

REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA  
GRAD STARI GRAD



STRATEGIJA UPRAVLJANJA  
IMOVINOM  
GRADA STARI GRAD ZA  
RAZDOBLJE  
2022.-2028. GODINE

## SADRŽAJ

---

1. UVOD.....	3
2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR.....	5
2.1. Zakoni i drugi propisi.....	5
2.2. Akti Grada Stari Grad.....	6
3. OPĆENITO O GRADU.....	7
4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA.....	10
4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina.....	10
4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela.....	10
4.3. Analiza upravljanja nekretninama.....	11
4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima.....	11
4.3.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem.....	14
4.3.3. Analiza upravljanja sportskim građevinama.....	17
4.3.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina.....	18
4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom.....	19
4.4.1. Nerazvrstane ceste.....	20
4.4.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila.....	22
4.4.3. Javne zelene površine.....	22
4.4.4. Građevine i uređaji javne namjene.....	23
4.4.5. Javna rasvjeta.....	24
4.4.6. Groblja i krematoriji na grobljima.....	25
4.5. Ostali oblici imovine.....	26
4.6. Vođenje evidencija o imovini.....	26
4.7. Povrat imovine.....	27
4.8. Klasifikacija imovine.....	28
4.9. Izvještavanje o imovini.....	29
5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2022. DO 2028. GODINE.....	30
5.1. Vizija.....	30
5.2. Strateški cilj.....	30
5.3. Posebni ciljevi.....	31
5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva.....	36
6. ZAKLJUČAK.....	38

## 1. UVOD

---

Strategija upravljanja imovinom Grada Stari Grad za razdoblje od 2022. do 2028. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Grada Stari Grad.

Strategija određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada Stari Grad. Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom Grada Stari Grad, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Grad pri upravljanju i raspolaganju imovinom.

Na izradu i donošenje Strategije na odgovarajući način se primjenjuju pravila o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Stoga se ova Strategija oslanja na Zakon o upravljanju državnom imovinom (NN, broj 52/18), Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. (NN, 96/19) te na odredbe i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Upravljanje imovinom može se definirati kao proces odlučivanja i provedbe akata i odluka Grada Stari Grad u svezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem imovinom i podrazumijeva proces kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje njegove vrijednosti.

Upravljanje imovinom obuhvaća slijedeće aktivnosti:

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

Učinkovito upravljanje imovinom Grada Stari Grad treba pridonijeti što boljem iskorištenju imovine kao i kvalitetnije upravljanje. Potrebno je provesti sveobuhvatnu analizu i procjenu tržišne vrijednosti nekretnina Grada, što predstavlja uvjet za izradu snimke i ocjene realnog stanja i vrijednosti tog dijela imovine Grada.

Raspolaganje imovinom, u zakonskom smislu, podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjena,

koncesija, osnivanje prava zaloge na imovini ili na drugi način te davanje na uporabu imovine.

Upravljanje i raspolaganje imovinom temelji se na načelima javnosti, predvidljivosti, ekonomičnosti i odgovornosti:

1. Načelo javnosti – osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u aktima Grada te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja imovinom u Strategiji upravljanja imovinom i Godišnjem planu upravljanja imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju imovinom,
2. Načelo predvidljivosti – osigurava jednak i predvidljiv način raspolaganja imovinom u istim ili sličnim slučajevima,
3. Načelo ekonomičnosti – imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih ciljeva,
4. Načelo odgovornosti – osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

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

Odluke o upravljanju nekretninama treba temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku, a nekretnine treba primarno klasificirati na aktivne i neaktivne, tj. na one s kojima će se Grad koristiti za vlastite potrebe ili davati na korištenje drugima i na ostale nekretnine kojima će Grad raspolagati prema smjernicama iz Strategije.

## 2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

### 2.1. Zakoni i drugi propisi

U vezi s nekretninama u primjeni je više zakonskih i podzakonskih propisa. Grad Stari Grad je u poziciji imatelja vlastite imovine kojom se upravlja u skladu sa sustavom državne imovine pa je bitno pri upravljanju nekretninama uzeti u obzir i propise koji se odnose na državnu imovinu. Najznačajniji propisi koji uređuju stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretnina su sljedeći:

- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine” broj 52/18)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17-ispravak pročišćenog teksta)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine” broj 63/19)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine” broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji („Narodne novine” broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine” broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj 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)
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 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)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine” broj 112/18)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine” broj 125/11, 64/15, 112/18)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/15)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine” broj 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine” broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20)
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine” broj 80/11)

- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19)
- Zakon o cestama („Narodne novine“ broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19)
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine“ broj 78/12, 152/14, 114/18)
- Zakon o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17, 107/20)
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“ broj 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)
- Zakon o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 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)
- Zakon o proračunu („Narodne novine“ broj 87/08, 136/12, 15/15)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 111/18)
- Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18)
- Uredba o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 3/20)
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“ broj 122/14, 98/19)
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine“ broj 121/13, 61/18)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“ broj 3/15, 93/15, 135/15, 2/17, 28/17, 112/18, 126/19, 145/20, 32/21)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu („Narodne novine“ broj 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19, 108/20)

## 2.2. Akti Grada Stari Grad

Radi uspješnog provođenja postupka upravljanja imovinom, Grad Stari Grad posjeduje niz važnih dokumenata (Pravilnika, Odluka) koji služe kao podloga/dokaz o raspolaganju imovinom, a to su sljedeći:

- Statut Grada Starog Grada („Službeni glasnik Grada Starog Grada“ broj 02/97, 07/01, 05/13, 2/22)
- Odluka o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Starog Grada („Službeni glasnik Grada Starog Grada“ broj 05/10),
- Odluka o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Grada Starog Grada“ broj 13/12),
- Odluka o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada („Službeni glasnik Grada Starog Grada“ broj 04/99, 04/00, 07/07),
- Odluka o uvjetima i postupku davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Starog Grada („Službeni glasnik Grada Starog Grada“ broj 07/12, 12/16, 06/18),

- Odluka o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Starog Grada („Službeni glasnik Grada Starog Grada“ broj 07/12),
- Odluka o iznosu zakupnine neposrednih posjednicima poslovnog prostora u vlasništvu Grada Starog Grada („Službeni glasnik Grada Starog Grada“ broj 03/19),
- Odluka o smanjenju zakupnine poslovnog prostora u vlasništvu Grada Starog Grada („Službeni glasnik Grada Starog Grada“ broj 02/21),
- Javni natječaj za prodaju stambenog prostora u vlasništvu Grada Starog Grada („Službeni glasnik Grada Starog Grada“ broj 05/18),
- Odluka o nerazvrstanim cestama („Službeni glasnik Grada Starog Grada“ broj 07/12, 07/19),
- Odluka o grobljima („Službeni glasnik Grada Starog Grada“ broj 04/04, 08/04, 11/04),
- Odluka o komunalnim djelatnostima na području Grada Starog Grada („Službeni glasnik Starog Grada“ broj 07/19),
- Drugi interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada Stari Grad vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom koji se objavljuju u službenom glasilu i mrežnim stranicama.

### **3. OPĆENITO O GRADU**

---

Grad Stari Grad je jedinica lokalne samouprave a područje na kojem se prostire utvrđeno je Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Sjedište Grada je u Gradu Starom Gradu, Novo riva 3.

Grad Stari Grad je grad na otoku Hvaru, točnije na zapadnom dijelu otoka Hvara, u Splitsko-dalmatinskoj županiji. To je najstariji i najdugovječniji grad u Hrvatskoj koji je 2021.godine proslavio 2405.rođendan. U gradu se također nalazi sjedište HSDP-a čime je Stari Grad jedino točno mjesto u Hrvatskoj u kojem se nalazi sjedište nekog nacionalnog sportskog saveza nekog olimpijskog sporta.

Svetac zaštitnik grada Starog Grada je sveti Rok.

Sastoji se od pet naselja: Dol, Rudina, Selca kod Starog Grada, Stari Grad i Vrbanj.

Po posljednjem popisu stanovništva iz 2011. godine, Grad Stari Grad imao je 2.781 stanovnika, raspoređenih u 5 naselja.

Prema indeksu razvijenosti Grad Stari Grad pripada 8. razvojnoj skupini jedinica lokalne samouprave s indeksom razvijenosti 112,070 što Općinu svrstava u prvu četvrtinu iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave<sup>1</sup>

Tablica 1. Opći podaci o Općini Stari Grad

GRAD STARI GRAD	
<b>Županija</b>	Splitsko-dalmatinska županija
<b>Broj stanovnika</b>	2.781 (Popis stanovništva iz 2011. godine)
<b>Površina</b>	52,59 km <sup>2</sup>
<b>Sjedište Grada</b>	Stari Grad
<b>Adresa</b>	Novo riva 3, 21460 Stari Grad
<b>Web stranica</b>	www.stari-grad.hr
<b>E - mail</b>	grad@stari-grad.hr
<b>Tel.</b>	021/765-520
<b>Fax</b>	021/717-818
<b>Matični broj:</b>	2572907
<b>OIB:</b>	95584171878
<b>Općinska naselja</b>	Dol, Rudina, Selca kod Starog Grada, Stari Grad i Vrbanj

Izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr); [www.stari-grad.hr](http://www.stari-grad.hr)

Grad Stari Grad je samostalan u odlučivanju u poslovima iz samoupravnog djelokruga u skladu s Ustavom Republike Hrvatske i zakonom, te podliježe samo nadzoru zakonitosti nadležnih državnih tijela.

Grad Stari Grad u samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju prava građana, a koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima i to osobito poslove koji se odnose na:

- uređenje naselja i stanovanje,
- prostorno i urbanističko planiranje,
- komunalno gospodarstvo,
- brigu o djeci,
- socijalnu skrb,
- primarnu zdravstvenu zaštitu,
- odgoj i osnovno obrazovanje,
- kulturu, tjelesnu kulturu i šport,
- zaštitu potrošača,
- zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša,
- protupožarnu zaštitu i civilnu zaštitu,
- promet na svom području,
- te ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

<sup>1</sup>Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije - Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti 2018.



Poslovi iz samoupravnog djelokruga detaljnije se utvrđuju odlukama Gradskog vijeća i Gradonačelnika u skladu sa zakonom i ovim Statutom.

Grad Stari Grad može organizirati obavljanje pojedinih poslova zajednički s drugom jedinicom lokalne samouprave ili više jedinica lokalne samouprave, osnivanjem zajedničkog tijela, zajedničkog upravnog odjela ili službe, zajedničkog trgovačkog društva ili zajednički organizirati obavljanje pojedinih poslova u skladu s posebnim zakonom.

Odluku o obavljanju poslova donosi Gradsko vijeće, temeljem koje Gradonačelnik sklapa sporazum o osnivanju zajedničkog upravnog tijela kojim se propisuje financiranje, način upravljanja, odgovornost, statusna pitanja službenika i namještenika i druga pitanja od značaja za to tijelo.

Gradsko vijeće Grada Starog Grada, može posebnom odlukom pojedine poslove iz samoupravnog djelokruga Grada, čije je obavljanje od šireg interesa za građane na području više jedinica lokalne samouprave prenijeti na Splitsko-dalmatinsku županiju, u skladu sa njezinim Statutom.

Gradsko vijeće može tražiti od županijske skupštine da mu, uz suglasnost središnjeg tijela državne uprave nadležnog za poslove lokalne (regionalne) samouprave, povjeri obavljanje određenih poslova iz samoupravnog djelokruga županije na područje Grada Starog Grada, ako može osigurati dovoljno prihoda za njihovo obavljanje.

Sve pokretne i nepokretne stvari, te imovinska prava koja pripadaju Gradu Starome Gradu, čine imovinu Grada Staroga Grada.

Imovinom Grada upravljaju gradonačelnik i Gradsko vijeće u skladu s odredbama Statuta pažnjom dobrog domaćina.

U postupku upravljanja imovinom Gradonačelnik donosi pojedinačne akte glede upravljanja imovinom, na temelju općeg akta Gradskog vijeća o uvjetima, načinu i postupku nekretninama u vlasništvu Grada.

## 4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA

### 4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina

#### Službena vozila

Službena vozila u vlasništvu Grada Stari Grad koriste se za obavljanje službenih poslova i putovanja unutar i izvan područja Grada Stari Grad. Grad Stari Grad ima u svom vlasništvu 2 službena vozila.

### 4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela

Trgovačka društva doprinose stvaranju bruto društvenog proizvoda te nastavno povećavaju zaposlenost i njihovo je poslovanje značajno za mještane Grada kao i za dijelove poslovnog sektora. Upravljanje poslovnim udjelima u trgovačkim društvima podrazumijeva posjedovanje, stjecanje i raspolaganje poslovnim udjelima te ostvarivanje prava članova društva sukladno važećim propisima.

Grad Stari Grad ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

Tablica 2. Popis trgovačkih društava u kojima Grad Stari Grad ima poslovni udio

Red. br.	Opći podaci o poduzeću/ trgovačkom društvu			Poslovni udio
	Naziv	Adresa	OIB	%
1.	HVARSKI VODOVOD d.o.o.	Radičina bb, Jelsa	96577868636	25,00
2.	KOMUNALNO STARI GRAD d.o.o. za komunalnu djelatnost	Trg Ploča 7, Stari Grad	32328464260	100,00

Izvor: Grad Stari Grad; Sudski registar; Službene web stranice trgovačkih društava

### 4.3. Analiza upravljanja nekretninama

Člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi propisano je da vrijednostima nekretnina iznad 0,5% prihoda bez primitaka iz prethodne godine raspolaže Gradsko vijeće, a ispod iznosa 0,5% Gradonačelnik Grada Stari Grad.

Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i biti usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima.

Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Starog Grada ("Službeni glasnik Grada Starog Grada" broj 05/10), uređuju se nadležnost i način postupanja tijela Grada Starog Grada u stjecanju, otuđenju, terećenju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada, izuzev postupaka davanja u najam stanova, odnosno davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada koji su regulirani posebnim aktima Grada, a u skladu s odredbama posebnih zakona.

Nekretninama u vlasništvu Grada sukladno Zakonu, Statutu Grada Staroga Grada te ovoj Odluci upravljaju Gradonačelnik i Gradsko vijeće.

Ovom Odlukom naročito se uređuje:

- stjecanje, otuđenje i terećenje nekretnina,
- način otuđenja i provođenje postupaka otuđenja nekretnina,
- posebni uvjeti prodaje stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Grada,
- provođenje postupka davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta i javnih površina,
- ostvarivanje i zasnivanje služnosti i drugih stvarnih prava na nekretninama.

#### 4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima

Poslovni prostori su, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11,64/15, 112/18), poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta.

Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Starog Grada ("Službeni glasnik Grada Starog Grada" broj 07/12, 12/16 i 06/18) uređuju se davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Staroga Grada i pravnih osoba u njegovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, kao i drugi odnosi u svezi sa zakupom poslovnog prostora.

Odredbe se odnose i na poslovni prostor koji je još uvijek u zemljišnim knjigama upisan kao društveno vlasništvo, a na kojem Grad i pravne osobe u njegovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

Poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada te pravne osoba u njenom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja.

Javni natječaj objavljuje se na web stranici Grada Staroga Grada - [www.stari-grad.hr](http://www.stari-grad.hr). i na oglasnim pločama Grada, odnosno web stranici pravne osobe u njegovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, a može se objaviti u «Narodnim novinama» ili u dnevnim novinama.

Odluku o raspisivanju natječaja, odluku o imenovanju Povjerenstva za provedbu natječaja iz prethodnog članka i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Gradonačelnik, a za pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

Početni iznos mjesečne zakupnine određuje se prema iznosu zakupnine koji se u trenutku raspisivanja natječaja postiže na području Grada, a polazeći od podataka Porezne uprave o minimalnoj cijeni zakupa poslovnog prostora (koja se formira na temelju površine i lokacije – zone u kojoj se prostor nalazi, a što je određeno odlukama Gradskog vijeća), te uzimajući u obzir i namjenu poslovnog prostora.

*Tablica 3. Početni iznos mjesečne zakupnine za poslovni prostor*

Red. br.	Djelatnost za koju se koristi poslovni prostor	Početni iznos mjesečne zakupnine po m <sup>2</sup> (kn)
1.	Ugostiteljska (restoran ili bistro)	70,00 + PDV (zatvoreni prostor) 21,00 + PDV (otvoreni prostor)
2.	Ugostiteljska (caffè bar)	50,00 + PDV
3.	Trgovačka	60,00 + PDV
4.	Trgovačka	60,00 + PDV
5.	Uredska, turistička	50,00 + PDV
6.	Uredska, turistička	50,00 + PDV
7.	Ugostiteljska Skladište	15,00 + PDV 6,00 + PDV
8.	Trgovačka	15,00 + PDV

*Izvor: Grad Stari Grad*

Grad Stari Grad trenutno raspolaže/ima u vlasništvu poslovne prostore koji su u zakupu, a isti se navode u nastavku.

*Tablica 4. Popis poslovnih prostora u vlasništvu Grada Stari Grad danih u zakup*

Red. br.	Naziv/opis jedinice imovine (poslovnog prostora)	Adresa	Površina (m <sup>2</sup> )	Iznos mjesečne zakupnine (kn)
1.	BANJ – PP1	Obala Hrvatskih branitelja 5, Stari Grad	94,00 (unutra) + 165,00 (vani)	12.500,00 + PDV
2.	BANJ – PP2	Obala Hrvatskih branitelja 5, Stari Grad	50	6.666,67 + PDV
3.	ADIS – B2	Put kardinala Alojzija Stepinca 1, Stari Grad	21,30	1.278,00 + PDV
4.	ADIS – C3	Put kardinala Alojzija Stepinca 1, Stari Grad	43,20	2.592,00 + PDV
5.	ADIS – B3	Put kardinala Alojzija Stepinca 1, Stari Grad	10,70	535,00 + PDV
6.	ADIS – B1	Put kardinala Alojzija Stepinca 1, Stari Grad	21,70	1.085,00 + PDV
7.	Dom kulture u Dolu sv. Marije	Radoševića dvor 1, Dol, 21460 Stari Grad	62,80 (ugostiteljska) 10,25 (skladište)	1.093,05 + PDV 61,50 + PDV
8.	Zgrada Čitovnice u Dolu sv. Ane	Trg Sv. Ane 2, Dol, 21460 Stari Grad	60,00	1.125,00 + PDV

*Izvor: Grad Stari Grad*

Osim poslovnih prostora koji se daju u zakup, Grad Stari Grad trenutno raspolaže/ima u vlasništvu poslovne prostore koji se daju na korištenje bez naknade, a ti poslovni prostori Grada su navedeni u sljedećoj tablici.

*Tablica 5. Popis poslovnih prostora u vlasništvu Grada Stari Grad koji se daju na korištenje bez naknade*

Red. br.	Naziv/opis jedinice imovine (poslovnog prostora)	Adresa	Površina (m <sup>2</sup> )
1.	Svlačionica nogometnog kluba	Vrbanj 310A, Vrbanj	94,06
2.	Svlačionica nogometnog kluba	Ulica Petra Krešimira IV, Stari Grad	80,00
3.	Jedrilički klub – prostorije	Obala Hrvatskih branitelja 1, Stari Grad	90,00
4.	Plivački klub – prostorije	Obala Hrvatskih branitelja 5, Stari Grad	70,00

*Izvor: Grad Stari Grad*

### 4.3.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina.

Građevinsko zemljište je zemljište unutar i izvan građevinskog područja, koje je izgrađeno ili Prostornim planom uređenja Grada Staroga Grada namijenjeno za gradnju građevina i uređenje javnih površina.

Granice građevinskih područja na prostoru Grada utvrđene su Prostornim planom uređenja Grada Staroga Grada.

Odlukom o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Grada Starog Grada“ broj 13/12) propisuje se uređenje građevinskog zemljišta na području Grada Staroga Grada upravljanje građevinskim zemljištem i stjecanje građevinskog zemljišta u vlasništvo Grada.

O stjecanju i otuđenju građevinskog zemljišta odlučuje zaključkom Gradonačelnik Grada Staroga Grada odnosno Gradsko vijeće Grada Staroga Grada (u daljnjem tekstu: nadležno tijelo) sukladno Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.

Uređenje građevinskog zemljišta je skup odluka, mjera i postupaka na temelju kojih se oprema zemljište, čime se osiguravaju uvjeti za gradnju i priključivanje zemljišta na komunalnu infrastrukturu, odnosno omogućuje gradnja i uporaba zemljišta u skladu s namjenom određenom u dokumentu prostornog uređenja, poštujući redoslijed uređenja predviđen zakonom.

Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta je procijenjeni iznos izražen u novcu, za koji bi se zemljištem trebalo prometovati između kupca i prodavatelja na dan vrednovanja, bez utjecaja neuobičajenih ili osobnih okolnosti, nakon odgovarajućeg istraživanja tržišta, uzimajući u obzir poštenu ravnotežu između zahtjeva općeg interesa i prava pojedinca na mirno uživanje svojeg vlasništva.

Početna cijena građevinskog zemljišta je tržišna vrijednost prema nalazu (procjeni) sudskog vještaka, odnosno nalazu (procjeni) ovlaštenog stručnjaka za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.

Grad prodaje građevinsko zemljište u svom vlasništvu kada mu to zemljište nije potrebno za izgradnju objekata javne i društvene namjene, odnosno za ostvarenje nekog javnog interesa te u drugim slučajevima prema propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava te prostorno uređenje i gradnju.

Građevinsko zemljište se prodaje javnim natječajem, i to: javnim prikupljanjem pisanih ponuda, te bez provođenja javnog natječaja (neposrednom pogodbom) kada je to propisano zakonom.

Građevinska zemljišta u vlasništvu Grada upisuju se i vode u Registru građevinskog zemljišta, u bazi podataka pod nazivom "Upravljanje imovinom Grada".

Registar uspostavlja i vodi Jedinostveni upravni odjel Grada Staroga Grada.

Poljoprivrednim zemljištem, u smislu Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19), smatraju se poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru opisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji.

Odlukom o mjerama za korištenje poljoprivrednog zemljišta („Službeni glasnik Grada Starog Grada“ broj 04/04 i 10/10) određuje se:

- što je poljoprivredno zemljište na području Grada Starog Grada sukladno Zakonu o poljoprivrednom zemljištu,
- mjere, čijim bi se propuštanjem mogla nanijeti šteta na poljoprivrednom zemljištu, ili onemogućila ili smanjila poljoprivredna proizvodnja.

Vlasnici i ovlaštenici na poljoprivrednom zemljištu dužni su poljoprivredno zemljište obrađivati ne umanjujući njegovu vrijednost.

Poljoprivrednim zemljištem na području Grada Starog Grada, a sukladno Zakonu o poljoprivrednom zemljištu smatraju se: oranice, vrtovi, voćnjaci, vinogradi, livade, pašnjaci, ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji.

Poljoprivrednim zemljištem smatra se i neizgrađeno građevinsko zemljište, osim građevinskog zemljišta stare urbane jezgre sukladno prostornom planu.

Mjere za uređivanje i održavanje poljoprivrednih rudina su:

- održavanje živica i međa,
- održavanje poljskih putova,
- uređivanje i održavanje kanala,
- sprječavanje zasjenjivanja susjednih čestica, sadnja i održavanje vjetrobranih pojasa.

Za područje Grada Starog Grada provode se mjere za uređivanje i održavanje poljoprivrednih rudina koje obuhvaćaju:

- zabranu sadnje višegodišnjih nasada visokorastućih kultura koje zasjenjuju susjedne zemljišne čestice, na način da onemogućavaju ili otežavaju poljoprivrednu proizvodnju na tim česticama,
- održavanje zelenih ograda na način da se spriječi njihovo širenje na susjedno zemljište i putove i zasjenjivanje susjednih površina prerastanjem zelene ograde,
- održavanje i uređenje zemljišnih međa, zelenih ograda i poljskih putova tako da budu vidljivo označeni, očišćeni od korova i višegodišnjeg raslinja, radi neometanog prolaska ljudi vatrogasaca i vatrogasnih vozila,
- održavanje i uređenje zemljišnih međa i zelenih ograda tako da budu vidljivo označene i očišćene od korova i raslinja.

U portfelju nekretnina u vlasništvu Grada Stari Grad važan udio čine građevinska i poljoprivredna zemljišta koja predstavljaju velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

Za što učinkovitije upravljanje i raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada podrazumijeva se provođenje postupaka stavljanja zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem zahtjeva razvrgnuća suvlasničke zajednice na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, Grada i drugih osoba, zatim provođenjem postupaka osnivanja založnog prava, davanjem u zakup zemljišta, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti nekog drugog tijela.

Nekretnine u vlasništvu Grada prodaju se usmenim javnim nadmetanjem i pisanim javnim nadmetanjem, a iznimno izravnom pogodbom i to isključivo u slučajevima utvrđenim Zakonom i Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Stari Grad.

Jamčevina za učešće u natječaju iznosi 10% od početne kupoprodajne cijene nekretnine i uplaćuje se prilikom dostave ponude, a najkasnije prije početka otvaranja ponuda, odnosno usmenog nadmetanja, u korist Gradskog proračuna.

Stvarna služnost na nekretninama u vlasništvu Grada može se osnovati:

- ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlaštene nekretnine,
- ako se time bitno ne ugrožava normalno korištenje povlaštene nekretnine u vlasništvu Grada,
- ako se Gradu isplati odlukom o osnivanju služnosti utvrđena naknada.

Visinu naknade utvrđuje Gradsko vijeće.

Za određivanje visine naknade Gradsko vijeće može tražiti i mišljenje ovlaštenog sudskog vještaka određene struke.



Pravo građenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada osniva se ugovorom.

Odobrenje za osnivanje i uvjeti za osnivanje prava građenja utvrđuju se posebnom odlukom Gradonačelnika odnosno Gradskog vijeća sukladno Zakonu i Statutu Grada, te Odluci o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu grada Starog Grada.

Na zemljištu u vlasništvu Grada se može osnovati pravo građenja na temelju pravnoga posla, u korist druge osobe, radi gradnje komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina. Odluku o osnivanju prava građenja, donosi Gradsko vijeće ili gradonačelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine na kojoj će se osnovati pravo građenja.

### **4.3.3. Analiza upravljanja sportskim građevinama**

Javnim sportskim građevinama smatraju se građevine koje su u vlasništvu Grada Stari Grad, te se trajno koriste u izvođenju programa javnih potreba u sportu. Sportskim građevinama smatraju se uređene i opremljene površine i građevine u kojima se provode sportske aktivnosti, a koje osim općih uvjeta propisanih posebnim propisima za te građevine zadovoljavaju i posebne uvjete u skladu s odredbama Zakona o sportu.

U poslove upravljanja sportskim građevinama ubrajaju se osobito slijedeći poslovi:

- redovito održavanje, tekuće i investicijsko sportske građevine u građevinskom i funkcionalnom smislu, prema namjeni građevine, a posebno za provođenje programa javnih potreba u sportu Grada Stari Grad,
- davanje u zakup ili podzakup dijelova sportske građevine za obavljanje sportske djelatnosti,
- primjerena zaštita sportske građevine,
- određivanje i provođenje unutarnjeg reda u sportskoj građevini,
- primjereno osiguranje sportske građevine,
- kontrola korištenja sportske građevine sukladno sklopljenim ugovorima,
- donošenje godišnjeg programa upravljanja sportskom građevinom,
- drugi poslovi koji prema posebnim propisima spadaju u upravljanje sportskom građevinom.

Način i uvjeti upravljanja sportskim građevinama uređuju se Ugovorom o upravljanju i korištenju sportske građevine koji u ime Grada Stari Grad sklapa gradonačelnik i upravitelj sportskog objekta.

Sportsko-rekreacijski centri, sportski objekti, dječja igrališta, i ostali objekti i površine za rekreaciju, kao i uređaji i oprema na njima moraju se održavati u urednom i ispravnom stanju i koristiti u skladu s namjenom.

Tablica 5. Komunalna infrastruktura-sportski objekti

Red. br.	Naziv komunalne infrastrukture	k.č.br.	Vrsta komunalne infrastrukture	Zk. ul.	Vlasništvo (upravljanje)
1.	„Dolci“	7186	Nogometno igralište	2172	Grad Stari Grad
2.	„Gorica“	U procesu uknjižbe	Nogometno igralište		Grad Stari Grad
3.	„Dom Matije Ivanića“	2988/1	Dječje igralište	2083	Grad Stari Grad
4.	„Vorba“	7111	Dječje igralište	6917	Grad Stari Grad
5.	Trg Sv. Ane	2442/1	Malonogometno i Dječje igralište	1471	Grad Stari Grad
6.	Dol Sv. Marije	798/2	Dječje igralište	823	Grad Stari Grad

Izvor: Grad Stari Grad

#### 4.3.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) koji je donesen 03. srpnja 2015. godine, a na snazi je od 25. srpnja 2015. godine.

Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podaci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potom evaluiraju i dalje koriste. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije. Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Grad Stari Grad će vršiti procjenu nekretnina u trenutku kada se za to ukaže potreba, odnosno prije raspolaganja nekretninama. Ukoliko se ukaže potreba za davanje u zakup ili prodaju nekretnine tada će se provesti procjena koju će obavljati ovlaštene sudski vještak s kojim je sklopljen okvirni ugovor za izradu elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina ili pojedinačni ugovor. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom.

Početna cijena nekretnine utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka. Sudski vještak tržišnu vrijednost nekretnina utvrđuje sukladno odredbama Uredbe kojom se uređuje utvrđivanje tržišne vrijednosti, naknade za osnivanje prava građenja i naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. U početni iznos

kupoprodajne cijene su uključeni svi troškovi sudskog vještaka, troškovi formiranja građevinske čestice, ako je radi prodaje bilo potrebno formirati česticu.

#### 4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom

Prema članku 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18, 32/20) komunalna infrastruktura jesu:

1. nerazvrstane ceste
2. javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila
3. javna parkirališta
4. javne garaže
5. javne zelene površine
6. građevine i uređaji javne namjene
7. javna rasvjeta
8. groblja i krematoriji na grobljima
9. građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza.

Osim gore navedenih građevina, predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može odlukom odrediti i druge građevine komunalne infrastrukture, ako služe za obavljanje komunalne djelatnosti.

Programima održavanja i izgradnje komunalne infrastrukture na području Grada Stari Grad u skladu s predvidivim sredstvima i izvorima financiranja, određuju se radovi na održavanju i izgradnji objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Odlukom o komunalnim djelatnostima na području Grada Starog Grada („Službeni glasnik Grada Starog Grada“ broj 07/19) utvrđuju se komunalne djelatnosti kojima se osigurava održavanje komunalne infrastrukture i komunalne djelatnosti kojima se pojedinačnim korisnicima pružaju usluge nužne za svakodnevni život i rad na području Grada Staroga Grada, utvrđuju se komunalne djelatnost od lokalnog značenja, način povjeravanja i uvjeti obavljanja komunalnih djelatnosti te druga pitanja od značaja za obavljanje komunalnih djelatnosti na području Grada Staroga Grada.

Na području Grada Staroga Grada obavljaju se slijedeće komunalne djelatnosti kojima se osigurava održavanje i/ili građenje komunalne infrastrukture:

1. održavanje nerazvrstanih cesta,
2. održavanje javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima,
3. održavanje građevina javne odvodnje oborinskih voda,
4. održavanje javnih zelenih površina,
5. održavanje građevina, uređaja i predmeta javne namjene,
6. održavanje groblja,
7. održavanje čistoće javnih površina,
8. održavanje javne rasvjete.

Na području Grada Staroga Grada obavljaju se slijedeće uslužne komunalne djelatnosti:

1. usluge parkiranja na uređenim javnim površinama,
2. usluge javnih tržnica na malo,
3. usluge ukopa pokojnika,
4. obavljanje dimnjačarskih poslova.

Osim navedenih komunalnih djelatnosti lokalnog je značenja za Grad Stari Grad i obavljanje slijedećih komunalnih djelatnosti:

1. dezinfekcija, dezinsekcija, deratizacija (provođenje obvezne preventivne dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije radi sustavnog suzbijanja insekata i glodavaca),
2. veterinarsko-higijeničarski poslovi (hvatanje i zbrinjavanje pasa i mačaka bez nadzora te uklanjanje uginulih pasa i mačaka i drugih životinja s javnih površina),
3. prigodno ukrašavanje naselja (prigodno ukrašavanje i osvjetljavanje naselja za državne, božićno - novogodišnje praznike i druge manifestacije),
4. sanacija divljih odlagališta (prikupljanje komunalnog otpada sa divljih odlagališta te njegov odvoz i odlaganje na odlagališta komunalnog otpada kao i saniranje i zatvaranje divljeg odlagališta).

Komunalne djelatnosti na području Grada Staroga Grada mogu obavljati:

1. trgovačko društvo u su/vlasništvu Grada Staroga Grada,
2. pravne ili fizičke osobe na temelju ugovora o koncesiji,
3. pravne ili fizičke osobe na temelju pisanog ugovora o povjeravanju obavljanja komunalnih djelatnosti.

#### **4.4.1. Nerazvrstane ceste**

Nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim Zakonom o cestama i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu Zakona o cestama, a to su:

- ceste koje povezuju naselja,
- ceste koje povezuju područja unutar naselja,
- pristupne ceste do stambenih, poslovnih, gospodarskih i drugih građevina,
- druge ceste na području naselja.

Nerazvrstana cesta je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Grada Staroga Grada. Nerazvrstana cesta se ne može otuđiti niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci izvršnog tijela, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste.

Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i slično) može se dati u zakup sukladno posebnim propisima, ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstane ceste.

Odlukom o nerazvrstanim cestama ("Službeni glasnik Grada Starog Grada" broj 07/12 i 07/19) uređuje se upravljanje, građenje i održavanje nerazvrstanih cesta na području Grada Staroga Grada vrsta, opseg i rokovi izvođenja radova redovitog i izvanrednog održavanja nerazvrstanih cesta te kontrola i nadzor nad izvođenjem tih radova, financiranje nerazvrstanih cesta, njihova zaštita, nadzor i kaznene odredbe.

Nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim Zakonom i ovom Odlukom, a koje nisu razvrstane kao javne ceste i to posebice:

- ceste koje povezuju naselja,
- ceste koje povezuju područja unutar gradova i naselja,
- terminali i okretišta vozila javnog prijevoza,
- pristupne ceste do stambenih, poslovnih, gospodarskih i drugih građevina,
- druge ceste na području naselja i gradova.

Upravljanje, građenje i održavanje nerazvrstanih cesta obavlja se na način propisan za obavljanje komunalnih djelatnosti sukladno propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo, ako Zakonom nije propisano drukčije.

Građenje i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta obavlja se sukladno godišnjem Programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture kojeg donosi Gradsko vijeće, a na temelju tehničke dokumentacije, propisa o gradnji i prostornih planova.

Nerazvrstane ceste održavaju se na temelju godišnjeg Programa održavanja komunalne infrastrukture za djelatnosti iz članka 22. Zakona o komunalnom gospodarstvu u Gradu Starome Gradu, kojeg donosi Gradsko vijeće.

Radovi održavanja nerazvrstanih cesta, u smislu ove Odluke, su radovi redovnog održavanja, koji obuhvaćaju skup mjera i aktivnosti koje se obavljaju tijekom godine na nerazvrstanim cestama i javno-prometnim površinama, uključujući sve objekte i instalacije, sa svrhom održavanja prohodnosti i tehničke ispravnosti tih površina i sigurnosti prometa na njima.

Poslove održavanja nerazvrstanih cesta na području Grada Staroga Grada obavlja tvrtka – najpovoljniji ponuditelj koju na temelju prethodno provedenog javnog natječaja, sukladno odredbama Odluke o komunalnim djelatnostima na području Grada Staroga Grada, posebnom odlukom odabere Gradsko vijeće.

Za potrebe upravljanja, građenja i održavanja nerazvrstanih cesta na području Grada Staroga Grada Jedinostveni upravni odjel Grada Staroga Grada ustrojio je jedinstvenu Bazu podataka o nerazvrstanim cestama, koja je sastavni dio ove Odluke.

Baza podataka o nerazvrstanim cestama sastoji se od opisa nerazvrstanih cesta – tekstualni dio i od grafičkog dijela s prikazom pojedine ceste na ortofoto podlozi.

Jedinstveni upravni odjel Grada Stari Grad ažurirat će, dopunjavati i voditi jedinstvenu Bazu podataka o nerazvrstanim cestama u elektronskom (GIS) formatu.

#### 4.4.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila

Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima su trgovi, pločnici, javni prolazi, javne stube, prečaci, šetališta, uređene plaže, biciklističke i pješačke staze, pothodnici, podvožnjaci, nadvožnjaci, mostovi i tuneli, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste.

Pod održavanjem javnih površina na kojima nije dopušten promet motornih vozila podrazumijeva se održavanje i popravci tih površina kojima se osigurava njihova funkcionalna ispravnost.

Tablica 6. Komunalna infrastruktura-javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila

Red. br.	Naziv komunalne infrastrukture	k.č.br.	Vrsta komunalne infrastrukture	Zk. ul.	Vlasništvo (upravljanje)
1.	Trg Stjepana Radića	10621/12	Trg		Lučka kapetanija (Grad Stari Grad)
2.	Trg Tvrdalj Petra Hektorovića	10530/2	Trg	6648	Grad Stari Grad
3.	Trg Velo Podloža Trg Molo Podloža	10621/1	Obala	6466	Lučka Kapetanija (Grad Stari Grad)
4.	Trg Sv. Stjepana	10599	Trg	6648	Grad Stari Grad
5.	Trg Škor	10596	Trg	6648	Grad Stari Grad
6.	„Bonj“	7436/3	Kupalište	1960	Grad Stari Grad
7.	„Duboka“	2887	Kupalište	I	Grad Stari Grad

Izvor: Grad Stari Grad

#### 4.4.3. Javne zelene površine

Javne zelene površine su parkovi, drvoredi, živice, cvjetnjaci, travnjaci, skupine ili pojedinačna stabla, dječja igrališta s pripadajućom opremom, javni športski i rekreacijski prostori, zelene površine uz ceste i ulice, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste odnosno ulice i sl.

Pod održavanjem javnih zelenih površina podrazumijeva se košnja, obrezivanje i sakupljanje biološkog otpada s javnih zelenih površina, obnova, održavanje i njega drveća, ukrasnog grmlja i drugog bilja, popločenih i nasipanih površina u parkovima,

opreme na dječjim igralištima, fitosanitarna zaštita bilja i biljnog materijala za potrebe održavanja i drugi poslovi potrebni za održavanje tih površina.

O uređenju javnih zelenih površina brine se Grad Stari Grad ili pravna ili fizička osoba s kojom Grad sklopi ugovor o održavanju.

*Tablica 7. Komunalna infrastruktura-javne zelene površine*

Red. br.	Naziv komunalne infrastrukture	k.č.br.	Vrsta komunalne infrastrukture	Zk. ul.	Vlasništvo (upravljanje)
1.	„Vorba“	7111	Park	6917	Grad Stari Grad
2.	„Đardin“	*320/2	Park		Republika Hrvatska (Grad Stari Grad)
3.	„Spomenik“	7381/1	Park	23	Grad Stari Grad

*Izvor: Grad Stari Grad*

#### 4.4.4. Građevine i uređaji javne namjene

Građevine i uređaji javne namjene su nadstrešnice na stajalištima javnog prometa, javni zdenci, vodoskoci, fontane, javni zahodi, javni satovi, ploče s planom naselja, oznake kulturnih dobara, zaštićenih dijelova prirode i sadržaja turističke namjene, spomenici i skulpture te druge građevine, uređaji i predmeti javne namjene lokalnog značaja.

Pod održavanjem građevina i uređaja javne namjene podrazumijeva se održavanje, popravci i čišćenje tih građevina, uređaja i predmeta.

*Tablica 8. Komunalna infrastruktura-građevine i uređaji javne namjene*

Red. br.	Naziv komunalne infrastrukture	k.č.br.	Vrsta komunalne infrastrukture	Zk. ul.	Vlasništvo (upravljanje)
1.	Autobusna nadstrešnica	3321	Nadstrešnica	5235	Grad Stari Grad
2.	Autobusna nadstrešnica	9576	Nadstrešnica	1981	Crkva Sv. Roka, Rudina
3.	Autobusna nadstrešnica	2953/2	Nadstrešnica	815	Grad Stari Grad
4.	Autobusna nadstrešnica	1253/1	Nadstrešnica	892	Republika Hrvatska
5.	Montažni javni zahod - Tržnica	10621/2	Javni zahod	6466	Lučka kapetanija
6.	„Bonj“	7456/3	Javni zahod	268	Grad Stari Grad
7.	Javni zahod - Riva	3140/2	Javni zahod	6584	Grad Stari Grad
8.	Montažni javni zahod - Lanterna	2888	Javni zahod	6407	Republika Hrvatska

*Izvor: Grad Stari Grad*

#### 4.4.5. Javna rasvjeta

Javne prometne površine, pješačke i njima slične površine na javnim zelenim površinama i ostalim javnim površinama moraju biti opremljene sustavom javne rasvjete.

Javna rasvjeta su građevine i uređaji za rasvjetljavanje nerazvrstanih cesta, javnih prometnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima, javnih cesta koje prolaze kroz naselje, javnih parkirališta, javnih zelenih površina te drugih javnih površina školskog, zdravstvenog i drugog društvenog značaja u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Oprema i uređaji javne rasvjete moraju se redovito održavati u stanju funkcionalne sposobnosti i ispravnosti.

Pod održavanjem javne rasvjete podrazumijeva se upravljanje i održavanje instalacija javne rasvjete, uključujući podmirivanje troškova električne energije, za rasvjetljavanje površina javne namjene.

Tablica 9. Komunalna infrastruktura-javna rasvjeta

Javna rasvjeta Stari Grad	Mjerno mjesto br:
TS DOL II	2785587
TS DOL I	2798271
TS VRBANJ (Basina)	8627436
TS RUDINA	2780623
TS SELCA	2780631
TS VRBANJ	2781182
TS1 DOL	2781042
TS1 STARI GRAD	2780593
TS2 MALO SELO	2780607
TS2 VRBANJ	2781190
TS3 JURJEVAC	2780615
TS5 BORIĆ	2780666
TS6 PRIKO	2780658
TS7 CENTRALA	2780674
TS8 SMOLARIJA	2780682
TS10 PRIKO	2780747
MALA RUDINA	6059813
MASLINICA	6499570
<b>Ukupno rasvjetnih tijela</b>	<b>1301</b>

Izvor: Grad Stari Grad



#### 4.4.6. Groblja i krematoriji na grobljima

Groblja i krematoriji su ograđeni prostori zemljišta na kojem se nalaze grobna mjesta, prostori i zgrade za obavljanje ispraćaja i pokopa umrlih (građevine mrtvačnica i krematorija, dvorane za izlaganje na odru, prostorije za ispraćaj umrlih s potrebnom opremom i uređajima), pješačke staze te uređaji, predmeti i oprema na površinama groblja, sukladno posebnim propisima o grobljima.

Pod održavanjem groblja i mrtvačnica unutar groblja podrazumijeva se održavanje prostora i zgrada za obavljanje ispraćaja i ukopa pokojnika te uređivanje putova, zelenih i drugih površina unutar groblja.

Odlukom o grobljima („Službeni glasnik Grada Starog Grada“ broj 04/04, 08/04 i 01/08) određuje se: način upravljanja grobljem, način dodjeljivanja i ustupanja grobnih mjesta na korištenje, mjerila za plaćanje naknade, vremenski razmaci ukopa u potpunim grobnim mjestima, ukop nepoznatih osoba, održavanje groblja te stavljanje groblja izvan uporabe.

Groblja na području Grada Starog Grada su u naseljima: Stari Grad, Selca kod Starog Grada, Dol i Vrbanj.

Grobljima upravlja Trgovačko društvo "Komunalno Stari Grad" - društvo sa ograničenom odgovornošću za komunalne djelatnosti.

Uprava groblja vodi brigu o održavanju groblja i otklanjanju otpada s groblja.

Groblje mora biti čisto i uredno.

Uprava groblja dužna je izraditi tekući Plan održavanja groblja sa financijskim pokazateljima i dostaviti ga na suglasnost Gradskom vijeću najkasnije do 15. prosinca za narednu godinu.

Groblje mora biti ograđeno, a mrtvačnice i drugi objekti na groblju moraju se održavati u urednom i ispravnom stanju.

Tablica 10. Komunalna infrastruktura-groblja i mrtvačnice

Red. br.	Naziv komunalne infrastrukture	k.č.br.	Vrsta komunalne infrastrukture	Zk. ul.	Vlasništvo (upravljanje)
1.	Gradsko groblje Stari Grad	3667/1, *1138	Groblje	6796	Grad Stari Grad
2.	Groblje Vrbanj	-	Groblje	U postupku uknjižbe	Grad Stari Grad
3.	Groblje Dol	-	Groblje	U postupku uknjižbe	Grad Stari Grad
4.	Groblje Selca kod Starog Grada	*1343	Groblje	7232	Grad Stari Grad

Izvor: Registar komunalne infrastrukture Grada Starog Grada

#### 4.5. Ostali oblici imovine

Ostale oblike imovine čine:

- nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
- materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- sitan inventar (inventar vrijednosti do 3.500,00 kn),
- nefinancijska imovina u pripremi,
- novac u blagajni i banci,
- potraživanja,
- zajmovi,
- udjeli u glavnici,
- obveze.

Sva se imovina upisuje u odgovarajuće knjige osnovnih sredstava i sitnog inventara po kontima i amortizacijskim grupama sa naznačenom nabavnom i knjižnom vrijednosti. Jednom godišnje radi se inventura imovine i usklađuje se vrijednost.

#### 4.6. Vođenje evidencija o imovini

Uspostavljanje ispravne baze podataka i popisa imovine lokalne samouprave iznimno je važan prvi korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućit će lokalnoj samoupravi nadzor i analizu nekretnina i portfelja, kao i razvoj i primjenu strateškog plana za upravljanje različitim vrstama imovine.

Grad Stari Grad vodi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Grada. Evidentirane nekretnine knjigovodstveno se iskazuju u analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine.

Popis imovine i obveza mora se sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance. Grad Stari Grad izvršila je popis imovine sa stanjem na dan 31.12. 2021. godine.

Grad Stari Grad je sukladno kategorizaciji prema članku 59., a na temelju članka 63. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18, 32/20) ustrojila i vodi evidenciju komunalne infrastrukture na području Grada Stari Grad.

Jedna od pretpostavki učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom je uspostava registra imovine kojim će se ostvariti transparentnost u upravljanju imovinom. Grad Stari Grad ima ustrojen registar imovine te se isti ovisno o promjenama, redovito ažurira/nadopunjuje.

#### 4.7. Povrat imovine

Zakonom o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine uređuju se uvjeti i postupak naknade za imovinu koja je prijašnjim vlasnicima oduzeta od strane jugoslavenske komunističke vlasti, a koja je prenesena u općenarodnu imovinu, državno, društveno ili zadružno vlasništvo konfiskacijom, nacionalizacijom, agrarnom reformom i drugim propisima i načinima navedenim u ovom Zakonu.

Naknada za imovinu oduzetu prijašnjim vlasnicima u smislu ovoga Zakona u načelu je isplata u novcu ili vrijednosnim papirima (dionice ili udjeli i obveznice), a iznimno u naravi.

Grad Stari Grad nema imovine za koju bi se podnosio zahtjev za povrat/naknadu oduzete imovine, temeljem odredbi Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

## 4.8. Klasifikacija imovine

Koncept funkcionalne klasifikacije nekretnina, temeljen na pozitivnim međunarodnim i domaćim iskustvima u procesima unapređenja modela upravljanja imovinom JLS-ova<sup>2</sup>, predstavlja bitnu smjernicu za definiranje politike ulaganja, korištenja, te ubiranja plodova od imovine.

Važnost klasifikacije ogleda se u činjenici što se za svaku grupu, odnosno klasifikacijsku skupinu nekretnina, posebno definiraju principi koji pojednostavljaju proces upravljanja, korištenja i raspolaganja nekretninama, te ga čine lako primjenjivim i konačno transparentnim za javnost.

Za svaku pojedinu jedinicu imovine unutar Registra imovine potrebno je odrediti njenu trenutnu funkciju (što ona zapravo trenutno je i za što se koristi te koje rezultate unutar te funkcije ona pokazuje), a nakon toga određuje se njena optimalna funkcija (pripada li zaista jedinica imovine funkciji u kojoj se nalazi i analiza realnog stanja gdje bi trebala pripadati).

Imovinu možemo podijeliti na tri skupine:

- A. obvezna imovina (za izravne potrebe JLS, odgovornost JLS određena Zakonom),
- B. diskrecijska imovina (imovina s kojom JLS pruža podršku izvan svojeg obvezujućeg djelokruga),
- C. imovina za ostvarenje prihoda (višak imovine).

Gledano iz perspektive finansijskih ciljeva odnosno učinaka, svaka klasifikacijska skupina ima principe upravljanja:

- A-obvezna imovina (Maksimiziranje efekata korištenja, minimiziranje troškova)
- B-diskrecijska imovina (Minimiziranje subvencija)
- C-prihodovna imovina (Maksimiziranje finansijskog povrata)

U Registru imovine Grada Stari Grad prikazana je ABC klasifikacija imovine. Podaci unutar Registra su uneseni na temelju izvadaka iz Katastra i Zemljišne knjige. Grad planira uskladiti Registar sa stvarnim stanjem na terenu, provjeriti i, po potrebi, izmijeniti i uskladiti portfelje i potportfelje unutar Registra, što će, u slučaju promjena, utjecati na promjenu trenutne funkcije i/ili optimalne funkcije pojedinih jedinica imovine, odnosno na ABC klasifikaciju imovine.

---

<sup>2</sup> Kaganova O., Underland C.: Implementing Municipal Asset Management Reform in Countries with Emerging Markets: Lessons Learned, Kaganova, O., McKellar J. (edit): Managing Government Property Assets – International Experiences, The Urban Institute Press, Washington, D.C., 2006. str. 300

## 4.9. Izvještavanje o imovini

Preporuka za primjenu postupka izvještavanja o imovini je sljedeća:

- uvesti oblik godišnjeg izvještaja o imovini lokalne samouprave

Kao jedan od dokumenata upravljanja i raspolaganja imovinom, uz Strategiju upravljanja imovinom je i Godišnji plan upravljanja imovinom kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije.

Godišnji plan upravljanja imovinom treba biti usklađen sa Strategijom kojom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne prioritete, a obzirom na to da godišnji plan operacionalizira elemente strateškog planiranja definiranih u Strategiji te isti treba sadržavati razrađene planirane mjere, projekte i aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Grada Stari Grad.

Godišnji plan upravljanja imovinom Grada Stari Grad sadržavati će detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine Grada Stari Grad.

Godišnji plan upravljanja imovinom donosit će se do 30. studenog tekuće godine za sljedeću godinu.

Grad Stari Grad izradila je Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Stari Grad za 2022. godinu.

## 5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2022. DO 2028. GODINE

---

### 5.1. Vizija

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

### 5.2. Strateški cilj

Strateški cilj je, prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske dugoročni, odnosno srednjoročni cilj kojim se izravno podupire ostvarenje razvojnog smjera. Strateški cilj predstavlja prijelaz vizije u zadane okvire djelovanja, odnosno strateški cilj treba operacionalizirati strateško usmjerenje, uz racionalnu uporabu raspoloživih resursa.

Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Stari Grad kroz jedan ključni, dugoročni strateški cilj:

- ✓ **održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada Stari Grad**

### 5.3. Posebni ciljevi

U razdoblju od 2022. do 2028. godine određuju sljedeći posebni ciljevi:

- ✓ učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Stari Grad
- ✓ učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima
- ✓ vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije javnih oblika imovine kojom upravlja Grad Stari Grad
- ✓ nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti
- ✓ normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim javnim oblicima nekretnina

#### **Posebni cilj: Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Stari Grad**

Nekretnine u vlasništvu Grada Stari Grad su kapital kojim treba raspolagati u svrhu ostvarivanja socijalnog, kulturnog i obrazovnog napretka i očuvanja za buduće generacije. Nekretnine u vlasništvu Grada jedan su od važnih resursa gospodarskog razvoja i moraju se odgovorno stavljati u uporabu od strane svih imatelja, upravitelja i korisnika nekretnina i ovlaštenih tijela za rješavanje prostorne problematike.

Mora se dati važnost ekonomskoj utemeljenosti predloženih pravnih poslova s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Stari Grad mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i biti usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima.

Posebni cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje posebni cilj	Pokazatelji ishoda za posebni cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Stari Grad	Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Grad putem prodaje	Optimalno i održivo upravljanje imovinom s ciljem smanjenja troškova te povećanja prihoda	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Grada Stari Grad

	Aktivacija neiskorištene i neaktivne gradske imovine		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.
--	--	--	--

**Posebni cilj: Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima**

Trgovačka društva u kojima Grad Stari Grad ima vlasnički udio, vrlo su važna za zapošljavanje te znatno pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti, posebno stoga što pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra.

Podizanje kvalitete upravljanja u trgovačkim društvima presudno je važno za osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Grada Stari Grad. Potrebno je kontinuirano vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Grad ima vlasnički udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama.

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima	Vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Grad ima vlasnički udio te prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava	Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Grada Stari Grad
			Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.



**Posebni cilj: Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Grad Stari Grad**

Sveobuhvatna interna evidencija pojava oblika imovine kojom upravlja Grad Stari Grad infrastrukturna je pretpostavka učinkovitog upravljanja imovinom, budući da se donošenje odluka o uporabi imovine treba zasnivati na prikupljenim i obrađenim pravodobnim i vjerodostojnim podacima o cjelokupnoj imovini i s njome povezanim obvezama.

Ustrojavanje Registra imovine Grada Stari Grad, važan je iskorak u uspostavljanju učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja imovinom. Važna je smjernica Strategije je konstantno ažuriranje postojećeg Registra imovine, kako bi se pružio vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Grada Stari Grad.

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Grad Stari Grad	Funkcionalna uspostava evidencije gradske imovine	Učinkovitost i transparentnost u upravljanju imovinom te bolji nadzor nad stanjem imovine	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Grada Stari Grad
			Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

## **Posebni cilj: Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti**

Temelj učinkovitog upravljanja nekretninama jesu uređeni imovinskopravni odnosi. Cilj je nekretnine dovesti u stanje imovinskopravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti.

Potrebno je nastaviti s aktivnostima sređivanja zemljišnoknjižnog stanja, voditi brigu o interesima Grada Stari Grad kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije te procjenu potencijala imovine Grada Stari Grad zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja te uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost.

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti	Provođenje aktivnosti rješavanja imovinskopravnih odnosa	Učinkovito upravljanje nekretninama na temelju uređenih imovinskopravnih odnosa	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Grada Stari Grad
	Procjena potencijala imovine Grada Stari Grad - Snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine	Uspostavljen jedinstven sustav i kriteriji u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

## **Posebni cilj: Normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina**

Kako bi nekretnine bile u funkciji gospodarskog razvoja lokalne jedinice i koristile se za ostvarivanja ciljeva iz samoupravnog djelokruga, poželjno je uvjete i način upravljanja i raspolaganja nekretninama urediti planskim dokumentima.

To se može postići donošenjem Strategije upravljanja imovinom, kojom se definiraju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice i donošenjem godišnjih planova upravljanja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom i mjere u vezi s provedbom Strategije.

Na temelju navedenih dokumenata, i uz pridržavanje zakona i drugih propisa, unutarnjim aktima mogu se urediti načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama nekretnina. S tim u svezi, potrebno je donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom.

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina	Izmjene i dopune važećih strateških akata te izrada novih strateških akata upravljanja imovinom	Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje gradskom imovinom	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Grada Stari Grad
	Donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

## 5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva

Prikaz smjernica za ostvarenje posebnih ciljeva u razdoblju od 2022. do 2028. godine:

- ✓ konstantno ažuriranje postojećeg Registra imovine,
- ✓ neprestani rad na detektiranju i uknjižbi jedinica imovine u vlasništvu Grada Stari Grad koje do sada nisu bile evidentirane kao gradska imovina,
- ✓ usklađivati podatke u zemljišnim knjigama sa podacima u katastru radi utvrđivanja stvarnog stanja na terenu,
- ✓ povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
- ✓ voditi brigu o interesima Grada Stari Grad kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije,
- ✓ težiti da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost,
- ✓ stjecati vlasništvo nekretnina namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture,
- ✓ rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
- ✓ odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Stari Grad temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- ✓ popisati sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgrnuće suvlasničke zajednice,
- ✓ poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime dalje upravlja i raspolaže sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Grada,
- ✓ upisati sve nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Grada Stari Grad,
- ✓ vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Grad Stari Grad ima poslovni udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama,
- ✓ pojedinačno ocjenjivanje ekonomske koristi imovine,
- ✓ procjenjivanje imovine te njeno iskazivanje u knjigovodstvu Grada Stari Grad,
- ✓ procjenu potencijala imovine Grada Stari Grad zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja,
- ✓ uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost,
- ✓ utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad Stari Grad upravlja i raspolaže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama,

- ✓ za nekretnine koje nisu u funkciji, poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni,
- ✓ u proračunu osigurati sredstva za plaćanje svih režijskih troškova te za investicijsko održavanje objekata u vlasništvu Grada, kako bi se priveli svrsi i bili prikladniji za korištenje,
- ✓ na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim i stambenim prostorima na način da oni poslovni i stambeni prostori koji su potrebni Gradu Stari Grad budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi poslovni prostori i stambeni moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem,
- ✓ poduzeti aktivnosti za naplatu potraživanja vezanih uz zakup poslovnih prostora te aktivnije pratiti istek roka zaključenih ugovora i pravodobno poduzimati radnje u vezi s produljenjem ugovora o zakupu odnosno provedbi natječaja za zakup,
- ✓ propisati procedure kojima treba urediti poslove upravljanja i raspolaganja te ovlasti i nadležnosti zaposlenika te unaprijediti sustav unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama,
- ✓ redovito pregledavati imovinu radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- ✓ pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom,
- ✓ donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom,
- ✓ na službenoj internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada,
- ✓ kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi javni oblici imovine u vlasništvu Grada Stari Grad,
- ✓ čuvanje zapisa o nekretninama,
- ✓ zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- ✓ kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom.

## 6. ZAKLJUČAK

---

Strategija upravljanja imovinom je dugoročni akt koji je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite interesa Grada Stari Grad, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

Imovinu u vlasništvu Grada Stari Grad karakterizira bogatstvo i raznolikost oblika, ali ponajviše razvojni potencijal koji treba biti usmjeren prema strateškim razvojnim prioritetima Grada.

Upravljanje gradskom imovinom podrazumijeva donošenje odluka o njenom racionalnom korištenju i alokaciji generiranih učinaka od njene uporabe tj. korištenja namijenjenim općem dobru, uvažavajući načela dobrog gospodarstvenika i najbolje prakse.

Uspješna implementacija svih posebnih ciljeva i smjernica za ostvarivanje posebnih ciljeva doprinijet će realizaciji strateškog cilja čiji su pokazatelji učinka jačanje konkurentnosti gospodarstva Grada Stari Grad te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Zaključno je važno istaknuti kako gradsko vlasništvo osigurava kontrolu nad prirodnim bogatstvima, kulturnom i drugom baštinom, trgovačkim društvima od posebnog interesa, nekretninama od investicijskog značaja, kao i drugim pojavnim oblicima imovine, odnosno resursima u vlasništvu Grada Stari Grad te kako je Strategija upravljanja imovinom za razdoblje 2022.-2028. usmjerena ka sustavnom, razvidnom, optimalnom i dugoročno održivom upravljanju imovinom, temeljenom na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.