

78.

Na temelju članka članka 32. Statuta Grada Malog Lošinja („Službene novine PGŽ“ broj: 26/09, 32/09, 10/13, 24/17-proč.tekst i 9/18, 9/21), Gradsko vijeće Grada Malog Lošinja na sjednici održanoj dana 07. studenog 2022. godine, donijelo je

O D L U K U

o donošenju Strategije upravljanja imovinom Grada Malog Lošinja za razdoblje 2022.-2028. godine

Članak 1.

Gradsko vijeće Grada Malog Lošinja donosi Strategiju upravljanja imovinom Grada Malog Lošinja za razdoblje 2022.-2028. godine, koja čini sastavni dio ove Odluke.

Članak 2.

Strategija upravljanja imovinom Grada Malog Lošinja za razdoblje 2022.-2028. godine biti će objavljena na mrežnim stranicama Grada Malog Lošinja.

Članak 3.

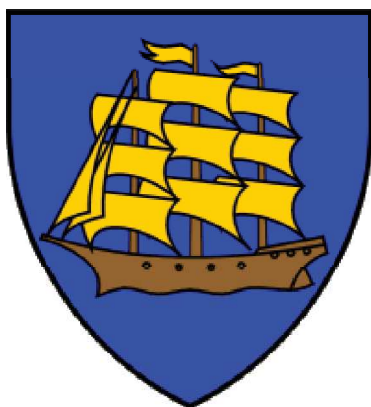
Ova Odluka stupa na snagu prvog dana od objave u "Službenim novinama Primorsko-goranske županije".

KLASA: 940-07/22-01/46
URBROJ:2213/01-01-22-8
Mali Lošinj, 07. studenog 2022.

GRAD MALI LOŠINJ
GRADSKO VIJEĆE

Predsjednik
Dubravko Devčić, dr.vet.med.,v.r.

**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD MALI LOŠINJ**



**STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM
GRADA MALOG LOŠINJA ZA
RAZDOBLJE
2022.-2028. GODINE**

SADRŽAJ

SADRŽAJ	2
1. UVOD	3
2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR	5
2.1. Zakoni i drugi propisi	5
2.2. Akti Grada Malog Lošinja	6
3. OPĆENITO O GRADU	7
3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA	10
4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina	10
4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela	10
4.3. Analiza upravljanja nekretninama	12
4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima	14
4.3.2. Analiza upravljanja stanovima	17
4.3.3. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem	18
4.3.4. Analiza upravljanja sportskim građevinama	20
4.3.5. Analiza neprocijenjenih nekretnina	21
4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom	22
4.4.1. Nerazvrstane ceste	23
4.4.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila	25
4.4.3. Javna parkirališta i javne garaže	26
4.4.4. Javne zelene površine	26
4.4.5. Građevine i uređaji javne namjene	27
4.4.6. Javna rasvjeta	27
4.4.7. Groblja i krematoriji na grobljima	28
4.5. Ostali oblici imovine	29
4.6. Vođenje evidencija o imovini	29
4.7. Povrat imovine	30
4.8. Klasifikacija imovine	30
4.9. Izvještavanje o imovini	31
4. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2022. DO 2028. GODINE	32
5.1. Vizija	32
5.2. Strateški cilj	32
5.3. Posebni ciljevi	33
5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva	37
5. ZAKLJUČAK	39

1. UVOD

Strategija upravljanja imovinom Grada Malog Lošinja za razdoblje 2022.-2028. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Grada Malog Lošinja.

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

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

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

Upravljanje imovinom obuhvaća slijedeće aktivnosti:

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

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

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

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

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

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

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

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

2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

2.1. Zakoni i drugi propisi

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

- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine” broj 52/18)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17-ispravak pročišćenog teksta)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine” broj 63/19)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine” broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji („Narodne novine” broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine” broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02)
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine” broj 112/18)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine” broj 125/11, 64/15, 112/18)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/15)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine” broj 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine” broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20)
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine” broj 80/11)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20)

- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19, 57/22)
- Zakon o cestama („Narodne novine“ broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19)
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine“ broj 78/12, 152/14, 114/18)
- Zakon o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17, 107/20)
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“ broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19)
- Zakon o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19)
- Zakon o proračunu („Narodne novine“ broj 87/08, 136/12, 15/15)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 111/18)
- Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18)
- Uredba o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 3/20)
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“ broj 122/14, 98/19)
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine“ broj 121/13, 61/18)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“ broj 3/15, 93/15, 135/15, 2/17, 28/17, 112/18, 126/19, 145/20, 32/21)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu („Narodne novine“ broj 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19, 108/20)

2.2. Akti Grada Malog Lošinja

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

- Statut Grada Malog Lošinja („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 26/09, 32/09, 10/13, 24/ 17-pročišćeni tekst, 09/18 i 09/21)
- Odluka o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Malog Lošinja (“Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 44/20)
- Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Malog Lošinja („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 12/12, 43/12, 10/13, 37/13, 39/ 14, 16/15, 23/15, 7/16, 16/16, 7/19, 10/20, 25/20 i 25/21-pročišćeni tekst)
- Odluka o visini jedinične zakupnine ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 03/06)
- Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Grada Malog Lošinja („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 32/14, 35/15 i 10/20)
- Odluka o davanju gradskih stanova i stambenih prostora u najam ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 36/12, 8/13 i 28/16)

- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Grada Malog Lošinja („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 10/15)
- Odluka o upravljanju grobljima („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/98)
- Odluka o porezu na korištenje javnih površina Grada Malog Lošinja („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 07/12, 12/12, 28/12, 08/15, 32/15, 07/16, 28/18, 30/19, 36/20 i 44/20)
- Odluka o komunalnim djelatnostima na području Grada Malog Lošinja („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 03/19)
- Odluka o komunalnom doprinosu („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 03/19 i 10/20)
- Drugi interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada Mali Lošinj vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom koji se objavljuju u službenom glasilu i na mrežnim stranicama.

3.OPĆENITO O GRADU

Grad Mali Lošinj je jedinica lokalne samouprave a područje na kojem se prostire utvrđeno je Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Sjedište Grada je u Gradu Malom Lošinju, Riva lošinjskih kapetana 7.

Grad Mali Lošinj na sjeveru graniči s Gradom Cresom, a granica područja Grada Malog Lošinja ide rubnim područjima katastarskih općina Belej i Ustrine, odnosno počinje na istočnoj obali otoka Cresa u uvali Koromačno, presjeca otok Cres u pravcu zapada idući sjevernom granicom katastarskih općina Belej i Ustrine i dolazi na zapadnu obalu otoka Cresa u uvali Beneštrovice.

Mali Lošinj najveće je naselje na otoku i na Jadranskim otocima, a smješten je u Uvali August, najvećoj zatvorenoj uvali ovoga otočja. Za nautički turizam je vrlo važna luka jer je smještena na plovnom putu između Istre i Dalmacije.

Lošinjsko otočje obuhvaća otok Lošinj, te manje otoke: Unije, Ilovik, Susak, Vele Srakane, kao i niz malih nenaseljenih otočića koji su prave oaze mira i kupanja. Fenomen ove otočne skupine je otok Susak - vapnenačka hrid prekrivena finim pijeskom. To je otok na kojemu se način života, odjeća, govor i poljoprivreda nisu mijenjali posljednjih 500 godina.

Po posljednjem popisu stanovništva iz 2021. godine, Grad Mali Lošinj ima 7.537 stanovnika, raspoređenih u 14 naselja: Belej, Čunski, Ilovik, Male Srakane, Mali Lošinj, Nerezine, Osor, Punta Križa, Susak, Sveti Jakov, Unije, Ustrine, Vele Srakane i Veli Lošinj.

Dan Grada Malog Lošinja je 11. studenog, kada se svečano slavi blagdan sv. Martina, sveca zaštitnika Malog Lošinja.

Prema indeksu razvijenosti Grad Mali Lošinj pripada 8. razvojnoj skupini jedinica lokalne samouprave s indeksom razvijenosti 111,493 što Grad svrstava u prvu četvrtinu iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave¹

Tablica 1. Opći podaci o Gradu Mali Lošinj

GRAD MALI LOŠINJ	
Županija	Primorsko-goranska županija
Broj stanovnika	7.537 (Popis stanovništva iz 2021. godine)
Površina	223 km ² (6,2% površine PGŽ)
Sjedište Grada	Mali Lošinj
Adresa	Riva lošinjskih kapetana 7, 51550 Mali Lošinj
Web stranica	www.mali-losinj.hr
E - mail	gradonacelnica@mali-losinj.hr
Tel.	051/231-056
Fax	051/232-307
Matični broj:	2556570
OIB:	72167903884
Gradska naselja	Belej, Čunski, Ilovik, Male Srakane, Mali Lošinj, Nerezine, Osor, Punta Križa, Susak, Sveti Jakov, Unije, Ustrine, Vele Srakane i Veli Lošinj.

Izvor: www.dzs.hr; www.mali-losinj.hr

Grad Mali Lošinj je samostalan u odlučivanju u poslovima iz samoupravnog djelokruga u skladu s Ustavom Republike Hrvatske i zakonom, te podliježe samo nadzoru zakonitosti rada i akata tijela Grada Malog Lošinja.

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

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

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

- ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Grad Mali Lošinj obavlja poslove iz samoupravnog djelokruga sukladno posebnim zakonima kojima se uređuju pojedine djelatnosti.

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

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

Odluku o načinu, uvjetima, kriterijima, visini sredstava, nadzoru i kontroli izvršenja povjerenih poslova donosi Gradsko vijeće većinom glasova svih članova.

Gradsko vijeće Grada Malog Lošinja, može posebnom odlukom pojedine poslove iz samoupravnog djelokruga Grada, čije je obavljanje od šireg interesa za građane na području više jedinica lokalne samouprave prenijeti na Primorsko-goransku županiju ili na mjesni odbor na području Grada Malog Lošinja, ako ocijeni da je to učinkovitije.

Gradsko vijeće Grada Malog Lošinja može tražiti od županijske skupštine da Gradu Malom Lošinj, uz suglasnost središnjeg tijela državne uprave nadležnog za poslove lokalne i područne (regionalne) samouprave, povjeri obavljanje određenih poslova iz samoupravnog djelokruga Primorsko-goranske županije, ako Grad Mali Lošinj može osigurati dovoljno prihoda za njihovo obavljanje.

Sve pokretne i nepokretne stvari, te imovinska prava koja pripadaju Gradu Malom Lošinj, čine imovinu Grada Malog Lošinja.

Imovinom Grada upravljaju gradonačelnik i Gradsko vijeće u skladu s odredbama Zakona i drugih akata, pažnjom dobrog domaćina.

3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA

4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina

Službena vozila

Službena vozila u vlasništvu Grada Malog Lošinja koriste se za obavljanje službenih poslova i putovanja unutar i izvan područja Grada.

4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku poslovnih udjela

Upravljanje poslovnim udjelima u trgovačkim društvima podrazumijeva posjedovanje, stjecanje i raspolaganje poslovnim udjelima te ostvarivanje svih upravljačkih i imovinskih prava koja pripadaju članovima društva sukladno propisima koji uređuju trgovačka društva.

Dionice u vlasništvu Grada mogu se prodati:

- javnim natječajem,
- ponudom dionica na uređenom tržištu kapitala,
- prihvatom ponude u postupku preuzimanja dioničkih društava,
- prijenosom dionica manjinskih dioničara,
- neposrednom prodajom,
- povećanjem temeljnog kapitala društva i na drugi zakonom propisan način.

Prodaja dionica može se provesti i kombinacijom više načina prodaje.

Grad Mali Lošinj može stjecati dionice kupnjom, pretvaranjem potraživanja u temeljni kapital društva u postupcima predstečajne nagodbe, odnosno stečaja, stjecanjem u ovršnom postupku, dokapitalizacijom, odnosno na svaki drugi zakonom propisani način. Grad Mali Lošinj može stjecati dionice kupnjom, ako za stjecanje točno određenih dionica postoji javni interes. Mišljenje o postojanju javnog interesa daje Povjerenstvo.

Poslovni udjeli u vlasništvu Grada mogu se prodati:

- javnim natječajem,
- neposrednom prodajom i
- na drugi zakonom propisan način.

Prodaja poslovnih udjela može se provesti i kombinacijom više načina prodaje.

Grad Mali Lošinj može stjecati poslovne udjele kupnjom, pretvaranjem potraživanja u temeljni kapital društva u postupcima predstečajne nagodbe, odnosno stečaja, stjecanjem u ovršnom postupku, dokapitalizacijom, odnosno na svaki drugi zakonom propisani način.

Grad Mali Lošinj ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

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

Red. br.	Opći podaci o poduzeću/ trgovačkom društvu			Poslovni udio
	Naziv	Adresa	OIB	%
1.	KOMUNALNE USLUGE CRES LOŠINJ d.o.o. za pružanje komunalnih usluga	Turion 20a, Cres	43600498596	50,00
2.	Otočna razvojna agencija d.o.o. za očuvanje otočja Cres-Lošinj, istraživanje, razvoj i ostale poslovne djelatnosti	Creskog statuta 15, Cres	95999983379	50,00
3.	ZRAČNO PRISTANIŠTE MALI LOŠINJ d.o.o. za usluge u zračnom prometu	Privlaka 19, Mali Lošinj	41684005864	2,52
4.	LOŠINJ USLUGE d.o.o. za promet i usluge	Giuseppe Garibaldi 4, Mali Lošinj	56737455614	100,00
5.	YACHT CLUB VELOPIN d.o.o. za nautički turizam	Dražica 1, Mali Lošinj	59094907410	20,00
6.	LOGGER d.o.o. za trgovinu i usluge	Biskupija 6, Nerezine (Mali Lošinj)	96308790087	100,00
7.	VODOOPSKRBA I ODVODNJA CRES LOŠINJ d.o.o. za vodoopskrbu i odvodnju	Turion 20a, Cres	55232800223	50,00

Izvor: Grad Mali Lošinj; Sudski registar; Službene web stranice trgovačkih društava

Osim trgovačkih društava u kojima ima poslovnih udio, treba spomenuti da je Grad Mali Lošinj osnivač sljedećih ustanova:

1. Gradska knjižnica i čitaonica Mali Lošinj
2. Dječji vrtić Cvrčak
3. Pučko otvoreno učilište Mali Lošinj
4. Lošinjski muzej
5. Institut za more

4.3. Analiza upravljanja nekretninama

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

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

Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Malog Lošinja („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 44/20) uređuju se uvjeti, način i postupci gospodarenja nekretninama, te ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu Grada Malog Lošinja.

Odlukom se propisuju pravila, i to:

- 1) Način i uvjeti prodaje nekretnina u vlasništvu Grada;
- 2) Način i uvjeti davanja u zakup nekretnina u vlasništvu Grada;
- 3) Ostali načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada.

Gradonačelnik Grada Malog Lošinja upravlja nekretninama u vlasništvu Grada pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Grada, za osiguranje društvenih i drugih interesa te za probitak i socijalnu sigurnost građana Grada te odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i drugom raspolaganju imovinom u skladu s Zakonom, Statutom Grada i posebnim propisima.

Gradonačelnik može odlučivati o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom, ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kuna, gradonačelnik 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 te drugom raspolaganju imovinom većom od gore navedenih vrijednosti odlučuje Gradsko vijeće Grada Malog Lošinja.

Grad može stjecati nekretnine kada je to propisano zakonom te kada je to u interesu Grada, naročito ukoliko je isto potrebno radi izgradnje, rekonstrukcije građevina, privođenja zemljišta namjeni određenoj prostornim planom za obavljanje djelatnosti koja je Zakonom utvrđena kao djelatnost koju obavlja ili čije financiranje osigurava jedinica lokalne samouprave, radi izgradnje objekata komunalne infrastrukture, u slučajevima kada se stječu poslovni i stambeni prostori i u drugim opravdanim slučajevima. Grad može, ukoliko je to od interesa za Grad, na zemljištu u vlasništvu

treće osobe osnovat pravo građenja ili pravo služnosti, odnosno sklopit ugovor o zakupu.

Nekretnine u vlasništvu Grada, prodaju se na osnovi natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni.

Početna prodajna cijena zemljišta sastoji se od cijene zemljišta i rente. Početna prodajna cijena zemljišta i drugih nekretnina utvrđuje se prema procjeni tržišne vrijednosti koju utvrđuje ovlašteni procjenitelj nekretnina.

Kad je odluku o prodaji nekretnine donijelo Gradsko vijeće, gradonačelnik može bez posebne odluke Gradskog vijeća, donijeti odluku o raspisivanju javnog natječaja na način opisan prethodnim stavkom.

Grad može dati u zakup zemljište i čestice zgrada i zgrada sagrađenih na zemljištu u svojem vlasništvu u sljedećim slučajevima:

1. Radi uređenja okoliša, okućnice, zelene površine, korištenja parkirališnog prostora i prilaza i sl.;
2. Radi korištenja zemljišta i čestica zgrada i zgrada sagrađenih na zemljištu za obavljanje djelatnosti, naročito na način predviđen prostornim planom ili lokacijskom dozvolom;
3. Radi privremenog korištenja zemljišta i čestica zgrada i zgrada sagrađenih na zemljištu za poljoprivrednu obradu.

Nekretnine u vlasništvu Grada daju se u zakup temeljem javnog natječaja, a odredbe koje se odnose na provedbu natječaja za prodaju nekretnina odgovarajuće se primjenjuju i na davanje nekretnina u zakup.

Nekretnine koje se nalaze unutar građevinskog područja Prostornog plana uređenja Grada Malog Lošinja daju se u zakup na rok do 5 (pet) godina.

Grad može zamjenjivati nekretnine radi:

1. razvrgnuća suvlasničke zajednice;
2. stjecanja vlasništva na građevinskom zemljištu ili drugim nekretninama radi privođenja zemljišta ili postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostornim planovima;
3. radi okrupnjivanja zemljišta u vlasništvu Grada, a korist stjecanja nekretnine u vlasništvu veća je od koristi koju Grad ima od vlasništva nekretnine koju zamjenjuje;
4. kad je mogućnost zamjene propisana posebnim propisom ili sukladno posebnom propisu postoji obveza otkupa nekretnine od strane Grada, a zamjena nekretnina predstavlja manji teret za proračun Grada, odnosno, kad je u postupku parcelacije nekretnine radi formiranja građevne čestice nastaju dvije ili više nekretnina te zamjena suvlasničkih dijelova predstavlja način razvrgnuća suvlasničke zajednice, kao i u drugim sličnim slučajevima.

Zamjena nekretnina u pravilu se vrši na način da nekretnine koje se zamjenjuju imaju jednaku ili približnu vrijednost. Iznimno, predmet zamjene mogu biti nekretnine bitno različite vrijednosti ukoliko je takvo stjecanje od interesa za Grad.

Na nekretninama u vlasništvu Grada mogu se ugovorom osnivati prava služnosti u korist svagdašnjeg vlasnika povlasne nekretnine, nositelja prava građenja na njoj ili u korist određene osobe.

Ugovor o osnivanju služnosti zaključuje se na najviše 10 godina, a ugovorom se utvrđuje pravo Grada da ukine osnovanu služnost i prije isteka roka na koji je osnovana, ako služnost izgubi svoju razumnu svrhu. Po isteku roka na koji je služnost osnovana, ugovor o osnivanju prava služnosti može se produžiti.

Visinu naknade za osnovanu služnost utvrđuje ovlašteni procjenitelj.

Grad može, osim raspolaganja ruševinama u smislu prodaje i drugih načina njihovog raspolaganja, raspisat javni poziv fizičkim osobama za zajedničko ulaganje u ruševine radi njihove rekonstrukcije i eventualne dogradnje.

Na nekretninama u vlasništvu Grada Gradonačelnik može iznimno dopustiti zasnivanje založnog prava pravnim poslom (dobrovoljno založno pravo), ako je to u interesu za ostvarivanje funkcija grada, a pod time se podrazumijeva i interes trgovačkih društava i ustanova u vlasništvu ili suvlasništvu Grada.

Gradsko vijeće može na prijedlog Gradonačelnika donijeti odluku da se nekretnine u vlasništvu Grada unesu u temeljni kapital trgovačkog društva, te tako steknu udjeli ili dionice tog trgovačkog društva, a sve na način i pod uvjetima propisanim Zakonom i Statutom.

4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima

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

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Malog Lošinja („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 12/12, 43/12, 10/13, 37/13, 39/14, 16/15, 23/15,7/16, 16/16, 7/19, 10/20, 25/20 i 25/21- pročišćeni tekst) uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Malog Lošinja, kojim neposredno upravlja Jedinostveni upravni odjel, Odsjek za urbanizam, komunalno gospodarstvo i gospodarenje gradskom imovinom.

Odredbe se primjenjuju i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja, te na poslovni prostor koji je bio u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada za koji se vodi postupak na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

Poslovnim prostorom koji je u vlasništvu Grada Malog Lošinja upravlja Gradonačelnik Grada Malog Lošinja.

U obavljanju poslova Gradonačelnik, sukladno Odluci o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Malog Lošinja („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 12/12, 43/12, 10/13, 37/13, 39/ 14, 16/15, 23/15,7/16, 16/16, 7/19, 10/20, 25/20 i 25/21- pročišćeni tekst):

1. odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,
2. odlučuje o namjeni poslovnog prostora,
3. odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
4. odlučuje o zamjeni poslovnog prostora,
5. raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora,
6. određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje na natječaj,
7. provodi postupak po raspisanom natječaju,
8. odobrava adaptaciju poslovnog prostora,
9. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
10. odlučuje o povratu uložениh sredstava zakupnika,
11. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
12. odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke,
13. utvrđuje veličinu parametra »a«,
14. imenuje Komisiju za provođenje javnog natječaja,
15. odobrava stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika,
16. daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup,
17. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora.

Namjenu poslovnog prostora određuje Gradonačelnik, prije raspisivanja natječaja za dodjelu poslovnog prostora u zakup. Gradonačelnik određuje namjenu poslovnog prostora na prijedlog Povjerenstva u skladu s prostornom dokumentacijom, odnosno na način da osigura valorizaciju svakog pojedinog prostora, pojedine ulice ili Grada kao cjeline, te da oni budu u funkciji obogaćivanja turističke ponude i zadovoljavanja potreba stanovništva.

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se prema sljedećim kriterijima:

- kvadratnom metru korisne površine poslovnog prostora,
- položajnoj zoni, u kojoj se poslovni prostor nalazi, izraženoj u koeficijentima,

- vrsti djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru, izraženoj u koeficijentima,
- veličini poslovnog prostora vezano uz djelatnost.

Tablica 3. Koeficijenti

Grupa djelatnosti	1.razred	2.razred	3.razred	4.razred
I., II.	2,50	2,25	2,00	1,75
III., IV.	1,75	1,50	1,25	1,15
V.	1,25	1,15	1,00	1,00

Izvor: Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Malog Lošinja („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 12/12, 43/12, 10/13, 37/13, 39/ 14, 16/15, 23/15,7/16, 16/16, 7/19, 10/20 i 25/20-pročišćeni tekst)

Ovisno o vrsti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuju se slijedeće grupe i koeficijenti:

- GRUPA I. - sve ugostiteljske djelatnosti, turistička djelatnost, predstavništva, putničke i turističke agencije, banke, mjenjačnice, osiguravajuća društva, igre na sreću, pomorski promet, pružanje telefonskih usluga, pružanje poštanskih usluga, proizvodnja kao i prodaja predmeta od zlata i filigran, izrada i prodaja suvenira, antikvarijati, boutiqui, trgovinska djelatnost osim: trgovine i proizvodnje prehrambenih proizvoda, cvjećarne i ljekarne, trgovine dječjom opremom, dječjom odjećom i obućom - koeficijent 3,50
- Grupa II. - trgovina i proizvodnja prehrambenih proizvoda, kancelarijski prostor, skladišni prostor - koeficijent 3,00
- Grupa III. - trgovina dječjom opremom, dječjom odjećom i obućom, obrtničke i osobne usluge te proizvodne djelatnosti, osim onih iz grupe I. i II.; cvjećarne, ljekarne; djelatnost zdravstva, odgoja i obrazovanja, kulture, informiranja; druge društvene djelatnosti ako te ne obavljaju neprofitne ustanove; osmišljavanje i ručna izrada autohtonih suvenira Grada Malog Lošinja, s potpunom izradom ili demonstracijom izrade u prostoru, izložbeni prostor i prodaja istih - koeficijent 2,50
- Grupa IV.- brijači, frizeri, krojači, postolari, popravci kućanskih aparata i uređaja, kemijska čistiona - koeficijent 1,80
- Grupa V.- kancelarijski prostori tijela državne uprave i lokalne samouprave, političkih stranaka; udruženja građana, druge neprofitne organizacije i ustanove; objekti primarne zdravstvene zaštite; umjetnički ateljei - koeficijent 1,00

Za određivanje osnovne zakupnine za poslovni prostor utvrđuju se četiri razreda veličine poslovnog prostora i to:

1. razred obuhvaća poslovne prostore manje ili jednake 30 m²,
2. razred obuhvaća poslovne prostore veće od 30 m², a manje ili jednake 60 m²,
3. razred obuhvaća poslovne prostore veće od 60 m², a manje ili jednake 100 m²
4. razred obuhvaća poslovne prostore veće od 100 m².

Odlukom o visini jedinične zakupnine („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 03/06) utvrđuje se jedinična zakupnina za poslovne prostore u vlasništvu Grada

Malog Lošinja u iznosu od 0,50 EUR/m²/ mjesečno, protuvrijednost u kunama po srednjem tečaju Erste & Steiermärkische bank d.d.

Početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor koji se nalazi u dvorišnim zgradama, podrumskim prostorijama, tavanima, zatvorenim prolazima i vežama zgrada, može se umanjiti do 30%.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja.

Sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, ponuditi će se sklapanje novog ugovora o zakupu najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, na određeno vrijeme - ne dulje od 5 godina.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se na određeno vrijeme a najduže na rok do 5 godina.

4.3.2. Analiza upravljanja stanovima

Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02) uređuju se uvjeti i način prodaje stanova na kojima postoji stanarsko pravo, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i zemljištem nužnim za redovnu uporabu zgrade, te način određivanja cijene stana.

Člankom 5. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo uređeno je da Općina, odnosno Grad prodaju svoje stanove kao i stanove koji su predani na gospodarenje fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu. Također, Općina, odnosno grad prodaju i stanove za koje se utvrdi da je prodavatelj nepoznat.

Odlukom o prodaji stanova u vlasništvu Grada Malog Lošinja („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 32/14) uređuju se uvjeti i način prodaje stanova, idealnih dijelova stanova i stanova neprikladnih za stanovanje u vlasništvu Grada Malog Lošinja, a koji su u evidentirani u evidenciji odnosno Popisu stanova u vlasništvu Grada Malog Lošinja kojeg vodi Jedinostveni upravni odjel, Odsjek za urbanizam, komunalno gospodarstvo i gospodarenje gradskom imovinom.

Pod stanom podrazumijeva se:

- 1.stan kojeg najmoprimac koristi na temelju sklopljenog ugovora o najmu stana,
- 2.idealni dio stana kojeg najmoprimac, korisnik ili suvlasnik koristi na temelju valjane pravne osnove,
- 3.stan neprikladan za stanovanje,

4. stanovi koji se do dana stupanja na snagu ove Odluke koriste bez valjane pravne osnove.

Stan se prodaje putem javnog natječaja. Odluku o prodaji stana donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće ovisno o vrijednosti stana. Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda.

Stanom se, prema Zakonu o najmu stanova („Narodne novine“, broj: 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20), smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz. Također, ostale prostorije u zgradi koje najmoprimac koristi, (garaže, praonica rublja, sušionica rublja i slično) mogu biti predmet ugovora o najmu stana, a za njihovo korištenje se plaća posebna naknada.

Odlukom o davanju gradskih stanova i stambenih prostora u najam („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 36/12, 8/13 i 28/16) propisuju se uvjeti, kriteriji i tijela za davanje stanova, koji su u vlasništvu Grada Mali Lošinj u najam, najamnina te prava i obveze ugovornih strana.

4.3.3. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem

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

Pod građevinskim zemljištem, prema Odluci o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Malog Lošinja („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 44/20), smatra se zemljište koje se nalazi unutar građevinskog područja Prostornog plana uređenja Grada Malog Lošinja, kao i građevinske čestice koje se nalaze izvan građevinskog područja Prostornog plana uređenja Grada Malog Lošinja.

Građevinsko zemljište priprema se za građenje građevina i uređenje javnih površina čiji je investitor Grad, za prodaju zemljišta, osnivanje prava građenja na zemljištu.

Priprema građevinskog zemljišta obuhvaća: izradu i donošenje dokumenata prostornog uređenja, ishođenje akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja te akata za gradnju, utvrđivanje komunalnog doprinosa, rješavanje imovinsko pravnih odnosa (otkup, zamjena, i sl.), kao i druge radnje potrebne za pripremu građenja ili uređenja na zemljištu.

Odlukom o utvrđivanju visine zakupnine za nekretnine u vlasništvu Grada Malog Lošinja utvrđuje se visina godišnje zakupnine za nekretnine u vlasništvu Grada Malog

Lošinja koje su predmet Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Malog Lošinja („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 44/20).

Građevinsko zemljište i zemljište koje se nalazi izvan građevinskog područja Prostornog plana uređenja Grada Malog Lošinja, a po svojoj naravi nije pogodno za poljoprivrednu obradu podijeljeno je u tri zone:

- I zona obuhvaća područje: Mali Lošinj, Veli Lošinj, Nerezine i Artatore
- II zona obuhvaća područje: Ćunski, Sv. Jakov, Osor, Punta Križa, Belej i Ustrine
- III zona obuhvaća otoke i otočiće: Susak, Unije, Ilovik, Vele Srakane, Male Srakane i ostali povremeno nastanjeni i nenastanjeni otoci i otočići na području Grada Malog Lošinja

Poljoprivredno zemljište predstavlja jednu zonu.

Građevinsko zemljište, daje se u zakup radi uređenja okoliša, okućnice, zelene površine, prilaza, obavljanja gospodarske djelatnosti, poljoprivredne obrade i parkirališnog mjesta, a visina zakupnine utvrđena je Odlukom o utvrđivanju visine zakupnine.

Poljoprivrednim zemljištem, u smislu Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19,57/22), smatraju se poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru opisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji.

Prema Odluci o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Malog Lošinja („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 44/20) ukoliko je predmet zakupa poljoprivredno zemljište, odnosno zemljište koje se nalazi izvan građevinskog područja Prostornog plana uređenja Grada Malog Lošinja, a koristi se ili se može koristiti u poljoprivredne svrhe, Grad je ovlašten zatražiti gospodarski program korištenja poljoprivrednog zemljišta.

Zakupnik poljoprivrednog zemljišta je dužan podignuti nasade iz ugovora o zakupu u roku od 3 godine od dana sklapanja ugovora.

Zemljište koje se nalazi izvan građevinskog područja Prostornog plana uređenja Grada Malog Lošinja u pravilu se daje u zakup radi privremenog korištenja za poljoprivrednu obradu. Iznimno, ukoliko isto nije pogodno za poljoprivrednu obradu naročito ako se nalazi u neposrednoj blizini granica građevinskog područja utvrđenih Prostornog plana uređenja Grada Malog Lošinja (zemljište unutar 100 m od ruba građevinskog područja Prostornog plana uređenja Grada Malog Lošinja) ili se nalazi uz zgradu izgrađenu izvan građevinskog područja, može se dati u zakup u druge svrhe. Ukoliko se zemljište koje je predmet ovog stavka daje u zakup u druge svrhe izuzev poljoprivredne obrade, a radi se o zemljištu uz zgradu izgrađenu izvan građevinskog područja, predmet

zakupa može biti samo dio nužan za uporabu zgrade te ne može biti veći od dijela koji prema propisima kojima se uređuje formiranje građevne čestice može biti njezin dio.

Poljoprivredno zemljište mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju. Pod održavanjem poljoprivrednog zemljišta pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju smatra se sprječavanje njegove zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim raslinjem, kao i smanjenje njegove plodnosti.

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

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

Nekretnine u vlasništvu Grada prodaju se putem javnog natječaja i to javnim prikupljanjem ponuda u zatvorenim omotnicama, a iznimno neposrednom pogodbom i to isključivo u slučajevima utvrđenim Zakonom i Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Malog Lošinja.

4.3.4. Analiza upravljanja sportskim građevinama

Zakonom o sportu („Narodne novine“ broj 71/06, 150/08, 124/10, 124/11, 86/12, 94/13, 85/15, 19/16, 98/19, 47/20 i 77/20) uređuje se: sustav sporta i sportske djelatnosti, stručni poslovi u sportu, sportska natjecanja, financiranje sporta, nadzor i ostala pitanja od značaja za sport.

U Republici Hrvatskoj razvoj sporta potiče se izgradnjom i održavanjem sportskih građevina, školovanjem i usavršavanjem stručnog kadra, znanstvenim projektima u području sporta, gospodarskim mjerama, stimuliranjem partnerstva vladinih i nevladinih organizacija u sportu te privatnog poduzetništva i financiranjem sporta sredstvima države, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i Grada Zagreba.

Člankom 65. Zakona o sportu („Narodne novine“ broj 71/06, 150/08, 124/10, 124/11, 86/12, 94/13, 85/15, 19/16, 98/19, 47/20 i 77/20) sportskim građevinama smatraju se uređene i opremljene površine i građevine u kojima se provode sportske djelatnosti, a

koje osim općih uvjeta propisanih posebnim propisima za te građevine zadovoljavaju i posebne uvjete u skladu s odredbama Zakona o sportu.

Javnim sportskim građevinama smatraju se građevine koje su u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te se trajno koriste u izvođenju programa javnih potreba u sportu. Uz javne sportske građevine, u funkciji sporta koriste se i javni športski i rekreacijski prostori koji sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20) predstavljaju komunalnu infrastrukturu u kao javne zelene površine.

Na području Grada Malog Lošinja sportsku infrastrukturu čine sportska dvorana, igralište u sklopu poslovnog centra u Omladinskoj ulici, sportska igrališta, boćališta i sl.

4.3.5. Analiza neprocijenjenih nekretnina

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

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

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

Početna cijena nekretnine utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka. Sudski vještak tržišnu vrijednost nekretnina utvrđuje sukladno odredbama Uredbe kojom se uređuje utvrđivanje tržišne vrijednosti, naknade za osnivanje prava građenja i naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Uz početni iznos kupoprodajne cijene, utvrđuju se svi troškovi sudskog vještaka, troškovi formiranja građevinske čestice, ako je radi prodaje bilo potrebno formirati česticu.

4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom

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

1. nerazvrstane ceste (ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim ovim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu zakona kojim se uređuju ceste.)
2. javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila (trgovi, pločnici, javni prolazi, javne stube, prečaci, šetališta, uređene plaže, biciklističke i pješačke staze, pothodnici, podvožnjaci, nadvožnjaci, mostovi i tuneli, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste)
3. javna parkirališta (uređene javne površine koje se koriste za parkiranje motornih vozila i/ili drugih cestovnih vozila s pripadajućom opremom na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave)
4. javne garaže (podzemne i nadzemne građevine koje se koriste za parkiranje motornih vozila s pripadajućom opremom, čiji je investitor odnosno vlasnik jedinica lokalne samouprave ili osoba koja obavlja komunalnu djelatnost pružanja usluge parkiranja na uređenim javnim površinama i u javnim garažama)
5. javne zelene površine (parkovi, drvoredi, živice, cvjetnjaci, travnjaci, skupine ili pojedinačna stabla, dječja igrališta s pripadajućom opremom, javni športski i rekreacijski prostori, zelene površine uz ceste i ulice, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste odnosno ulice i sl.)
6. građevine i uređaji javne namjene (nadstrešnice na stajalištima javnog prometa, javni zdenci, vodokoci, fontane, javni zahodi, javni satovi, ploče s planom naselja, oznake kulturnih dobara, zaštićenih dijelova prirode i sadržaja turističke namjene, spomenici i skulpture te druge građevine, uređaji i predmeti javne namjene lokalnog značaja)
7. javna rasvjeta (građevine i uređaji za rasvjetljavanje nerazvrstanih cesta, javnih prometnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima, javnih cesta koje prolaze kroz naselje, javnih parkirališta, javnih zelenih površina te drugih javnih površina školskog, zdravstvenog i drugog društvenog značaja u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.)
8. groblja i krematoriji na grobljima (ograđeni prostori zemljišta na kojem se nalaze grobna mjesta, prostori i zgrade za obavljanje ispraćaja i pokopa umrlih (građevine mrtvačnica i krematorija, dvorane za izlaganje na odru, prostorije za ispraćaj umrlih s potrebnom opremom i uređajima), pješačke staze te uređaji, predmeti i oprema na površinama groblja, sukladno posebnim propisima o grobljima)
9. građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza (tramvajske pruge, građevine za smještaj i održavanje vozila kojima se obavlja djelatnost javnog prijevoza, građevine za prihvat i otpremanje vozila i putnika u javnom prijevozu te izgrađene i označene prometne površine određene za zaustavljanje vozila i siguran ulazak i izlazak putnika, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste.)

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

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

Odlukom o porezu na korištenje javnih površina Grada Malog Lošinja („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 07/12, 12/12, 28/12, 08/15, 32/15, 07/16, 28/18, 30/19, 36/20 i 44/20) uređuje se način korištenja javnih površina u vlasništvu Grada Malog Lošinja, što predstavlja zajedničku osnovu stjecanja prihoda iz vlastitih izvora od gradskog poreza i vlastite imovine.

Lokacije za postavljanje objekata daju se na korištenje putem javnog natječaja, na temelju Plana rasporeda kioska i specijalnih naprava namijenjenih za obavljanje trgovine, iznajmljivanje robe i pružanje usluga na javnim površinama na području Grada Malog Lošinja, koji početkom svake kalendarske godine donosi Gradsko vijeće na prijedlog gradonačelnika.

4.4.1. Nerazvrstane ceste

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

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

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

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

Nekretnina koja je izvlaštenjem, pravnim poslom ili na drugi način postala vlasništvo Grada, a lokacijskom dozvolom je predviđena za građenje nerazvrstane ceste, ne može se otuđiti.

Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Grada Malog Lošinja ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 10/15) uređuje se upravljanje, građenje, konstrukcija i održavanje nerazvrstanih cesta na području Grada Malog Lošinja, kontrola i nadzor nad izvođenjem radova na nerazvrstanim cestama te mjere za zaštitu nerazvrstanih cesta.

Nerazvrstana cesta na području Grada je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Grada.

Pod nerazvrstanim cestama razumijevaju se naročito:

- ceste na području Grada koje sukladno zakonu kojim se uređuju često prestaju biti razvrstane, a određene su podzakonskim propisom,
- ceste koje povezuju područja unutar Grada,
- pristupne ceste do stambenih, poslovnih, gospodarskih i drugih građevina,
- druge ceste na području Grada.

Nerazvrstana cesta se ne može otuđiti iz vlasništva Grada niti se u njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci Gradonačelnika Grada Malog Lošinja (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik), pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste.

Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i slično) može se dati na korištenje ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstane ceste.

Grad, Jedinostveni upravni odjel, Odsjek za urbanizam, komunalno gospodarstvo i gospodarenje gradskom imovinom upravlja nerazvrstanim cestama.

Poslovi građenja i rekonstrukcije nerazvrstanih cesta obuhvaćaju naročito:

- ustupanje usluga projektiranja s istražnim radovima,
- ishođenje lokacijskih, građevinskih i uporabnih dozvola, odnosno drugih akata na temelju kojih je dopuštena gradnja i uporaba građevine sukladno propisima,
- ustupanje radova izmještanja komunalne i druge infrastrukture,
- ustupanje geodetskih radova,
- ustupanje radova građenja i rekonstrukcije,
- ustupanje usluga stručnog nadzora građenja,
- organizaciju tehničkog pregleda i primopredaju nerazvrstane ceste te dijelova nerazvrstane ceste i objekata na korištenje i održavanje,
- investitorski nadzor nad provođenjem projekata,

- ustupanje revizije projekata u odnosu na osnovne uvjete kojima nerazvrstana cesta mora udovoljiti u pogledu sigurnosti prometa,
- druge zakonom propisane poslove.

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

Održavanje nerazvrstanih cesta je komunalna djelatnost.

Poslovi održavanja nerazvrstanih cesta obavlja pravna, odnosno fizička osoba kojoj je to povjereno ugovorom o suglasju s propisima sukladno godišnjem programu kojim se utvrđuje održavanje komunalne infrastrukture u suglasju sa zakonom kojim se uređuje komunalno gospodarstvo.

Jedinstveni upravni odjel, Odsjek za urbanizam, komunalno gospodarstvo i gospodarenje gradskom imovinom vodi jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama na području Grada, u suglasju s podzakonskim propisom kojim se uređuje sadržaj i način vođenja jedinstvene baze podataka o nerazvrstanim cestama.

Popis nerazvrstanih cesta donosi Gradsko vijeće odlukom.

Poslovi knjigovodstvenog evidentiranja nerazvrstanih cesta kao imovine Grada te poslove u svezi stjecanja stvarnih prava na nerazvrstanim cestama kao i poslove evidentiranja nerazvrstanih cesta kod nadležnog ureda za katastar i upis nerazvrstanih cesta u zemljišne knjige, Jedinstveni upravni odjel, Odsjek za urbanizam, komunalno gospodarstvo i gospodarenje gradskom imovinom.

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

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

Javne prometne površine moraju biti uređene i održavane na način da osiguravaju normalno i sigurno funkcioniranje prometa.

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

Grad Mali Lošinj vodi evidenciju komunalne infrastrukture kojoj pripadaju i javno prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila.

4.4.3. Javna parkirališta i javne garaže

Javna parkirališta su uređene javne površine koje se koriste za parkiranje motornih vozila i/ili drugih cestovnih vozila s pripadajućom opremom na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Javne garaže su podzemne i nadzemne građevine koje se koriste za parkiranje motornih vozila s pripadajućom opremom, čiji je investitor odnosno vlasnik jedinica lokalne samouprave ili osoba koja obavlja komunalnu djelatnost pružanja usluge parkiranja na uređenim javnim površinama i u javnim garažama.

Javna parkirališta nalaze se u mjestima Punta Križi, Beleju, Ustrinama, Osoru, Nerezinama, Svetom Jakovu, Artatorama, Čunskom te na području Malog i Velog Lošinja. Javna garaža nalazi se na adresi Omladinska 1a.

Trgovačkom društvu Lošinj usluge d.o.o. povjereno je obavljanje komunalne djelatnosti upravljanja javnim parkiralištima, javnim garažama, te obavljaju i ostale djelatnosti koje su im povjerene od strane Grada Mali Lošinj (održavanje građevina i uređaja javne namjene, nerazvrstanih cesta,...).

Grad Mali Lošinj vodi evidenciju komunalne infrastrukture kojoj pripadaju i javna parkirališta i javne garaže.

4.4.4. Javne zelene površine

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

Pod održavanjem javnih zelenih površina podrazumijeva se košnja, obrezivanje i sakupljanje biološkog otpada s javnih zelenih površina, obnova, održavanje i njega drveća, ukrasnog grmlja i drugog bilja, popločenih i nasipanih površina u parkovima, opreme na dječjim igralištima, fitosanitarna zaštita bilja i biljnog materijala za potrebe održavanja i drugi poslovi potrebni za održavanje tih površina.

Grad Mali Lošinj vodi evidenciju komunalne infrastrukture kojoj pripadaju i javne zelene površine.

Trgovačkom društvu Komunalne usluge Cres Lošinj d.o.o. povjereno je obavljanje komunalne djelatnosti održavanja javnih površina.

Grad Mali Lošinj vodi evidenciju komunalne infrastrukture kojoj pripadaju i javne zelene površine.

4.4.5. Građevine i uređaji javne namjene

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

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

Grad Mali Lošinj vodi evidenciju komunalne infrastrukture kojoj pripadaju i građevine i uređaji javne namjene.

4.4.6. Javna rasvjeta

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

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

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

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

Grad Mali Lošinj planira rekonstrukciju javne rasvjete i zamjenu postojećih rasvjetnih tijela sustavom led rasvjete.

Grad Mali Lošinj vodi evidenciju komunalne infrastrukture kojoj pripada i javna rasvjeta.

4.4.7. Groblja i krematoriji na grobljima

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

Odlukom o upravljanju grobljima („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/98) propisuju se:

1. Mjerila i način dodjeljivanja i ustupanja grobnih mjesta na korištenje;
2. Vremenski razmaci ukopa u popunjena grobna mjesta;
3. Način ukopa nepoznatih osoba;
4. Održavanje groblja i uklanjanje otpada;
5. Uvjeti upravljanja grobljem od strane pravne osobe koja upravlja grobljem;
6. Uvjeti i mjerila za plaćanje naknade kod dodjele grobnog mjesta i godišnje naknade za korištenje grobnog mjesta.

Groblja na području Grada Mali Lošinj nalaze se u mjestima: Belej, Ustrine, Osor, Punta Križa, Nerezine, Sv. Jakov, Čunski, Mali Lošinj, Veli Lošinj, Ilovik (Sv. Petar), Susak i Unije.

Sva groblja na području Grada Mali Lošinj, kao sadašnja, tako i buduća, predstavljaju komunalne objekte u vlasništvu Grada Mali Lošinj.

Pod upravljanjem se podrazumijeva dodjela grobnih mjesta, uređenje, održavanje, rekonstrukcija i održavanje groblja na način koji odgovara tehničkim i sanitarnim uvjetima.

Grobljima na području Grada Mali Lošinj upravlja pravna osoba kojoj je povjereno obavljanje komunalne djelatnosti održavanja groblja, odnosno održavanje prostora i zgrada za obavljanje ispraćaja i sahrane pokojnika za odnosno groblje.

Pod održavanjem groblja podrazumijeva se održavanje i čišćenje zemljišta, staza i puteva na groblju od otpada, održavanje mrtvačnica, dvorana za izlaganje na odru, prostorija za ispraćaj umrlih i drugih pratećih objekata vezanih za pogrebne poslove, te uzgoj i održavanje zelenila.

Pod otpadom se u smislu ove odluke smatraju svi materijali koji su na bilo koji način naneseni, odnosno dospiju na groblje, a po svojoj prirodi ne pripadaju groblju ili narušavaju izgled groblja, te ostaci vijenaca i cvijeća na grobovima, koji zbog protoka vremena narušavaju izgled groblja, a korisnici grobnih mjesta su ih propustili pravovremeno ukloniti.

Groblje održava i otpad uklanja uprava groblja, koja je dužna donijeti Godišnji plan održavanja groblja.

Grad Mali Lošinj vodi evidenciju komunalne infrastrukture kojoj pripadaju i groblja i krematoriji na grobljima.

Trgovačkom društvu Komunalne usluge Cres Lošinj d.o.o. povjereno je obavljanje komunalne djelatnosti održavanja groblja i pogrebnih usluga.

4.5. Ostali oblici imovine

Ostale oblike imovine čine:

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

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

4.6. Vođenje evidencija o imovini

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

Jedinstveni upravni odjel Grada Malog Lošinja dužno je voditi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Grada, poduzimati odgovarajuće radnje i mjere radi sređivanja zemljišnoknjižnog stanja nekretnina te druge potrebne mjere radi zaštite imovinskih prava Grada.

Jedinstveni upravni odjel Grada Malog Lošinja dužno je voditi ažurnu evidenciju o naplati prihoda s osnova davanja nekretnina u vlasništvu Grada u najam, zakup ili po bilo kojoj drugoj osnovi, na korištenje i upravljanje trećim osobama.

Grad Mali Lošinj je uspostavio bazu podataka i popisao svu imovinu, što je prvi i najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućava nadzor i analizu nekretnina te osigurava transparentnost u radu.

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

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

4.7. Povrat imovine

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

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

Grad Mali Lošinj u postupku ima više zahtjeva za povrat/naknadu oduzete imovine, temeljem odredbi Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

4.8. Klasifikacija imovine

Koncept funkcionalne klasifikacije nekretnina, temeljen na pozitivnim međunarodnim i domaćim iskustvima u procesima unapređenja modela upravljanja imovinom JLS-ova², predstavlja bitnu smjernicu za definiranje politike ulaganja, korištenja, te ubiranja plodova od imovine.

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

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

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

Imovinu možemo podijeliti na tri skupine:

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

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

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

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

4.9. Izvještavanje o imovini

Preporuka za primjenu postupka izvještavanja o imovini je sljedeća:

- uvesti oblik godišnjeg izvještaja o imovini lokalne samouprave

Kao jedan od dokumenata upravljanja i raspolaganja imovinom, uz Strategiju upravljanja imovinom je i Godišnji plan upravljanja imovinom kojim se određuju

kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije.

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

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

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

Grad Mali Lošinj izraditi će Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Malog Lošinja za 2023. godinu.

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

5.1. Vizija

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

5.2. Strateški cilj

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

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

- ✓ **održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada Malog Lošinja**

5.3. Posebni ciljevi

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

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

Posebni cilj: Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Malog Lošinja

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

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

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

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Malog Lošinja	Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Grad putem prodaje	Optimalno i održivo upravljanje imovinom s ciljem smanjenja troškova te povećanja prihoda	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Grada Malog Lošinja
	Aktivacija neiskorištene i neaktivne gradske imovine		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Posebni cilj: Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima

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

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

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima	Vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Grad ima vlasnički udio te	Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Grada Malog Lošinja

	prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.
--	--	--	--

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva

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

- ✓ konstantno ažuriranje postojećeg Registra imovine,
- ✓ neprestani rad na detektiranju i uknjižbi jedinica imovine u vlasništvu Grada Malog Lošinja koje do sada nisu bile evidentirane kao gradska imovina,
- ✓ usklađivati podatke u zemljišnim knjigama sa podacima u katastru radi utvrđivanja stvarnog stanja na terenu,
- ✓ povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
- ✓ voditi brigu o interesima Grada Malog Lošinja kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije,
- ✓ težiti da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost,
- ✓ stjecati vlasništvo nekretnina namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture,
- ✓ rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
- ✓ odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Malog Lošinja temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- ✓ popisati sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgručne suvlasničke zajednice,

- ✓ poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime dalje upravlja i raspoláže sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Grada,
- ✓ upisati sve nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Grada Malog Lošinja,
- ✓ vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Grad Mali Lošinj ima poslovni udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama,
- ✓ pojedinačno ocjenjivanje ekonomske koristi imovine,
- ✓ procjenjivanje imovine te njeno iskazivanje u knjigovodstvu Grada Malog Lošinja,
- ✓ procjenu potencijala imovine Grada Malog Lošinja zasnovati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja,
- ✓ uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost,
- ✓ utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad Mali Lošinj upravlja i raspoláže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama,
- ✓ za nekretnine koje nisu u funkciji, poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni,
- ✓ u proračunu osigurati sredstva za plaćanje svih režijskih troškova te za investicijsko održavanje objekata u vlasništvu Grada, kako bi se priveli svrsi i bili prikladniji za korištenje,
- ✓ na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim i stambenim prostorima u vlasništvu Grada Malog Lošinja na način da poslovni i stambeni prostori budu stavljeni u funkciju,
- ✓ poduzeti aktivnosti za naplatu potraživanja vezanih uz zakup poslovnih prostora te aktivnije pratiti istek roka zaključenih ugovora i pravodobno poduzimati radnje u vezi s produljenjem ugovora o zakupu odnosno provedbi natječaja za zakup,
- ✓ propisati procedure kojima treba urediti poslove upravljanja i raspolaganja te ovlasti i nadležnosti zaposlenika te unaprijediti sustav unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama,
- ✓ redovito pregledavati imovinu radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- ✓ pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom,
- ✓ donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom,
- ✓ na službenoj internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada,
- ✓ kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi javni oblici imovine u vlasništvu Grada Malog Lošinja,
- ✓ čuvanje zapisa o nekretninama,
- ✓ zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- ✓ kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom.

5. ZAKLJUČAK

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

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

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

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

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