



REPUBLIKA HRVATSKA
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA



GRAD ŠIBENIK
Gradonačelnik

KLASA: 940-01/25-01/19
URBROJ: 2182-1-7-25-3
Šibenik, 21. veljače 2025.

Na temelju članka 48. stavak 1. Zakona 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- pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 53. Statuta Grada Šibenika („Službeni glasnik Grada Šibenika“, broj 2/21), Gradonačelnik Grada Šibenika donosi

ZAKLJUČAK

o utvrđivanju Prijedloga Odluke o donošenju Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Šibenika za razdoblje od 2025. - 2030. godine

Utvrđuje se Prijedlog Odluke o donošenju Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Šibenika za razdoblje od 2025. - 2030. godine, te se upućuje predsjedniku Gradskog vijeća Grada Šibenika, radi razmatranja na Gradskom vijeću.

GRADONAČELNIK
Željko Burić, dr.med.



Dostaviti:

1. Predsjedniku Gradskog vijeća
2. Gradonačelnik - ovdje
3. Dokumentacija - ovdje
4. Arhiv (spis) - ovdje

Na temelju članka 27. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 106/03, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 37. Statuta Grada Šibenika („Službeni glasnik Grada Šibenika“ br. 2/21), u skladu sa odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18 i 155/23), Gradsko vijeće Grada Šibenika, na sjednici od 2025. godine, donosi

ODLUKU

o donošenju Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama

u vlasništvu Grada Šibenika za razdoblje od 2025. - 2030. godine

Članak 1.

Donosi se Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Šibenika za razdoblje od 2025. - 2030. godine

Članak 2

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Šibenika u priloženom tekstu čini sastavni dio ove Odluke.

Članak 3.

Ova Odluka objaviti će se u „Službenom glasniku Grada Šibenika“ i stupa na snagu u roku od 8 dana objave.

KLASA:940-01/25-01/19
URBROJ: 2182-1-07/1-25-
Šibenik, 2025.

GRADSKO VIJEĆE GRADA ŠIBENIKA

PREDSJEDNIK

dr.sc. Dragan Zlatović

OBRAZLOŽENJE

Za obavljanje poslova i djelatnosti te ostvarivanje zadaća propisanih odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Grad osim financijskim sredstvima i pokretninama raspolaže i upravlja nekretninama (zemljišta, zgrade, stanovi, poslovni prostori, objekti komunalne infrastrukture, školski, zdravstveni, kulturni i sportski objekti, igrališta i druge nekretnine).

Prema odredbama spomenutog Zakona Grad je dužan nekretninama upravljati, koristiti se i raspolagati sa njima pažnjom dobrog gospodara. Pojmovi upravljanja i raspolaganja nekretninama definirani su Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske i Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Prema navedenoj Strategiji, za upravljanje i raspolaganje imovinom lokalnih jedinica, potrebno je uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Slijedom navedenog, potrebno je donijeti Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Šibenika za razdoblje od 2025. do 2030. godine.

IZVJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZINTERESIRANOM JAVNOŠĆU

Tema na koju je provedeno savjetovanje: Nacrt prijedloga Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu grada Šibenika za razdoblje 2025.-2030. godine

Vrijeme trajanja savjetovanja: 05. veljače. – 20. veljače 2025. g.

Cilj i glavne teme savjetovanja

Osnovni cilj savjetovanja bio je dobivanje povratnih informacija od zainteresirane javnosti o Strategiji

Redni broj	Naziv dionika (pojedinaac, organizacija, institucija)	Stavka na koju se odnosi primjedba/prijedlog	Tekst primjedbe/prijedloga	Prihvatanje/neprihvatanje primjedbe ili prijedloga
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				

Grad Šibenik proveo je javno savjetovanje sa zainteresiranom javnošću o Nacrtu prijedloga Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu grada Šibenika za razdoblje 2025.-2030. godine. Tijekom javnog savjetovanja nije pristigla niti jedna primjedba od strane zainteresirane javnosti, te nije bilo potrebe intervenirati u Nacrt Strategije.

KLASA:940-01/25-01/19

URBROJ:2182-1-07/1-25-~~1~~

Šibenik, 21. veljače 2025. godine

Pročelnik upravnog odjela
za gospodarenje gradskom imovinom

Tihomir Pašković, dipl. iur.

La



**STRATEGIJA
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA
NEKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU GRADA ŠIBENIKA
ZA RAZDOBLJE OD 2025. – 2030.**



Šibenik, veljača 2025.. godine

1. UVOD

Strategijom upravljanja i raspolaganja nepokretnom imovinom u vlasništvu Grada određuju se ciljevi i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada Šibenika u razdoblju od 2025. do 2030. godine. Istom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje gradskom nepokretnom imovinom.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom, kao i na Strategiju razvoja Grada Šibenika za razdoblje 2010. - 2030. godine.

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

U upravljanju nekretninama Grad postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njegovom vlasništvu. Nadalje, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i utvrđenjem tržišnom vrijednosti nekretnine. Uz 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 resurs koji je potrebno staviti u funkciju te isti oplemenjen 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, vođenjem registra nekretnina u vlasništvu Grada kao i baze podataka kupoprodajnih cijena za područje 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 te odgovarajućim izvješćivanjem nadležnih tijela i javnosti o postignutim ciljevima.

2. VAŽEĆI POPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12,152/14, 8/15 i 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN, br. 63/19., 128/22., 155/23 i 127/24)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19 i 67/23)
- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13., 20/17., 39/19., 125/19 i 145/24)
- Zakon o najmu stanova (NN, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06., 68/18 i 105/20)
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN, br. 40/97. i 117/05.)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN, 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 (NN, br. 35/05., 41/08.,125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22 i 155/23)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12.,143/13., 65/17 i 14/19)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, br.145/24.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br.112/18., 39/22 i 152/24)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15., 112/18 i 123/24)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, broj 78/15.)
- Zakon o cestama (NN, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13., 92/14., 110/19., 144/21., 114/22., 04/23 i 133/23)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, broj 74/2014., 69/17 i 98/19)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12., 19/13., 137/15., 123/17., 98/19 i 144/20)

AKTI GRADA

- Odluka o gospodarenju gradskom imovinom (Službeni vjesnik Grada Šibenika br. 12/22)
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Službeni glasnik Grada Šibenika br. 7/15 i 3/21)
- Odluka o korištenju gradskih parkirališta (Službeni glasnik Grada Šibenika br. 1/19., 3/19., 6/20., 9/20., 7/21., 4/22 i 2/24)
- Odluka o oslobađanju udruga od plaćanja zakupnine za korištenje prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada Šibenika br. 9/10)
- Odluka o visini zakupnine za obavljanje djelatnosti pružanja poštanskih usluga u poslovnim prostorima u vlasništvu i pod upravljanjem Grada Šibenika (Službeni glasnik Grada Šibenika br. 7/15)
- Odluka o korištenju i naknadama za korištenje javnih gradskih površina (br. 12/22)
- Odluka o mjestima prodaje robe izvan prodavaonica na području Grada Šibenika (3/01, 4/03)
- Pravilnik o davanju u najam stanova (3/02, 7/02, 1/03)
- Odluka o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Šibenika na području Gospodarske zone Podi Šibenik (Službeni glasnik Grada Šibenika br. 6/23)

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

Grad u svom vlasništvu ima sljedeći portfelj nekretnina:

- zemljišta
- poslovne prostore
- stanove
- javne površine (trgove, zelene površine,dječja igrališta i sl.),
- sportske objekte,
- objekte za potrebe rada javnih ustanova kojima je grad osnivač kao i objekte za potrebe trgovačkih društava u vlasništvu Grada
- nerazvrstane ceste i drugu komunalnu infrastrukturu
- kulturna dobra

Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima kojima se uređuje pitanje vlasništva i drugih stvarnih prava,
- utvrđivanje vlasničko pravnog statusa nekretnina, njihov popis i procjena te upis u javne registre i očevidnike,
- tekuće i investicijsko održavanje nekretnina te kapitalna ulaganja, financijsko praćenje prihoda i rashoda od nekretnina te
- obavljanje drugih poslova u vezi upravljanja nekretninama

GEOINFORMACIJSKI SUSTAV- GIS

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

Grad Šibenik 2018. godine uspostavio je bazu podataka nepokretne imovine u kojoj je moguće za svaku pojedinu nekretninu u vlasništvu Grada objediniti sve relevantne podatke, a posebno: ugovorne odnose na nekretnini, prostorno plansku dokumentaciju, podatke iz katastra i zemljišnih knjiga, ostvarene prihode na nekretnini, obveze koje terete nekretninu kao i sve druge podatke u svezi nekretnine koje Grad smatra relevantnim.

Tijekom proteklog perioda kontinuirano se ažurirala baza podataka, odnosno povezivanje svake nekretnine koja je vlasništvo Grada Šibenika sa gore navedenim podacima.

GIS sustav postao je važan instrument u svakodnevnom radu djelatnika gradske uprave , a posebice se to odnosi na Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom i Upravni odjel za komunalne djelatnosti.

To je posebice izraženo u neposrednom radu sa strankama kada se momentalno mogu utvrditi pitanje vlasništva, prostorno planska pitanja, kao i činjenično stanje u prošlosti budući su dostupne avionske i ortofoto snimke grada u periodima od 1968. godine do 2022. godine.

GIS sustav dostupan je na stranicama Grada Šibenika u dijelu koji se tiče prostorno planske

dokumentacije te je ujedno omogućeno i slanje prijave za komunalne probleme.

U skladu sa načelom transparentnosti rada gradske uprave u narednom periodu planira se povećanje slojeva GIS-a koji su dostupni građanima

3.a. ZEMLJIŠTA

U portfelju nekretnina u vlasništvu Grada Šibenika važan udio čini zemljište koje predstavlja značajan potencijal, kako za ostvarivanje potreba naših građana (sportske, infrastrukturne, kulturne građevine i sl.) tako i za privatne investicije, u cilju ekonomskog rasta i zapošljavanja (npr. gospodarska zona Podi).

Preduvjet za valoriziranje navedenog potencija zahtijeva točne podatke o imovini, odnosno usklađivanje stvarnog stanja sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru.

Prema podacima povučenima iz zemljišnih knjiga i katastra u GIS sustav 2016. godine oko 10 000 katastarskih čestica bile potencijalno su vlasništvo Grada Šibenika, a od tog broja do sada je oko 3000 čestica upisano kao vlasništvo Grada.

Zemljišta koja su nekada bila u društvenom vlasništvu a nalazila su se na dan stupanja na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu 1991.godine u građevinskom području u principu su danas vlasništvo Grada.

Poseban problem su čestice koje su 1991. godine samo dijelom bile u građevinskom području. Za iste je potrebno izraditi elaborat cijepanja te pokrenuti postupak nagodbe sa nadležnim Državnim odvjetništvom, što osim vremena zahtijeva i znatna materijalna sredstva.

Ova problematika posebice se aktualizirala stupanjem na snagu Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kojim zakonom su poslovi upravljanja neizgrađenim građevinskim zemljištem i građevinama sa zemljištem za redovitu uporabu te građevine povjereni jedinicama lokalne samouprave.

Naime, u praksi se javljaju situacije da stranke traže otkup zemljišta upisanog kao vlasništvo Republike Hrvatske, a koje zemljište je bilo građevinsko na dan stupanja na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu, nije bilo u šumskogospodarskoj osnovi, te kao takvo predstavlja vlasništvo Grada Šibenika. U tom slučaju nadležne službe Grada zastaju sa rješavanjem predmeta te pokreću postupak uknjižbe zemljišta na Grad, ukoliko to već ranije nije učinjeno.

Uknjižba zemljišta na ime Grada Šibenika obavlja se bez angažiranja usluga odvjetnika čime se štede značajna financijska sredstva.

Politika Grada što se tiče prodaje zemljišta je dosta restriktivna, odnosno Grad ne prodaje svoja zemljišta osim u slučajevima kako je potpuno izvjesno da isto zemljište nije potrebno za razvoj javnih projekata.

Za javne projekte, osim zemljišta u vlasništvu Grada, koriste se i zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske, koja zemljišta država daruje jedinicama lokalne samouprave za razvoj projekta od šireg društvenog značaja.

PRAVNE OSNOVE:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12,152/14, 8/15 i 94/17)

- Zakon o zemljišnim knjigama (NN, br. 63/19., 128/22., 155/23 i 127/24)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19 i 67/23)
- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13., 20/17., 39/19., 125/19 i 145/24)
- Odluka o gospodarenju gradskom imovinom (Službeni vjesnik Grada Šibenika br. 12/22)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12. ,143/13., 65/17 i 14/19)
- Odluka o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Šibenika na području Gospodarske zone Podi Šibenik (Službeni glasnik Grada Šibenika br. 6/23)

3.b. POSLOVNI PROSTORI

Grad Šibenik u vlasništvu te pod upravljanjem ima poslovne prostore koji se sukladno pozitivnim pravnim propisima daju u zakup ili na korištenje. Od ukupno 182 poslovna prostora za njih 86 se plaća zakupnina po ugovorima.

Od 2021. godine visina zakupnine po m² poslovnog prostora temeljem Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora određuje se na temelju prosječnog iznosa zakupnine iz tri ugovora o zakupu poslovnih prostora približno istih karakteristika kao nekretnina koja se daje u zakup, sklopljenih u posljednje tri godine, a koji su najbliži poslovnom prostoru za koji se određuje iznos zakupnine, pod uvjetom da se sve nekretnine nalaze u istoj katastarskoj općini te da su referentni ugovori zavedeni u zbirci kupoprodajnih cijena informacijskog sustava tržišta nekretnina- e nekretnine Ministarstva nadležnog za poslove graditeljstva i prostornog uređenja. Ukoliko u sustavu e-nekretnine nema evidentirana tri odgovarajuća ugovora o zakupu iznos zakupnine određuje se putem ovlaštenog sudskog procjenitelja.

Grad je temeljem ugovora o zakupu poslovnih prostora uprihodio iznos od 372.021,24 eura 2020. godine, iznos od 518.009,62 eura 2021. godine, iznos od 540.422,11 eura 2022. godine, iznos od 531.660,47 eura 2023. godine, te iznos od 630.622,37 eura.

Opći rast cijena nakon pandemije potaknuo je i rast cijena zakupnine za poslovne prostore što je vidljivo i u povećanim prihodima Grada u prijašnjem razdoblju.

Ostale prostore koriste udruge, trgovačka društva i ustanove čiji je Grad osnivač te tijela Grada i RH.

Poslovni prostori se u zakup daju putem javnog natječaja u skladu sa postojećom regulativom, na rok od 3 godine, izuzev slučajeva kada je u poslovni prostor potrebno uložiti značajna sredstva za njegovo uređenje.

Temeljem Odluke Gradskog vijeća udruge su oslobođene plaćanja zakupnine, a također temeljem Odluke Gradskog vijeća Hrvatske pošte plaćaju 0,14 eura po m² zakupnine za prostore van K.O. Šibenik.

Za dio poslovnih prostora nije proveden upis prava vlasništva u zemljišne knjige, a može se provesti po izradi etažnih elaborata zgrade u kojoj se prostor nalazi ili prilikom provedbe zemljišnoknjižnih postupaka povezivanja glavne knjige sa knjigom položenih ugovora.

Za dio poslovnih prostora vodi se postupak povrata prijašnjim vlasnicima, odnosno njihovim

nasljednicima, te se predmetni prostori daju u zakup ili na korištenje do okončanja postupka povrata.

Stanje poslovnih prostora koji se daju u zakup po tržišnim cijenama, kao i prostori koje koriste trgovačka društva u vlasništvu Grada je zadovoljavajuće.

U skladu sa navedenim u prethodnoj Strategiji značajna sredstva uložena stanje poslovnih prostora koje koriste gradske ustanove i mjesni odbori na rubnim dijelovima Grada, sa čim će se nastaviti i u budućem razdoblju.

PRAVNE OSNOVE:

- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15.)
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (Službeni glasnik Grada Šibenika br 7/15 i 3/21)

3.c. STANOVI

U vlasništvu i pod upravljanjem Grada Šibenika nalazi se 112 stanova. koje koriste zaštićeni najmoprimci i najmoprimci kojima je stan dodijeljen sukladno socijalnim kriterijima po slobodno ugovorenoj najamnini, većinom temeljem natječaja koji je proveden 2003. godine.

Portfelj stanova kojima upravlja Grad smanjen je u odnosu na 2016. godinu kada je grad upravljao sa 159 stanova. Razlog tomu je što je država preuzela upravljanje stanovima koji su bili prijašnje vlasništvo TEF-a, a nisu ušli u njegov temeljni kapital. Nadalje tri stana su prodana hrvatskim braniteljima koji su ostvarili pravo na stambeno zbrinjavanje temeljem odredbi Zakona o pravima hrvatskih branitelja i članova njihovih obitelji.

Zaštićeni najmoprimci plaćaju najamninu u iznosu od 0,32 eura po m², a slobodno ugovorena najamnina iznosi 2-4 zaštićene najmnine, zavisno od socijalnog stanja najmoprimca.

Kao i za poslovne prostore, za dio stanova u vlasništvu Grada Šibenika nije proveden upis prava vlasništva u zemljišne knjige koji upis se ima provesti po izradi etažnih elaborata ili prilikom provedbe zemljišnoknjižnih postupaka povezivanja glavne knjige sa knjigom položenih ugovora.

Za održavanje zgrada u kojima se nalaze stanovi u vlasništvu Grada plaća se redovita pričuva, a stanovi u kojima se nalaze najteži socijalni slučajevi većinom su u jako lošem stanju.

Stanovi se dodjeljuju isključivo po socijalnom kriteriju, procjenom težine svake pojedinačne situacije, uz suradnju sa Centrom za socijalnu skrb koji dostavlja socijalnu anamnezu za osobe koje su aplicirale za dodjelu gradskog stana

Ugovori o najmu stana obnavljaju se u pravilu svakih 5 godina.

Budući su dva projekta iz programa POS-a uspješno provedena, a veliki broj zainteresiranih građana nije uspio riješiti svoje stambeno pitanje, u narednom periodu Grad ima namjeru nastaviti sa ovim programom, iako je njegova realizacija posljednjih godina uvelike otežana.

Naime, u užem dijelu Grada sve su manje dostupne parcele za kolektivnu stambenu izgradnju, a pogotovo po cijeni m² koja je propisana Zakonom o društvenoj poticanoj stanogradnji.

Nadalje, od trenutka početka realizacije programa pa do njenog završetka cijene na tržištu se drastično mijenjaju te takva situacija stvara ogromne poteškoće zadovoljavanju finansijskih parametara programa.

Usprkos tome, Grad će učiniti sve što je u njegovoj mogućnosti da se realizira novi projekt

POS-a ili nekog drugog vladinog programa usmjerenog na stambeno zbrinjavanje naših sugrađana, pogotovo mladih obitelji sa djecom.

PRAVNE OSNOVE:

- Zakon o najmu stanova (NN, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06., 68/18 i 105/20)
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN, br. 40/97. i 117/05.)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN, 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.)
- Pravilnik o davanju u najam stanova (3/02, 7/02, 1/03)

3.d. JAVNE POVRŠINE

Grad je vlasnik javnih površina (trgovi, dijelovi ulica kojima se ne prometuje i sl.) koji se sukladno odredbama Odluke o korištenju i naknadama za korištenje javnih gradskih površina dodjeljuju u zakup ili na korištenje u cilju obavljanja poslovne djelatnosti.

Zahtjevi za korištenje javne površine u trajanju do 2 mjeseca dodjeljuju se po zahtjevu stranke, po cijenama utvrđenim Odlukom o korištenju i naknadama za korištenje javnih gradskih površina iz 2022. godine.

Zakup javne površine za duži vremenski period, od 2 mjeseca do najduže 3 godine, obavlja se isključivo putem javnog natječaja izuzimajući za štekate ispred ugostiteljskih objekata.

Glede štekata ispred ugostiteljskih objekata, gore navedenom Odlukom favorizirani su oni poslovni subjekti koji svoju djelatnost obavljaju tijekom cijele godine, na način da plaćaju ujednačenu mjesečnu zakupninu koja je znatno niža od zakupnine koja se plaća u periodu od 01. svibnja do 31. listopada.

Grad je temeljem ugovora o zakupu javnih gradskih površina uprihodio iznos od 313.558,02 eura 2020. godine, iznos od 463.235,83 eura 2021. godine, iznos od 558.354,10 eura 2022. godine, iznos od 660.460,67 eura 2023. godine, te iznos od 679.516,69 eura 2024. godine.

Povećani prihodi Grada su većim dijelom posljedica turističkog uzleta te povećanja cijena javne površine za postavljanje štekata ali i primjene GIS sustava kod određivanja površine koja se koristi.

Što se tiče zahtjeva za korištenje javne gradske površine za postavljanje štekata u staroj gradskoj jezgri, stav gradske uprave da su iscrpljene gotovo sve lokacije na kojima je moguće postavljanje novih štekata, a da se pritom ne ugrozi osnovna funkcija javne gradske površine - služenje građanima i njihovim svakodnevnim potrebama.

Glede rješavanja imovinskopravnih odnosa na javnim gradskim površinama, odredbe Zakona o komunalnom gospodarstvu su omogućile njihovu uknjižbu na ime jedinice lokalne samouprave po temeljem elaborata izvedenog stanja , po stvarnom stanju na dan 31.12.2018. godine, bez obzira na postojeći upis u zemljišnim knjigama , po uzoru na odredbe Zakona o cestama.

Međutim, to se nije odnosilo na nekretnine koju su u vlasništvu Republike Hrvatske što je uvelike otežalo, a ponekad i onemogućilo njihov upis na jedinicu lokalne samouprave.

Nakon brojnih pritužbi jedinica lokalne samouprave, krajem 2024. godine napokon je ukinuta

gore navedena odredba te je dopušten upis vlasništva jedinice lokalne samouprave i na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske temeljem elaborata izvedenog stanja, a ne po posebnom zakonu koji je regulirao darovanje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske.

Iako je olakšano pitanje knjiženja javnih površina u vlasništvu Republike Hrvatske temeljem Zakona o komunalnoj infrastrukturi, novi problemi u budućnosti očekuju se zbog izmjena Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina kojim odredbama je uvedena obveza da se kod izrade elaborata izvedenog stanja komunalne infrastrukture moraju uručiti pozivi poštom svim osobama koji su upisani u zemljišnu knjigu kao vlasnici nekretnina koje graniče sa predmetnom infrastrukturom.

Takve odredbe će zasigurno znatno oduljiti i pokupiti cijeli postupak te će radi novonastalih okolnosti na koje stranke nisu imale utjecaja biti potrebno izraditi anekse postojećih ugovora sa geodetskim tvrtkama koje obavljaju predmetne poslove.

Javne površine dostupne su svim građanima i udrugama bez naknade, pod uvjetom da na istima ne održavaju aktivnosti koje imaju poslovni karakter.

PRAVNE OSNOVE:

- Odluka o korištenju i naknadama za korištenje javnih gradskih površina (br. 12/22)
- Odluka o mjestima prodaje robe izvan prodavaonica na području Grada Šibenika (3/01, 4/03)

3.e. SPORTSKI OBJEKTI

Nakon što je Grad u proteklom razdoblju izvršio popravke i poboljšao energetske učinkovitost sportskih dvorana Baldekin i Miminac, izgradio umjetnu travu na stadionu Šubićevac, izvršio rekonstrukciju sportskog centra Ljubica i izgradnju sportsko-rekreacijskog centra u Ražinama i predao te objekte na upravljanje javnoj ustanovi, nastavljeno je sa daljnjim razvojem sportske infrastrukture.

Izvršena je rekonstrukcija teniskog centra na Šubićevcu te je uređen sportski centar Rasadnik. Kruna svih napora na poboljšanje sportske infrastrukture Grada trebala bi biti izgradnja sportskog centra Jamnjak za što je izrađen idejni projekt kao i projekt izgradnje komunalne infrastrukture što je preduvjet njegove realizacije

3.f. OBJEKTI ZA RAD JAVNIH USTANOVA I TRGOVAČKIH DRUŠTAVA U VLASNIŠTVU GRADA

Svi objekti za ovu namjenu daju se na korištenje bez naknade.

Ulaskom Hrvatske u EU, a poradi korištenja sredstava iz EU fondova, te posebice fondova za energetske učinkovitost, ciljano su pojačane aktivnosti u rješavanju imovinsko-pravnih odnosa škola, vrtića i sličnih objekata, te je putem europskih sredstava obnovljen niz objekata u vlasništvu Grada i javnih ustanova kojima je Grad osnivač.

3.g. NERAZVRSTANE CESTE I DRUGA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Sukladno odredbama Zakona o cestama Grad je vlasnik nerazvrstanih cesta na svom području. Određeni dio nerazvrstanih cesta nije u zemljišnim knjigama te nije uknjižena na Grad, a određeni dio nije ni evidentiran u Katastru.

Posljednjih godina Grad je uložio značajne napore u rješavanje problema uknjižbe nerazvrstanih cesta. Nakon što su za potrebe projekta sustava odvodnje i vodovoda Aglomeracije Šibenik izrađeni elaborati izvedenog stanja naselja Brodarica, Zablaće, Podsolarsko, te elaborati cesta u gradu Šibeniku koje su u obuhvatu projekta, nastavljeno je sa ciljanim rješavanjem upisa nerazvrstanih cesta u naseljima Zaton, Raslina, Žaborić i Grebaštica.

Nažalost, izuzetno opsežan i tehnički složen postupak upisa nerazvrstanih cesta u katastar i zemljišne knjige znatno je otežan novim odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina kojima je uvedena obveza da se kod izrade elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste moraju uručiti pozivi poštom pozivi svim osobama koji su upisani u zemljišnu knjigu kao vlasnici nekretnina koje graniče sa predmetnom nerazvrstanom cestom.

U prijašnjim postupcima Grad je objavljivao javni poziv u tisku u kojem su svi zainteresirani bili obaviješteni o mjestu i vremenu u kojem će se vršiti obilježavanje svake pojedine nerazvrstane ceste.

Uručivanje poziva za sve upisane vlasnike nekretnina koje graniče sa nerazvrstanom cestom za koju se izrađuje elaborat izvedenog stanja enormno će poskupjeti njegovu izradu, a čak postoji i mogućnost da na natječaju nećemo uspjeti pronaći zainteresiranu geodetsku tvrtku za obavljanje ovih poslova.

Nadalje, do velikih problema dolazi i kod uknjižbe nerazvrstanih cesta koje su u doticaju sa pomorskim dobrom jer je za provedbu njihova elaborata izvedenog stanja potrebna suglasnost nadležne Uprave za pomorstvo. Takva suglasnost se nerijetko čeka mjesecima ili se uopće ne dobije.

Zbog svega gore navedenog postoji ozbiljna bojazan da će doći u pitanje provedba infrastrukturnih projekata, i to pogotovo onih većih koja se nalaze u priobalnim dijelovima Grada.

Dijelovi nerazvrstanih cesta dati su na korištenje tvrtki u vlasništvu Grada, Gradskom parkingu d.o.o. radi obavljanja njegove redovne djelatnosti.

PRAVNE OSNOVE:

- Zakon o cestama (NN, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13., 92/14., 110/19., 144/21., 114/22., 04/23 i 133/23)
- Odluka o korištenju gradskih parkirališta (Službeni glasnik Grada Šibenika br. 1/19., 3/19., 6/20., 9/20., 7/21., 4/22 i 2/24)

3.h. KULTURNA DOBRA

Sa građevinama u vlasništvu Grada koje su u statusu kulturnog dobra postupa se u skladu sa Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, te se u skladu sa financijskim mogućnostima ista nastoje što bolje zaštititi i staviti u funkciju. Poradi istog Grad je osnovao javnu ustanovu u kulturi Tvrđava kulture.

Sredstvima EU fondova i vlastitim sredstvima Grad je obnovio tvrđavu Svetog Ivana.

U narednom periodu, osim manjih projekata i redovnog održavanja kulturnih dobara, Grad planira izvršiti radove na rekonstrukciji i izgradnji dvojnog bedema kojima bi šibensku rivu spojili sa tvrđavom svetog Mihovila te se već započelo sa ishodovanjem akata za gradnju te rješavanjem imovinsko-pravnih odnosa.

PRAVNE OSNOVE:

- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, br.145/24)

4. VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2025. - 2030. 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 stjecanje, otuđivanje ili očuvanje te poduzimanje potrebnih radnji za dogradnju registra nekretnina.

OPĆE SMJERNICE ZA UČINKOVITO UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA:

- Nprestani rad na detektiranju jedinica imovine u vlasništvu Grada Šibenika.,
- Uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Grada Šibenika.,
- Uočavanje razlika i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem učinkovitijeg i transparentnog 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 Šibenika i Republike Hrvatske kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno-planske dokumentacije.,
- Temeljenje odluka o raspolaganju nekretninama na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju uz zadovoljenje potreba građana.,
- U potpunost upravljanje postojećeg registra imovine, objavljenog i javno dostupnog.,
- Za sve nekretnine na kojima postoji upisano suvlasništvo, ukoliko je to moguće, provesti postupke razvrgnuća suvlasničke zajednice diobom ili isplatom.,
- 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.,
- Stjecanje nekretnina te prava na nekretninama od države u funkciji gospodarske aktivacije istih, te za zadovoljena obrazovnih, kulturnih i drugih potreba.,
- Zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina.,
- Redovita i proaktivna objava dokumenata upravljanja imovinom na internetskoj stranici Grada Šibenika.,
- Redoviti pregledi imovine radi nadgledanja, planiranja i održavanja.,
- Kontinuirano donositi godišnje planove gospodarenja nekretninama.,
- Čuvanje zapisa o nekretninama.

ZEMLJIŠTA:

Grad kroz razdoblje 2025.-2030. mora nastaviti radnje u cilju upisa prava vlasništva svojih

nekretnina u zemljišnim knjigama.

Sve uknjižene nekretnine moraju odmah biti upisane u bazu podataka zajedno sa svim podacima koje opisuju predmetnu nekretninu.

Prosječna cijena nekretnina u pripadajućoj katastarskoj općini služiti će za utvrđivanje knjigovodstvene cijene nekretnina. Radi optimiziranja troškova, procjena tržišne vrijednosti nekretnine od strane ovlaštenih osoba ili tijela izrađivati će se prilikom sklapanja pravnih poslova u svezi sa točno određenom nekretninom.

I dalje ograničiti prodaju zemljišta za individualnu stambenu izgradnju dok se ne riješe obveze koje prema stambenom zbrinjavanju branitelja proističu iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja.

Poželjno je da se pri pravnim poslovima u svezi nekretnina pribavi prethodno mišljenje mjesnog odbora na čijem se području predmetna nekretnina nalazi.

Ukoliko je moguće, ciljeve iz ove strategije potrebno je ostvarivati ne prodajom nekretnine, već sklapanjem drugih pravnih poslova (pravo građenja, zakup).

Kao jedan od strateških ciljeva u idućem periodu treba biti nastavak širenja gospodarske zone Podi i njezino komunalno opremanje , a sve u svrhu privlačenja novih investitora.

U suradnji sa nadležnim ministarstvima ostvariti preduvjete za novi program POS-a, bilo kupnjom zemljišta bilo prenamjenom gradskog ili državnog zemljišta u zemljište za kolektivnu stambenu izgradnju.

POSLOVNI PROSTORI:

Što se tiče poslovnih prostora u starom dijelu Grada ciljevi ostaju isti kao i u prethodnoj strategiji: na prostoru stare gradske jezgre Grad nema namjeru prodaje poslovnih prostora. Najveći razlog je mogućnost utjecaja na djelatnosti koje će se odvijati u tim prostorima. Zbog nemogućnosti nametanja obavljanja određenih djelatnosti u poslovnim prostorima u vlasništvu drugih osoba, Grad mora zadržati svoje poslovne prostore kao jedan od instrumenata sa kojima može utjecati na revitalizaciju stare gradske jezgre. U izuzetnim slučajevima kada je to gospodarski opravdano sa drugim subjektima pristupiti u realizaciju zajedničkih projekata kroz unos u projekt poslovnih prostora temeljem instituta, zakupa, koncesije ili prava građenja, a samo u iznimkama i kada to nije moguće na drugi način, ustanovljavati suvlasnički odnos radi realizacije projekta.

U idućem razdoblju prioritet treba biti obnova i spašavanje od propadanja poslovnih prostora van uže gradske jezgre te njihovo stavljanje u funkciju uz dogovor sa mjesnim odborima, prvenstveno osluškujući potrebe i želje uže lokalne zajednice. Primarni cilj postupanja sa poslovnim prostorima u prigradskim naseljima mora biti stvaranje ugodnijeg okruženja i javnih sadržaja koji povećavaju koheziju unutar zajednice.

Posebice staviti naglasak na suradnju Upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom i Upravnog odjela za gospodarstvo, kako bi se što više poslovnih prostora stavilo u funkciju korištenjem sredstava iz EU fondova.

Preporuka je da se poslovni prostori ne prodaju bez suglasnosti mjesnih odbora na čijem se području nalaze.

Potrebno je nastaviti kontinuirano održavanje poslovnih prostora, napose onih koji nisu u komercijalnoj uporabi. Ukoliko je to moguće, prostore za komercijalne svrhe obnavljati putem zakupnika primjenjujući institut priznanja ulaganja troškova za obavljanje građevinskih radova na poslovnim prostorima, sukladno Zakonu i Odluci o zakupu poslovnih prostora. U tom smislu, svakako valja izbjegavati promjenu djelatnosti koja se obavlja u prostoru kako se ne bi morali obavljati novi građevinski radovi radi prilagodbe prostora.

STANOVI:

Radi enormnih povećanja cijena kvadrata stana te najamnina stanova proteklih godina znatno se povećao broj ljudi koji apliciraju za dodjelu gradskog stana zbog toga je Grad odustao od namjere da se dio gradskih stanova stavi na tržište.

Portfelj stanova u vlasništvu Grada u idućem razdoblju nemamo namjeru smanjivati te će se isti kao jedan od važnijih instrumenata socijalne politike.

Stanovi će se dodjeljivati isključivo najtežim socijalnim slučajevima kao i žrtvama obiteljskog nasilja. Samo u izuzetnim slučajevima stanovi će se dodjeljivati stručnjacima deficitarnih zanimanja.

Eventualna namjera prodaje se odnosi na stanove koje koriste zaštićeni najmoprimci, i na kojima Grad zbog specifičnosti pravnog položaja zaštićenog najmoprimca ne ostvaruje značajnija financijska sredstva.

Eventualna sredstva dobivena od prodaje stanova trebaju se utrošiti na obnovu dosadašnjeg stambenog fonda, uz intenciju kupnje ili gradnje novih stanova za zadovoljavanje potreba Grada, odnosno stambenog rješavanja socijalno ugroženih ili pak osoba deficitarnih zanimanja.

U suradnji sa nadležnim državnim tijelima pripremiti novi projekt POS-a ili nekog drugog vladinog programa usmjerenog na stambeno zbrinjavanje naših sugrađana, pogotovo mladih obitelji sa djecom.

JAVNE POVRŠINE

Potrebno je nastaviti sa sustavnim rješavanjem imovinsko-pravnih odnosa na javnim površinama u vlasništvu Grada.

U idućem razdoblju plan je izvršiti mapiranje stare gradske jezgre i precizno i točno određivanje površina koje služe poslovnim subjektima kako bi potencijalni investitori bili upoznati sa svim činjenicama prije samog ulaganja.

Također planira se uvođenje višegodišnjih ugovora o zakupu štekata kako bi poslovni subjekti mogli planirati ulaganja u cilju poboljšanja svoje usluge, uz osiguranu javnu površine kao jedan od bitnih parametara poslovanja, što je svima u interesu.

Politika gospodarenja javnim gradskim površinama u poslovnom smislu mora biti usmjerena na širenje kruga poslovnih djelatnosti, a ne isključivo na ugostiteljstvo.

U cilju razvoja i očuvanja stare gradske jezgre odlukama Grada odrediti parametre za dodjelu

javne gradske površine koji će uzimati u obzir da li poslovni subjekti koji koriste javnu površinu u starom dijelu Grada obavljaju djelatnost tijekom cijele godine, površinu njihovih poslovnih prostora i broj zaposlenih, kao i duljinu obavljanja djelatnosti na području stare gradske jezgre.

U konačnici, želja gradske uprave je osigurati stabilno i kvalitetno pružanje usluga poslovnih subjekata u staroj gradskoj jezgri, uzimajući u obzir sve parametre njihova poslovnog djelovanja, ali ne u toj mjeri da će se ugroziti normalno funkcioniranje pješačkih i prometnih tokova te opstojnost zelenih površina i drugih javnih prostora .

Koristeći odredbe Zakona o komunalnom gospodarstvu, te institut provedbe elaborata o izvedenom stanju komunalnih površina u idućem petogodišnjem razdoblju uknjižiti kao javno dobro u općoj uporabi što je više moguće javnih gradskih površina.

NERAVRSTANE CESTE I DRUGA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Nastaviti sa rješavanjem imovinsko-pravnih odnosa u svezi sa komunalnom infrastrukturom sa posebnim naglaskom na one dijelove grada u kojima se planiraju veliki infrastrukturni projekti.

U slučaju zastoja upisa komunalne infrastrukture radi gore opisanih poteškoća pokrenuti zahtjeve za izmjenu zakonskih odredbi koje su uzrok tome.