

PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA OZLJA ZA 2017. GODINU

Ovim Planom upravljanja imovinom određuju se kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom, te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Ozlja za razdoblje od 2016.-2020. godine, koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Ozlja dana 19. prosinca 2016. godine.

Plan upravljanja i raspolaganja imovinom je izrađen sukladno Zakonu o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 94/2013, 18/16), Planu upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske i Uredbom o obveznom sadržaju plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 24/2014).

Namjera je Plana definirati i popisati ciljeve upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Ozlja, čija je održivost važna za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Istodobno, cilj je Plana osigurati da imovina Grada Ozlja bude u službi gospodarskog rasta te zaštite nacionalnih interesa.

Upravljanje imovinom podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu, čuvati interese Grada i generirati gospodarski rast. Vlasništvo države osigurava kontrolu, javni interes i pravično raspolaganje nad prirodnim bogatstvima, kulturnom i tradicijskom baštinom, i drugim resursima u vlasništvu Grada, kao i prihode koji se mogu koristiti za opće dobro.

Vlasništvo Grada Ozlja važan je instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva vezanih za regionalnu prometnu, kulturnu i zdravstvenu politiku, kao i za druge razvojne politike Grada. Učinkovito upravljanje imovinom Grada Ozlja trebalo bi poticati razvoj gospodarstva i važno je za njegovu stabilnost, a istodobno pridonosi boljoj kvaliteti života svih građana.

Osim brojnim zakonskim i podzakonskim aktima stjecanje upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada propisano je i slijedećim općim aktima Gradskog vijeća Grada Ozlja:

- Statut Grada Ozlja ("Službeni glasnik" Grada Ozlja br. 7/13 – pročišć.),
- Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ozlja (SGGO 8/09),
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Ozlja (SGGO 2/16),
- Odluka o minimalnoj visini zakupa poslovnog prostora (SGGO 8/13, 1/16),
- Odluci o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Ozlja ("Službeni glasnik" Grada Ozlja 5/15, 6/16),
- Odluka o sadržaju, ustroju i načinu vođenja baze prostornih podataka Grada Ozlja (SGGO 5/15),
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Grada Ozlja (SGGO 8/14, 4/15)
- Pravilnik o utvrđivanju slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Grada Ozlja (SGGO 2/16).

Investicije će se financirati iz poreznih izvora, izvora komunalne naknade i komunalnog doprinosu, izvora prodaje nekretnina i građevinskog zemljišta, te sredstava zakupa i prodaje poljoprivrednog zemljišta.

Upravljanje i raspolaganje nekretninama obavlja se u skladu sa zakonskim propisima i posebnim odlukama Gradskog vijeća. Postoje razrađeni procesi upravljanja i raspolaganja nekretninama.

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

Za većinu nekretnina Grad je u zemljišnim knjigama i katastru upisan kao vlasnik, odnosno posjednik te se kontinuirano provode procesi kako bi sve nekretnine bile upisane kao vlasništvo Grada. U tijeku je upis vlasništva za nerazvrstane ceste koje se u zemljišne knjige trebaju upisati kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Grada Ozlja.

Posebnim odlukama Gradskog vijeća ovisno o klasifikaciji nekretnine prema uporabnim kategorijama propisani su načini upravljanja i raspolaganja nekretninama te načini izvještavanja predstavničkih izvršnih tijela Grada Ozlja i zainteresirane javnosti.

Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ozlja uređena je nadležnost i način postupanja tijela Grada Ozlja, stjecanje, otuđenje i terećenje nekretnina, posebni uvjeti prodaje stanova u vlasništvu Grada, provođenje postupka davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta i javnih površina, ostvarivanje i zasnivanje služnosti i drugih prava na nekretninama. Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se prodati putem javnog natječaja, osim kada pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu Grada Ozlja stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Ozlja, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Zemljište u vlasništvu Grada Ozlja, nadležno tijelo može prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja: osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20 % površine planirane građevne čestice, osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj 20 % površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu.

Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ozlja ("Službeni glasnik Grada Ozlja br. 8/09) uređena je nadležnost, način postupanja tijela Grada Ozlja u stjecanju, otuđenju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Ozlja. Budući da navedenom Odlukom nije reguliran postupak davanja u najam stanova u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova, Odlukom o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Ozlja ("Službeni glasnik" Grada Ozlja broj 5/15), predviđeni se uvjeti i mjerila za davanje gradskih stanova u najam, postupak i tijela za davanje stanova u najam, prava i obveze ugovornih strana, obvezni dijelovi ugovora o najmu te načini prestanka ugovora o najmu stana.

Pravilnikom o utvrđivanju slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Grada Ozlja (SGGO 2/16, 4/16) propisana su mjerila za utvrđivanje iznosa slobodno ugovorene najamnine za stanove koji su u vlasništvu Grada Ozlja, na način da se visina slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Grada Ozlja koju plaćaju najmprimci u slučajevima propisanim Zakonom o najmu stanova, utvrđuje ovisno o lokaciji i opremljenosti stanova, a sukladno zonama utvrđenim Odlukom o komunalnoj naknadi ("Službeni glasnik" Grada Ozlja br. 5/06, 8/09, 6/14,8/14) i to za IA zonu – Kurilovac – u iznosu od 10,00 kn/m², a za ostale ulice u IA zoni u iznosu od 7,5 kn/m² a za sve ostale stanove u zoni IB, II., III. i IV. u visini dvostrukog mjesečnog iznosa zajedničke pričuve koja se plaća u stambenoj zgradi u kojoj se stan nalazi. Iznimno, radi davanja u najam stambenih objekata koji nisu u funkciji te u drugim opravdanim slučajevima, Gradonačelnik može donijeti odluku o visini najamnine za pojedini stambeni prostor, do najnižeg mjesečnog iznosa zajedničke pričuve, bez obzira na ostale kriterije propisane ovim Pravilnikom.

Grad Ozalj je vlasnik osam stanova i suvlasnik jednog stana, a sukladno spomenutoj Odluci o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Ozlja i Pravilniku o utvrđivanju slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Grada Ozlja Grad je zaključio ugovore o najmu s četiri najmoprimca. Budući da trenutno nema slobodnih i funkcionalnih stambenih prostora, nakon isteka postojećih ugovora o najmu, raspisat će se ponovni javni natječaj za davanje u najam slobodnih stanova.

U skladu s Zakonom o najmu stanova Grad je sklopio tri ugovora sa zaštićenim najmoprimcima, odnosno bivšim nositeljima stanarskog prava. Iznos zaštićene najamnine određen je sukladno Uredbi o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine („Narodne novine“ broj 40/97, 95/15).

Odlukom Gradskog vijeća Grada Ozlja o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ozlja (SGGO 2/16) uređeno je zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao uvjeti i način kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Ozlja, čime je raspolaganje poslovnim prostorima usklađeno s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" br. 125/11, 64/15). Odlukom je propisano da se poslovni prostori u vlasništvu Grada daju se u zakup putem javnog natječaja, a samo iznimno ugovor o zakupu poslovnog prostora može se zaključiti bez javnog natječaja u slučaju kada ga sklapaju međusobno Grad i Republika Hrvatska odnosno Grad i jedinice područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada i jedinice lokalne područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Poslovni prostori koji su vlasništvu Grada koriste se ili kao uredski prostori za potrebe gradske uprave (Kurilovac 1) i Turističke zajednice Grada Ozlja (tzv. "Humička") ili su temeljem ugovora o zakupu dani u zakup korisnicima različitog pravnog statusa (političkim strankama, raznim udrugama, pravnim osobama koje obavljaju razne gospodarske i uslužne djelatnosti – Zrinskih i Frankopana 15, Kurilovac 1, Kurilovac 9A, Kurilovac 8).

Poslovni prostori, za koje ne postoji obveza provođenja javnog natječaja, dani su u zakup raznim pravnim osobama u vlasništvu Republike Hrvatske (Ured državne uprave u Karlovačkoj županiji, Državna geodetska uprava, Područni ured Karlovac, Ispostava Ozalj, Općinski sud u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Ozalj, Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje, Ispostava Ozalj, Savjetodavna služba).

Grad Ozalj trenutno vodi nekoliko sudskih postupaka i to radi utvrđenja prava vlasništva na određenim spornim nekretninama (k.o. Ozalj), a uspješno je okončan zak. ispravni postupak za nekretnine u k.o. Zaluka i k.o. Ferenci na temelju kojih je Grad Ozalj pored prijašnjeg, stekao novo građevinsko i poljoprivredno zemljište ukupne površine 7.784 m².

U ostavinskom postupku iza pok. Bajec Josipa, Grad Ozalj je kao ošasnu imovinu naslijedio poljoprivredno i građevinsko zemljište (zajedno sa građ. objektom) u k.o. Novaki Ozaljski ukupne površine 5.013 m². Navedene nekretnine su opterećene hipotekom u korist PBZ-a te će daljnje raspolaganje istima biti moguće tek nakon rješavanja dugova bivšeg pok. vlasnika.

U svrhu učinkovitog upravljanja nekretninama Grad Ozalj planira u jednogodišnjem razdoblju poduzeti slijedeće aktivnosti:

- nastavak izrade i konstantno ažuriranje registra nekretnina na način i s podacima koji su propisani za registar državne imovine, koji će se povezati sa geografskim informacijskim sustavom i s prostornim planovima;
- klasifikacija imovine na:
 - a) obveznu – za izravne potrebe Grada,
 - b) diskrecijsku – za rješavanje socijalnih, kulturnih, sportskih i drugih potreba,
 - c) za ostvarivanje prihoda;
- nastavak upisa nerazvrstanih cesta kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Grada Ozlja;
- stjecanje vlasništva nekretnina namijenjenih za izgradnju komunalne infrastrukture; pokretanje postupka osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina i postupka izvlaštenja pred nadležnim Uredom državne uprave, radi provođenja zahvata u prostoru infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa, 3. skupine, odnosno gradnje dijela Kolodvorske ulice u Gospodarsko – proizvodnoj zoni Lug u Ozlju na 46 nekretnina na području k.o. Ozalj, a sukladno Zakonu o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17);
- stjecanje vlasništva zemljišta potrebnog za formiranje građevinske parcele i ishođenje potrebnih dozvola na području sportsko rekreacijske namjene (sportskog centra) i za potrebe uređenja parka, šetnice i parkirališta u Gornjem Ozlju;
- pokretanje sudskog postupka razvrgnuća suvlasništva stana u Ozlju, Kurilovac 9, sa suvlasnikom Hrvatskim zavodom za mirovinsko osiguranje;
- rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i provođenje upisa prava vlasništva Grada na neuknjiženim nekretninama, posebno na nekretninama koje su važne za realizaciju investicijskih projekata, uz suradnju s Ministarstvom državne imovine i Ministarstvom obrane (darovanje ili davanje na korištenje poslovnog prostora u Kurilovcu 1 radi stavljanja u funkciju "Spomen - sobe hrvatskih branitelja");
- stavljanje u funkciju objekata radi realizacije projekata od interesa za opće dobro (Škola u Lović Prekriškom radi realizacije projekta ENJOYHERITAGE);
- kupnja objekta i zemljišta u k.o. Ozalj u Ul. Zrinskih i Frankopana u svrhu uređenja parkirališta u Ozlju;
- postavljanje zahtjeva Hrvatskom Telekomu za isplatu naknade za korištenje nekretnina za postavljenu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu na javnim površinama Grada Ozlja (svim javnim površinama čiji je vlasnik Grad koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Grada, javno dobro);
- davanje u zakup zemljišta za nekretnine u k.o. Trg, u blizini naselja Polje, tzv. Šljunčara (kč.br. 2366/4, te dio kč.br. 2307 i 2366/1, ukupne površine 4,17 hektara, nekretnina u k.o. Jaškovo – blizina naselja Vuksani, površine oko 2 hektara, pogodnog za voćarstvo);
- davanje u zakup poljoprivrednog zemljišta u k.o. Zaluka kč.br. 14/2 i 17, površine 2.672 m², na razdoblje od 3 godine;

- pokretanje postupaka prodaje zapuštenog poljoprivrednog zemljišta i šuma koje je Grad stekao kao ošasnú imovinu, a koji nisu u funkciji radi povećanja proračunskih prihoda (kč.br. 419, 421, 423 i 428 k.o. Svetičko Hrašće, kao i zemljišta u naselju Popovići, k.o. Sekulići);
- redovito objavljivanje dokumenata koji se tiču upravljanja i raspolaganja nekretninama na službenoj internetskoj stranici Grada i provođenje savjetovanja s zainteresiranom javnošću prije usvajanja općih akata kojima se utječe na interese građana, sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama.