

**PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA
IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA ŠIBENIKA
ZA 2026. GODINU**



Šibenik, siječanj 2026. godine

1. UVOD

Planom upravljanja i raspolaganja nepokretnom imovinom u vlasništvu Grada određuju se ciljevi i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada Šibenika u 2026. godini. Istom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje gradskom nepokretnom imovinom.

Plan se oslanja na Strategiju upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Šibenika Grada Šibenika za razdoblje 2025. - 2030. godine.

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

U upravljanju nekretninama Grad postupka kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njegovom vlasništvu. Nadalje, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i utvrđenjem tržišnom vrijednosti nekretnine. Uz utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Grad i strategiju razvoja Grada te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja.

Nekretninama u vlasništvu Grada mora se odgovorno upravljati i raspolagati jer predstavljaju resurs koji je potrebno staviti u funkciju te isti oplemenjen sačuvati za buduće generacije.

Grad raspolaže i upravlja nekretninama u njegovom vlasništvu prema načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

Načelo javnosti raspolaganja nekretninama osigurava se propisivanjem pravila i kriterija raspolaganja u svim aktima koji se donose u svezi s njihovim upravljanjem i raspolaganjem te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva raspolaganja nekretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela nadležnog za upravljanje/raspolaganje nekretninama, javnom objavom najvažnijih odluka, vođenjem registra nekretnina u vlasništvu Grada kao i baze podataka kupoprodajnih cijena za područje Grada.

Načelo predvidljivosti osigurava da raspolaganje nekretninama u istim ili sličnim slučajevima bude obuhvaćeno predvidljivim, jednakim postupanjem.

Načelo učinkovitosti osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva određenih Strategijom raspolaganja kao javni interes.

Načelo odgovornosti osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja nekretninama, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem nekretninama te odgovarajućim izvješćivanjem nadležnih tijela i javnosti o postignutim ciljevima.

2. VAŽEĆI POPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12, 152/14, 8/15 i 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN, br. 63/19., 128/22., 155/23 i 127/24)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19 i 67/23)
- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13., 20/17., 39/19., 125/19 i 145/24)
- Zakon o najmu stanova (NN, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06., 68/18 i 105/20)
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN, br. 40/97. i 117/05.)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN, br. 43/92., 69/92., 87/92., 25/93., 26/93., 48/93., 2/94., 44/94., 47/94., 58/95., 103/95., 11/96., 76/96., 111/96., 11/97., 103/97., 119/97., 68/98., 163/98., 22/99., 96/99., 120/00., 94/01. i 78/02.)
- Zakon o obveznim odnosima (NN, br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22 i 155/23)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12., 143/13., 65/17 i 14/19)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, br. 145/24.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 112/18., 39/22 i 152/24)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15., 112/18 i 123/24)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, broj 78/15.)
- Zakon o cestama (NN, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13., 92/14., 110/19., 144/21., 114/22., 04/23 i 133/23)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, broj 74/2014., 69/17 i 98/19)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12., 19/13., 137/15., 123/17., 98/19 i 144/20)

AKTI GRADA

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

ZEMLIŠTA

Grad kroz razdoblje 2026. godine mora kontinuirano nastaviti radnje u cilju upisa prava vlasništva svojih nekretnina u zemljišnim knjigama.

Plan je uknjižiti 100 čestica, a sve uknjižene nekretnine moraju odmah biti upisane u bazu podataka zajedno sa svim podacima koje opisuju predmetnu nekretninu.

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

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

Potrebno je uz suradnju sa komunalnim odjelom ostvariti preduvjete za dodjelu parcela za hrvatske ratne vojne invalide na području naselja Vrpolje i to na čest.br. 748/11 i 1202/1 K.O. Vrpolje i na čest.br. 62/1 K.O. Lozovac. Broj čestica koje će se dodijeliti ovisit i mogućnostima Grada i o broju podnesenih zahtjeva za stambeno zbrinjavanje, ali ne manje od dvije građevinske parcele.

Zemljište označeno kao čest.br. 62/1 K.O. Lozovac, ukoliko se uspije pronaći način sukladno pozitivnim pravnim propisima, staviti u funkciju rješavanja stambenog pitanja domicilnog stanovništva, prvenstveno mladih obitelji.

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

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

U idućoj godini nastaviti širenje gospodarske zone Podi i njezino komunalno opremanje, a sve u svrhu privlačenja novih investitora.

Planira se prodaja šest građevinskih parcela u gospodarskoj zoni Podi.

U suradnji sa nadležnim ministarstvima pokušati ostvariti preduvjete za novi Program priuštivog stanovanja

POSLOVNI PROSTORI:

Što se tiče poslovnih prostora u starom dijelu Grada ciljevi su:

U idućoj godini prioritet treba biti obnova i spašavanje od propadanja poslovnih prostora van uže gradske jezgre te njihovo stavljanje u funkciju uz dogovor sa mjesnim odborima, prvenstveno osluškujući potrebe i želje uže lokalne zajednice. Primarni cilj postupanja sa poslovnim prostorima u prigradskim naseljima mora biti stvaranje ugodnijeg okruženja i javnih sadržaja koji povećavaju koheziju unutar zajednice. Plan je obnoviti barem 2 poslovna prostora.

U staroj gradskoj jezgri obnoviti prostor Fra Nikole Ružića 1 za smještaj Matice Hrvatske koja se seli iz neuvjetnog prostora u ulici sv. Nikole Tavelića.

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

Potrebno je nastaviti kontinuirano održavanje poslovnih prostora, napose onih koji nisu u komercijalnoj uporabi. U tom smislu, svakako valja izbjegavati promjenu djelatnosti koja se obavlja u prostoru kako se ne bi morali obavljati novi građevinski radovi radi prilagodbe prostora.

Prihode od poslovnih prostora zadržati na razini prihoda u 2025. godini.

STANOVI:

Portfelj stanova u vlasništvu Grada u 2026. godini nemamo namjeru smanjivati te će se isti kao jedan od važnijih instrumenata socijalne politike.

Stanovi će se dodjeljivati isključivo najtežim socijalnim slučajevima kao i žrtvama obiteljskog nasilja. Samo u izuzetnim slučajevima stanovi će se dodjeljivati stručnjacima deficitarnih zanimanja. Po potrebi staviti slobodne stanove na raspolaganje gradskim i državnim javnim ustanovama za projekte zaštite ugroženih skupina.

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

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

U suradnji sa nadležnim državnim tijelima pripremiti projekt usmjerenog na stambeno zbrinjavanje naših sugrađana, pogotovo mladih obitelji sa djecom, zavisno o zakonskoj regulativi.

JAVNE POVRŠINE

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

U 2026. godini izvršiti mapiranje stare gradske jezgre i precizno i točno određivanje površina koje služe poslovnim subjektima kako bi potencijalni investitori bili upoznati sa svim činjenicama prije samog ulaganja.

Izmjenom postojeće regulative ostvariti preduvjete za sklapanje višegodišnjih ugovora o zakupu štekata kako bi poslovni subjekti mogli planirati ulaganja u cilju poboljšanja svoje usluge, uz osiguranu javnu površine kao jedan od bitnih parametara poslovanja, što je svima u interesu. Planirane izmjene implementirati kroz 2026. godinu.

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

U cilju razvoja i očuvanja stare gradske jezgre pokušati odlukama Grada odrediti parametre za dodjelu javne gradske površine koji će uzimati u obzir da li poslovni subjekti koji koriste javnu površinu u starom dijelu Grada obavljaju djelatnost tijekom cijele godine, površinu njihovih poslovnih prostora i broj zaposlenih, kao i duljinu obavljanja djelatnosti na području stare gradske

jezgre.

Prihodi sa osnova zakupa javne gradske površine ne bi trebali rasti iz razloga što se javne površine za štekate dijele dosta restriktivno imajući u vidu njihovu primarnu namjenu – javno dobro u službi svih građana.

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

Izvršiti prodaju stare TEF-ove vile smještene na čest.br. 685/34 K.O. Šibenik, zajedno sa pripadajućim zemljištem označenim kao čest.br. 685/91 i 685/92 K.O. Šibenik, budući je ista u ruševnom stanju, a nije pogodna za potrebe Grada i drugih gradskih ili državnih institucija budući je u statusu kulturnog dobra.

NERAVRSTANE CESTE I DRUGA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

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

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


GRADONAČELNIK
Željko Burić dr.med.

KLASA: 940-01/26-01/02

URBROJ: 2182/1-07/1-26-1

Šibenik, 14. siječnja 2025. godine