



Ev.br. 212.

REPUBLIKA HRVATSKA
VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA
GRAD SLATINA
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 406-01/19-01/10
URBROJ: 2189/02-03-01/01-19-1
Slatina, 31. svibnja 2019.

Na temelju članka 16. Statuta Grada Slatine (Službeni glasnik Grada Slatine, broj 5/09, 5/10, 1/13, 2/13 – pročišćeni tekst i 3/18) Gradsko vijeće Grada Slatine na 17. sjednici, održanoj dana 31. svibnja 2019. godine donosi

ODLUKU

o donošenju Plana upravljanja nekretninama Grada Slatine za 2019. godinu

I.

Ovom Odlukom donosi se Plan upravljanja nekretninama Grada Slatine za 2019. godinu.

II.

Plan iz prethodnog članka sastavni je dio ove Odluke.

III.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Slatine.

PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA
Dario Vrbaslija

DOSTAVITI:

1. Stručna služba Grada, ovdje,
2. Upravni odjel za razvoj Grada, ovdje, 3x
3. Odsjek za poslove Gradonačelnika i Gradskog vijeća, ovdje,
4. Gradonačelniku Grada Slatine, ovdje,
5. Za objavu u Službenom glasniku Grada, ovdje,
6. Za evidenciju akata Gradskog vijeća, ovdje,
7. Arhiva.



Republika Hrvatska
Virovitičko-podravska županija
Grad Slatina

***PLAN UPRAVLJANJA
NEKRETNINAMA
GRADA SLATINE
ZA 2019. GODINU***

Raspolaganje nekretninama

Plan upravljanja nekretninama Grada Slatine za 2019. godinu donosi se u skladu sa *Strategijom upravljanja imovinom Grada Slatine 2019-2022.*

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

O raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Slatine (u daljnjem tekstu: Grad) odlučuju gradonačelnik i Gradsko vijeće, pri čemu gradonačelnik može odlučivati o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju imovine. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kuna (jedan milijun kuna), gradonačelnik može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kuna, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kuna, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kuna.

Stjecanje i otuđivanje nekretnina planira se u proračunu Grada i pripadajućim programima za izgradnju komunalne infrastrukture, kapitalna ulaganja u zgrade javnog sektora i društvenu infrastrukturu, a provodi se u skladu sa zakonom, Statutom i mjerodavnim općim aktima Gradskog vijeća.

Uz Strategiju upravljanja imovinom Grada Slatine 2019-2022. te Plan upravljanja nekretninama Grada Slatine za 2019. godinu, u 2019. godini pripremit će se i sljedeći akti koji se odnose na raspolaganje nekretninama:

- 1) Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Slatine i stjecanju stvarnih i drugih prava u korist Grada Slatine*
- 2) Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Slatine*
- 3) Odluka o postupku i visini naknade za osnivanje prava služnosti i prava građenja na javnim površinama kojima upravlja Grad Slatina i nekretninama u vlasništvu Grada Slatine*
- 4) Odluka o najmu stanova u vlasništvu Grada Slatine*

Prijedloge pojedinačnih odluka o raspolaganju i stjecanju nekretnina priprema upravno tijelo nadležno za imovinskopravne poslove.

Procjenu tržišne vrijednosti nekretnina, koja je zakonska obveza u postupcima raspolaganja nekretninama, Grad naručuje od ovlaštenog procjenitelja, temeljem *Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.*

Javni natječaj za prodaju i zakup nekretnina provodi Povjerenstvo koje odlukom imenuje gradonačelnik Grada Slatine.

Nekretnine Grada Slatine

Nekretnine u vlasništvu Grada Slatine čine: stanovi, poslovni prostori, zemljišta, sportski objekti, odgojno-obrazovni objekti, kulturni i društveni objekti te komunalna infrastruktura.

Stanovi

Grad Slatina trenutno ima u vlasništvu 20 stambenih objekata (kuća i stanova, u daljnjem tekstu: stanovi), i to:

- 3 neuseljiva stana u ruševnim zgradama,
- 13 useljenih socijalnih stanova,
- 2 socijalna stana pripremljena za potrebe hitnih smještaja (od toga 1 stan je u kući katnici koja je u suvlasništvu s fizičkom osobom)
- 1 stan - prizemna kuća, namijenjen za udruge za unapređenje skrbi o djeci s poteškoćama u razvoju,
- 1 stan prešao u suvlasništvo Grada kao ošasna imovina, a za koji se vodi spor zbog dugova ostavitelja te Grad nije u posjedu te nekretnine.

Planirana raspolaganja stanovima u 2019. godini

U 13 stanova (tzv. socijalni stanovi) smješteni su zaštićeni najmoprimci, zbog hitnog rješavanja stambenog pitanja obitelji teškog socijalnog statusa, sukladno članku 31a. podstavku 2. *Odluke o davanju u najam stanova* (Službeni glasnik Grada Slatine, broj 3/98, 6/99, 5/03 i 5/10).

S najmoprimcima kojima istječe najam tijekom 2019. godine produžiti će se najam, ukoliko Socijalno vijeće Grada Slatine utvrdi da im je socijalni status takav da i dalje ispunjavaju uvjete za stambeno zbrinjavanje sukladno spomenutom članku 31a. podstavku 2. Odluke.

Za prodaju stanova za koje zaštićeni najmoprimci iskažu interes za kupnju, provest će se postupak javnog natječaja sukladno gradskim aktima o raspolaganju nekretninama.

U svrhu razvrgnuća suvlasništva i stjecanja 1/1 vlasništva nad kućom u Slatini, Lipa 114a, Grad će tražiti odgovarajuću zamjensku nekretninu za drugog suvlasnika, u sporazumu s njim te u visini vrijednosti njegova suvlasničkog dijela.

U 2019. godini Grad je jedan stambeni objekt (kuću u Slatini, Ul. Matije Gupca 187) kupio sa svrhom da taj objekt i njegov dvorišni prostor namijeni udruagama s područja Grada Slatine za provođenje programa i projekata od osobitog interesa za Grad, iz područja skrbi o djeci s poteškoćama u razvoju. U vezi s tim, Grad će provesti javni natječaj za udruge, sukladno odredbama *Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa*

i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge (Narodne novine, broj 26/15), a u smislu nefinancijske podrške u nekretninama. Natječaj priprema upravno tijelo Grada nadležno za praćenje i unapređenje rada udruga (Stručna služba Grada Slatine), s obzirom da se natječaj ne provodi po propisima o najmu i zakupu, već po odredbama spomenute Uredbe.

Poslovni prostori

Poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Upravno tijelo Grada nadležno za imovinskopravne poslove prati propise koji se odnose na raspolaganje poslovnim prostorima te vodi evidenciju svih poslovnih prostora u vlasništvu Grada i aktualnih ugovora o njihovoj kupoprodaji ili zakupu. Upravno tijelo Grada nadležno za financije i računovodstvo prati financijsku provedbu tih ugovora te vodi poslovnu knjigu dugotrajne imovine u vlasništvu Grada, obračun amortizacije i druge financijske poslove.

Dana 22. prosinca 2018. godine stupio je na snagu *Zakon o izmjenama i dopunama zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine, broj 112/18)* koji je značajno promijenio uvjete za zakup i kupoprodaju poslovnih prostora.

Sukladno zakonskim izmjenama i dopunama, upravno tijelo Grada nadležno za imovinskopravne poslove pripremio je nacrt prijedloga *Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Slatine*, koji je upućen i na savjetovanje s javnošću u razdoblju od 12. travnja do 11. svibnja 2019. godine. Nakon stupanja na snagu te nove Odluke (koja staru odluku o zakupu stavlja izvan snage) Grad može pristupiti raspolaganju poslovnim prostorima u vlasništvu Grada u skladu s novim uvjetima i pravilima.

Poslovni prostori u vlasništvu Grada koji su u zakupu:

Red. br.	poslovni prostor	adresa	kat.općina	k.č.br.	zk.ul.br.
1.	Hrvatski dom - (prizemlje + 2.kat)	BRAĆE RADIĆA 6	P. Slatina	3559	4334
2.	Hrvatski dom - prostor D	BRAĆE RADIĆA 6	P. Slatina	3559	4334
3.	Hrvatski dom - prostor br. 3	BRAĆE RADIĆA 6	P. Slatina	3559	4334
4.	Hrvatski dom - prostor br. 6	BRAĆE RADIĆA 6	P. Slatina	3559	4334
5.	Hrvatski dom - prostor br. 2	BRAĆE RADIĆA 6	P. Slatina	3559	4334
6.	Hrvatski dom - prostor br. 5	BRAĆE RADIĆA 6	P. Slatina	3559	4334
7.	Hrvatski dom - prostor C	BRAĆE RADIĆA 6	P. Slatina	3559	4334

8.	Hrvatski dom - prostor br. 1	BRAĆE RADIĆA 6	P. Slatina	3559	4334
9.	Hrvatski dom - prostor br. 7	BRAĆE RADIĆA 6	P. Slatina	3559	4334
10.	Mjesni dom Gornji Miholjac - Narodni trgovački lanac d.o.o.	PETRA ZRINSKOG 8	Gornji Miholjac	137	1495A
11.	Mjesni dom Gornji Miholjac - Hrvatski Telekom d.d.	PETRA ZRINSKOG 8	Gornji Miholjac	137	1495A
12.	Mjesni dom Kozice - Udruga koka hrvatica VPŽ i Zadruga kokoš hrvatica	KOZICE 50	Kozice	70	596
13.	Mjesni dom Kozice - Hrvatski Telekom d.d.	KOZICE 50	Kozice	70	596
14.	Mjesni dom Medinci - Hrvatski Telekom d.d.	DRAVSKA 2 A	Medinci	1570	1
15.	Mjesni dom Sladojevci - Hrvatski Telekom d.d.	BRAĆE RADIĆA 106	Sladojevci	512	2
16.	Centar nevladinih udruga - Udruga osoba s invaliditetom	BRAĆE RADIĆA 13 B	P. Slatina	3473/1	4328
17.	Stari kotar (lokal br.5)	ANTE KOVAČIĆA 1	P. Slatina	4372/1	6439 (E-5)

Poslovni prostori u vlasništvu Grada namijenjeni za prodaju:

Red. br.	poslovni prostor	adresa	kat.općina	k.č.br.	zk.ul.br.
1.	Poslovni centar - bivši Ured Turističke zajednice (neetažirani lokal u prizemlju zgrade sagrađene na k.č.br. 3453/2)	Trg sv. Josipa 13	P. Slatina	3453/2	1838

Garaže u vlasništvu Grada:

Red. br.	garaža	kat. općina	k.č.br.	zk.ul.br.	u zakupu	istek zakupa
1.	Ljudevita Gaja - garaža br. 1	P. Slatina	3640/27	6591	DA	10.11.2019
2.	Ljudevita Gaja - garaža br. 2		3640/26	6591	DA	neodređeno
3.	Ljudevita Gaja - garaža br. 3		3640/25	6591	DA	31.01.2020
4.	Ljudevita Gaja - garaža br. 12		3640/16	6591	DA	01.07.2019
5.	Ljudevita Gaja - garaža br. 13		3640/15	6591	DA	19.01.2024
6.	Ljudevita Gaja - garaža br. 15		3640/13	6591	NE (koristi se za službeno vozilo Grada)	-
7.	Ljudevita Gaja - garaža br. 18		3640/40	6591	DA	10.11.2019

8.	Ljudevita Gaja - garaža br. 19		3640/39	6591	NE (koristi se za skladištenje gradske opreme)	-
9.	Lj. Gaja - garaža br. 20		3640/38	6591	DA	31.01.2020
10.	Ante Kovačića - garaža		3452	4748	NE (korisnik Vatrogasna zajednica)	-

Prazni poslovni prostori koji nisu namijenjeni za potrebe Grada, gradskih ustanova, agencija i mjesnih odbora ponudit će se u zakup ili kupoprodaju putem javnog natječaja ili iznimno bez provedbe javnog natječaja, kada se za to ispune zakonske pretpostavke.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada može se prodati sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Gradom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, pod uvjetima i u postupku propisanim *Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine, broj 125/11, 64/15, 112/18)* i *Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Slatine*.

Za poslovne prostore koji su u zakupu može se produžiti zakup, ali isključivo zakupniku koji s Gradom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, i samo kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Grada za djelatnost koju zakupnik obavlja.

S obzirom da ustanovama kojima je osnivač Grad Slatina gradonačelnik može odlukom odrediti mjesečnu zakupninu u iznosu od 1,00 kune za cjelokupni poslovni prostor koji im je dat u zakup, nakon stupanja na snagu *Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Slatine*, pripremit će se ugovori o zakupu s Pučkim otvorenim učilištem Slatina, Gradskom knjižnicom i čitaonicom Slatina te Dječjim vrtićem Zeko, kojima će se zamijeniti dosadašnji akti temeljem kojih su te gradske ustanove imale pravo korištenja gradskih nekretnina u kojima su smještene. A novim ugovorima o zakupu odredit će im se zakupnina u iznosu od 1,00 kune, kakvu već plaćaju Glazbena škola Milka Kelemena, Turistička zajednica grada Slatine i Zavičajni muzej Slatina.

Također se planira revidirati ugovor o zakupu prostora u Centru nevladinih udruga (na adresi: Slatina, Braće Radić 13B) s Udrugom osoba s invaliditetom Slatina i Crvenim križem Slatina, kako bi se postojeći ugovori o korištenju uskladili s izmijenjenim Zakonom i novom odlukom.

Kupnja poslovnih prostora radi provedbe EU-projekta

U svrhu planirane energetske obnove cijelog kompleksa zgrade Hrvatskog doma u Slatini, Grad je od Slatina Kom-a d.o.o. i Komrada d.o.o. kupio zgradu sagrađenu na k.č.br. 3560 u k.o. Podravska Slatina, u Ulici Braće

Radić 4, a koja u građevinskom pogledu čini jednu cjelinu sa zgradom na k. č. br. 3559 (Ul. Braće Radić k.br. 6 i 8).

S obzirom na to da prostore unutar kupljene zgrade na k.č.br. 3560 sada koriste trgovačko društvo KOMRAD d.o.o. i GRAS – Gradska razvojna agencija Slatine, nakon stupanja na snagu *Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Slatine* navedenim korisnicima ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu, a u tu svrhu izvršit će se i premjer korisne površine prostora koju koriste. GRAS-u se također planira odrediti zakupnina u iznosu od 1,00 kune.

Projekt EPIcentar Sequoia Slatina – u tijeku je otplata kupljene nekretnine na k.č.br. 4257/19 i 4257/1, namijenjene za uređenje edukacijsko posjetiteljsko interpretacijskog centra za koji je 2018. godine odobreno EU sufinanciranje iz Operativnog programa konkurentnost i kohezija – Promicanje održivog korištenja prirodne baštine, a realizacija je planirana u razdoblju 2019-2020. godina.

Za provedbu projekta Uređenje posjetiteljskog centra kulturne i prirodne baštine na arheološkom lokalitetu Turski grad Medinci, na k.č.br. 673 k.o. Medinci koja je u vlasništvu Grada, otkupljena je postojeća legalna poslovna zgrada i izrađena projektna dokumentacija te prijavljen projekt na natječaj Interreg V-A Hrvatska –Mađarska u 2019. godini.

Potreban upis nekretnina kroz etažiranje poslovnih zgrada

Poslovni prostor u prizemlju zgrade Poslovno-stambenog centra na Trgu sv. Josipa 13 (sagrađene na k.č.br. 3453/2 u k.o. P. Slatina), u kojemu je bila smještena Turistička zajednica do 2018. godine, potrebno je upisati u zemljišnu knjigu, uz uknjižbu prava vlasništva Grada, kroz postupak etažiranja zgrade koji provodi SLATINA KOM d.o.o. kao upravitelj zgrade.

Također, podrumski prostor tzv. atomskog skloništa ispod Poslovno-stambenog centra planira se uknjižiti kao vlasništvo Grada kroz spomenuto etažiranje.

Zgrada Hrvatskog doma Slatina u suvlasništvu je Grada (2/3 suvl.dio) i Republike Hrvatske (1/3 suvl.dio), koja je, po zahtjevu Grada za darovanjem njene 1/3 Gradu, Ugovorom od 20. prosinca 2018. godine svoj suvl.dio dala na uporabu Gradu za potrebe Glazbene škole. U postupku je rješavanje spornog upisa „zabilježbe o zadržavanju vlasništva“ na gradskom suvlasničkom dijelu, za koji nadležno županijsko državno odvjetništvo smatra da pripada Republici Hrvatskoj. Pitanje suvlasničkih dijelova riješilo bi se kroz postupak etažiranja zgrade.

Zemljišta

Upravno tijelo nadležno za imovinskopravne poslove vodi evidenciju zemljišta u vlasništvu Grada Slatine te evidenciju aktualnih ugovora o kupoprodaji, zamjeni, darovanju ili zakupu zemljišta, a upravno tijelo nadležno za financije i računovodstvo prati financijsku provedbu ugovora, vodi poslovnu knjigu dugotrajne imovine u vlasništvu Grada, obračun amortizacije i druge financijske poslove.

Prodaja i zakup zemljišta:

Prodaja zemljišta obavlja se putem javnog natječaja (objavom oglasa za prikupljanje pisanih ponuda na internetskoj stranici i oglasnoj ploči Grada, kao i putem lokalne radio-postaje) ili iznimno - neposrednom pogodbom u posebno propisanim slučajevima, u oba slučaja po utvrđenoj tržišnoj cijeni. Prodaja zemljišta neposrednom pogodbom omogućit će se, na zahtjev stranke, kad se za to ispune sve zakonske pretpostavke.

Javni natječaj za zakup poljoprivrednog zemljišta i neizgrađenog građevinskog zemljišta u poljoprivredne svrhe obavlja se usmenim nadmetanjem ili prikupljanjem pisanih ponuda. Pisane ponude prikupljat će se u slučajevima većeg interesa za pojedino zemljište.

U pogledu natječajnog postupka za prodaju i zakup zemljišta primjenjuju se odredbe važećeg općeg akta o raspolaganju gradskim nekretninama.

Prije raspisivanja javnog natječaja za prodaju ili zakup zemljišta, pisanim putem zatražit će se od nadležne službe Ureda državne uprave u Virovitičko-podravskoj županiji podaci o tome da li je podnesen zahtjev prijašnjeg vlasnika za povratom predmetnog zemljišta, a u slučajevima dvojbe radi li se o građevinskom ili poljoprivrednom zemljištu zatražit će se o tome podaci od nadležnog odjela Virovitičko-podravske županije.

Prodaja neizgrađenog građevinskog zemljišta u poduzetničkim zonama Grada Slatine

Grad Slatina raspolaže sljedećim građevinskim česticama namijenjenim za prodaju za izgradnju gospodarskih kapaciteta:

Naziv i veličina zone	<u>Zone koje su u korištenju:</u> 1. PZ Trnovača – 24 ha 2. PZ Turbina 1 – 25 ha 3. PZ Turbina 2 – 20 ha 4. PZ Kućnica – Medinci – 25 ha <u>Zone koje su u pripremi:</u> 5. PZ Turbina 3 – 23 ha 6. PZ Lipik – 45 ha
Slobodne površina zona /čestice za prodaju	1. PZ Trnovača – 3,25 ha /k.č. 3806/1, 3806/5, 3808/1, 3806/2 i 3807/1 u k.o. Podravska Slatina/ 2. PZ Turbina 2 – 7,16 ha /k.č. 1506/71, 1506/72, 1506/83, 1506/84, 1506/87 i 1506/90 u k.o. Podravska Slatina/ 3. PZ Kućnica - Medinci – 3,52 ha /k.č. 1662/1 u k.o. Medinci/ 4. PZ Lipik – 29,83 ha /k.č. 1/1, 1/ 2 i 2 u k.o. Podravska Slatina ; neophodno prethodno projektiranje i parceliranje koridora prometnica u zoni/

	5. PZ Turbina 3 – 23,72 ha(k.č. 1506/4 - 1506/100 i druge u k.o. Podravska Slatina; dto građevinskih čestica formiran, a na dijelu čestica je u tijeku parcelacija koridora za prometnice u zoni)
--	--

NAPOMENA: U Poduzetničkoj zoni Mala privreda Grad ne raspolaže građevinskim parcelama za prodaju.

Korištenje neizgrađenog građevinskog zemljišta za poslovne svrhe:

Za korištenje neizgrađenog građevinskog zemljišta za poslovne svrhe (otvorena skladišta i slično) ne zasniva se zakupni odnos, već korisnik zemljišta plaća porez Gradu, temeljem *Odluke o gradskim porezima (Službeni glasnik Grada, broj 7/17)*.

Stjecanje zemljišta za potrebe Grada Slatine:

Za zemljišta za koja se na temelju projektne dokumentacije, lokacijskih i građevinskih dozvola te drugih zakonskih akata utvrdi potreba kupnje, izvlaštenja ili stjecanja bez naknade za provedbu gradskih projekata, provest će se odgovarajući postupci za prijenos u vlasništvo Grada.

Postupci za prijenos u vlasništvo Grada provest će se i bez prethodno navedenih akata, kada je potreba stjecanja pojedine nekretnine utvrđena odlukom Gradskoga vijeća ili gradonačelnika (ovisno u čijoj je nadležnosti odlučivanje o tome s obzirom na vrijednost nekretnine), a u toj odluci će se obrazložiti svrha stjecanja nekretnine.

Planirano izvlaštenje u 2019. godini:

U svrhu izgradnje *Spojne ceste Ulica N.Š. Zrinskog – Poduzetnička zona Trnovača*, a po dobivanju lokacijske dozvole, Grad će pokrenuti postupak potpunog izvlaštenja neizgrađenog građevinskog zemljišta na k.č.br. 1896/4 u k.o. Podravska Slatina.

Sređivanje zemljišnoknjižnih podataka:

Za zemljišta koja imaju gruntovne i/ili katastarske podatke međusobno neusklađene ili neusklađene s njihovim stanjem u naravi – utvrdit će se pravo stanje stvari i pokrenuti odgovarajući postupci u gruntovnici (sudskom zemljišnoknjižnom odjelu) i katastru. Radi se o poslovima koji se pojavljuju svake godine i rješavaju po redoslijedu prioriteta. A njihova važnost očituje se u uklanjanju zapreka za zakonito stjecanje i otuđivanje zemljišta te uklanjanju zapreka za kandidaturu i provedbu projekata od interesa za Grad.

Rješavanje predmeta koji se odnose na društveno i/ili izvanknjižno vlasništvo:

S obzirom na to da je za vrijeme stvarnopravnog režima društvenog vlasništva upis prava vlasništva u zemljišne knjige bio zanemaren i marginaliziran, i s obzirom na promjenu mjerodavnih propisa tijekom godina, i danas za velik broj nekretnina postoji neusklađenost između onoga što je upisano i njihovog stvarnog stanja. Stoga su postupci uknjižbe prava vlasništva Grada na nekretnine u društvenom vlasništvu i dalje u tijeku te će se nastaviti i u 2019. godini.

S druge strane, u vezi nekretnina koje su formalno prešle u vlasništvo Grada pravnim sljedništvom, a za koje nisu predane na provedbu isprave o pravnim poslovima temeljem kojih su ih zapravo neke treće osobe stekle u svoje vlasništvo, očekuje se da će se i ove godine građani obraćati Gradu sa zahtjevima da im se prizna njihovo izvanknjižno vlasništvo i izda tabularna isprava podobna za upis u zemljišnu knjigu, kako bi time postali i knjižni vlasnici svojih nekretnina. Da bi Grad o takvim zahtjevima mogao odlučivati, potrebno je da podnositelj zahtjeva dokaže da predmetnu nekretninu ima u svom posjedu i da priloži svu dokumentaciju (izvornike!) kojom na nesumnjiv način dokazuje svoje pravo vlasništva. Ako podnositelj zahtjeva ne posjeduje takvu dokumentaciju, zahtjev mu se neće udovoljiti i bit će upućen da svoj zahtjev pokuša ostvariti sudskim putem.

Navedeni poslovi spadaju u zahtjevnije imovinskopravne poslove, u prvom redu zbog toga što je potrebno utvrđivati povijesni tijek prometa nekretnina i pravne prednike te istraživati ranije važeće propise iz područja vlasničkopravnih odnosa, a u drugom redu zbog toga što pregled i razumijevanje zaprimljene dokumentacije (koja obuhvaća pravnu, a nerijetko i prostornoplansku, građevinsku i geodetsku problematiku), iziskuje ozbiljnije vrijeme rada. Grad će i dalje takvim predmetima postupati krajnje ozbiljno, kako se ne bi odrekao nekretnine koja mu po zakonu pripada, ali i kako bi u slučaju osnovanosti zahtjeva stranke izdavanjem tabularne isprave izbjegao nepotrební sudski spor.

Sportski objekti

Sportski objekti klasificirani su kao imovina koja omogućava određene aktivnosti koje Grad podupire iz društvenih, socijalnih, zdravstvenih ili drugih razloga, a ne primarno prihodovnih, i kao takvi nisu namijenjeni prodaji dok god ispunjavaju svoju svrhu.

Sportski objekti u vlasništvu Grada:

Red. br.	sportski objekt	adresa	kat.općina	k.č.br.	zk.ul.br.
1.	Nogometni stadion u Slatini	Industrijska 11 a	Podravska Slatina	1506/81	6370

2.	Tenisko igralište u Slatini	J.J. Strossmayera	Podravska Slatina	2543/2	4801
3.	Tenisko igralište u Slatini	J.J. Strossmayera	Podravska Slatina	2543/5	4801
4.	Rukometno igralište s tribinama u Slatini	Trg svetog Josipa	Podravska Slatina	4366	6772
5.	Odbojkaško igralište u Slatini (uz rukometno igralište)	Trg svetog Josipa	Podravska Slatina	4366	6772
6.	Nogometno igralište u Novom Senkovcu	Varaždinska ulica	Medinci	840	1
7.	Nogometno igralište u Kozicama	Kozice	Kozice	1056/2	596
8.	Nogometno igralište u Medincima	Kolodvorska	Medinci	1550	1
9.	Nogometno igralište u Gornjem Miholjcu	Kneza Domagoja	Gornji Miholjac	294/2	1634
10.	Nogometno igralište u Bakiću	Ulica odvojak bana Jelačića	Bakić	866	1
11.	Nogometno igralište u Sladojevcima	braće radića	Sladojevci	405	2
12.	Sportski objekt uz nogometno igralište u Gornjem Miholjcu	Kneza Domagoja 76	Gornji Miholjac	294/2	1634
13.	Sportski objekt uz nogometno igralište u Bakiću	Ulica odvojak bana Jelačića	Bakić	866	1
14.	Sportski objekt uz nogometno igralište u Sladojevcima	Braće Radića 143	Sladojevci	405	2
15.	Sportsko - rekreacijska zona u Slatini - I.B.Mažuranić (planirano!)	Ivana Brlić Mažuranić	Podravska Slatina	6654	4801
16.	Sportski objekt uz nogometno igralište u Kozicama	Kozice 143	Kozice	1056/2	596

Grad je s Udrugom škole nogometa iz Slatine dana 30. prosinca 2016. godine sklopio ugovor o zakupu temeljem kojega je udruga dobila u desetogodišnji zakup nogometni stadion u Slatini. Prema predmetnom ugovoru o zakupu, Udruga može nogometni stadion davati u podzakup, ali isključivo sportskim udrugama radi održavanja treninga i natjecanja.

Odgojno-obrazovni objekti

Odgojno-obrazovni objekti (Zgrada Dječjeg vrtića Zeko i zgrada Jaslica) klasificirani su kao nekretnine koje se koriste za ispunjavanje obaveznih funkcija Grada, i kao takvi nisu namijenjeni prodaji dok god ispunjavaju svoju svrhu.

Kao što je već rečeno, za predmetne nekretnine zaključit će se ugovor o zakupu uz zakupninu u iznosu od 1,00 kune.

Kulturni i društveni objekti

Kulturni i društveni objekti klasificirani su kao jedinice imovine koja omogućava određene aktivnosti koje Grad podupire iz društvenih, političkih, socijalnih ili drugih razloga, i kao takvi nisu namijenjeni prodaji dok god ispunjavaju svoju svrhu.

Ovdje ubrajamo Gradsku knjižnicu i čitaonicu Slatina, Zavičajni muzej Slatina i Pučko otvoreno učilište (koje uključuje kino dvoranu i art dvoranu) te 17 spomenika.

Društveni objekti u vlasništvu Grada:

Red. br.	društveni objekt	adresa	kat.općina	k.č.br.	zk.ul.br.
1.	Mjesni dom Kozice	KOZICE 50	KOZICE	70	596
2.	Mjesni dom Bistrica	BISTRICA 45	BISTRICA	71	325
3.	Mjesni dom Gornji Miholjac	PETRA ZRINSKOG 8	GORNJI MIHOLJAC	137	1495A
4.	Mjesni dom Ivanbrijeg	IVANBRIJEG 23	IVANBRIJEG	147	131
5.	Mjesni dom Sladojevački Lug	SLADOJEVAČKI LUG 26 A	SLADOJEVCI	266/1	2
6.	Mjesni dom Donji Meljani	DONJI MELJANI 86	DONJI MELJANI	493/5	872
7.	Mjesni dom Sladojevci	BRAĆE RADIĆA 106	SLADOJEVCI	512	2
8.	Mjesni dom V. Nazora, Slatina	VLADIMIRA NAZORA 224	PODRAVSKA SLATINA	1713/1	4801
9.	Mjesni dom B.Radić i M.Gupca, Slatina	BRAĆE RADIĆA 124	PODRAVSKA SLATINA	2714	4801
10.	Mjesni dom Lukavac	LUKAVAC 37	LUKAVAC	143/2	272
11.	Mjesni dom Medinci	DRAVSKA 2 A	MEDINCI	1570	1
12.	Mjesni dom Radosavci	RADOSAVCI 8	RADOSAVCI	38/2	170
13.	Mjesni dom Markovo	BANA JELAČIĆA 38	MEDINCI	785	336
14.	Mjesni dom Golenić	GOLENIĆ 38	BOKANE	825/1	181
15.	Mjesni dom Bakić	BRAĆE RADIĆA 8	BAKIĆ	864	2
16.	Mjesni dom Novi Senkovic (u izgradnji)	VARAŽDINSKA ULICA 62	MEDINCI	1098	1
17.	Vatrogasni dom u Slatini	ANTE KOVAČIĆA 2	PODRAVSKA SLATINA	3452	4748

Društvenim prostorijama u mjesnim domovima upravljaju vijeća mjesnih odbora, a Vatrogasnim domom Javna vatrogasna postrojba Grada Slatine.

Način upravljanja društvenim objektima nadzire upravno tijelo Grada nadležno za suradnju s tijelima mjesne samouprave, odnosno za praćenje rada Javne vatrogasne postrojbe.

Komunalna infrastruktura

U skladu s člankom 59. *Zakona o komunalnom gospodarstvu (NN br. 68/18 i 110/18)* komunalnu infrastrukturu čine:

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 navedenih građevina Gradsko vijeće Grada Slatine može odlukom odrediti i druge građevine komunalne infrastrukture, ako služe za obavljanje komunalne djelatnosti.

Članak 61. *Zakona o komunalnom gospodarstvu* utvrđuje da je komunalna infrastruktura javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu odnosno suvlasništvu jedinice lokalne samouprave i/ili osobe koja obavlja komunalnu djelatnost te da se u tom statusu upisuje u zemljišnu knjigu. Komunalna infrastruktura stječe status javnog dobra u općoj uporabi danom njezine izgradnje, uređenja odnosno stupanja na snagu odluke o proglašenju javnog dobra u općoj uporabi, a u pravnom prometu može biti isključivo između jedinica lokalne samouprave i pravnih osoba koje obavljaju komunalne djelatnosti te druge osobe na toj infrastrukturi ne mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja sukladno odluci predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave (dakle, sukladno *Odluci o postupku i visini naknade za osnivanje prava služnosti na javnim površinama kojima upravlja Grad Slatina i nekretninama u vlasništvu Grada Slatine* - Službeni glasnik Grada, br. 5/16, koju Odluku se planira dopuniti u 2019. godini odredbama koje će regulirati još i osnivanje prava građenja).

Odluku o proglašenju novoizgrađene komunalne infrastrukture javnim dobrom u općoj uporabi i odluku o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi komunalne infrastrukture donosi Gradsko vijeće.

Odluka o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi komunalne infrastrukture ili njezina dijela može se donijeti ako je trajno prestala potreba za njezinim korištenjem. Nekretnina kojoj prestane status javnog dobra u općoj uporabi ostaje u vlasništvu Grada odnosno pravne osobe koja obavlja komunalnu djelatnost.

Članak 132. *Zakona o komunalnom gospodarstvu (NN, 68/18 i 110/18)* propisuje poseban postupak za evidentiranje komunalne infrastrukture izgrađene do dana stupanja na snagu tog zakona, a koja nije evidentirana u katastru. Za takve nekretnine ne donosi se odluka o proglašenju komunalne infrastrukture javnim dobrom u općoj uporabi, već je potrebno da Grad naruči

geodetski elaborat izvedenog stanja komunalne infrastrukture i izda potvrdu da se radi o komunalnoj infrastrukturi te da oba dokumenta dostavi katastru.

Potvrdu da se radi o komunalnoj infrastrukturi izdaje upravno tijelo Grada nadležno za evidenciju komunalne infrastrukture.

Nerazvrstane ceste

Upravno tijelo Grada nadležno za imovinskopravne poslove vodi Jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama na području Grada Slatine (u sklopu Registra nekretnina Grada Slatine) i priprema akte za uknjižbu prava vlasništva na nerazvrstanim cestama, akte za dopunu zemljišne knjige i osnivanje katastarskih čestica koje su u naravi nerazvrstane ceste, a koje nisu upisane u zemljišnoj knjizi te akte za ukidanje i brisanje statusa nerazvrstane ceste. Gradonačelnik kao zakonski zastupnik Grada potpisuje prijedloge zemljišnoknjižnom odjelu za uknjižbu prava vlasništva Grada te potpisuje odluke za koje je propisano da su sastavni dio geodetskih elaborata, a potpisuje i prijedloge za brisanje statusa nerazvrstane ceste.

Nerazvrstane ceste koje nisu evidentirane u katastru ili u katastru nije evidentirano njihovo stvarno stanje, evidentiraju se u katastru na temelju odgovarajućeg geodetskog elaborata kojim je snimljeno izvedeno stanje, a čiju izradu od ovlaštenih inženjera geodezije naručuje Grad te ga po završetku izrade dostavlja katastru. Nakon evidentiranja nerazvrstane ceste u katastru, ona će se upisati i u zemljišnu knjigu na temelju prijavnog lista.

Zemljišta za potrebe izgradnje novoprojektiranih prometnica u skladu s prostorno-planskom i projektnom dokumentacijom osiguravaju se kroz otkup ili izvlaštenje od pravnih i fizičkih osoba, osnivanjem prava građenja preko javnog vodnog dobra, dobivanjem na korištenje ili darovanjem od strane Republike Hrvatske, odnosno drugim zakonskim postupcima.

Nerazvrstane ceste te nekretnine koje su lokacijskom dozvolom predviđene za građenje nerazvrstane ceste, ne mogu se otuđiti iz vlasništva Grada, niti se na njima mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste.

Osnivanje prava služnosti na nerazvrstanim cestama

Grad svake godine ima niz zahtjeva od strane distributera za osnivanje prava služnosti na dijelovima nerazvrstanih cesta u vlasništvu Grada, koji se rješavaju temeljem *Odluke o postupku i visini naknade za osnivanje prava služnosti na javnim površinama kojima upravlja Grad Slatina i nekretninama u vlasništvu Grada Slatine (Službeni glasnik Grada, br. 5/16)*.

Radi se o sljedećim postupcima osnivanja prava služnosti:

- s HEP - Operatorom distribucijskog sustava d.o.o. Elektra Virovitica, za izgradnju i rekonstrukciju niskonaponske mreže, izgradnju trafostanica, dalekovoda i drugih objekata,
- s HEP-Plinom d.o. Osijek, za izgradnju i rekonstrukciju plinoopskrbne mreže,
- s KOMRAD-om d.o.o. Slatina, za proširenje i izgradnju sustava odvodnje otpadnih voda, izgradnju glavnih opskrbnih i spojnih vodoopskrbnih cjevovoda, te izgradnju i rekonstrukciju ostale vodno-komunalne infrastrukture iz projekta Aglomeracije Slatina,
- s Energy 9 d.o.o. Slatina, za izgradnju 35 kV kablenskog dalekovoda od Zone Trnovača do tzv. velike trafostanice u Ulici V. Nazora u Slatini,
- s Vipnet-om d.o.o. Zagreb, za izgradnju elektroničke komunikacijske infrastrukture,
- s ostalim infrastrukturašima po potrebi.

O predmetnim zahtjevima odlučuje gradonačelnik, nakon što se pregledaju projekti, situacije i drugi akti priloženi zahtjevu i nakon što se pregledaju sve katastarske čestice obuhvaćene zahtjevom. Temeljem odluke gradonačelnika o usvajanju zahtjeva, sklapa se ugovor o osnivanju prava služnosti.

Na temelju *Djelomičnog rješenja* HAKOM-a, od 4. rujna 2018. godine, utvrđeno je pravo puta i visina naknade koju je obavezan plaćati Hrvatski telekom d.d. za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i drugu povezanu opremu izgrađenu na česticama u vlasništvu Grada.

Korištenje javnih površina za poslovne svrhe:

Za korištenje javnih površina za poslovne svrhe (otvorena skladišta i slično) ne zasniva se zakupni odnos, već korisnik zemljišta plaća porez Gradu, temeljem *Odluke o gradskim porezima (Službeni glasnik Grada, broj 7/17)*.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

Procjenu tržišne vrijednosti nekretnina, koja je zakonska obveza u postupcima raspolaganja nekretninama, Grad naručuje od ovlaštenog procjenitelja, temeljem *Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina*.

Novost u postupcima utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina:

Dopisom od 9. svibnja 2019. godine župan Virovitičko-podravske županije dostavio je jedinicama lokalne samouprave na području Virovitičko-podravske županije *Uputu* Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja.

Sukladno *Uputi* Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, KLASA: 371-01/19-01/194, URBROJ: 531-04-1-19-2 od 24. travnja 2019. godine Grad je dužan prije zaključivanja bilo koje vrste ugovora kojima se upravlja i raspolaže nekretninama te prilikom stjecanja nekretnina dostaviti Procjeniteljskom povjerenstvu za područje Virovitičko-podravske županije izrađene procjembene elaborate na mišljenje odnosno ocjenu usklađenosti istih sa *Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15)*.

Normativni okvir

- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (NN, 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02)
- Zakon o nasljeđivanju (NN, 48/03, 163/03, 127/13, 33/15 i 14/19),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, 74/14 i 69/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN, 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 i 108/17)
- Zakon o obveznim odnosima (NN, 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, 125/11, 64/15 i 112/18)
- Zakon o najmu stanova (NN, 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN, 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)
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN, 40/97, 117/05)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN, 100/18)
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (NN, 80/11)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19)
- Zakon o gradnji (NN, 153/13, 20/17 i 39/19)
- Zakon o upravljanju državnom imovinom (NN, 52/18)
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN, 92/10)
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (NN, 80/11)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, 112/18)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15)
- Zakon o cestama (NN, 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14)

- Odluka o razvrstavanju javnih cesta (NN, 103/18)
- Pravilnik o prijenosu javnih cesta i nerazvrstanih cesta (NN, 86/12)
- Pravilnik o geodetskim elaboratima (NN, 59/18)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN, 68/18 i 110/18)
- Zakon o općem upravnom postupku (NN, 47/09) – Izdavanje potvrda, čl. 159.
- Zakon o upravljanju državnom imovinom (NN, 52/18)
- Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (NN, 95/18)
- Zakon o vodama (NN, 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14 i 46/18)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN, 20/18 i 115/18)
- Zakon o šumama (NN, 68/18 i 115/18)
- Zakon o grobljima (NN, 19/98, 50/12 i 89/17)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, 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 i 90/18)
- Zakon o zaštiti prirode (NN, 80/13, 15/18 i 14/19)
- Statut Grada Slatine (Službeni glasnik Grada, 5/09, 5/10, 1/13, 2/13 – pročišćeni tekst i 3/18)
- Odluka o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Slatine (Službeni glasnik Grada, 6/09, 6/12 i 6/14)
- Odluka o početnoj visini zakupnine za davanje u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Slatine radi poljoprivredne obrade (Službeni glasnik Grada, 1/17)
- Odluka o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Slatine (Službeni glasnik Grada, 1/12, 5/15)
- Odluka o vrijednosti elemenata za utvrđivanje početne visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Slatine (Službeni glasnik Grada, 9/18)
- Odluka o davanju u najam stanova (Službeni glasnik Grada, 3/98, 6/99, 5/03, 5/10)
- Odluka o utvrđivanju kriterija za određivanje najamnine za stanove u vlasništvu Grada Slatine (Službeni glasnik Grada, 6/99)
- Pravilnik o prijenosu javnih cesta i nerazvrstanih cesta (NN, 86/12)
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Grada Slatina (Službeni glasnik Grada, 1/14 i 6/18)
- Odluka o gradskim porezima (Službeni glasnik Grada, 7/17)
- Odluka o grobljima (Službeni glasnik Grada, 3/99, 7/06, 3/07, 5/12)
- Pravilnik o potvrdi i naknadi za pravo puta (NN, 152/11, 151/14 i 95/17)
- Odluka o postupku i visini naknade za osnivanje prava služnosti na javnim površinama kojima upravlja Grad Slatina i nekretninama u vlasništvu Grada Slatine (Službeni glasnik Grada, 5/16)

