|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **REPUBLIKA HRVATSKA**  **PRIMORSKO – GORANSKA ŽUPANIJA**  **GRAD BAKAR** |  |

**Strategija upravljanja i raspolaganja**

**nekretninama u vlasništvu**

za razdoblje od 2022. do 2027. godine

Bakar, \_\_\_\_\_\_\_\_ 2022.

Sadržaj

[Uvod 2](#_Toc115439272)

[Važeći propisi u svezi upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada: 3](#_Toc115439273)

[Analiza stanja nekretnina i postojeći model upravljanja i raspolaganja nekretninama 4](#_Toc115439274)

[Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti: 4](#_Toc115439275)

[Uspostava baze podataka o nekretninama 4](#_Toc115439276)

[Stanje dokumentacije, vlasnički upisi i praćenje nekretnina: 5](#_Toc115439277)

[Vizije i smjernice za raspolaganje i upravljanje nekretninama u razdoblju od 2022. - 2027. godine 6](#_Toc115439278)

[Zemljišta 7](#_Toc115439279)

[Uvjeti prodaje 7](#_Toc115439280)

[Ulaganja 7](#_Toc115439281)

[Hipoteke 7](#_Toc115439282)

[Poslovni prostori 8](#_Toc115439283)

[Uvjeti prodaje poslovnih prostora 8](#_Toc115439284)

[Zakupni odnosi 8](#_Toc115439285)

[Stanovi 8](#_Toc115439286)

[Uvjeti prodaje stanova 9](#_Toc115439287)

Uvod

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Bakra (u daljnjem tekstu: Grada) donosi se za potrebe Grada Bakra. Strategija određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada u razdoblju od 2022. do 2027. godine. Strategijom upravljanja i raspolaganja se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2019. do 2025. godine (»Narodne novine«, br. 96/19.) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Upravljanje imovinom definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem nekretninama i podrazumijeva proces kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti.

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

Nekretninama u vlasništvu Grada mora se odgovorno upravljati i raspolagati jer predstavljaju kapital koji je potrebno staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije.

Grad raspolaže i upravlja nekretninama u njegovom vlasništvu prema načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

Načelo javnosti raspolaganja nekretninama osigurava se propisivanjem pravila i kriterija raspolaganja u svim aktima koji se donose u svezi s njihovim upravljanjem i raspolaganjem te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva raspolaganja nekretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela nadležnog za upravljanje/raspolaganje nekretninama, javnom objavom najvažnijih odluka i vođenjem registra nekretnina u vlasništvu Grada.

Načelo predvidljivosti osigurava da raspolaganje nekretninama u istim ili sličnim slučajevima bude obuhvaćeno predvidljivim, jednakim postupanjem.

Načelo učinkovitosti osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva određenih Strategijom raspolaganja kao javni interes.

Načelo odgovornosti osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja nekretninama, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem nekretninama i izvješćivanjem o postignutim ciljevima.

Važeći propisi u svezi upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada:

**Zakonski akti:**

* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14.),
* Zakon o upravljanju Državnom imovinom (»Narodne novine«., br. 52/18.),
* Zakon o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, br. 63/19.),
* Zakon o cestama (»Narodne novine«, br. 84/11., 18/13., 22/13., 54/13., 148/13., 92/14., 110/19. i 144/21.),
* Zakon o gradnji (»Narodne novine«, br. 153/13., 20/17., 32/19. i 125/19.),
* Zakon o prostornom uređenju (»Narodne novine«, br. 153/13., 65/17., 114/18, 39/19. i 98/19.),
* Zakon o najmu stanova (»Narodne novine«, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18. i 105/20.),
* Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«., br. 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 36/09., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 123/17., 98/19. i 144/20.),
* Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (»Narodne novine«, br. 43/92., 69/92., 87/92., 25/93., 26/93., 48/93., 2/94., 44/94., 47/94., 58/95., 103/95., 11/96., 76/96., 111/96., 11/97., 103/97., 119/97., 68/98., 163/98., 22/99., 96/99., 120/00., 94/01. i 78/02.)
* Zakon o obveznim odnosima (»Narodne novine«, br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18. i 126/21.),
* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine«, br. 86/12., 143/13., 65/17. i 14/19.),
* Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (»Narodne novine«, br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 136/12., 157/13., 152/14., 98/15., 102/15., 44/17., 90/18., 32/20., 62/20. i 117/21.),
* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 112/18. i 39/22.),
* Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (»Narodne novine«, br. 125/11., 64/15. i 112/18.),
* Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (»Narodne novine«, br. 74/14., 69/17. i 98/19.).

**Podzakonski akti:**

* Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu osnivanja prava građenja i prava služnosti (»Narodne novine«, br. 95/18.)
* Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu dodjele na uporabu nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba (»Narodne novine«, br. 95/18. i 58/22.)
* Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (»Narodne novine«, br. 95/18.)
* Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (»Narodne novine«., br. 40/97. i 117/05.),
* Pravilnik o potvrdi i naknadi za pravo puta (»Narodne novine«, br. 152/11., 151/14., 95/17. i 76/22.).

**Akti Grada Bakra:**

* Odluka o zakupu poslovnoga prostora na području Grada Bakra (»Službene novine Grada Bakra«, br. 7/20.),
* Odluka o davanju stanova u najam (»Službene novine Grada Bakra«, br. 6/15.),
* Odluka o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Bakra (»Službene novine Primorsko-goranske županije«, br. 40/09. i 44/09.),
* Odluka o nerazvrstanim cestama Grada Bakra (»Službene novine Grada Bakra«, br. 11/15., 12/15., 2/19., 14/19., 10/20. i 14/21.),
* Sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveze dosadašnje Općine Rijeka i Ugovor 18. studenog 1993. godine,
* Odluka o davanju na korištenje prostora na području Grada Bakra za potrebe mjesnih odbora, političkih stranaka i udruga te za održavanje maškaranih zabava (»Službene novine Grada Bakra, br. 3/16.),
* Odluka o dojeli nefinancijske podrške – prostora na području Grada Bakra udrugama čiji se programi, projekti i manifestacije financiraju iz proračuna Grada Bakra(»Službene novine Grada Bakra, br. 3/16.).

Analiza stanja nekretnina i postojeći model upravljanja i raspolaganja nekretninama

Grad u svom vlasništvu ima slijedeću nepokretnu imovinu:

* zemljišta,
* poslovne prostore za potrebe Grada,
* poslovne prostore koji se daju u zakup,
* stanove,
* javne površine i prostore (ulice, trgove, zelene površine, prometnice, biciklističke staze, javne površine za iznajmljivanje, distribucijsko telekomunikacijske kanalizacije, skloništa, dječja igrališta i parkirališta),
* sportske objekte,
* ustanove,
* kulturne objekte i kulturna dobra,
* komunalnu infrastrukturu (javnu rasvjetu, odlagališta otpada, oborinsku odvodnju, fekalnu kanalizaciju, groblja i mrtvačnice).

Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:

Upravljanje nekretninama odnosi se na provedbu postupaka potrebnih za upravljanje nekretninama, sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine, tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina, reguliranje vlasničkopravnog statusa nekretnine, ustupanje na korištenje ustanovama i pravnim osobama za obavljanje poslova od javnog interesa te obavljanje drugih aktivnosti i poslova u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Raspolaganje nekretninama predstavlja prodaju, davanje u zakup ili najam, osnivanje prava građenja i dokapitalizaciju trgovačkih društava, darovanje, zamjenu, osnivanje založnog prava na nekretnini, osnivanje prava služnosti na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje i druge načine raspolaganja.

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2019. do 2025. godine je navedeno kako načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) treba dosljedno i u cijelosti primjenjivati i na imovinu lokalnih jedinica.

Uspostava baze podataka o nekretninama

Baza podataka o nekretninama oslanja se na točne i podrobne podatke preuzete iz katastra nekretnina i zemljišnih knjiga. Neki od tih podataka su stalni i rijetko se mijenjaju (oznaka katastarske čestice, površina, adresa, opis, prostornoplanska namjena) dok su ostali podaci (financijski rezultati, prihodi, izdaci, korisnici, trenutna namjena) podložni češćim promjenama.

Uspostavljanje baze podataka i popisa imovine prvi je i najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućava nadzor i analizu nekretnina i portfelja te osigurava transparentnost u radu.

Grad Bakar uspostavio je bazu podataka koja se sastoji od naziva katastarske općine, oznake katastarske čestice, broja zemljišnoknjižnog uloška, poduloška, površine navedene u zemljišnim knjigama, ukupne površine, kulture upisane u zemljišnim knjigama, katastarskih podataka, vlasnika i posjednika, vrijednosti cijele nekretnine kao i njenog vlasničkog udjela, procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine, iznos ulaganja u nekretninu, oznaku vlasnika, vrste vlasništva i titular vlasništva, prostorno plansku namjenu nekretnine, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja te druge podatke vezane uz nekretnine u vlasništvu Grada Bakra. U bazu su uneseni svi podaci, a s katastarskim česticama su povezani i podaci iz registra komunalne infrastrukture te podaci iz registra cesta.

Stanje dokumentacije, vlasnički upisi i praćenje nekretnina:

Upravljanje imovinom zahtijeva točne podatke o imovini. Grad je uspostavio cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu, kao i nekretnina čiji je vanknjižni vlasnik. Dio nekretnina za koje nisu postojala saznanja o vlasništvu Grada redovito se dodaje u postojeću bazu podataka (bivše društveno vlasništvo, ošasna imovina i sl.), a za dio nekretnina se redovito provode sudski postupci koji za cilj imaju uređenje njihovog imovinskopravnog statusa.

Za određeni broj nekretnina Grad još mora kompletirati vlasničku dokumentaciju i provesti upise u zemljišne knjige i druge javne očevidnike. Predmetne nekretnine su popisane, a dokumentacija se ishoduje u manjim serijama, u skladu s raspoloživim resursima.

U bazu su uneseni i podaci o nekretninama evidentiranim Odlukom o nerazvrstanim cestama. Evidencija se vodi na identičan način kao i za ostale nekretnine, no kao izdvojena cjelina. Usporedo se provodi i niz postupaka upisa nerazvrstanih cesta kao javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada Bakra. Zbog velikih troškova tih postupaka, provode se djelomično, u skladu s trenutnim potrebama.

Nekretnine na području katastarske općine Bakar upisane su u bazu sukladno podacima iz no izmjere, kao i za katastarsku općinu Kukuljanovo-nova. Unos za ostatak katastarske općine Kukuljanovo-nova te katastarsku općinu Škrljevo-nova obaviti će se nakon otvaranja nove zemljišne knjige. Navedeno se očekuje tijekom 2022. godine.

U portfelju nekretnina u vlasništvu Grada važan udio čini zemljište koje predstavlja veliki potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Znatan dio tog portfelja uknjižen je na Grad.

Grad u vlasništvu ima poslovne prostore koji se daju u zakup sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluci o davanju u zakup poslovnih prostora.

U vlasničkom portfelju Grada nalaze se i stanovi koje koriste zaštićeni najmoprimci i najmoprimci kojima je stan dodijeljen sukladno socijalnim kriterijima po slobodno ugovorenoj najamnini.

Nekretnine u kojima djeluje Gradska knjižnica Bakar, Dječji vrtić Bakar, Osnovna škola Bakar, veliki dio nekretnina Osnovne škole Hreljin te Pomorska škola Bakar, u vlasništvu su Grada.

Vizije i smjernice za raspolaganje i upravljanje nekretninama u razdoblju od 2022. - 2027. godine

Vizija Grada je stvaranje što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada po najvišim europskim standardima, uz optimalne troškove poslovanja.

Cilj predstavlja određivanje smjernica za izradu plana aktivnosti kojima će se ostvariti učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama, konkretno njihovo otuđivanje ili očuvanje te poduzimanje potrebnih radnji za dogradnju registra nekretnina.

Nastaviti će se s financiranjem postupaka novih izmjera katastarskih općina kako bi se zemljišnoknjižno stanje izjednačilo sa stvarnim stanjem u što većoj mjeri.

Vezano uz postupke legalizacije nekretnina, poduzeti će se sve mjere u očuvanju imovine Grada Bakra na kojoj su izgrađene i legalizirane građevine, uz isplatu naknade za zemljište.

Radi osiguranja obavljanja funkcija jedinice lokalne samouprave, jedan od najvažnijih ciljeva predstavlja oformiti katalog nekretnina za prodaju, što podrazumijeva sveobuhvatnu analizu zatečenog stanja, kako prostorno-plansku, tako i komunalnu opremljenost te identifikaciju nekretnina čijim bi se raspolaganjem i otuđenjem stekla imovinskopravna korist Grada, koja bi se dugoročno usmjerila na razvoj samog Grada. Jedan od ciljeva predstavlja i održavanje informatičkog programa koji bi sadržavao katalog nekretnina, podatke, zemljišnoknjižnu i katastarsku dokumentaciju, tlocrte, fotografije i svu građevinsku dokumentaciju koja bi se čuvala trajno.

Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje nekretninama:

* neprestani rad na detektiranju jedinica imovine u vlasništvu Grada,
* uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Grada,
* uočavanje razlika i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja i raspolaganja,
* povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
* vođenje računa o interesima Grada kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije,
* uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina,
* temeljenje odluka o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
* upotpunjavanje postojećeg registra imovine, objavljenog i javno dostupnog,
* za sve nekretnine na kojima postoji upisano suvlasništvo, ukoliko je to moguće, provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
* žurno rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata,
* stjecanje vlasništva nad nekretninama, kako novim stanovima, tako i zemljištima namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture kojih vlasnici ne mogu biti privatne osobe,
* zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
* redovita i proaktivna objava dokumenata upravljanja imovinom na internetskoj stranici grada,
* redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja,
* čuvanje zapisa o nekretninama.

Zemljišta

Grad redovno provodi model upravljanja imovinom. Popisuju se jedinice imovine, inventura stalno traje i dopunjuje se. Trenutno u registru nekretnina ima evidentirane 3199 zemljišne čestice ukupne površine 6.877.791 m2, od čega je kao vlasništvo Grada Bakra upisano ukupno 1413 nekretnina površine 2.676.317 m2. Navedeni podaci ne uključuju nekretnine pod nerazvrstanim cestama.

Vrši se procjena nekretnina pojedinačno, na temelju elaborata izrađenog od strane ovlaštenog procjenitelja. Podaci o nekretninama se neprestano usklađuju, unose se promjene vezano uz prodaju nekretnina, kupnju nekretnina, povrat imovine, izgradnju, upotrebu, ulaganja i sl. U planu je, nakon zaprimanja relevantnih podataka od strane Porezne uprave Ministarstva financija, sva zemljišta za koja nije navedena pojedinačna knjigovodstvena vrijednost, razvrstati sukladno prostornom planu te tako utvrditi njenu tržišnu vrijednost.

Uvjeti prodaje

Raspolaganje nekretninama vrši se isključivo temeljem provedenih javnih natječaja, osim u slučajevima kada je to posebnim zakonima drugačije uređeno.

Javni natječaji za prodaju nekretnina objavljuju se kako u javnim glasilima, tako i na mrežnim Grada, zainteresirane osobe se obavještavaju o istima. Najčešće se na prodaju izlažu zemljišta za gradnju, potom okućnice, zemljišta ispod nekretnina koje su legalizirane, odnosno za koji je izdan akt o gradnji po posebnim propisima te stare ruševine.

Grad raspisuje i javne natječaje za zakup zemljišta.

Uz sve javne natječaje zainteresiram strankama dostavljaju se, osim općih uvjeta koji se javno objavljuju, i svi pisani podaci o statusu nekretnina, mogućnosti gradnje, komunalnoj opremljenosti, prostornim planovima na snazi. Svaka pojedina nekretnina koja se izlaže na prodaju u opisnom dijelu sadrži detaljne podatke, dok se u grafičkom dijelu može vidjeti gdje se ista nalazi u prostoru kao i katastarski prikaz.

Prihodi od zemljišta se u poslovnim knjigama iskazuju za one nekretnine koje su prodane putem javnih natječaja i temeljem sklopljenih ugovora dane u zakup.

Ulaganja

Grad kontinuirano ulaže u nekretnine u svom vlasništvu/suvlasništvu. Sva ulaganja su iskazana u knjigovodstvenim evidencijama. Prilikom ulaganja u zajedničke dijelove nekretnina, Grad u istima sudjeluje sukladno svojem suvlasničkom omjeru.

Zemljišta u vlasništvu grada generiraju trošak u slučajevima ulaganja u iste. Sva ulaganja prati i knjigovodstvena evidencija na način da se povećava vrijednost imovine.

Hipoteke

Nekretnine u vlasništvu Grada nisu opterećene hipotekama.

Poslovni prostori

Od ukupno 84 poslovna prostora površine 6.992 m2 dva poslovna prostora površine 1.189,09 m2 (upravnu zgradu) koristi Grad za svoje potrebe, četiri poslovna prostora površine 1.275 m2 koriste proračunski korisnici i trgovačko društvo u vlasništvu Grada bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 50m2 koristi tijelo državne uprave uz utvrđenu zakupninu, 38 poslovnih prostora površine 1.337 m2 koriste udruge koje djeluju na području Grada, 33 poslovna prostora površine 1.782 m2 koriste drugi subjekti uz ugovorenu zakupninu, a sedam poslovnih prostora trenutno se ne koristi. Od neiskorištenih prostora, četiri su u postupku prodaje i zakupa, za dva je u tijeku uređenje.

Za sve poslovne prostore sređeno je imovinskopravno stanje.

Uvjeti prodaje poslovnih prostora

U tijeku 2022.-2027. godine planira se sastaviti popis poslovnih prostora za prodaju, i to za sve one poslovne prostore za koje Gradsko vijeće Grada Bakra, sukladno pozitivnim propisima, utvrdi da ne predstavljaju perspektivnu imovinu koju je važno zadržati u vlasništvu Grada.

Zakupni odnosi

Za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada primjenjuje se načelo javnosti i jedinstvenog raspolaganja. Odlukom o zakupu poslovnog prostora na području Grada Bakra utvrđeni su jednoobrazni i jedinstveni kriteriji za određivanje minimalne zakupnine, uvjete i postupak javnog natječaja za zakup, prava i obveze zakupodavca i zakupnika, zakupninu, djelatnost, ulaganja i druge bitne elemente za davanje poslovnih prostora u zakup.

Određene su zone za utvrđivanje iznosa zakupnine (5 zona na području Grada Bakra) kao i jedinična cijena zakupnine po m² razvrstane prema zoni i djelatnosti koja se obavlja u pojedinom prostoru .

U svrhu poticanja poduzetništva i pomaganja zakupcima te zadržavanja radnih mjesta, osigurava se privremeno smanjenje zakupnine, ali se i izmjenama Odluke o zakupu poslovnog prostora na području Grada Bakra uvjeti za utvrđivanje minimalne zakupnine usklađuju sa stvarnim stanjem na terenu kako bi poduzetnici koji djeluju u tim prostorima ostali konkurentni.

Grad vodi postupke naplate potraživanja s osnova neplaćenih zakupnina kao i sudske postupke radi raskida ugovora, ispražnjenja i predaje u posjed poslovnih prostora u posjed.

Analitička evidencija, prihodi i rashodi se vode po pojedinoj jedinici imovine. Pod prihodima se evidentira zakupnina, dok rashodovnu stranu tereti pričuva i eventualno ulaganje u poslovni prostor.

Stanovi

Grad trenutno raspolaže s 35 stanova površine 1907 m2, od kojih je 11 stanova površine 648 m2 dano u najam zaštićenim najmoprimcima, 19 stanova površine 969 m2 je dano u najam po tržišnim uvjetima sa slobodno ugovorenom najamninom na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka, a za 2 stana je u tijeku postupak iseljenja. Tri stana ukupne površine 192 m2 trenutno su izvan upotrebe radi potrebe uređenja. Za sve stanove u vlasništvu Grada sređeno je imovinskopravno stanje.

Uvjeti prodaje stanova

Mjesečni prihod Grada s osnove zaštićene najamnine je neznatan, dok se znatna sredstva iz proračuna koriste kako za održavanje zgrada u kojima Grad dolazi upisan kao vlasnik, tako i za plaćanje pričuve. Budući zadržavanje takvih stanova u vlasništvu Grada nije ekonomski isplativo, Gradskom vijeću predložiti će se otuđenje istih. Planira se donošenje odluke o prodaji svih stanova kod kojih godišnji prihodi iznose manje od 5% tržišne vrijednosti stana, a kojom bi se detaljno utvrdio način određivanja početne cijene stanova, obvezni sadržaj natječaja, način plaćanja kupoprodajne cijene, prano prvokupa te obveza prethodne ponude zaštićenom najmoprimcu stana. Početna prodajna cijena stana biti će određena od strane ovlaštenog sudskog vještaka.

Grad vodi sudske sporove radi ispražnjenja i predaje u posjed stanova koji se koriste bez pravne osnove, kao i postupke naplate potraživanja.

Analitička evidencija, prihodi i rashodi se vode po pojedinoj jedinici imovine. Pod prihodima se evidentira najamnina, dok rashodovnu stranu tereti pričuva i eventualno ulaganje u nekretninu.