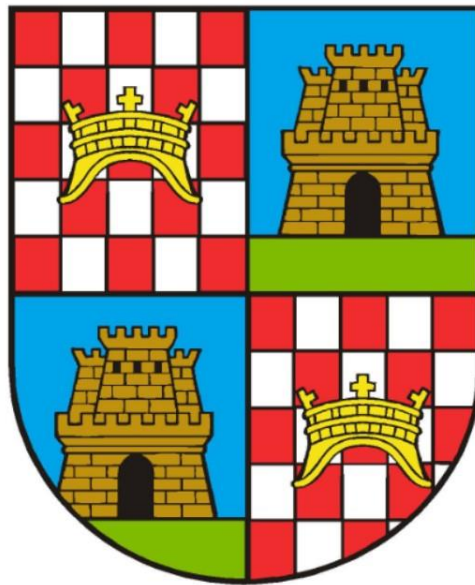


**REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA**

GRAD BIOGRAD NA MORU



**GODIŠNJI PLAN UPRAVLJANJA
IMOVINOM GRADA BIOGRADA NA MORU
ZA 2026.GODINU**

Biograd na Moru, studeni 2025. godine

SADRŽAJ

1. UVOD	3
2. PLAN UPRAVLJANJA TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA U VLASNIŠTVU/SUVLASNIŠTVU GRADA.....	4
2.1. USTANOVE U VLASNIŠTVU GRADA BIOGRADA NA MORU	5
3. PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA I STANOVIMA U VLASNIŠTVU GRADA	5
4. PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA ZEMLJIŠTEM U VLASNIŠTVU GRADA... 7	7
4.1. PLAN UPRAVLJANJA OBJEKTIMA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	8
5. PLAN PROVOĐENJA POSTUPAKA PROCJENE IMOVINE U VLASNIŠTVU GRADA. 9	9
6. PLAN RJEŠAVANJA IMOVINSKOPRAVNIH ODNOSA NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE	10
7. PLAN POSTUPAKA VEZANIH UZ SAVJETOVANJE SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU I PRAVO NA PRISTUP INFORMACIJAMA KOJE SE TIČU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA.....	11
8. PLAN VOĐENJA REGISTRA IMOVINE GRADA.....	11
9. ZAVRŠNE ODREDBE.....	13

1. UVOD

Gradsko vijeće Grada Biograda na Moru na svojoj 26. sjednici održanoj dana 10. rujna 2024. godine donijelo je Odluku o usvajanju Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Biograda na Moru za razdoblje 2024.-2028. godine („Službeni glasnik Biograda na Moru“, br. 9/24.), a objavljena je i na službenoj mrežnoj stranici Grada Biograda na Moru (www.biogradnamoru.hr).

Sukladno odredbama članaka 4. do 7. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 9/23.; dalje u tekstu: Odluka), dokumenti upravljanja i raspolaganja imovinom Grada su: *Strategija upravljanja imovinom Grada*, kojom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice za raspolaganje i upravljanje imovinom u vlasništvu Grada, te se njome želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje gradskom imovinom, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Grad pri upravljanju i raspolaganju imovinom; Godišnji plan upravljanja imovinom Grada, koji se donosi na temelju Strategije; te *Izješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja imovinom Grada*, koje se podnosi jednom godišnje Gradskom vijeću.

Godišnjim planom upravljanja imovinom Grada određuju se kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom. Ono podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu, čuvati interese Grada i potaknuti gospodarski rast. Imovina u vlasništvu Grada važan je instrument za postizanje strateških razvojnih ciljeva vezanih za regionalnu, prometnu, kulturnu i zdravstvenu politiku, kao i za druge razvojne politike Grada, a učinkovito upravljanje imovinom trebalo bi poticati razvoj gospodarstva i važno je za njegovu stabilnost, te istodobno pridonosi boljoj kvaliteti života građana Grada.

Godišnji plan upravljanja imovinom Grada sadrži plan upravljanja pojedinim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Grada:

- upravljanje i raspolaganje stanovima i poslovnim prostorima u vlasništvu Grada,
- upravljanje i raspolaganje građevinskim i ostalim zemljištem u vlasništvu Grada,
- upravljanje trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Grada,
- rješavanje imovinsko-pravnih i drugih odnosa vezanih uz projekte od interesa za Grad te ostalih infrastrukturnih projekata,
- procjena imovine u vlasništvu Grada,
- vođenje registra imovine Grada,
- savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada.

Člankom 48. stavkom 2. i 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, br. 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 123/17., 98/19. i 144/20.; dalje u tekstu: ZLPS) propisano je da općinski načelnik, gradonačelnik odnosno župan, može odlučivati o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina jedinice lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave i drugom raspolaganju imovinom pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodni godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnine odnosno drugom raspolaganju imovinom. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kuna tada može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kuna, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kuna tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kuna. O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od prethodno utvrđenih vrijednosti odlučuje predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Prema članku 3. Odluke, tijela nedležna za gospodarenje gradskom imovinom su gradonačelnik i Gradsko vijeće, pod uvjetima propisanim zakonom, Statutom, navedenom Odlukom i drugim propisima, a imovinom imaju gospodariti učinkovito, razumno, pažnjom dobrog gospodara, pridržavajući se sljedećih načela upravljanja: odgovornost, javnost, ekonomičnost i predvidljivost.

2. PLAN UPRAVLJANJA TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA U VLASNIŠTVU/SUVLASNIŠTVU GRADA

Trgovačka društva pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti Grada i povećavaju zaposlenost, stoga je njihovo poslovanje radi obavljanja djelatnosti za koje su registrirane od važnosti kako za građane Grada, tako i za cijeli poslovni sektor.

Grad je vlasnik udjela u sljedećim trgovačkim društvima:

1. BOŠANA d. o. o. za turizam i usluge
2. KOMUNALAC d. o. o. za vodoopskrbu, odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda
3. CROATA d. o. o. za informacijsku djelatnost
4. JANKOLOVICA d. o. o. za zbrinjavanje otpada
5. ISKORAK NOVI PODUZETNIČKI CENTAR d. o. o. za savjetovanje u vezi sa upravljanjem, zastupanje i djelatnost putničke agencije
6. PODUZETNIČKI INKUBATOR BIOGRAD NA MORU d. o. o. za poticanje i razvoj poduzetništva
7. LIBURNIJA d. o. o. usluge prijevoza putnika u javnom prometu

U 2025. godine proveden je postupak pripajanja javnog isporučitelja vodnih usluga VODOVOD I ODVODNJA d. o. o. Benkovac javnom isporučitelju vodnih usluga KOMUNALAC d. o. o. Biograd na Moru, kao društvu preuzimatelju na uslužnom području 31, sukladno članku 88. Zakona o vodnim uslugama („Narodne novine“, br. 66/19.). Trgovačkom društvu BOŠANA d. o. o. Biograd na Moru, uplatom novih uloga pristupaju novi članovi Društva – Grad Benkovac i Općina Polača (svaki u udjelu od 0,50%), te se planira pristupanje Grada Biograda na Moru, kao novog člana, trgovačkom društvu BENKOVIĆ d. o. o. Benkovac, sve radi obavljanja komunalne djelatnosti komunalnog linijskog prijevoza putnika i prijava na financiranje/sufinanciranje takvih projekata iz nacionalnih i/ili europskih fondova.

Potrebno je vršiti kontinuiranu kontrolu nad trgovačkim društvima kako bi ista poslovala ekonomski opravdano i prema važećim zakonskim odredbama.

Člankom 35. stavkom 1. točkom 5. ZLPS-a propisano je da predstavničko tijelo osniva javne ustanove i druge pravne osobe za obavljanje gospodarskih, društvenih, komunalnih i drugih djelatnosti od interesa za jedinicu lokalne, odnosno područje (regionalne) samouprave. Člankom 31. stavkom 1. točkom 12. Statuta Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 8/22.; dalje u tekstu: Statuta) propisano je da Gradsko vijeće u okviru svog samopravnog djelokruga osniva trgovačka društva, ustanove i druge pravne osobe za obavljanje gospodarskih, društvenih, komunalnih i drugih djelatnosti od interesa za Grad, te odlučuje o njihovim statusnim promjenama i preoblikovanjima u skladu sa zakonom.

Člankom 48. stavkom 1. točkom 6. ZLPS-a propisano je da gradonačelnik u obavljanju izvršne vlasti imenuje i razrješuje predstavnike jedinice lokalne samouprave u tijelima javnih ustanova, trgovačkih

društava i drugih pravnih osoba, osim ako posebnim zakonom nije drugačije određeno. Člankom 40. stavkom 1. točkom 16. Statuta propisano da gradonačelnik čini skupštinu trgovačkih društava kojih je Grad osnivač, dok je točkom 17. propisano da je član skupštine trgovačkih društava kojih je Grad suosnivač. Točkom 24. propisano je da gradonačelnik imenuje i razrješava predstavnike Grada u tijelima javnih ustanova i ustanova kojih je Grad osnivač, trgovačkih društava u kojima Grad ima udjele ili dionice i drugih pravnih osoba kojih je Grad osnivač, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

Upravljanje poslovnim udjelima u trgovačkim društvima, između ostalog, podrazumijeva i ostvarivanje prava članova društva sukladno važećim propisima.

Ovim Planom upravljanja imovinom postavljaju se sljedeće smjernice za upravljanje trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Grada:

- * aktivno sudjelovati na skupštinama trgovačkih društava,
- * pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava,
- * vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima kao aktivan vlasnik/suvlasnik kako bi ista poslovala sukladno zakonu i ekonomski opravdano.

2.1. USTANOVE U VLASNIŠTVU GRADA BIOGRADA NA MORU

Grad je osnivač sljedećih javnih ustanova:

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

Nekretnine koje koriste ustanove u vlasništvu Grada uknjižen je na ime i korist Grada koji je predmetne nekretnine dodijelio na korištenje tim ustanovama u svrhu obavljanja djelatnosti za koje su ustanove registrirane. U 2025. godini provedena je dogradnja i rekonstrukcija područnog objekta Dječjeg vrtića Ivana Brlić Mažuranić, Biograd na Moru na Kosi.

U 2026. godini planira se ulaganje u projekt „Obnova i opremanje zgrade Interpretacijskog centra „Blago potopljenog broda“ (zavičajni muzej), kao i daljnje održavanje nekretnina koje koriste gradske ustanove u funkcionalnom stanju radi što učinkovitijeg obavljanja njihove registrirane djelatnosti.

3. PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA I STANOVIMA U VLASNIŠTVU GRADA

Odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11. i dr.) uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika neovisno o tome tko je zakupodavac, odnosno zakupnik, kao i prodaja poslovnog prostora koji je vlasništvo Republike Hrvatske ili jedinica lokalne (područne) regionalne samouprave sadašnjem zakupniku. U smislu navedenog zakona, poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna

prostorija, garaža i garažno mjesto. Kriterije za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore općim aktom utvrđuje jedinica lokalne samouprave za poslovne prostore u svom vlasništvu, a ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 13/19. i dr.) uređuju se uvjeti i postupak zasnivanja i prestanka zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Grada, njihova međusobna prava i obveze, iznimke od zasnivanja zakupa putem javnog natječaja, postupak provedbe javnog natječaja, kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Grada sadašnjem zakupniku odnosno sadašnjem korisniku, te posebne odredbe o uvjetima prodaje garaže i garažnog mjesta.

Poslovni prostori u vlasništvu Grada daju se u zakup putem javnog natječaja, na vrijeme od pet godina. Zakup se zasniva ugovorom o zakupu koji se solemnizira kod javnog bilježnika.

Posebnu skupinu poslovnih prostora u vlasništvu Grada čine poslovni prostori u poduzetničkom inkubatoru Grada. Visina zakupnine za navedene prostore (uredski prostori i proizvodno-skladišni prostori) utvrđena je općim aktom Grada. Poslovni prostori daju se u zakup putem javnog poziva na razdoblje od najviše pet godina.

Ovim Planom upravljanja imovinom postavljaju se sljedeće smjernice za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u vlasništvu Grada:

- * učinkovito upravljati poslovnim prostorima na način da svi budu stavljeni u funkciju,
- * pratiti rokove zaključenih ugovora u zakupu,
- * pravodobno poduzimati aktivnosti u vezi s produljenjem ugovora o zakupu odnosno provedbi javnog natječaja za zakup,
- * poduzimati aktivnosti za naplatu potraživanja zakupnine.

U 2026. godini planira se raspisivanje javnih natječaja za poslovne prostore koji nisu stavljeni u funkciju, odnosno pravovremeno poduzimanje aktivnosti radi produljenja ugovora o zakupu sukladno zakonskim odredbama.

Grad je i vlasnik određenog broja stanova, od koji dva stana koriste zaštićeni najmoprimci i najmoprimci kojima je stan dodijeljen temeljem socijalnih kriterija, te isti plaćaju zaštićenu najamninu, dok je devet stanova kupljen kroz programu POS-a, te su isti sukladno odredbama odluke Grada o davanju u najam stanova za službene potrebe dani u najam potrebnim kadrovima na području Grada.

Krajem 2024. godine Gradsko vijeće Grada Biograda na Moru donijelo je Odluku o uključivanju Grada Biograda na Moru u provedbeni program izgradnje stanova po programu društveno poticane stanogradnje (POS) („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 12/24.), osiguravanjem građevinskog zemljišta za izgradnju kao i osiguravanjem uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu, a sve s ciljem zadovoljavanja stambenih potreba građana i poboljšanja kvalitete stanovanja na način da se omogući izgradnja stambenih jedinica po povoljnijim kreditnim uvjetima i na taj način se pomogne u rješavanju stambenog pitanja. Navedena odluka dopunjena je odlukom iz listopada 2025. godine („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 9/25.). Proveden je javni natječaj za kupnju stanova iz programa POS-a na koji je pristiglo ukupno 277 prijava, te je objavljena konačna lista.

Ovim Planom upravljanja imovinom postavljaju se sljedeće smjernice za upravljanje i raspolaganje stanovima u vlasništvu Grada:

- * učinkovito upravljati stanovima na način da svi budu stavljeni u funkciju,

- * pratiti rokove zaključenih ugovora u najmu,
- * pravodobno poduzimati aktivnosti u vezi s produljenjem ugovora o najmu odnosno provedbi natječaja za davanje u najam,
- * poduzimati aktivnosti za naplatu potraživanja najamnine.

U 2026. godini planira se daljnje poduzimanje aktivnosti radi održavanja stanova u funkciji najma, te nastavak postupka oko izgradnje POS-ovih stanova na Kosi.

4. PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA ZEMLJIŠTEM U VLASNIŠTVU GRADA

Građevinsko zemljište (izgrađeno i neizgrađeno) čini značajan udio u portfelju nekretnina u vlasništvu Grada, te predstavlja veliki potencijal za buduće investicije i ekonomski rast. Od iznimne je važnosti zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređivati i pripremati za buduću gradnju radi daljnjeg raspolaganja. Prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23.) građevinsko zemljište je zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina. Većina katastarskih čestica koje čine građevinsko zemljište uknjiženo je na ime Grada, dok se za jedan dio i dalje vodi postupak oko rješavanja imovinskopravnih odnosa (zemljišnoknjižni i parnični postupci).

Zakonom o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18., 115/18., 98/19. i 57/22.) propisano je da se poljoprivrednim zemljištem smatraju 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 sukladno prostornom planu. Gradsko vijeće Grada Biograda na Moru donijelo je Odluku o donošenju Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske na području Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 6/25.). Navedenim programom obuhvaćena je ukupno 901 katastarska čestica poljoprivrednih površina, što čini površinom obuhvaća ukupno 3.879.422 m².

Upravljanje nekretninama podrazumijeva stjecanje, raspolaganje, davanje u najam i zakup, korištenje te ostvarivanje svih vlasničkih prava nad tim nekretninama sukladno propisima koji uređuju pravo vlasništva i druga stvarna prava, dok raspolaganje gradskom imovinom podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje, ograničenje ili odricanje od prava Grada u korist druge pravne ili fizičke osobe kao što su: prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje založnog prava, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasničke zajednice, zamjena, koncesija ili na drugi način te davanje na uporabu gradske imovine. Učinkovito raspolaganje i upravljanje zemljištem podrazumijeva stavljanje tog zemljišta u funkciju provođenjem odgovarajućih postupaka. Raspolaganje se provodi putem javnog natječaja, osim u izuzecima propisanim zakonom i drugim propisima, sukladno procjenama tržišne vrijednosti nekretnina putem ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja nekretnina.

Grad može i stjecati nekretnine: kupnjom, prihvatom darovanja, zamjenom, razvrgnućem suvlasničke zajednice nekretnina, izvlaštenjem, stjecanjem vlasništva nad ošasnom imovinom, te na svaki drugi način propisan zakonom.

Značajan dio gradske imovine predstavljaju i javne površine kojima Grad raspolaže davanjem u zakup putem javnog natječaja, a početne cijene zakupa za svaku od djelatnosti određene su općim aktom Grada. Gotovo svake godine raste potražnja za zakupom javnih površina, što dovodi do potrebe racionalnog raspolaganja istima i povećane brige za stanje u prostoru.

Ovim Planom upravljanja imovinom postavljaju se sljedeće smjernice vezane za upravljanje i raspolaganje zemljištem:

- * poduzimati radnje da što veći dio nekretnina bude aktivan da bi se na taj način povećali prihodi proračuna Grada,
- * prilikom izrade prostorno-planske dokumentacije voditi računa o interesima Grada kao vlasnika nekretnina,
- * poduzimanje aktivnosti radi uređenja i pripreme zemljiša za gradnju,
- * raspisivati javne natječaje za prodaju građevinskog zemljišta.

U 2026. godini planira se provođenje aktivnosti radi uređenja građevinskog zemljišta, izrada prostorno-planske dokumentacije, nastavak aktivnosti upravljanja i raspolaganja zemljištem u vlasništvu Grada (prodaja, zakup, osnivanje prava građenja ili drugi oblici raspolaganja), raspisivanje javnog natječaja za zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Grada Biograda na Moru, a time i povećanje prihoda Grada od ostvarene zakupnine.

4.1. PLAN UPRAVLJANJA OBJEKTIMA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Objekte komunalne infrastrukture u vlasništvu Grada čine:

- a) nerazvrstane ceste (ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu zakona kojim se uređuju ceste),
- b) javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila (trgovi, pločnici, javni prolazi, prečaci, šetališta, uređene plaže, pješačke staze),
- c) javna parkirališta (javne površine koje se koriste za parkiranje motornih i/ili drugih cestovnih vozila),
- d) javne zelene površine (parkovi, drvoredi, živice, cvjetnjaci, travnjaci, skupine ili pojedinačna stabla, dječja izgrališta sa pripadajućom opremom, javni sportski objekti, zelene površine uz ceste i ulice ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste),
- e) građevine i uređaji javne namjene (nadstrešnice na stajalištima javnog prometa, ploče s planom naselja, oznake kulturnih dobara, zaštićenih dijelova prirode i sadržaja turističke namjene, spomenici te druge građevine, uređaji i predmeti javne namjene lokalnog značaja),
- f) javna rasvjeta,
- g) groblja (ograđeni prostor na kojem se nalaze grobna mjesta, prostori i zgrade za obavljanja ispraćaja i pokopa umrlih, pješačke staze i uređaji, predmeti i oprema na površinama groblja).

Održavanje objekata komunalne infrastrukture putem obavljanja komunalnih djelatnosti (javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima, javnih zelenih površina, građevina, uređaja i predmeta javne namjene, groblja, javne rasvjete i javnih parkirališta), povjereno je trgovačkom društvu BOŠANA d. o. o. Biograd na Moru, dok je po provedenom javnom natječaju odlukom Gradskog vijeća Grada obavljanje poslova održavanja nerazvrstanih cesta na području Grada Biograda na Moru za razdoblje od 2024.-2028. godine povjereno obrtu Golemi iz Vrane.

Grad je vlasnik nekoliko sportskih objekata na području Grada (igralište Primorac, igralište – bivša „Subotica“, igralište na Kosi-Zapad) dok se za jedan sportski objekt i dalje vodi postupak rješavanja imovinsko-pravnih odnosa sa Republikom Hrvatskom sukladno članku 61. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Ovim Planom upravljanja imovinom postavljaju se sljedeće smjernice vezane za upravljanje objektima komunalne infrastrukture:

- * poduzimati aktivnosti i radnje da svi objekti komunalne infrastrukture budu u punoj funkcionalnosti,
- * provoditi nadzor nad osobama kojima je povjereno obavljanje komunalnih djelatnosti i upozoravati na eventualne nedostatke,
- * sportske objekte i dječja igrališta održavati u stanju ispravnosti,
- * provoditi radnje radi upisa objekata komunalne infrastrukture kao javnog dobra u općoj uporabi.

U 2026. godini planira se ulaganje u održavanje i uređenje javnih zelenih površina, hortikulturni radovi na javnim zelenim površinama (sadnja novih stabala, košnja, uređenje cvjetnjaka i slično), redovno održavanje i sanacija prometnica, održavanje i sanacija dječjih igrališta i sportskih objekata, sređivanje prava vlasništva objekata komunalne infrastrukture i upisa u zemljišne knjige.

5. PLAN PROVOĐENJA POSTUPAKA PROCJENE IMOVINE U VLASNIŠTVU GRADA

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15.) uređuje se procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu. Zakon se bavi isključivo tržišnom vrijednosti nekretnina koja se procjenjuje pomoću tri metode: poredbenom, prihodovnom i troškovnom. Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe – stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Prije raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine ili naknade sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i provedbenim propisima, putem stalnog sudskog vještaka odabranog u skladu sa zakonom.

Procjembeni elaborati o tržišnoj vrijednosti nekretnina upućuju se na mišljenje Zajedničkom procjeniteljskom povjerenstvu Zadarske županije i Grada Zadra.

Planom upravljanja imovinom u vlasništvu Grada definiraju se sljedeće smjernice za provođenje postupaka procjene imovine u vlasništvu Grada:

- * procjena imovine i njezino iskazivanje u knjigovodstvu Grada,
- * vršiti procjenu nekretnina kada se za to ukaže potreba, odnosno prije raspolaganja nekretninama,
- * procjembeni elaborat mora biti izrađen sukladno zakonskim propisima

6. PLAN RJEŠAVANJA IMOVINSKOPRAVNIH ODNOSA NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

Za potrebe realizacije određenih projekata Grada potrebno je prethodno riješiti imovinskopravne odnose se Republikom Hrvatskom, kao vlasnikom nekretnina na kojima su planirani projekti. Stupanjem na snagu Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23.), koji je stupio na snagu dana 30. prosinca 2023. godine, poslovi upravljanja neizgrađenim građevinskim zemljištem i građevinama sa zemljištem nužnim za redovitu uporabu u vlasništvu Republike Hrvatske preneseni su u nadležnost županijama, gradovima sjedištima županija ili velikom gradu procjenjene vrijednosti nekretnina do 1.000.000,00 eura, a preko tog iznosa je i dalje u nadležnosti Ministarstva odnosno Vlade Republike Hrvatske. Na ovaj način Ministarstvo se rasteretilo velikog dijela neriješenih predmeta, a s druge strane županije, gradovi sjedišta županija ili veliki grad u svoju nadležnost dobili su velik broj predmeta raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske a da za njihovo rješavanje nemaju dovoljno ljudskih resursa.

Grad je tijekom prethodnih godina nadležnom ministarstvu uputio velik broj zahtjeva za rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama, od kojih je vrlo mali broj riješen, npr. riješeno je darovanje nekretnina u korist Grada na kojima je planirana izgradnja autobusnog kolodvora na Kosi, ili kupnja nekretnine na kojoj se nalazi zatvoreno odlagalište otpada „Baštijunski brig“ radi provođenja postupka sanacije istog, međutim velik broj zahtjeva Grada još uvijek nije riješen. Ti zahtjevi se uglavnom odnose na darovanje nekretnina u svrhu izgradnje i uređenje prometnica na području Grada (npr. Dinarska ulica, Paklenička ulica, Savska ulica, Plitvička ulica itd.), a svi su dostavljeni na rješavanje Zadarskoj županiji.

Prema članku 25. stavku 1. postavku 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, ako je riječ o jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač Republika Hrvatske, raspolaganje je moguće neposrednom pogodbom po utvrđenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine ili naknade, za provedbu komercijalnih projekata ili za provedbu projekata koji nisu od javnog interesa, pod uvjetom da raspolaganje nije protivno interesima Republike Hrvatske i da se istim ne okrnjuje i bitno ne umanjuje vrijednost preostale nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske te ne narušava priroda, vizura krajolika i slično.

Prema članku 28. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske, neizgrađenim građevinskim zemljištem, građevinama i zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine, stanovima i poslovnim prostorima može se raspolagati i bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, a posebno u svrhu:

- ostvarenja projekata izgradnje poduzetničke infrastrukture odnosno poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija u skladu sa zakonom kojim se uređuje unaprjeđenje poduzetničke infrastrukture
- provođenje projekata i planova zaštite prirode, očuvanja i/ili obnove bioraznolikosti odnosno projekata poučavanja o zaštiti prirode, istraživanja i posjećivanja zaštićenih područja prirode
- ostvarenja projekata ulaganja u skladu s posebnim zakonom
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, građevina socijalne skrbi, groblja, parkirišta, sportskih građevina, građevina za smještaj i zaštitu životinja, muzeja, memorijalnih centara i

drugih sličnih građevina kojima se povećava kvaliteta života građana na području jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave

- ostvarenja projekata izgradnje poslovne i druge infrastrukture od osobitog značaja za gospodarski razvoj
- provođenja programa stambenog zbrinjavanja i društveno poticanje stanogradnje
- provođenja programa integracije osoba s invaliditetom u društvo
- provođenja programa demografske obnove
- provođenja planova gospodarenja otpadom
- provođenja operativnih programa Vlade Republike Hrvatske za nacionalne manjine.

U 2026. godini planira se nastavak aktivnosti radi rješavanja već ranije upućenih zahtjeva za rješavanje imovinskopravnih odnosa sa Republikom Hrvatskom, te upućivanje novih zahtjeva radi realizacije planiranih projekata (kompostana, reciklažno dvorište za građevinski otpad, prometnice itd.). Ono podrazumijeva pravovremeno planiranje i ishođenje sve potrebne dokumentacije koja se dostavlja nadležnom tijelu na rješavanje, a sve radi ubrzanja čitavog postupka.

7. PLAN POSTUPAKA VEZANIH UZ SAVJETOVANJE SA ZAJNTERESIRANOM JAVNOŠĆU I PRAVO NA PRISTUP INFORMACIJAMA KOJE SE TIČU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA

Grad na svojoj službenoj mrežnoj stranici redovito, između ostalog, objavljuje opće akte i odluke koje donosi, nacрте općih akata koje donosi u svrhu provedbe savjetovanja sa zainteresiranom javnošću sukladno godišnjim Planovima savjetovanja sa zainteresiranom javnošću, godišnje planove, strategije, financijske izvještaje, zapisnike sa sjednica Gradskog vijeća Grada, izvješća o poslovanju trgovačkih društava i ustanova, kao i javne natječaje za imovinu u vlasništvu Grada (prodaja, zakup, osnivanje prava građenja itd.). Time se omogućuje uvid u rad gradske uprave i povećava transparentnost i učinkovitost sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Grada.

Planom upravljanja imovinom definiraju se sljedeće smjernice vezane uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama:

- * nastaviti sa redovitom i proaktivnom objavom dokumenata koji se odnose na upravljanje i raspolaganje imovinom na službenoj mrežnoj stranici Grada,
- * provoditi savjetovanja sa zainteresiranom javnošću pri donošenju općih akata koji se odnose na upravljanje i raspolaganje imovinom.

8. PLAN VOĐENJA REGISTRA IMOVINE GRADA

Zakonom o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, br. 112/18.) uređuje se vođenje Središnjeg registra državne imovine, ciljevi vođenja Središnjeg registra, podaci koji se prikupljaju i evidentiraju u Središnjem registru, te obveznici dostave i unosa podataka u Središnji registar, s ciljem vođenja evidencija, uvida u opseg i strukturu pojavnih oblika državne imovine, učinkovitijeg upravljanja i nadzora nad raspolaganjem i stanjem državne imovine, kvalitetnijeg i bržeg donošenja odluka o

upravljanju i raspolaganju državnom imovinom te praćenja koristi i učinaka upravljanja pojavnim oblicima imovine.

Pod pojmom državne imovine u smislu Zakona o Središnjem registru državne imovine podrazumijeva se sva nefinancijska i financijska imovina države, i to: imovina u vlasništvu Republike Hrvatske, imovina jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave i imovina pravnih osoba s javnim ovlastima te pojavni oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje (u daljnjem tekstu: državna imovina), bez obzira na visinu vlasničkih udjela.

Obveznici dostave i unosa podataka su: proračunski i izvanproračunski korisnici državnog proračuna, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, proračunski i izvanproračunski korisnici proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, trgovačka društva, zavodi i druge pravne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ustanove kojima je jedan od osnivača Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe s javnim ovlastima.

Obveznici su dužni:

- voditi svoju evidenciju o pojavnim oblicima državne imovine kojom upravljaju, raspolazu ili im je dana na korištenje, neovisno o nositelju vlasničkih prava te imovine,
- dostaviti i unijeti podatke o pojavnim oblicima državne imovine kojom upravljaju ili raspolazu u Središnji registar, uz naznaku isprave na temelju koje je upis, promjena ili brisanje izvršeno.

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

Planom upravljanja imovinom definiraju se sljedeće smjernice vezane uz vođenje registra imovine:

- * redovito nadopunjavati/ažurirati podatke u registar nekretnina Grada,
- * provoditi postupke radi sređivanja zemljišnoknjižnog stanja radi upisa u registar nekretnina.

9. ZAVRŠNE ODREDBE

U cilju transparentnog upravljanja imovinom Grada i obavještanja javnosti, ovaj Plan objavit će se u „Službenom glasniku Grada Biograda na Moru“ i na službenoj mrežnoj stranici Grada (www.biogradnamoru.hr).

Izvešće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja imovinom Grada podnosi gradonačelnik Gradskom vijeću Grada do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu.

KLASA: 940-01/25-01/20

URBROJ: 2198-16-01-25-2

Biograd na Moru, 26. studenoga 2025. godine

GRADONAČELNIK
Ivan Knez, dipl. ing. agr.