GRAD SINJ

202308161

PRIJEDLOG

Točka:

Predmet: Prijedlog Odluke o donošenju Strategije upravljanja imovinom Grada Sinja za razdoblje od 2023. do 2029.g.

GRAD SINJ

202308162

PRIJEDLOG

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO- DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD SINJ
GRADONAČELNIK

Klasa: 001-01/23-01/2
Ur.broj: 2181-8-03-23-1
Sinj, 21. srpnja 2023. godine

GRADSKO VIJEĆE GRADA SINJA
n/p Predsjednik
g. Petar Župić, ing.

Na temelju čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), članka 18. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ 52/18), članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12, 152/14., 81/15., 94/17.) te čl. 34. Statuta Grada Sinja („ Službeni glasnik Grada Sinja“ broj 02/21), čl. 70. st. 2. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sina“ broj 02/10, 02/13 i 02/21), prosljeđujem Gradskom vijeću Grada Sinja na razmatranje i usvajanje Prijedlog Odluke o donošenju Strategije upravljanja imovinom Grada Sinja za razdoblje od 2023. do 2029.g.

U skladu s člankom 72. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Sinja, na radnim tijelima, objašnjenja i obrazloženja u ime predlagatelja davat će ovlašteni predstavnik, dok će izvjestitelj ove točke dnevnog reda na sjednici Gradskog vijeća biti gradonačelnik i v.d. pročelnice Upravnog odjela za imovinu i prostorno uređenje.

Gradonačelnik
Miro Bulj, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD SINJ GRADONAČELNIK SINJ SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA

PRIJEDLOG

O B R A Z L O Ž E NJ E

uz prijedlog Odluke o donošenju Strategije upravljanja imovinom Grada Sinja za razdoblje od 2023. do 2029.g.

1. Pravni temelj

Člankom 18. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ 52/18), propisano je da Hrvatski sabor donosi Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje od sedam godina, na prijedlog Vlade Republike Hrvatske. Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja državnom imovinom, uzimajući u obzir gospodarske i razvojne interese Republike Hrvatske.

Člankom 35. st. 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12, 152/14., 81/15., 94/17.), u daljnjem tekstu: ZV, propisano je da se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti što drugo proizlazi iz naravi tih osoba.

Člankom 35. st. 2. ZV-a, propisano je da ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

2.Ocjena stanja, osnovna pitanja koja se uređuju ovom Odlukom, te svrha koja se želi postići uređenjem odnosa na predloženi način

Do sada Grad Sinj nije ispunio zakonsku obvezu donošenja Strategije upravljanje imovinom Grada Sinja. Stupanjem na snagu Zakona o fiskalnoj odgovornosti, čelnik tijela je uz izjavu o fiskalnoj odgovornosti dužan Ministarstvu financija dostaviti i popunjeni upitnik o fiskalnoj odgovornosti u kojem je dužan odgovoriti na pitanje je li donesena strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama. U slučaju negativnog odgovora, u Planu otklanjanja slabosti i nepravilnosti potrebno je uz evidentiranu slabost i nepravilnost navesti rok otklanjanja i odgovornu osobu, na temelju kojeg se protekom roka izrađuje Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima. U Planu otklanjanja slabosti i nepravilnosti za proračunsku godinu 2022. Grad Sinj se obvezao izraditi Strategiju upravljanja imovinom do 31. prosinca 2023.g.

Također, zbog što efikasnijeg (održivog, ekonomičnog, transparentnog) funkcioniranja i gospodarenja imovinom sukladno zakonom propisanim načelima i obvezama, Grad Sinj je odlučio izraditi strategiju upravljanja imovinom. Strategija se odnosi na razdoblje od sedam godina i spada u srednjoročne dokumente kojim se određuju ciljevi, mjere, vizije i smjernice u upravljanju imovinom.

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

Postizanjem strateških ciljeva i mjera u vezi s upravljanjem imovinom ostvaruje se i vizija ove Strategije.

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

-održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada Sinja.

U razdoblju od 2023. do 2029. godine određeni su sljedeći posebni ciljevi:

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

Prijedlog Strategije upravljanje imovinom Grada Sinja za razdoblje od 2023. do 2029.g. je izrađen u suradnji s tvrtkom SEVOI d.o.o., tako što je Upravni odjel za imovinu i prostorno uređenje Grada Sinja doradio nacrt dokumenta specifičnostima koje se odnose na imovinu Grada Sinja.

U skladu s odredbama Zakona o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“ br. 25/13, 85/15, 69/22), o nacrtu prijedloga Odluke o donošenju Strategije upravljanja imovinom Grada Sinja za razdoblje od 2023. do 2029.g., provedeno je javno savjetovanje u razdoblju od 27. travnja do 27. svibnja 2023.g., tj. nacrt prijedloga Strategije bio je javno objavljen na internetskoj stranici Grada putem e-savjetovanja tijekom kojeg je zaprimljen prijedlog i primjedbe jednog predstavnika zainteresirane javnosti, prema izvješću u prilogu.

Člankom 63. Zakona o zaštiti okoliša („Narodne novine“ br. 80/13, 78/15, 12/18, 118/18), definirana su područja za koja se obvezno provodi strateška procjena, odnosno ocjena o potrebi provedbe strateške procjene. Kako predmetna strategija nije iz područja koja su navedena u čl.63. Zakona o zaštiti okoliša, odnosno nije iz područja poljoprivrede, šumarstva, ribarstva, energetike, industrije, rudarstva, prometa, elektroničkih komunikacija, turizma, prostornog planiranja, regionalnog razvoja, gospodarenja otpadom i vodnog gospodarstva i ne daje okvir za zahvate koji podliježu ocjeni o potrebi procjene utjecaja na okoliš te se ne financira iz sredstava Europske unije, za izradu Strategije nije potrebno provesti postupak strateške procjene niti ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

Strategija ne predstavlja okvir za provedbu zahvata, jer se odnosi na postojeću imovinu i već provedene zahvate.

Slijedom navedenog, Gradskom vijeću Grada Sinja predlaže se da donese Odluku o donošenju Strategije upravljanja imovinom Grada Sinja za razdoblje od 2023. do 2029.g.

3. Procjena sredstava potrebnih za provođenje Odluke, te način njihova osiguranja

Za potrebe provedbe ove Odluke osigurana su sredstva u Proračunu Grada Sinja za 2023. g.

4. Tekst prijedloga Odluke

- u privitku

5. Donositelj: Gradsko vijeće Grada Sinja

6. Prilozi:

- Odluka o donošenju Strategije upravljanja imovinom Grada Sinja za razdoblje od 2023. do 2029.g.
- Strategija upravljanja imovinom Grada Sinja za razdoblje od 2023. do 2029.g.
- Izvješće o provedenom javnom savjetovanju

PRIJEDLOG

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12, 152/14., 81/15., 94/17.), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01., 60/01.-vjerodostojno tumačenje, 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12. i 19/13.- pročišćeni tekst, 137/15., 123/17., 98/19., 144/20.), članka 18. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ 52/18) i članka 34. točke 1. Statuta Grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sinja br.2/21.), Gradsko vijeće Grada Sinja na svojoj __. sjednici održanoj dana _____. godine donijelo je

O D L U K U

o donošenju Strategije upravljanja imovinom Grada Sinja za razdoblje od 2023. do 2029.g.

Članak 1.

Donosi se Strategija upravljanja imovinom Grada Sinja za razdoblje od 2023. do 2029.g. u tekstu koji se nalazi u privitku ove Odluke.

Članak 2.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u „Službenom glasniku Grada Sinja“.

Strategija upravljanja imovinom Grada Sinja za razdoblje od 2023. do 2029.g. bit će objavljena na službenoj web stranici Grada Sinja.

GRADSKO VIJEĆE GRADA SINJA

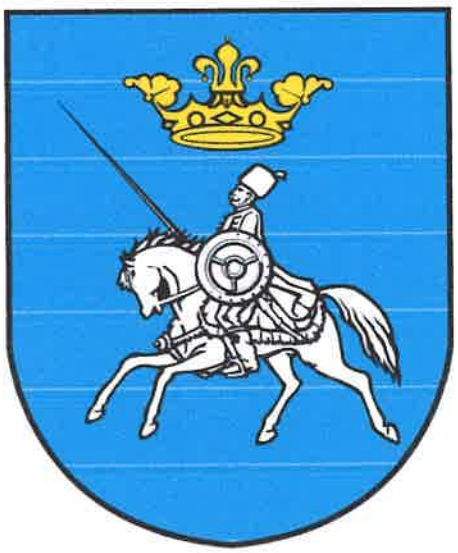
KLASA:_____
URBROJ:_____
Sinj, _____

PREDSJEDNIK
Gradskog vijeća
Petar Župić, ing.

REPUBLIKA HRVATSKA

SPLITSKO - DALMATINSKA ŽUPANIJA

GRAD SINJ



STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM GRADA SINJA ZA RAZDOBLJE 2023.-2029. GODINE

SADRŽAJ

SADRŽAJ 1
1. UVOD 2
2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR 4
2.1. Normativni okvir 4
2.2. Podzakonski i općenormativni akti 6
2.3. Akti Grada Sinja 6
3. OPĆENITO O GRADU 7
4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA 9
4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina 10
4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela 10
4.3. Analiza upravljanja i raspolaganja nekretninama 11
4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima 12
4.3.2. Analiza upravljanja stambenim prostorima 20
4.3.3. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem 21
4.3.4. Analiza upravljanja sportskim građevinama 23
4.3.5. Analiza neprocijenjenih nekretnina 27
4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom 28
4.4.1. Nerazvrstane ceste 31
4.4.2. Građevine i uređaji javne namjene 32
4.4.3. Groblja i mrtvačnice na grobljima 33
4.4.4. Javna parkirališta 35
4.5. Ostali oblici imovine 36
4.6. Vođenje evidencija o imovini 37
4.7. Povrat imovine 38
4.8. Klasifikacija imovine 39
4.9. Izvještavanje o imovini 40
5. SWOT ANALIZA 41
6. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2023. DO 2029. GODINE 43
5.1. Vizija 43
5.2. Strateški cilj 43
5.3. Posebni ciljevi 44
5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva 49
6. ZAKLJUČAK 52

1. UVOD

Strategija upravljanja imovinom Grada Sinja za razdoblje 2023.-2029. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Grada Sinja te kao takva određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada Sinja. Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom Grada Sinja, 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 („Narodne novine" broj 52/18), Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. („Narodne novine" broj 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 Sinja 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 njihove vrijednosti.

Upravljanje imovinom obuhvaća sljedeće 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 te
- obavljanje drugih poslova u vezi upravljanja imovinom.

Učinkovito upravljanje imovinom znači da Grad Sinj treba pridonijeti što boljem iskorištenju imovine kao i kvalitetnije upravljati istom. 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. Jedna od ključnih komponenti odnosi se na pretvaranje krajnjih željenih ciljeva u konkretne i ostvarive aktivnosti koje su postavljene na način da budu praktično, zakonito i razumno provedive.

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, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje prava zaloga 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 Sinj treba postupati kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u vlasništvu Grada, 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 se 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

U vezi s nekretninama u primjeni je više zakonskih i podzakonskih propisa. Grad Sinj 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:

2.1. Normativni okvir

- Ustav Republike Hrvatske („Narodne novine" broj 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14)
- 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 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 obveznim odnosima („Narodne novine" broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine" broj 52/18),
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine" broj 63/19, 128/22),
- 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 zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine" broj 125/11, 64/15, 112/18),
- 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 postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine" broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o građevinskoj inspekciji („Narodne novine" broj 153/13)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine" broj 112/18, 39/22),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 78/15),
- 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, 117/21, 114/22),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine" broj 74/14, 69/17, 98/19),
- Zakon o nasljeđivanju („Narodne novine" broj 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15, 14/19)
- Zakon o javnom bilježništvu („Narodne novine" broj 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16, 57/22)
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine" broj 80/11, 144/21),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine" broj 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine" broj 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, 144/21, 114/22, 04/23),
- 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, 34/22, 114/22),

- Zakon o proračunu („Narodne novine" broj 144/21),
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine" broj 111/18),
- Zakon o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine" broj 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22, 33/23),
- Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine" broj 112/18),
- Zakon o grobljima („Narodne novine" broj 19/98, 50/12, 89/17),
- Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine" broj 121/17, 98/19, 84/21),
- Zakon o sustavu unutarnje kontrole u javnom sektoru („Narodne novine" broj 78/15, 102/19),
- Zakon o pravu na pristup informacijama („Narodne novine" broj 25/13, 85/15, 69/22),
- Zakon o autorskom pravu i srodnim pravima („Narodne novine" broj 111/21).

2.2. Podzakonski i općenormativni akti

- 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, 37/22)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu („Narodne novine" broj 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19, 108/20).

2.3. Akti Grada Sinja

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

- Odluka o visini naknade za osnivanje služnosti na javnim površinama kojima upravlja Grad Sinj, nekretninama u vlasništvu Grada Sinja i korištenje telekomunikacijske i druge kanalizacije, za postavljanje komunalnih, energetskih i telekomunikacijskih instalacija („Službeni glasnik Grada Sinja" broj 8/11.),
- Odluka o nerazvrstanim cestama („Službeni glasnik Grada Sinja" broj 1/12.),

- Odluka o privremenom korištenju nekretnina u vlasništvu Grada Sinja u političke svrhe ("Službeni glasnik Grada Sinja" broj 5/17.)
- Odluka o kriterijima za davanje na uporabu poslovnih prostora Grada Sinja na privremeno korištenje („Službeni glasnik Grada Sinja" broj 13/17.),
- Odluka o jedinstvenoj bazi podataka nerazvrstanih cesta na području Grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sinja" broj 11/18.),
- Odluka o komunalnim djelatnostima na području Grada Sinja ("Službeni glasnik Grada Sinja" broj 02/19.),
- Odluka o lokalnim porezima Grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sinja" broj 10/19.),
- Odluka o zakupu površina javne namjene i zemljišta u vlasništvu Grada Sinja ("Službeni glasnik Grada Sinja" broj 5/20.),
- Statut Grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sinja" broj 02/21.),
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Službeni glasnik Grada Sinja" broj 05/22.),
- Odluka o kriterijima za određivanje početnog iznosa zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sinja" broj 5/22.),
- Odluka o uspostavi organizacijske strukture, s formalnom raspodjelom zadaća, ovlasti i odgovornosti kojom se osigurava primjerena komunikacija sa Središnjim registrom državne imovine („Službeni glasnik Grada Sinja" broj 12/22.),
- Odluka o postupcima prilikom raspolaganja nekretninama u vlasništvu grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sinja" 7/23)
- Odluka o prometu na području Grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sinja" 3/98-pročišćeni tekst, 3/01, 6/02, 10/02, 5/04, 6/04, 6/05, 11/09, 4/12, 4/14, 8/18, 6/21.)
- drugi interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada Sinja vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom koji se objavljuju u službenom glasilu i mrežnim stranicama.

3. OPĆENITO O GRADU

Grad Sinj je jedinica lokalne samouprave, a područje na kojem se prostire utvrđeno je Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj („Narodne novine" broj 86/06, 125/06, 16/07, 95/08, 46/10, 145/10, 37/13, 44/13, 45/13, 110/15). Sjedište Grada je u Sinju, na adresi: Dragašev prolaz 24.

Sinj je grad u Hrvatskoj, koji administrativno pripada Splitsko-dalmatinskoj županiji. Središte je Sinjske, a samim time i Cetinske krajine. Ukupna površina je 194,27 km^2. Sinj je u Hrvatskoj i šire prepoznatljiv po Sinjskoj alci, viteškoj igri koja se u Sinju održava

od početka 18. stoljeća, u znak pobjede nad turskim osvajačima te svetištu Čudotvorne Gospe Sinjske.
Grad Sinj obuhvaća područje naselja: Bajagić, Brnaze, Čitluk, Glavice, Gljev, Jasensko, Karakašica, Lučane, Obrovac Sinjski, Radošić, Sinj, Suhač, Turjaci i Zelovo.

Po posljednjem popisu stanovništva iz 2021. godine, Grad Sinj imao je 23 452 stanovnika.

Prema indeksu razvijenosti Grad Sinj pripada 5. razvojnoj skupini jedinica lokalne samouprave s indeksom razvijenosti 101,295 što Grad svrstava u zadnju četvrtinu iznad prosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave[1].

TABLICA 1. OPĆI PODACI O GRADU SINJU

GRAD SINJ	
Županija	Splitsko – dalmatinska županija
Broj stanovnika	23 452 (Popis stanovništva iz 2021. godine)
Površina	194,27 km^2
Sjedište Grada	Sinj
Adresa	Dragašev prolaz 24, 21230 Sinj
Web stranica	www.sinj.hr
E - mail	info@sinj.hr
Tel.	+385 21 821 081
Fax	+385 21 826 591
Matični broj:	2582252
OIB:	03210055420
Gradska naselja	Bajagić, Brnaze, Čitluk, Glavice, Gljev, Jasensko, Karakašica, Lučane, Obrovac Sinjski, Radošić, Sinj, Suhač, Turjaci i Zelovo.

Izvor: www.dzs.hr; www.sinj.hr

Grad Sinj je samostalan u odlučivanju u poslovima iz svoga samoupravnog djelokruga u skladu s Ustavom Republike Hrvatske i zakonima te u svom samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, a koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima, i to osobito poslove koji se odnose na:

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

- 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 šport,
- zaštitu potrošača,
- zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša,
- protupožarnu i civilnu zaštitu,
- promet na svom području,
- održavanje cesta na svom području (u vlasništvu Grada) te
- ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Grad Sinj 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.

Upravni nadzor nad radom i aktima koje tijela Grada Sinja donose u obavljanju poslova iz svog samoupravnog djelokruga, može se obavljati samo u slučajevima i oblicima predviđenim Ustavom ili zakonom.

Sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja pripadaju Gradu Sinju, čine imovinu Grada Sinja.

Imovinom Grada upravljaju Gradonačelnik i Gradsko vijeće u skladu s odredbama Statuta pažnjom dobrog gospodara.

Gradonačelnik u postupku upravljanja imovinom Grada donosi pojedinačne akte glede upravljanja imovinom na temelju općeg akta Gradskog vijeća o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada.

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

Značenje pojma upravljanje imovinom od osobite je važnosti, pri čemu se naglašava da u ovom dokumentu i svakodnevnom radu svih gradskih upravnih tijela

podrazumijeva ukupnost radnji i procesa usmjerenih k donošenju odluka o stjecanju, raspolaganju, prenamjeni i/ili otuđivanju gradske imovine, odnosno evidentiranju prava i obveza te troškova i prihoda koji nastaju s osnova raspolaganja i/ili korištenja gradskom imovinom.

4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina

Službena vozila

Službena vozila u vlasništvu Grada Sinja koriste se za obavljanje službenih poslova i putovanja unutar i izvan područja Grada. Grad Sinj ima u svom vlasništvu četiri službena vozila.

TABLICA 2. POPIS SLUŽBENIH VOZILA U VLASNIŠTVU GRADA SINJA

Red. br.	Tip	Marka	God. proizvodnje	Prijeđenih km
1.	Automobil-dizel	Škoda Superb 2.0 TDI	2007.	518 146
2.	Automobil-benzin	Audi A4 1.8.	1998.	552 839
3.	Osobno vozilo-dizel	Škoda Fabia 1.9 SDI	2004.	366 412
4.	Automobil-ST734LT	Renault Kangoo 1.6	2004.	-

Izvor: Grad Sinj

Obzirom na okolnost kako pokretne stvari vrlo često ne zauzimaju toliko značajan udio u portfeljima imovine jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, fokus ovog dokumenta je na upravljanju nepokretnom imovinom u vlasništvu Grada Sinja.

4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela

Trgovačka društva doprinose stvaranju bruto društvenog proizvoda te nastavno povećavaju zaposlenost i njihovo je poslovanje značajno za mještane Grada kao i za dijelove poslovnog sektora. Upravljanje poslovnim udjelima u trgovačkim društvima

podrazumijeva posjedovanje, stjecanje i raspolaganje poslovnim udjelima te ostvarivanje prava članova društva sukladno važećim propisima.

U ovom portfelju ne opisuju se direktno nekretnine prema pojavnim oblicima ili načinu upravljanja, već je iskazan broj i vrijednost trgovačkih društava kojima je Grad osnivač, u dijelu ili cijelosti.

Grad Sinj ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

TABLICA 3. POPIS TRGOVAČKIH DRUŠTAVA U KOJIMA GRAD SINJ IMA POSLOVNI UDIO

Red. br.	Opći podaci o poduzeću/ trgovačkom društvu			Poslovni udio
	Naziv	Adresa	OIB	%
1.	AUTOPRIJEVOZ-SINJ, društvo s ograničenom odgovornošću za obavljanje komunalne djelatnosti prijevoza putnika u javnom prometu	Sinj (Grad Sinj) Ulica Miljenka Buljana 2	79427305365	6
2.	KAMIČAK d.o.o. za upravljanje parkiralištima	Sinj (Grad Sinj) Luka 7	15016003634	100
3.	GRADSKO KINO SINJ d.o.o. za prikazivanje filmova	Sinj (Grad Sinj) Ulica žrtava rata 8	32282957549	100
4.	GOSPODARSKA ZONA KUKUZOVAC, društvo za razvitak, izgradnju i upravljanje gospodarskom zonom Kukuzovac d.o.o.	Sinj (Grad Sinj) Dragašev prolaz 10	13359120801	100
5.	ČISTOĆA CETINSKE KRAJINE d.o.o. za obavljanje komunalnih djelatnosti	Sinj (Grad Sinj) 126. brigade HV-a 13	79243957155	47
6.	VODOVOD I ODVODNJA CETINSKE KRAJINE d.o.o.	Sinj (Grad Sinj) 126. brigade HV-a 13	81685682389	47

Izvor: Grad Sinj; Sudski registar; Službene web stranice trgovačkih društava.

4.3. Analiza upravljanja i raspolaganja nekretninama

Cilj analize je utvrđivanje činjeničnog stanja o pojavnim oblicima nekretnina s kojima Grad upravlja unutar aplikacije „Registar nekretnina", njihovom trenutnom statusu i poslovnim procesima te mogućnostima što učinkovitijeg upravljanja. Nadalje, analiza obuhvaća vanjske faktore koji imaju utjecaja na učinkovito upravljanje nekretninama, između kojih su: stanje usklađenosti službenih evidencija o nekretninama (katastar i

zemljišna knjiga), usklađenje prostorno planske dokumentacije u smislu podrške uređivanju vlasničkih odnosa i kapitalnih ulaganja u nekretnine, stanje sudskih i drugih imovinskopravnih sporova Grada Sinja s trećim osobama, rješavanje imovinskopravnih odnosa sa Republikom Hrvatskom te stanje evidentiranja imovine prema knjigovodstvenim standardima.

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

Grad Sinj je donio Odluku o postupcima prilikom raspolaganja nekretninama u vlasništvu grada Sinja kojom se propisuju ovlasti i način postupanja nadležnih tijela prilikom raspolaganja (upravljanja) nekretninama u vlasništvu Grada Sinja, koja je objavljena u "Službenom glasniku Grada Sinja" broj 7/2023.

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 Sinja.

4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima

Poslovni prostori, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, su poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Službeni glasnik Grada Sinja" broj 05/22), uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada Sinja, odnosno poslovnom prostoru na kojem Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja, kao i uvjeti i način kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada.

Poslove u svezi s upravljanjem poslovnim prostorom iz Odluke obavlja nadležni Upravni odjel gradske uprave, odnosno upravitelj prostora.

Odluku o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Sinja donosi Gradonačelnik. Natječaj temeljem Odluke raspisuje nadležni Odjel. Odluku o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora kojima upravljaju pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Sinja, donosi zakonski zastupnik pravne osobe. Temeljem Odluke, natječaj raspisuje pravna osoba koja upravlja poslovnim prostorom.

Odluku o kriterijima za određivanje početnog iznosa zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Grada Sinja koji se daje u zakup putem javnog natječaja je donijelo Gradsko vijeće. Početna visina zakupnine za javni natječaj za zakup i za produženje ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom, utvrđuje se prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, prema djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, prema površini poslovnog prostora, etaži na kojoj se nalazi i stanju poslovnog prostora.

Namjenu poslovnog prostora radi obavljanja određene djelatnosti utvrđuje Gradonačelnik, odnosno upravitelj prostora, prilikom raspisivanja javnog natječaja za zakup poslovnog prostora, a u skladu s namjenom građevine u kojoj je poslovni prostor i namjenom koja je određena prostorno - planskom dokumentacijom u čijem obuhvatu se građevina nalazi.

TABLICA 4. IZRAČUN POČETNOG IZNOSA ZAKUPNINE ZA POSLOVNI PROSTOR U VLASNIŠTVU GRADA SINJA

RED.BR.	DJELATNOST	DJELATNOST (k_d)	ZONE (k_z)			ETAŽE (k_e)			STANJA (k_s)		
			I	II	III	Po	Pr, Sut	K i Ptk	I	II	III
1.	Financijska djelatnost, djelatnost osiguranja (banke, mjenjačnice, osiguranja, igre na sreću i sl.)	2,00	10	7	5	0,75	1	0,9			
2.	Uredski, administrativni, knjigovodstveni poslovi, pomoćne uslužne djelatnosti (odvjetništvo, turističke i putničke agencije, trgovina i sl.)	1,50	7	5	2	0,5	1	0,9			
	Ugostiteljska djelatnost	1,10	5	3	1	0,75	1	-			

3.	(priprema i usluživanje hrane i pića)								1,00	1,25	1,50
4.	Poštanski uredi, javna uprava i obrana i obvezno socijalno osiguranje	1,00	5	3	1	-	1	-			
5.	Druge obrtničke i osobne usluge, proizvodne djelatnosti i sve ostale negrupirane djelatnosti	1,10	3	2	1	0,75	1	0,9			
6.	Umjetnost, zabava i rekreacija, obrazovna djelatnost	0,80	4	2	1	0,5	1	0,75			
7.	Informacijske, komunikacijske i uslužne djelatnosti (pr. radijska djelatnost i sl.)	0,80	3	2	1	0,6	1	0,9			
8.	Djelatnost zdravstvene zaštite i socijalne skrbi	0,70	3	2	1	-	1	-			
9.	Stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti	0,50	1	1	1	0,5	1	1			

Izvor: („Službeni glasnik Grada Sinja" broj 5/22.); Odluka o kriterijima za određivanje početnog iznosa zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Grada Sinja

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda. Prikupljanje pisanih ponuda je postupak u kojemu ponuditelji svoje ponude dostavljaju u pisanom obliku u zatvorenim omotnicama. Otvaranje i razmatranje prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo na mjestu i u vrijeme određenom objavljenim natječajem, na način da uvodno utvrdi koliko je pisanih ponuda zaprimljeno i koji su ponuditelji nazočni.

Poslovni prostori u vlasništvu Grada Sinja svakako su jedan od najvažnijih portfelja imovine koji generiraju prihode u samom Proračunu Grada Sinja. Međutim, u evidenciji ne postoje podaci o procijenjenoj vrijednosti nekretnina niti o inventarnim brojevima kao poveznici do analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne imovine. Također, ne vode se ni financijski podaci o prihodima i troškovima po svakoj nekretnini, kojom upravlja Grad.

Grad Sinj trenutno raspolaže/ima u vlasništvu poslovne prostore, a dio onih koji su dani u zakup, nalazi se u tablici 5.

TABLICA 5. POPIS POSLOVNIH PROSTORA U VLASNIŠTVU GRADA SINJA KOJI SU DANI U ZAKUP

Red. br.	Naziv/opis pp	Lokacija	Površina (m^2)	Zakupnina (u eurima)	Zakupnik	Trajanje zakupa
1.	Poslovni prostor 1*	Gradski stadion NK Junak, Put Šumarije, k.č. 698/7, K.O. Glavice	41,66	135,38	Obrt „Rea"	5+5 godina, pozvani na reguliranje zakupa
2.	Poslovni prostor 2*		63,71		Obrt „Rea"	
3.	Poslovni prostor 4*		41,39	78,35	Udruga „Reflex"	5 godina
4.	Ex. Pristanišna zgrada na aerodromu	Put Piketa, dio zgrade k.č. zgr. 717, K.O. Glavice,	430+171,36	1.353,77	Obrt za ugostiteljstvo „Ferari GTS"	5 godina
5.	Društveni dom u Brnazama, ured	k.č. 627/13, K.O. Brnaze	39,64	10,52	Hrvatska pošta d.d.	5 godina
6.	Prizemlje, poslovni prostor ugostiteljske namjene	Dom mladih, Glavička 29, *560/4, K.O. Sinj	836,83	1.340,50 do 4.5.2023., a nakon toga 4.003,30	Obrt „IV"	5 godina
7.	Uredski prostor u prizemlju		134,4	437,99	HIT radio	5+5 godina

8.	Prostor u podrumu		170	240,23	N.V.	tužba
9.	Poslovni prostor (ugostiteljska djelatnost) u sklopu IEC-a Sinjska alka *	Put Piketa, k.č. 706/6, K.O. Glavice	226,90	955,60	Džokej j.d.o.o.	5 godina

Izvor: Grad Sinj

*Napomena: Dio objekata u vlasništvu Grada Sinja (oznaka *) koji su temeljem Ugovora o upravljanju i održavanju sportskih objekata povjereni na upravljanje trgovačkom društvu Kamičak d.o.o. (KLASA: 940-01/20-02/1, UR.BR.:2181-8-03-22, od 15.travnja 2022.g.)*

Ugovorima o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Sinja, propisana je obveza održavanja poslovnog prostora od strane zakupoprimca.

Pod tekućim održavanjem se smatra:

- održavanje čistoće prostora,
- ličenje zidova, stropova, stolarije i bravarije,
- održavanje elektroinstalacija (zamjena rasvjetnih tijela, sijalica, osigurača, sklopki),
- redovni servis centralnog grijanja,
- redovni servis klima uređaja,
- zamjena brava, okova, lokota i stakla,
- održavanje protupožarnih aparata i sl. manji zahvati.

Osim poslovnih prostora koji se daju u zakup, Grad trenutno raspolaže/ima u vlasništvu poslovne prostore koji se daju na privremeno korištenje.

Ustanovama čiji je Grad osnivač ili suosnivač te neprofitnim pravnim osobama od posebnog javnog interesa za Grad, vjerskim zajednicama, političkim strankama i nezavisnim listama za obavljanje njihove djelatnosti, poslovni prostor može se dati na privremeno korištenje sukladno Odluci o kriterijima za davanje na uporabu poslovnih prostora Grada Sinja na privremeno korištenje („Službeni glasnik Grada Sinja" broj 13/2017.).

TABLICA 6. POPIS POSLOVNIH PROSTORA DANIH NA PRIVREMENO KORIŠTENJE U VLASNIŠTVU GRADA SINJA

Rb	Naziv/opis prostora	Adresa/Lokacija	Površina (m^2)	Naknada za korištenje (u eurima)	Korisnik	Trajanje ugovora
1.	Ured 1, Pr	Luka 7-9, k.č.*1940, K.O. Sinj	30,10	7,84	Kamičak d.o.o.	2 godine
	Ured 2, Pr					
	Ured 3, Pr		12,20		Kamičak d.o.o.	2 godine
	Spremište		16,80		Kamičak d.o.o.	2 godine
	Ured 4, Pr		14,06	7,46	Udruga policije Sinja i Cetinske krajine iz Domovinskog rata 90-91	1 godina
	Ured 5, Pr		15,12	20,07	Udruga dragovoljaca i veterana Domovinskog rata Republike Hrvatske podružnica SDŽ ogranak Grada Sinja	4 godine, pozvani na reguliranje prava korištenja
	Ured 6, Pr		14,80		Kamičak d.o.o.	
	Ured 7, Pr		12,20	6,48	Prvi hrvatski redarstvenik	pozvani na reguliranje prava korištenja
	Ured 8, Pr		14,06	7,46	Klaster žena Kolo	5 godina
	Ured 9, Pr		15,12	-	Udruga hrvatskih branitelja dragovoljaca Domovinskog rata	pozvani na reguliranje prava korištenja

2.	Ured, 1K		84,00	111,49	HDZ	na mandatno razdoblje u GV, pozvani na reguliranje prava korištenja
3.	Ured 1, Pr, na dnu hodnika desno	Tripalov voćnjak 4	13,00	6,90	Promotor kulturnih događaja „Gaj Laberije"	2 godine
	Ured 2, na dnu hodnika pravo		13,76	7,31	Udruga nezaposlenih branitelja	2 godine
	Uredski prostor u prizemlju		13,23	7,03	Udruga za mali nogomet	2 godine
4.	Ured 1	Tripalov voćnjak 5	18,00	21,24	Aero klub	2 godine
	Ured 2		-	-	Odred izviđača „Vitezovi" Sinj	pozvani na reguliranje prava korištenja
5.	Prostor Muzeja Cetinske krajine u zgradi Palacina (istočni dio prizemlja+1K+Ptk)**	A.K. Miošića, k.č. *253/1, K.O. Sinj	-	bez naknade	Muzej Cetinske krajine	15 godina
6.	PR (dvorana u prizemlju zgrade Palacina)**		199,28	bez naknade	Prema zahtjevima	-
7.	Ptk, učionica 1	Galerija Galiotović, Brnaška 44, k.č. *682 i *1356, K.O. Sinj	26,40	29,94	Udruga za civilno društvo i kvalitetu življenja Srma	2 godine
	Ptk, učionica 2		30,00		Udruga za civilno društvo i kvalitetu življenja Srma	
8.	Pr, zapad (sada Centralna kuhinja DV „Bili cvitak") *	Gradski stadion NK Junak, Put Šumarije, k.č. 698/7, K.O. Glavice	98,25	bez naknade	DV „Bili cvitak"	na neodređeno
9.	Poslovni prostor 3*		41,63	22,10	Udruga „Sinjski Ferali"	Ugovor s Kamičkom d.o.o.
10.	Poslovni prostor 5*		60,75	bez naknade	HGSS	Ugovor s Kamičkom d.o.o.

11.	Poslovni prostor 6*		39,14	bez naknade	HGSS	Ugovor s Kamičkom d.o.o.
12.	Ugostiteljski objekt s teniskim terenima	k.č. 698/4, K.O. Glavice	3271,6	-	A.V.	Pokrenut sudski spor tužbom
13.	Prostor u prizemlju, zaseban ulaz	Dom mladih, Glavička 29 *560/4, K.O. Sinj	120	63,71	Gradska glazba Sinj	2 godine
14.	Uredski prostor u prizemlju		30	-	KUU Sinjske mažoretkinje	pozvani na reguliranje prava korištenja
	Ured, I. kat		32	16,99	Klapa Sinj	2 godine
	Ured, I. kat		22,62	12,74	Zajednica športskih udruga	5 godina
	Prostor na I. katu		236,94	314,47	Gradska knjižnica	2 godine
	Ured, I. kat		26	34,51	Udruga „Novi put"	4 godine, pozvani na reguliranje imovinskih odnosa
	Ured, I. kat		15	19,91	Šahovski klub	2 godine
	Ured, I. kat		40,7	21,61	KK Alkar	2 godine, pozvani na reguliranje imovinskih odnosa
15.	Ured, priz., prva desno	Žankova glavica 3, Sinj	16,00	bez naknade	Dječji vrtić „Bili cvitak"	dok traje djelatnost
	Ured, priz., druga desno		16,00			
	Ured, priz., prva lijevo		12,00			
	Ured, priz., druga lijevo		18,00			

Izvor: Grad Sinj; Upravni odjel za imovinu i prostorno uređenje Grada Sinja

*Napomena: Dio objekata u vlasništvu/posjedu Grada Sinja (oznaka *) su temeljem Ugovora o upravljanju i održavanju sportskih objekata d.o.o. (KLASA: 940-01/20-02/1, UR.BR.:2181-8-03-22, od 15.travnja 2022.g.) i temeljem Ugovora o upravljanju tvrđavama Grad i Kamičak, KLASA: 372-01/22-01/23, UR.BR.: 2181-8-03-23-6 od 9. svibnja 2023.g. ...(oznaka**), povjereni na upravljanje trgovačkom društvu Kamičak*

Osim poslovnih prostora koji se daju u zakup i na privremeno korištenje, Grad u svom vlasništvu ima i imovine koja se koristi za potrebe funkcioniranja gradske uprave i mjesne samouprave, predškolskih ustanova, kulturnih ustanova te sportskih objekata.

Donesena je Odluka o zakupu površina javne namjene i zemljišta u vlasništvu Grada Sinja ("Službeni glasnik Grada Sinja" broj 5/20). Tom odlukom se uređuju uvjeti i postupak za davanje u zakup javnih površina i zemljišta u vlasništvu Grada Sinja za postavljanje: kioska, štandova, štekata, pokretnih naprava i dr.

Što se tiče prihoda od nefinancijske imovine, od kojih se veliki dio odnosi na prihode od poslovnih prostora, ukoliko uzmemo u obzir vremenski okvir od 2016.-2022.godine, možemo vidjeti kako se godišnji prihodi od nefinancijske imovine u vlasništvu Grada Sinja kreću u približnim rasponima s manjim odstupanjima, i to u 2018.godini gdje je porast prihoda vezan za rezultate poslovanja GZK d.o.o., dok je u 2020. godini smanjenje prihoda prouzročeno prilikama uslijed pandemije bolesti COVID-19, odnosno mogućnosti odgode plaćanja.

TABLICA 7. GODIŠNJI PRIHODI OD NEFINANCIJSKE IMOVINE OD 2016.-2022.G.

2016.g.	1.068.455,78 kn
2017.g.	1.016.962,27 kn
2018.g	1.510.817,00 kn
2019.g.	1.151.148,00 kn
2020.g.	785,444.00 kn
2021.g.	1.342.935,00 kn
2022.g.	1.216.482,11 kn

Izvor: Grad Sinj

4.3.2. Analiza upravljanja stambenim prostorima

Stanom se, prema odredbama Zakona 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.

Grad Sinj trenutno raspolaže, odnosno u svom vlasništvu ima 25 stambenih prostora i 2 koja su dana na upravljanje Gradu Sinju temeljem Ugovora o davanju na uporabu br. 516-03/2018 (Klasa: 940-01/18-03/4499, Urbroj: 536-03-02-04/04-18-03), od 25. rujna 2018. godine, od strane Republike Hrvatske. Od raspoloživog fonda, Grad je temeljem

Pravilnika o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sinja" broj 8/2006), sklopio ugovore o najmu stanova sa 20 najmoprimaca koji su ispunjavali uvjete s obzirom na socijalni status. Uzimajući u obzir vrijeme sklapanja ugovora, potrebno je čim prije izvršiti procjenu socijalnog statusa najmoprimaca kojima su dodijeljeni stanovi u najam te ovisno o ishodu procjene, poduzeti odgovarajuće pravne radnje.

Za jedan stan je u tijeku sudski postupak zbog nezakonitog korištenja imovine Grada (temeljem pravomoćne presude o iseljenju pokrenut je ovršni postupak radi iseljenja i predaje stana u posjed).

Grad će stambene građevine koje je naslijedio kao ošasnu imovinu, a moguće ih je jednoznačno identificirati, rekonstruirati i putem javnog natječaja dati u najam.

4.3.3. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine" broj 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.

Građevinsko zemljište označava izgrađeno ili neizgrađeno zemljište koje je dokumentima prostornog uređenja predviđeno za izgradnju građevine ili za drugi način i oblik korištenja ili uređenja, a nalazi se unutar građevinskog područja Grada.

Poljoprivrednim zemljištem, u smislu Zakona o poljoprivrednom zemljištu, 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.

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 Sinja važan udio čine građevinska i poljoprivredna zemljišta koja predstavljaju velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

Pod učinkovitim upravljanjem i raspolaganjem zemljištima u vlasništvu Grada podrazumijeva se provođenje postupaka stavljanja zemljišta u funkciju: prodaja, osnivanje prava građenja i prava služnosti, rješavanje zahtjeva razvrgnuća suvlasničke zajednice na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, Grada i drugih osoba, zatim provođenje postupaka osnivanja založnog prava, davanje 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 u slučajevima utvrđenim Zakonom.

Zemljište u vlasništvu Grada, tijelo nadležno za raspolaganje može prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

- osobi kojoj je dio zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ukoliko 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 do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da u roku od godine dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishodi građevinsku dozvolu te
- u drugim slučajevima kada je to propisano zakonom.

Služnost na nekretninama u vlasništvu grada može se, na zahtjev stranke, zasnovati ukoliko se kumulativno ispune sljedeći uvjeti:

- ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
- ako se time bitno ne ugrožava korištenje poslužne nekretnine u vlasništvu Grada
- ako se bitno ne umanjuje vrijednost gradske nekretnine.

Osnivanje prava služnosti provodi se izravnim pregovorima i sukladno Odluci o visini naknade za osnivanje služnosti na javnim površinama kojima upravlja Grad Sinj, nekretninama u vlasništvu Grada Sinja i korištenje telekomunikacijske i druge kanalizacije, za postavljanje komunalnih, energetskih i telekomunikacijskih instalacija („Službeni glasnik Grada Sinja" broj 8/11). Gradonačelnik u ime Grada sklapa ugovor o osnivanju prava služnosti.

Na zemljištu u vlasništvu Grada se može osnovati pravo građenja na temelju pravnoga posla, u korist druge osobe, radi gradnje komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i

drugih građevina, ako ta mogućnost nije protivna zakonskim odredbama. Odluku o osnivanju prava građenja donosi Gradsko vijeće ili gradonačelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine na kojoj će se osnovati pravo građenja.

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Grada može se dozvoliti iznimno ukoliko je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcija Grada. Odluku o zasnivanju založnog prava donosi gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće sukladno Zakonu, odnosno Statutu grada.

4.3.4. Analiza upravljanja sportskim građevinama

Javnim sportskim građevinama smatraju se građevine koje su u vlasništvu Grada Sinja te se trajno koriste u izvođenju programa javnih potreba u sportu. Sportskim građevinama smatraju se uređene i opremljene površine i građevine u kojima se provode sportske aktivnosti, a koje osim općih uvjeta propisanih posebnim propisima za te građevine zadovoljavaju i posebne uvjete u skladu s odredbama Zakona o sportu.

U poslove upravljanja sportskim građevinama ubrajaju se osobito sljedeći poslovi:

- redovito, tekuće i investicijsko održavanje sportske građevine u građevinskom i funkcionalnom smislu, prema namjeni građevine, a posebno za provođenje programa javnih potreba u sportu Grada Sinja,
- davanje u zakup ili podzakup dijelova sportske građevine za obavljanje sportske djelatnosti,
- primjerena zaštita sportske građevine,
- određivanje i provođenje unutarnjeg reda u sportskoj građevini,
- primjereno osiguranje sportske građevine,
- kontrola korištenja sportske građevine sukladno sklopljenim ugovorima,
- donošenje godišnjeg programa upravljanja sportskom građevinom te
- drugi poslovi koji prema posebnim propisima spadaju u upravljanje sportskom građevinom.

Način i uvjeti upravljanja sportskim građevinama uređuju se Ugovorom o upravljanju i korištenju sportske građevine koji u ime Grada Sinja sklapa gradonačelnik i upravitelj sportskog objekta.

Sportsko-rekreacijski centri, sportski objekti, dječja igrališta te ostali objekti i površine za rekreaciju, kao i uređaji i oprema na njima, moraju se održavati u urednom i ispravnom stanju i koristiti u skladu s namjenom.

Grad Sinj raspolaže sa značajnim brojem sportskih terena, ponajviše travnatih površina namijenjenih nogometu i ragbiju, dok je evidentan nedostatak zatvorenih objekata za dvoranske sportove (košarka, rukomet, odbojka, gimnastika, borilački sportovi,...).

U „Strategiji razvoja sporta Grada Sinja 2016. - 2021. godine" stoji da je broj sportskih objekata na području grada Sinja sljedeći: 1 velika dvorana, 2 srednje dvorane, 3 manje dvorane, 6 nogometnih terena, 1 ragbi teren, 1 atletska staza, 1 konjička staza, 1 gradski bazen i 11 vanjskih betonskih terena. Gradu kao vlasniku pripada Gradska dvorana „Ivica Glavan- Ićo", Interpretacijsko-edukacijski centar Sinjska alka, sva zelena igrališta i atletska staza, dok dio ostalih zatvorenih objekata i vanjski tereni pripadaju školama, odnosno njihovim osnivačima.

Grad Sinj je u rujnu 2022.g. za potrebe državne revizije izradio Analizu upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima, igralištima i pratećim objektima što podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati i generirati zadovoljavanje javnih potreba u sportu odnosno nogometu.

Također, nužno je donijeti Odluku o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina koje Grad Sinj ima u svom vlasništvu. Navedenom odlukom se mora utvrditi način upravljanja i korištenja javnih i drugih sportskih građevina u vlasništvu Grada Sinja. Nadalje, bitno je unaprijediti organizaciju rada unutar Gradske uprave i upravitelja vezano za upravljanje sportskim objektima na način da se uspostave učinkoviti mehanizmi komunikacije s upraviteljima i između upravnih tijela radi unosa podataka u registar imovine i efikasnijeg upravljanja, odnosno utvrde kriteriji po kojima će se mjeriti učinkovitost upravljanja.

Ujedno je analizom uočeno kako se u bazi podataka „Registra nekretnina" ne vode svi podaci o troškovima sportskim građevinama, odnosno visini ulaganja u sportske građevine pa je u tom smislu potrebno u portfelju sportskih objekata izvršiti reviziju.

Postojeći sportski objekti i igrališta na području kojim upravlja Grad Sinj, navedeni su u sljedećoj tablici:

TABLICA 8. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA-SPORTSKI OBJEKTI

Red. br.	Naziv komunalne infrastrukture	k.č.br.	Vrsta komunalne infrastrukture	Zk. ul.	Vlasništvo	Upravljanje
1.	Otvoreni sportski objekti	698/7, K.O. Glavice	Gradski stadion Sinj	2630	Grad Sinj	Kamičak d.o.o.

2.	Otvoreni sportski objekti	319/1, 319/4, K.O. Sinj	Športski centar „Andrija Alčić i Ivica Poljak-Sokol"	2894/A	Grad Sinj	Kamičak d.o.o.
3.	Otvoreni sportski objekti	706/1, 706/3, 706/4, 706/5, K.O. Glavice	Hipodrom	2511	Grad Sinj	Kamičak d.o.o.
4.	Otvoreni sportski objekti	544/5, K.O. Sinj	Košarkaško igralište	2679	Grad Sinj	Grad Sinj
5.	Otvoreni sportski objekti	1287/1, 1287/3, K.O. Sinj	Bazen	2868, 1564	Grad Sinj	Kamičak d.o.o.
6.	Otvoreni sportski objekti	4624/1, K.O. Glavice	Aerodrom	3288	Grad Sinj	Aeroklub Sinj
7.	Otvoreni sportski objekti	698/4, K.O. Glavice	Tenis tereni (prateći objekti)	3322	U sudskom postupku	-
8.	Otvoreni sportski objekti	1039, K.O. Brnaze	Nogometno igralište u Brnazama	3158	Grad je zatražio od MPUGIDI izdavanje isprave za upis vlasništva	Kamičak d.o.o.
9.	Otvoreni sportski objekti	572/9, K.O. Bajagić	Zog za balote Priorica	581	Grad je zatražio od MPUGIDI izdavanje isprave za upis vlasništva	Grad Sinj
10.	Otvoreni sportski objekti	Dio 706/1 i 696, K.O. Glavice	Zog za balote Hipodrom	2511, 1021	Grad Sinj	Kamičak d.o.o.

11.	Otvoreni sportski objekti	915/1, 927/1, K.O. Glavice	Nogometno igralište u Glavicama	2291	Grad je zatražio od MPUGIDI izdavanje isprave za upis vlasništva	Kamičak d.o.o.
12.	Otvoreni sportski objekti	398/14, 398/5, K.O. Sinj	Igralište na Bazani	2490, 2342	Grad Sinj	Grad Sinj
13.	Otvoreni sportski objekti	744/1, K.O. Karakašica	Igralište u Karakašici	220	Grad je zatražio od MPUGIDI izdavanje isprave za upis vlasništva	-
14.	Otvoreni sportski objekti	703, K.O. Gljev	Igralište u Gljevu	328	Grad je zatražio od MPUGIDI izdavanje isprave za upis vlasništva -	-
15.	Otvoreni sportski objekti	572/9, K.O. Bajagić	Igralište u Bajagiću	581	Grad je zatražio od MPUGIDI izdavanje isprave za upis vlasništva -	-
16.	Otvoreni sportski objekti	1650, K.O. Bajagić	Igralište u Bajagiću	558	Grad je zatražio od MPUGIDI izdavanje isprave za upis vlasništva	-
17.	Zatvoreni sportski objekti	698/7, K.O. Glavice	Hodnik i svlačionice (zapadno prizemlje) na Gradskom stadionu	2630	Grad Sinj	Kamičak d.o.o.

18.	Zatvoreni sportski objekti	319/1, K.O. Sinj	Sportski objekt na stadionu NK Tekstilac	2894/A	Grad Sinj	Kamičak d.o.o.
19.	Zatvoreni sportski objekti	706/1, K.O. Glavice	Sportski objekti na Hipodromu – zgrada, sjenik i velika štala	2511	Grad Sinj	Kamičak d.o.o.
20.	Zatvoreni sportski objekti	706/3, K.O. Glavice	Sportski objekti na Hipodromu - pomoćni objekt i mala štala	2511	Grad Sinj	Kamičak d.o.o.
21.	Zatvoreni sportski objekti	544/5, K.O. Sinj	Zgrada na košarkaškom igralištu	2679	Grad Sinj	-
22.	Zatvoreni sportski objekti	1287/3, K.O. Sinj	Zgrade na bazenu 1 i 2	1564	Grad Sinj	Kamičak d.o.o.
23.	Zatvoreni sportski objekti	335/1, K.O. Sinj	Gradska sportska dvorana "Ivica Glavan - Ićo"	2541	Grad Sinj	Kamičak d.o.o.
24.	Zatvoreni sportski objekti	*1287/1, K.O. Sinj	*Pravo građenja* na č. zgr. 1287/1 (dvorište, zgrade)	2868	Grad Sinj	Kamičak d.o.o.
25.	Zatvoreni sportski objekti	706/6, K.O. Glavice	Dvorana (hala za jahanje) u sklopu IEC-a Sinjske alke	2511	Grad Sinj	Kamičak d.o.o.
26.	Zatvoreni sportski objekti	*718, K.O. Glavice	Hangar u sklopu aerodroma	2554	Grad Sinj	Aeroklub Sinj

Izvor: Grad Sinj

4.3.5. Analiza neprocijenjenih nekretnina

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, koji je donesen 03. srpnja 2015. godine, a na snazi je od 25. srpnja 2015. godine.

Zakon regulira postupke, metode i način procjene tržišne vrijednosti nekretnina. Tržišna vrijednost 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, a to su stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Grad Sinj će vršiti procjenu nekretnina za jedinice imovine za koje taj podatak nedostaje, a elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen po ovlaštenom sudskom vještaku s kojim je sklopljen pojedinačni ugovor, prije eventualnog raspolaganja nekretninama (prodaja, kupnja nekretnine). Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom. Elaborat se dostavlja županijskom povjerenstvu na potvrdu usklađenosti sa zakonskim odredbama.

Početna cijena nekretnine utvrđuje se u visini procijenjene 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. U početni iznos kupoprodajne cijene su uključeni svi troškovi sudskog vještaka, troškovi formiranja građevinske čestice, ukoliko je radi prodaje bilo potrebno formirati česticu.

4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom

Sukladno članku 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu, komunalnu infrastrukturu predstavljaju:

1. nerazvrstane ceste
2. javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila
3. javna parkirališta
4. javne garaže
5. javne zelene površine
6. građevine i uređaji javne namjene
7. javna rasvjeta

8. groblja i krematoriji na grobljima

9. građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza.

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 Sinja u skladu s predvidivim sredstvima i izvorima financiranja, određuju se radovi na održavanju i izgradnji objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Nalozi i preporuke Državnog ureda za reviziju vezani za portfelj komunalne infrastrukture slijede svojevrsni univerzalno primjenjivi uzorak:

- većina lokalnih jedinica ne raspolaže potpunim i točnim evidencijama o ukupnosti svoje imovine pa tako i komunalne infrastrukture,

- za većinu jedinica nepokretne imovine nisu riješeni imovinskopravni odnosi ,

- značajan broj lokalnih jedinica nije pristupio sistemskoj procjeni vrijednosti svoje dugotrajne imovine i

gotovo neznatan broj gradova i općina ima uspostavljene sustave određivanja i dodjele identifikacijskih brojeva za svaku građevinu i uređaj komunalne infrastrukture, odnosno putem tako određenih identifikacijskih brojeva povezane evidencije komunalne infrastrukture s analitičkim knjigovodstvenim evidencijama.

Državni ured za reviziju, na temelju utvrđenih činjenica za 2019/20.g., uzimajući u obzir postavljene ciljeve revizije i kriterije za ocjenu učinkovitosti, ocijenio je da je upravljanje komunalnom infrastrukturom na području grada Sinja djelomično učinkovito te su Gradu dani nalozi i preporuke čijom bi se provedbom povećala učinkovitost upravljanja komunalnom infrastrukturom.

Naime, Grad Sinj organizira, financira i nadzire građenje i održavanje komunalne infrastrukture i održavanje komunalnog reda na svom području, ali ne provodi sustavnu analizu i vrednovanje učinaka upravljanja i korištenja komunalne infrastrukture i utjecaja upravljanja na lokalnu zajednicu radi utvrđivanja mogućnosti unaprjeđenja upravljanja komunalnom infrastrukturom te ne raspolaže podacima i zaključcima o učincima upravljanja komunalnom infrastrukturom koji bi proizašli iz provedene analize i vrednovanja.

Državni ured za reviziju nalaže evidenciju komunalne infrastrukture voditi tako da sadrži sve propisane podatke za svu evidentiranu komunalnu infrastrukturu, u skladu s odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu te je kontinuirano nadopunjavati

podacima o neevidentiranoj komunalnoj infrastrukturi do njezina potpunog evidentiranja.

Također, uz aktivnosti radi upisa i evidentiranja nerazvrstanih cesta, nalaže se poduzimati aktivnosti radi upisa i druge komunalne infrastrukture na području grada Sinja u zemljišne knjige i evidentiranja u katastru kao javnog dobra u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada, u skladu s odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu. Preporučuje se podatke o vlasništvu nad komunalnom infrastrukturom, koji se unose u evidenciju komunalne infrastrukture, unositi tako da iz njih bude vidljivo koje su građevine komunalne infrastrukture, navedene u evidenciji, upisane u zemljišne knjige i evidentirane u katastru kao javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada Sinja, kako bi se uvidom u evidenciju komunalne infrastrukture mogao pratiti njezin status u pogledu upisa u zemljišne knjige i evidentiranja u katastru.

Državni ured za reviziju preporučuje za svaku građevinu i uređaj komunalne infrastrukture i druge dugotrajne nefinancijske imovine odrediti identifikacijski broj te analitičke knjigovodstvene evidencije putem identifikacijskih brojeva povezati s evidencijom komunalne infrastrukture i drugim evidencijama o imovini. Prema odredbama članaka 14.,15. i 16. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračun i proračunski korisnici moraju na kraju svake poslovne godine popisati imovinu i obveze, navesti njihove pojedinačne vrijednosti te uskladiti stanje imovine i obveza u poslovnim knjigama sa stanjem utvrđenim popisom. Podaci o popisu unose se pojedinačno u naturalnim i novčanim izrazima u popisne liste, koje predstavljaju knjigovodstvene isprave čiju vjerodostojnost potpisima potvrđuju članovi popisnog povjerenstva. Nakon popisa, povjerenstvo je obvezno sastaviti izvještaj na temelju popisnih lista i svojih zapažanja i predati ga čelniku proračuna.

Državni ured za reviziju preporučuje procjenjivati vrijednost neevidentirane komunalne infrastrukture i druge imovine te ažurirati poslovne knjige njezinim evidentiranjem, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu i Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

Što se tiče normativnog uređenja upravljanja komunalnom infrastrukturom Grad Sinj je u ožujku 2019. donio Odluku o komunalnim djelatnostima kojom su, uz 13 komunalnih djelatnosti određenih Zakonom o komunalnom gospodarstvu, određene i dvije druge djelatnosti koje se smatraju komunalnim djelatnostima od značaja za Grad, a odnose se na preventivnu dezinfekciju, dezinsekciju i deratizaciju te veterinarsko higijeničarske poslove. Odlukom su određeni organizacijski oblici obavljanja komunalnih djelatnosti na području grada Sinja.

Navedena revizijska izvješća su sadržajno proširena izvan područja upravljanja komunalnom infrastrukturom, osobito u područjima komunalnog gospodarstva i proračunskog računovodstva, a odnose se na ukupnost gradske dugotrajne nefinancijske imovine. Budući ova Strategija predstavlja dokument primarno provedbene naravi, identifikacija i određivanje strateških ciljeva Strategije temelje se na navedenom revizijskom izvješću.

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 te
- druge ceste na području naselja.

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

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.

O održavanju, zaštiti, rekonstrukciji i izgradnji nerazvrstanih cesta na svom području odlučuje Gradsko vijeće Grada Sinja na temelju godišnjeg Programa održavanja komunalne infrastrukture. Provođenje ovog Programa osigurava se kroz obavljanje komunalnih djelatnosti, na način kako je utvrđeno Odlukom o komunalnim djelatnostima na području Grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sinja" broj 02/19).

Odlukom o komunalnim djelatnostima na području Grada Sinja ("Službeni glasnik Grada Sinja" broj 02/19.), obavljaju se sljedeće komunalne djelatnosti: održavanje nerazvrstanih cesta u dijelu: a) asfaltiranje nerazvrstanih cesta, b) održavanje makadamskih kolnika, poljskih putova, bankina, rigola, c) postavljanje i održavanje prometne signalizacije i traka za usporavanje prometa.

Grad vodi jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama na svom području. U evidenciji nerazvrstanih cesta Grad posebno iskazuje popis nerazvrstanih cesta od prioritetne prometne važnosti za svoje područje. Nerazvrstanom cestom od prioritetne prometne važnosti za područje grada Sinja smatra se cesta po kojoj se odvija javni prometni putnički prijevoz, cesta koja povezuje dva ili više naselja, a nema druge alternativne ceste, cesta po kojoj se odvija promet veće gustoće, cesta s posebnim prometno-sigurnosnim zahtjevima, cesta koja spaja objekte javnih funkcija i sl.

Na zahtjev Grada Sinja, a sukladno zakonskoj obvezi iz čl.107. toč.3. Zakona o cestama, izrađena je Jedinstvena baza podataka o nerazvrstanim cestama za 14 naselja, odnosno mjesnih odbora koji pripadaju Gradu Sinju. Jedinstvena baza podataka o nerazvrstanim cestama sadrži grafički prikaz svih nerazvrstanih cesta na području grada Sinja i popraćena je tabelarnim prikazom atributnih podataka svake nerazvrstane ceste zasebno. Model atributnih podataka razrađen je do razine detalja na način da minimalno sadrži sljedeće atribute: • jednoznačni identifikator • naziv/opis nerazvrstane ceste • duljina nerazvrstane ceste • naselje • mjesni odbor • katastarska općina • broj katastarske čestice • napomena.

Gradu Sinju pripada 14 naselja. U nastavku je popis svih naselja te njihovih pripadnih kratica korištenih u jednoznačnom identifikatoru: Bajagić (BAJ), Brnaze (BRN), Čitluk (ČIT), Glavice (GLA), Gljev (GLJ), Jasensko (JAS), Karakašica (KAR), Lučane (LUČ), Obrovac Sinjski (OBR), Radošić (RAD), Sinj (SIN), Suhač (SUH), Turjaci (TUR), Zelovo (ZEL).

Jedinstvena baza podataka o nerazvrstanim cestama na području grada Sinja predstavlja pomoćni dokument temeljem kojeg se određuje redoslijed izrade elaborata izvedenog stanja nerazvrstanih cesta na temelju kojeg se iste evidentiraju u katastru i zemljišniku.

4.4.2. Građevine i uređaji javne namjene

Građevine i uređaji javne namjene su nadstrešnice na stajalištima javnog prometa, javni zdenci, vodoskoci, 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.

Unutar portfelja Građevine i uređaji javne namjene trenutno se aktivno upravlja sa otprilike 75 jedinica imovine, i to: 3 vodoskoka, 5 fontana, 2 javna zahoda, 1 javni sat, 31 oznakom kulturnog dobra te cca 30 spomenika i skulptura.

4.4.3. Groblja i mrtvačnice na grobljima

Groblja i mrtvačnice su ograđeni prostori zemljišta na kojem se nalaze grobna mjesta, prostori i zgrade za obavljanje ispraćaja i pokopa umrlih (građevine mrtvačnica, 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.

Pod održavanjem groblja i mrtvačnica unutar groblja podrazumijeva se održavanje prostora i zgrada za obavljanje ispraćaja i ukopa pokojnika te uređivanje putova, zelenih i drugih površina unutar groblja.

Unutar portfelja Groblja i mrtvačnice uspostavljeno je 10 jedinica imovine u odnosu na koje nisu u potpunosti riješeni imovinskopravni odnosi stoga to treba biti jedna od planiranih aktivnosti unutar strateškog cilja upravljanja odnosno raspolaganja imovinom unutar ovog portfelja.

TABLICA 9. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA-GROBLJA I MRTVAČNICE

Red. br.	Naziv komunalne infrastrukture	k.č.br.	Vrsta komunalne infrastrukture	Zk. ul.	Vlasništvo (upravljanje)
1.	GROBLJA I MRTVAČNICE	8, 440/6, 441, K.O. Brnaze	Groblje sv. Nikole - BRNAZE	2760, 4669	Grad Sinj
2.	GROBLJA I MRTVAČNICE	*362, 951/6, 953, 970/2, K.O. Sinj	Groblje sv. Frane - SINJ	2087, 851, 1753, 3140	Grad Sinj (upravlja Čistoća CK d.o.o.)

3.	GROBLJA I MRTVAČNICE	3145/1, 3415/5, 3153, 3154/1, K.O. Glavice	Groblje Šibenica - GLAVICE	-	Grad Sinj
4.	GROBLJA I MRTVAČNICE	1886/108, 1891/5, 1892, 1894/1, 1894/2, 1894/3, 1894/4, 1894/5, 1895/5, K.O. Glavice	Groblje Šatrinica - GLAVICE	-	Grad SInj
5.	GROBLJA I MRTVAČNICE	456/3, 457, *75, K.O. Turjaci	Groblje sv. Ante Padovanskog - TURJACI	-	Grad Sinj
6.	GROBLJA I MRTVAČNICE	Groblje Sv. Kate – LUČANE 815, 816, 817, K.O. Lučane Mrtvačnica na groblju u Lučanima *83, 1891, 815, K.O. Lučane	Groblje sv. Kate - LUČANE	-	Grad Sinj

7.	GROBLJA I MRTVAČNICE	Oranice u Vlasništvu Grada – SATRIĆ 1959/1, K.O. Satrić Groblje – ZELOVO 1948/1, 1959/2, 1960, K.O. Satrić	Groblje - ZELOVO	675 -	Grad Sinj
8.	GROBLJA I MRTVAČNICE	1402/1, 1402/2, 1403/1, K.O. Bajagić	Groblje sv. Nikole - BAJAGIĆ	-	Grad Sinj
9.	GROBLJA I MRTVAČNICE	Groblje Svih Svetih – GLJEV 98/1, K.O. Gljev Mrtvačnica na groblju u Gljevu *98/1, *98/5, 878/1, K.O. Gljev	Groblje Svih Svetih - GLJEV	-	Grad Sinj
10.	GROBLJA I MRTVAČNICE	2814/2, K.O. Glavice	Groblje sv. Petra - SINJ	1007	Grad Sinj

Izvor: Grad Sinj

4.4.4. Javna parkirališta

Grad Sinj je upravljanje javnim parkiralištima povjerio tvrtki KAMIČAK d.o.o. za upravljanje parkiralištima. Parking u Sinju je podijeljen u dvije zone, a ukupan broj

parkirališnih mjesta je 310, uključujući parkirališna mjesta na površinama nerazvrstanih cesta.

TABLICA 10. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA-JAVNA PARKIRALIŠTA

Red. br.	Naziv komunalne infrastrukture	k.č.br.	Vrsta komunalne infrastrukture	Zk. ul.	Vlasništvo (upravljanje)
1.	JAVNA PARKIRALIŠTA	*800/10, K.O. Sinj	Javno parkiralište	2974	Grad Sinj
2.	JAVNA PARKIRALIŠTA	412/5, K.O. Sinj	Alkarsko trkalište	3282	Imovinsko-pravni odnosi nisu riješeni
3.	JAVNA PARKIRALIŠTA	1510/1, K.O. Sinj	Ispred Doma mladih	3116	Grad Sinj
4.	JAVNA PARKIRALIŠTA	698/1, K.O. Glavice	Baraćev potok	4333	Grad Sinj
5.	JAVNA PARKIRALIŠTA	578/12, K.O. Sinj	Kod Pravoslavne crkve	2889	Grad Sinj

Izvor: Grad Sinj

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.

Podatke o predmetnim oblicima imovine vodi Upravni odjel za financije Grada Sinja.

4.6. Vođenje evidencija o imovini

Gradovi su dužni pored zemljišnih knjiga i katastra nekretnina koji bi trebali odražavati *istinito te potpuno činjenično i pravno stanje u vezi nekretnina*, voditi usporedno evidencije i registre u skladu s posebnim propisima. Tako su, između ostalog, u skladu s odredbama članka 7. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, obveznici njegove primjene dužni voditi analitička knjigovodstva dugotrajne nefinancijske imovine. Obzirom navedeni pojam obuhvaća svu pokretnu i nepokretnu imovinu u vlasništvu svakog pojedinog grada, svakako je riječ o strukturiranom skupu podataka koji se može smatrati evidencijom imovinske naravi.

Sukladno Zakonu o Središnjem registru državne imovine propisana je obveza dostave i unosa podataka u Središnji registar, a obveznici dostave dužni su voditi svoju evidenciju o pojavnim oblicima državne imovine iz Zakona o Središnjem registru državne imovine kojom upravljaju, raspolažu ili im je dana na korištenje, neovisno o nositelju vlasničkih prava takve imovine te dostaviti podatke o istoj u Središnji registar. U smislu navedene obveze, Grad Sinj je u prosincu 2022.g. donio Odluku o uspostavi organizacijske strukture, s formalnom raspodjelom zadaća, ovlasti i odgovornosti kojom se osigurava primjerena komunikacija sa Središnjim registrom državne imovine.

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.

Grad Sinj vodi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Grada. Evidentirane nekretnine knjigovodstveno se iskazuju u analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine.

Popis imovine i obveza mora se sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance. Grad Sinj izvršio je popis imovine sa stanjem na dan 31. prosinca 2022. godine.

Grad Sinj je sukladno kategorizaciji prema članku 59., a na temelju članka 63. Zakona o komunalnom gospodarstvu, djelomično ustrojio evidenciju komunalne infrastrukture na području grada Sinja, ali treba naglasiti kako ista nije u bazi podataka evidentirana u skladu sa Zakonom, stoga je trenutnu evidenciju nužno uskladiti sa navedenim Zakonom.

Jedna od pretpostavki učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom je uspostava registra imovine kojim će se ostvariti transparentnost u upravljanju imovinom.

Grad Sinj ima ustrojen „Registar nekretnina" u kojem je imovina raspoređena po sljedećim portfeljima: stanovi, poslovni prostori, zemljišta, zgrade, sportski objekti, objekti za odgoj i obrazovanje, zaštićena kulturna dobra, javne površine, prometnice, groblja i mrtvačnice, komunalna infrastruktura te javne ustanove i trgovačka društva. Registar je djelomično uspostavljen te ne osigurava točne i ažurne podatke o cjelokupnoj imovini Grada Sinja. Stoga je nužni zadatak ažurno i točno voditi Registar s potrebnim podacima o pojedinoj nekretnini te osigurati njegovo informatičko povezivanje i mogućnost usklađivanja s analitičkim knjigovodstvenim evidencijama.

Grad Sinj pred nadležnim sudovima, javnim bilježnicima, upravnim tijelima i tijelima s javnim ovlastima radi zaštite prava i pravnog interesa Grada vodi određen broj sudskih i drugih sporova protiv trećih osoba. Radnje oko pokretanja postupaka počinju na inicijativu nadležnog upravnog tijela iz čije nadležnosti proizlazi pojedina problematika.

Analizom poslovnih procesa je uočeno kako evidencija sudskih sporova nije povezana s aplikacijom „Registar nekretnina", što predstavlja određene poteškoće u protoku informacija. Većina poteškoća u radu proizlazi iz nepotpunih i disperziranih podataka jer ne postoji jedinstvena procedura protoka informacija, a postoje i poteškoće u radu s postojećim IT rješenjima koja raspolažu s nepotpunim i različitim podacima. Evidencija sudskih sporova je odvojena, jer se ne smatra imovinom.

U skladu s navedenim, nadležni Upravni odjel treba pristupiti izradi općega akta koji uređuje područje upravljanja gradskim nekretninama, a u okviru istog upravnog tijela kontinuirano se provode postupci uređivanja imovinskopravnih odnosa pred nadležnim tijelima, kao i potpune i ažurne evidencije u odnosu na gradske stanove, zemljišta i poslovne prostore. U ovom je smislu nužno posebno naglasiti kako je pred nadležna gradska tijela postavljen značajan poslovni i organizacijski izazov u području strukturiranja i evidentiranja svih kategorija komunalne infrastrukture, a posljedično i evidentiranja svih poslovnih događaja u odnosu na gradsku imovinu u području financija i računovodstva.

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 Sinj nema imovine za koju bi se podnosio zahtjev 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-ova[2], predstavlja bitnu smjernicu za definiranje politike ulaganja, korištenja te ubiranja plodova od imovine.

Važnost klasifikacije ogleda 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).

[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 Expiriens, The Urban Institute Press, Washington, D.C., 2006. str. 300

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 Sinja prikazana je ABC klasifikacija imovine. Podaci unutar Registra su uneseni na temelju izvadaka iz Katastra i Zemljišne knjige. Grad planira uskladiti Registar sa stvarnim stanjem na terenu, provjeriti te po potrebi, izmijeniti i uskladiti 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.

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, isti treba sadržavati razrađene planirane mjere, projekte i aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Grada Sinja.

Godišnji plan upravljanja imovinom Grada Sinja treba sadržavati detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine Grada Sinja.

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

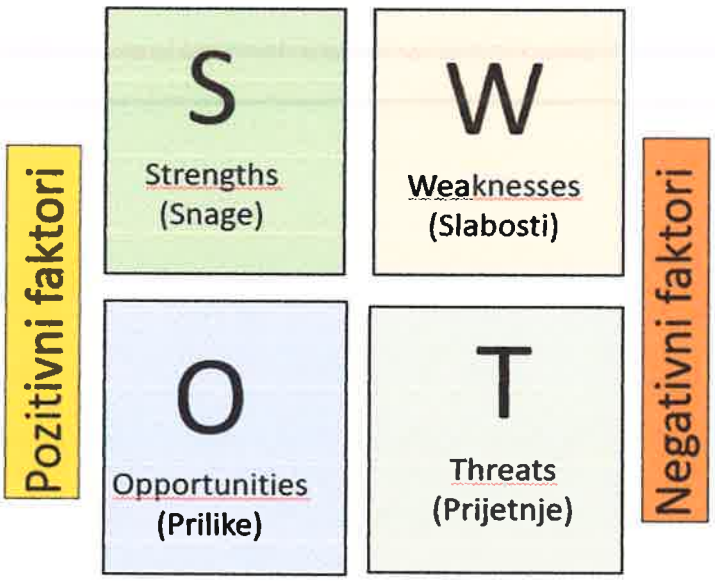
Grad Sinj je izradio Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Sinja za 2023. godinu.

5. SWOT ANALIZA

SWOT analiza je jedan od instrumenata koji se može koristiti u postupku kreiranja strategije.

Radi se o kvalitativnoj analitičkoj metodi koja kroz četiri čimbenika nastoji prikazati snage, slabosti, prilike i prijetnje određene pojave ili situacije.

SWOT analiza je jedna od najpoznatijih i osnovnih tehnika strateške analize unutar poslovnih znanosti.



Prikaz koncepta SWOT analize

SWOT analiza je sredstvo koje pomaže prepoznati, otkriti i utvrditi ključne čimbenike razvoja, potencijale za razvoj, kao i ograničenja u razvoju, u ovom slučaju razvoju Grada Sinja. Sukladno SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) analizi identificirane su sljedeće snage, slabosti, prilike i prijetnje, a koje se odnose na Grad Sinj.

TABLICA 11. SWOT analiza Grada Sinja

SNAGE (S)	*SLABOSTI (W)*
• Nastojanje Grada da osigura učinkovito i transparentno upravljanje imovinom • Postojanje većeg broja donesenih akata, pravilnika i odluka koji služe kao podloga/dokaz o raspolaganju imovinom • Izrađena evidencija komunalne infrastrukture • Izrađena jedinstvena baza nekretnina – Registar nekretnina Grada • Dobra komunikacija s drugim javnopravnim tijelima • Transparentnost i otvorenost prema građanima	• Nepoznata knjigovodstvena vrijednost pojedinih jedinica imovine (neprocijenjena imovina) • Nepovezana i neusklađena evidencija imovine u različitim područjima rada (rascjepkane evidencije i baze) • Nepredvidivost i dugotrajnost sudskih postupaka kao zapreka za raspolaganje određenim jedinicama imovine • Propadanje i gubitak vrijednosti imovine kao izravna posljedica dugotrajnosti sudskih postupaka • Zakonska ograničenja u odnosu na raspolaganje imovinom
PRILIKE (O)	*PRIJETNJE (T)*
• Provođenje Strategije upravljanja imovinom • Financijski potencijal i postojanje prostora za povećanje prihoda od imovine • Uspostava primjenjive strukturirane klasifikacije imovine, osobito uz uzimanje u obzir zakonskih obveza te izvršavanja naloga i preporuka nadzornih tijela • Povezivanje i/ili objedinjavanje imovinskih evidencija te omogućavanje transparetnog prikaza podataka u odnosu na iste • Optimizacija poslovnih procesa za izvršavanje zakonskih obveza	• Učestale promjene zakona • Neažurnost katastarskih planova i zemljišnih knjiga • Neracionalno korištenje resursa • Neusklađenost gruntovnice i katastra • Dugotrajnost postupaka prilikom rješavanja imovinskopravnih odnosa • Ograničenja suradnje i ovisnost o postupanju drugih javnopravnih tijela • Propadanje imovine zbog starosti • Dugovi na naslijeđenoj imovini • Nerazvijena Strategija upravljanja imovinom (neostvarivi/nerealni ciljevi koji se planiraju ostvariti)

Izvor: Grad Sinj

6. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2023. DO 2029. GODINE

5.1. Vizija

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

Postizanjem strateških ciljeva i mjera u vezi s upravljanjem imovinom ostvaruje se i vizija ove Strategije, a to je očuvanje vrijednosti i optimalno upravljanje sveukupnom imovinom u vlasništvu Grada Sinja, kako bi se njezinim stavljanjem u potpunu funkciju postiglo da imovina pridonosi općem dobru na razini gospodarstva, infrastrukture i strateškog razvoja lokalne zajednice. Stoga je prije svega nužno prepoznati i navesti ključne poteškoće i izazove koji predstavljaju zapreku ostvarivanja navedene vizije idealnog stanja u predmetnom području rada, a potom posljedično predvidjeti i u hijerarhijskom odnosu odrediti te sistematizirati strateške ciljeve kojima će se navedene poteškoće moći zakonito i učinkovito operativno provesti.

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 Sinja kroz jedan ključni, dugoročni strateški cilj:

Održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada Sinja.

5.3. Posebni ciljevi

U razdoblju od 2023. do 2029. godine određuju se sljedeći posebni ciljevi:

- ✓ učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Sinja,
- ✓ učinkovito upravljanje poslovnim udjelima u trgovačkim društvima,
- ✓ vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojavnih oblika imovine kojom upravlja Grad Sinj,
- ✓ 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 Sinja

Nekretnine u vlasništvu Grada Sinja 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 Sinja 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 Sinja	Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Grad putem prodaje	Optimalno i održivo upravljanje imovinom s ciljem smanjenja troškova te povećanja prihoda	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Grada Sinja
	Aktivacija neiskorištene i neaktivne gradske imovine		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Posebni cilj: Učinkovito upravljanje poslovnim udjelima u trgovačkim društvima

Trgovačka društva u kojima Grad Sinj ima poslovni 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 Sinja. Potrebno je kontinuirano vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Grad ima poslovni 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 prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava	Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja *trgovačkim društvima* u (su)vlasništvu	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Grad Sinj
			Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Posebni cilj: Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojavnih oblika imovine kojom upravlja Grad Sinj

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

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

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 pojavnih oblika imovine kojom upravlja Grad Sinj	Funkcionalna uspostava evidencije gradske imovine	Učinkovitost i transparentnost u upravljanju imovinom te bolji nadzor nad stanjem imovine	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Grada Sinja
			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 Sinja kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije te procjenu potencijala imovine Grada Sinja zasnivati 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 imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti	Provođenje aktivnosti rješavanja imovinskopravnih odnosa	Učinkovito upravljanje nekretninama na temelju uređenih imovinskopravnih odnosa	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Grada Sinja
	Procjena potencijala imovine Grada Sinja - 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.

Strategijom upravljanja imovinom, kao jednim od tih dokumenata 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 te 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	Unaprijeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje gradskom imovinom	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Grada Sinja
	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 2023. - 2029. godine:

- ✓ konstantno ažuriranje postojećeg Registra imovine,
- ✓ neprestani rad na detektiranju i uknjižbi jedinica imovine u vlasništvu Grada Sinja koje do sada nisu bile evidentirane kao gradska imovina,
- ✓ usklađivanje podataka 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,
- ✓ vođenje brige o interesima Grada Sinja kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije,
- ✓ težnja da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost,
- ✓ stjecanje vlasništva nad nekretninama namijenjenih za gradnju komunalne infrastrukture,
- ✓ rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
- ✓ odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Sinja 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 razvrgnuće 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 raspolaže sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Grada,
- ✓ upisati sve nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Grada Sinja,
- ✓ vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Grad Sinj 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 Sinja,
- ✓ procjenu potencijala imovine Grada Sinja zasnivati 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 Sinj upravlja i raspolaže 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 na način da oni poslovni i stambeni prostori koji su potrebni Gradu Sinju budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi poslovni prostori i stambeni moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem,
- ✓ 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 internetskoj stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada,
- ✓ kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi pojavni oblici imovine u vlasništvu Grada Sinja,
- ✓ 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.

6. ZAKLJUČAK

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

Imovinu u vlasništvu Grada Sinja 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 Sinja 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 Sinja te kako je Strategija upravljanja imovinom za razdoblje 2023.-2029. godine usmjerena ka sustavnom, razvidnom, optimalnom i dugoročno održivom upravljanju imovinom, temeljenog na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

IZVJEŠĆE O PROVEDENOM JAVNOM SAVJETOVANJU

Naziv akta/teme savjetovanja	**STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM GRADA SINJA ZA RAZDOBLJE 2023. -2029.GODINE**
RAZDOBLJE TRAJANJA SAVJETOVANJA	27.4.2023. – 27.5.2023.
PREDLAGATELJ:	**Gradonačelnik Grada Sinja**
STVARATELJ DOKUMENTA:	**Gradsko vijeće Grada Sinja**
Troškovi provedenog savjetovanja	Provedba javnog savjetovanja nije zahtijevala dodatne financijske troškove

Naziv sudionika savjetovanja (pojedinac, organizacija, institucija)	PRIJEDLOG	OČITOVANJE PREDLAGATELJA
1. **SDP Gradska organizacija Grada Sinja**	**2.Važeći normativni i institucionalni okvir** Ovaj uvodni dio Strategije koji se odnosi na normativni i institucionalni okvir, trebalo je podijeliti na: normativni okvir (Ustav i zakone), podzakonske i općenormativne akte (uredbe, pravilnike) i Opće akte Grada Sinja. **2.1. Nabrajajući normativne akte, propustili ste navesti Ustav, a ostale posložiti po važnosti.** 1. Ustav Republike Hrvatske 2. Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi 3. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima 4. Zakon o obveznim odnosima.....pa ostale **2.2 Akti Grada Sinja** 1. Statut Grada Sinja 2.Poslovnik Grada Sinja..... pa navesti ostale akte Nedostaje Odluka o uređenju prometa na području Grada Sinja Što se tiče zakona zaboravili ste navesti: Zakon o grobljima, Zakon o javnom bilježništvu, Zakon o nasljeđivanju, Zakon o građevinskoj inspekciji, Zakon	**Primjedba se prihvaća!** **2. Važeći normativni i institucionalni okvir** Prijedlozi odnosno primjedbe se usvajaju te je u tom dijelu Strategija korigirana i dopunjena navedenim propisima.

	o porezu na dodanu vrijednost, Zakon o hrvatskim braniteljima iz DR i članovima njihovih obitelji, Zakon o sustavu unutarnje kontrole u javnom sektoru, Zakon o pravima na pristup informacijama, Zakon o autorskim pravima i srodnim pravima.	
	Da li postoje akti kojim se određuju uvjeti i kriteriji za dodjelu socijalnih stanova, uvjeti i mjerila za utvrđivanje zaštićene najamnine?	Nadalje, **uvjeti i kriteriji za dodjelu socijalnih stanova kao i uvjeti i mjerila za utvrđivanje zaštićene najamnine** propisani su i regulirani Pravilnikom o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sinja" br. 08/06). Radi se o propisu koji je, obzirom na godinu donošenja (2006. godina), zastario te je nužno donijeti novi akt kojim će se regulirati navedena pitanja, što je u nadležnosti Ureda Grada Sinja. Također, nužno je revidirati socijalne uvjete postojećih korisnika stanova u vlasništvu Grada Sinja kako bi se utvrdilo da li još uvijek ispunjavaju socijalne kriterije i mjerila za dodjelu stanova, što je u nadležnosti Ureda Grada.
	4. Analiza postojećeg stanja Iz Strategije nije jasno da li se provodi i na koji način, bilanciranje nekretnina u poslovnim knjigama, podaci o vrijednosti imovine, prihodi i rashodi sa analitičkim praćenjem promjena, efekti korištenja, financijska analiza i stopa kapitalizacije nekretnina, iako se u samoj Strategiji navodi da su npr. poslovni prostori najvažniji portfelj? Ukoliko analiza na temelju prikupljenih podataka nije dobro napravljena, teško da će biti dobra podloga za buduće donošenje političkih odluka.	**Primjedba se djelomično usvaja!** **4. Analiza postojećeg stanja** Upravni odjel za financije vodi knjigu dugotrajne imovine na način da je ista razvrstana po vrsti, količini i cijeni. Bilanciranje imovine se provodi sukladno zakonskim propisima i podacima kojima Grad Sinj raspolaže. Sve imovina koja je u ovom trenutku poznata se vodi odnosno postoji u bilanci. Isto tako, u Strategiji se navodi da

	Nije jasno zbog čega se u izradi Strategije niste koristili SWOT analizom ,kao preduvjetom za pravilni odabir strategije. Pod tim podrazumijevamo da se ovom kvalitetnom analitičkom metodom koja kroz četiri čimbenika nastoji prikazati snagu, slabost, prilike i prijetnje određene pojave ili situacije može jasno i kvalitetno doći do željenih ciljeva.	Grad Sinj ima ustrojen i vodi Registar nekretnina (4.6. Vođenje evidencija o imovini) u kojima se pojavni oblici imovine razvrstavaju po portfeljima, te se kontinuirano radi na evidentiranju svih potrebnih podataka o imovini, što je dugoročan proces budući se radi o velikom broju jedinica odnosno podataka. Također, Grad vrši procjenu vrijednosti nekretnina koje ima u svom vlasništvu, a sve u skladu s trenutnim mogućnostima, odnosno predviđenim financijskim sredstvima u tu svrhu. Izrađivač Strategije koristio se **swot analizom** kao jednom od tehnika strateške analize kojom se nastoje otkriti i utvrditi ključni čimbenici razvoja, potencijali razvoja kao i ograničenja u razvoju, te je taj dio, po Prijedlogu, uglavljen u Strategiju.
	5. Vizija, ciljevi i smjernice upravljanja imovinom u razdoblju 2022-2029 Definiranje vizije znači, ne samo što se želi postići, već je potrebno navesti i glavne poteškoće s kojima se Grad Sinj susreće u procesima upravljanja imovinom. Pri tome mislimo u prvom redu na nedorečene i česte izmjene normativnog okvira, a što doprinosi i neujednačenom postupanju tijela gradske uprave, kao i službenika. Nepovezanost ustroja, vođenja različitih evidencija u različitim područjima rada, te nadležnosti koje nisu povezane. Nepostojanje normativnih okvira kojim će se povezati radni procesi u različitim područjima rada. Samo dobro definirana Strategija, kontrola upravljanja,	**Primjedba se ne prihvaća!** **5. (6) Vizija, ciljevi i smjernice upravljanja imovinom u razdoblju od 2023.-2029. godine** Primjedbe u dijelu koji se odnosi na viziju, strateške ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, strateške ciljeve, nisu osnovane. Naime, kao ključni i dugoročni strateški cilj navedeno je „održivo, ekonomično i transparentno upravljanje te raspolaganje imovinom“ što obuhvaća, između ostalog, i procjenu vrijednosti nekretnina

	usvajanje novih tehnika upravljanja, te potreba za promjenama u organizacijskoj strukturi Grada može dovesti do željenih rezultata. U Strategiji su navedene nekretnine s kojima Grad upravlja, način upravljanja, ali nije jasno navedena vrijednost imovine, kao i čije interese i zahtjeve imovina ispunjava. Što se tiče strateških ciljeva nije navedena potreba za što hitnijom procjenom vrijednosti imovine kao i uređenje i povezanost normativnih okvira što u našem slučaju ,ne predstavlja poseban, već strateški cilj. Na strateške ciljeve nadovezuju se posebni ciljevi: usklađivanje podataka i povezivanje imovinskih evidencija putem identifikacijskog broja, uvođenje i unapređenje unutarnje kontrolc, uspostava jedinstvenog mjesta evidencije imovine, uređivanje vlasništva nefinancijske imovine, evidentiranje svih oblika nefinancijske imovine, te usklađivanje općih akata sa nadređenim propisima. Iz Strategije nije jasno definiran indikator praćenja i evaluacije, te operativni plan, provedbeni dokument koji konkretno i detaljno definira mjere i aktivnosti	kao i uređenje odnosno povezanost normativnog okvira što je dugoročan proces koji je nemoguće odraditi u kratkom vremenskom periodu, posebice zbog ograničenih financijskih sredstava. Usklađivanje podataka i povezivanje imovinskih evidencija putem identifikacijskog broja obuhvaćeno je posebnim ciljem navedenim kao „Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojavnih oblika imovine kojima upravlja Grad Sinj". Registar imovine koji se ažurira sukladno dostupnim podacima, predstavljat će, kroz izvjesno vrijeme odnosno po svim obrađenim i prikupljenim podacima, jedinstveno mjesto evidencije imovine, uz napomenu da se radi o procesu vođenja koji je zahtjevan i otežan zbog naslijeđene dokumentacije koja je nepotpuna i vođena na više različitih mjesta i načina. Uspostava Registra koji će sadržavati ažurirane i točne podatke, omogućit će nadalje i uspostavu te unaprjeđenje unutarnje kontrole. Usklađivanje općih akata sa nadređenim propisima obuhvaćeno je posebnim ciljem „Normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina" gdje se navodi pridržavanje zakona i drugih propisa, što podrazumijeva usklađenost općih akata s propisima višeg ranga. Zaključno, Strategija upravljanja imovinom Grada Sinja za

		razdoblje od 2023.-2029. godine predstavlja i predstavljat će dokument koji će biti osnova praćenja i evaluacije, kao i temelj za konkretno i detaljno definiranje mjera i aktivnosti koje će se poduzimati kako bi se ostvario strateški cilj, a to je, kako je već gore navedeno, održivo, ekonomično, transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada Sinja.

U RAZDOBLJU SAVJETOVANJA PRISTIGAO JE 1 PRIJEDLOG/PRIMJEDBA.

Sinj, 13. lipnja 2023. godine

Koordinator savjetovanja:
Marija Šimac