

**STRATEGIJA
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA
NEKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU
GRADA DARUVARA
ZA RAZDOBLJE OD 2016. – 2021.**

Daruvar, svibanj 2016. godine

SADRŽAJ

1. UVOD	2
2. VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	3
3. AKTI GRADA	3
4. ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA.....	4
5. VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2016. - 2021. GODINE	6
• POSLOVNI PROSTORI.....	7
• STANOVI.....	8
• ZEMLJIŠTA.....	9

UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Daruvara (u nastavku teksta: Strategija) donosi se za potrebe Grada Daruvara (u nastavku teksta: Grad). Strategija određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada u razdoblju od 2016. do 2021. godine. Strategijom upravljanja i raspolaganja želi se osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 76/13) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom, kao i Strateški plan gospodarskog razvoja Grada Daruvara i Općina Dežanovac, Đulovac, Končanica i Sirač – iz 2012. g. (javno objavljen na internetskim stranicama Grada Daruvara - www.daruvar.hr).

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

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

Nekretninama u vlasništvu Grada mora se odgovorno upravljati i raspolagati, jer predstavljaju kapital koji je potrebno staviti u funkciju i po potrebi sačuvati za buduće generacije.

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

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

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 i izvješćivanjem o postignutim ciljevima.

VAŽEĆI PROPISI 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 i 152/14)
- 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)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13.)
- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13.)
- Zakon o najmu stanova (NN, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06.)
- 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. i 125/11.)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12. i 143/13.)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12. i 136/12., 157/13. i 152/14.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 16/07., 124/10., 56/13.)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15.)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, broj 78/15.)
- Zakon o cestama (NN, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, broj 74/2014)

AKTI GRADA

- Statut Grada Daruvara ("Službeni glasnik Grada Daruvara" br. 1/13)
- Odluka o uvjetima, načinu i postupku raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Daruvara ("Službeni glasnik Grada Daruvara", br. 4/12 i 1/13)
- Odluka o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Daruvara sadašnjim zakupnicima i korisnicima ("Službeni glasnik Grada Daruvara" br. 2/13)
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima o investicijskim ulaganjima u poslovne prostore u vlasništvu Grada Daruvara ("Službeni glasnik Grada Daruvara" br. 3/98)
- Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Daruvara ("Službeni glasnik Grada Daruvara" br. 10/97, 4/99, 8/00, 8/01, 1/02, 7/02, 9/02 i 8/14)
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Daruvara ("Službeni glasnik Grada Daruvara", br. 3/98 i 1/06)
- Odluka o službenim stanovima u vlasništvu Grada Daruvara ("Službeni glasnik Grada Daruvara" br. 1/02, i 3/02)
- Sporazuma o razdiobi i preuzimanju nepokretne, pokretne imovine, financijskih sredstava te prava i obveza dosadašnje općine Daruvar ("Službeni glasnik Grada Daruvara", broj 5/94)

- Odluka o uvjetima prodaje zemljišta I gradnje na građevinskom zemljištu u Poduzetničkoj zoni "Zapad I" („Službeni glasnik Grada Daruvara“, br. 7/04, 3/06 i 7/06)
- Odluka o uvjetima, cijeni i postupku prodaje građevinskog zemljišta u Poduzetničkoj zoni "Zapad II" („Službeni glasnik Grada Daruvara“, br. 1/13)
- Strateški plan gospodarskog razvoja Grada Daruvara i Općina Dežanovac, Đulovac, končanica i Sirač iz 2012. g. - (javno objavljen na internetskim stranicama Grada Daruvara [www: daruvar.hr](http://www.daruvar.hr))

ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Grad u svom vlasništvu ima slijedeći portfelj imovine:

- zemljišta (građevinska, poljoprivredna),
- poslovne prostore (za potrebe Grada i za iznajmljivanje),
- stanove,
- javne površine i prostore (ulice, trgove, zelene površine, parkove, prometnice – nerazvrstane ceste, biciklističke staze, javne površine za iznajmljivanje, DTK, skloništa, dječja igrališta i parkirališta),
- sportske objekte,
- ustanove,
- trgovačka društva,
- objekte pod zaštitom kulturne baštine i kulturna dobra,
- komunalnu infrastrukturu (javnu rasvjetu, odlagališta otpada, oborinsku odvodnju, odvodnju otpadnih voda, groblja i mrtvačnice),
- nerazvrstane ceste, nogostupe, trgove, obilježena i uređena parkirališta te druge javne površine
- dionice
- osobna vozila, kombi vozilo, katopilar
- Raznu opremu (računalnu, uredski namještaj, fotokopirni strojevi, kućanski aparati,

Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:

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

Uspostava baze podataka o nekretninama

Baza podataka o nekretninama oslanja se na točne i detaljne podatke preuzete iz katastra nekretnina i zemljišnih knjiga. Neki od tih podataka su stalni i rijetko se mijenjaju (oznaka katastarske čestice, površina, adresa, opis, prostornoplanska namjena), dok su ostali podaci (financijski rezultati, prihodi, izdaci, korisnici, trenutna namjena) podložni češćim promjenama.

Uspostavljanje baze podataka i popisa imovine prvi je i najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućava nadzor i analizu nekretnina i portfelja te osigurava transparentnost u radu.

Stanje dokumentacije, vlasnički upisi i praćenje nekretnina:

Upravljanje imovinom zahtijeva točne podatke o imovini. Grad Daruvar uspostavlja cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu.

Za određeni broj nekretnina Grad mora kompletirati dokumentaciju radi utvrđivanja prava vlasništva i provesti upise u zemljišne knjige.

ZEMLJIŠTE

U portfelju nekretnina u vlasništvu Grada važan udio čini zemljište koje predstavlja veliki potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Znatna dio tog portfelja uknjižen je na Grad Daruvar.

POSLOVNI PROSTORI

Grad Daruvar u knjižnom i izvanknjižnom vlasništvu ima poslovne prostore koji prostori se sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora daju u zakup.

Za dio poslovnih prostora nije proveden upis prava vlasništva u zemljišne knjige koji upis će se provoditi sukcesivno po izradi etažnih elaborata i provedbom zemljišnoknjižnih postupaka povezivanja glavne knjige s knjigom položenih ugovora.

STANOVI

U vlasničkom portfelju Grada Daruvara nalaze se stanovi:

- za službene/kadrovske potrebe;
- za najam uz slobodno ugovorenu najamninu;
- koje koriste zaštićeni najmoprimci i najmoprimci sukladno socijalnim kriterijima, a kojima je stan dodijeljen po slobodno ugovorenoj najamnini.

Za dio stanova u vlasništvu Grada Daruvara nije proveden upis prava vlasništva u zemljišne knjige, koji upis se provodi kontinuirano u izvanparničnom postupku povezivanja glavne knjige s knjigom položenih ugovora.

NEKRETNINE U KOJIMA SE NALAZE USTANOVE I TVRTKE U VLASNIŠTVU GRADA DARUVARA

Sve nekretnine koje koriste vrtići, tvrtke te ustanove u vlasništvu Grada Daruvara u vlasništvu su Grada Daruvara bez obzira na zemljišnoknjižni upis, osim nekretnina koje koristi gradska ustanova Dom za starije i nemoćne osobe Ljudevite pl. Janković Daruvar.

Grad Daruvar s ustanovama sklapa ugovore kojima se nekretnine dodjeljuju na korištenje u svhu obavljanja djelatnosti za koje su ustanove registrirane.

Na dvije nekretnine u vlasništvu Grada osnovano je pravo građenja - u korist Hrvatskog amaterskog teniskog kluba Daruvar te u korist TVP Aquae Balissae d.o.o. Daruvar)

VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2016. - 2021. GODINE

Vizija Grada je stvaranje što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada po najvišim europskim standardima, uz optimalne troškove poslovanja.

Cilj predstavlja određivanje smjernica za izradu plana aktivnosti kojima će se ostvariti učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama, konkretno njihovo otuđivanje ili očuvanje te poduzimanje potrebnih radnji za dogradnju registra nekretnina.

Poduzimat će se i nadalje sve radnje potrebne za provedbu etažiranja nekretnina u suvlasništvu i upis u zemljišne knjige etažiranih dijelova.

Vežano uz postupke legalizacije nekretnina, poduzet će se sve mjere u očuvanju imovine Grada Daruvara na kojoj su izgrađene i legalizirane građevine, uz osnovanu i opravdanu isplatu naknade za zemljište.

U svrhu osiguranja obavljanja funkcija JLS, jedan od najvažnijih ciljeva predstavlja oformiti popis nekretnina za prodaju, što podrazumijeva sveobuhvatnu analizu zatečenog stanja, kako prostornoplansku, tako i komunalnu opremljenost te identifikaciju nekretnina čijim bi se raspolaganjem i otuđenjem stekla imovinskopravna korist Grada, koja bi se dugoročno usmjerila na razvoj samog Grada. Jedan od ciljeva predstavlja i uvođenje informatičkog programa koji bi sadržavao evidenciju/registar nekretnina te podatke o identifikaciji i veličini nekretnina (vlasnički list), vrijednosti nekretnina, po mogućnosti i druge dostupne podatke (katastarsku dokumentaciju, namjenu i status, tlocrte, fotografije, svu građevinsku dokumentaciju koja bi se čuvala trajno i drugo).

Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje nekretninama:

- Neprestani rad na detektiranju jedinica imovine u vlasništvu Grada Daruvara,
- Uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Grada Daruvara,
- uočavanje razlika i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja i raspolaganja,
- povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
- vođenje računa o interesima Grada Daruvara kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije,
- uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina,
- temeljenje odluka o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,

- upotpunjavanje postojećeg registra imovine, objavljenog i javno dostupnog,
- za sve nekretnine na kojima postoji upisano suvlasništvo, ukoliko je to moguće, provesti razvrstavanje suvlasničke zajednice,
- žurno rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata,
- stjecanje vlasništva nad nekretninama, kako novim stanovima, tako i zemljištima namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture koje vlasnici ne mogu biti privatne osobe,
- zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- redovita i proaktivna objava dokumenata upravljanja imovinom na internetskoj stranici grada,
- redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- čuvanje zapisa o nekretninama,

ULAGANJA

Grad Daruvar ulaže u nekretnine u svom vlasništvu/suvlasništvu. Sva ulaganja su iskazana u knjigovodstvenim evidencijama. Prilikom ulaganja u zajedničke dijelove nekretnina, Grad Daruvar u istima sudjeluje sukladno svojem suvlasničkom omjeru.

Zemljišta u vlasništvu grada generiraju trošak u slučajevima ulaganja u iste. Sva ulaganja prati i knjigovodstvena evidencija na način da se povećava vrijednost imovine.

HIPOTEKE

Nekretnine u vlasništvu Grada Daruvara opterećene su hipotekama u neznatnom omjeru.

Analitička evidencija, prihodi i rashodi se vode po pojedinoj jedinici imovine. Pod prihodima se evidentira najamnina, dok rashodovnu stranu tereti pričuva i eventualno ulaganje u nekretninu.

Grad Daruvar planira izraditi registar kupoprodajnih cijena i drugih podataka u svezi s raspolaganjem nekretninama na području Grada .

POSLOVNI PROSTORI

Grad Daruvar vlasnik je poslovnih prostora. Dio poslovnih prostora upisan je u zemljišne knjige kao vlasništvo Grada Daruvara, za dio poslovnih prostora u zemljišnim knjigama još nije sređeno imovinskopravno stanje.

Poslovni prostori daju se u zakup putem javnog natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

OSNOVE KORIŠTENJA

- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15.)
- Odluka o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Daruvara sadašnjim zakupnicima i korisnicima ("Službeni glasnik Grada Daruvara" br. 2/13)
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima o investicijskim ulaganjima u poslovne prostore u vlasništvu Grada Daruvara ("Službeni glasnik Grada Daruvara" br. 3/98)
- Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Daruvara ("Službeni glasnik Grada Daruvara" br. 10/97, 4/99, 8/00, 8/01, 1/02, 7/02, 9/02 i 8/14)

UVJETI PRODAJE POSLOVNIH PROSTORA

Sukladno Zakonu i Odluci, poslovni prostori prodaju se na temelju javnog natječaja i neposrednom prodajom.

Grada Daruvar utvrdio je popis poslovnih prostora koji se nalaze na području naselja Daruvar i na neatraktivnim lokacijama te je u tijeku postupak prodaje istih prema podnesenim zahtjevima.

U tijeku 2016-2021. godine planira se dopuniti popis poslovnih prostora za prodaju, i to za sve one poslovne prostore za koje gradsko vijeće Grada Daruvara, sukladno pozitivnim propisima, utvrdi da ne predstavljaju perspektivnu imovinu koju je važno zadržati u vlasništvu Grada.

ZAKUPNI ODNOSI

Za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Daruvara primjenjuje se načelo javnosti i jedin-stvenog raspolaganja. Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, te Pravilnikom o kriterijima za određivanje zakupnine utvrđeni su jednoobrazni i jedinstveni kriteriji koji se odnose na uvjete i postupak javnog natječaja za zakup, prava i obveze zakupodavca i zakup-nika, zakupninu, djelatnost, ulaganja i dr.

Utvrđene su granice zona za utvrđivanje iznosa zakupnine (3 zone na području Grada Daruvara) kao i jedinična cijena zakupnine po m² razvrstane prema zoni i djelatnosti koja se obavlja u pojedinom prostoru .

U svrhu poticanja poduzetništva i pomaganja zakupcima te zadržavanja radnih mjesta, u vri-jeme ekonomske krize, zakupcima je privremeno umanjena mjesečna zakupnina.

Grad Daruvar vodi postupke naplate potraživanja s osnova neplaćenih zakupnina kao i sudske postupke radi raskida ugovora, ispražnjenja i predaje u posjed poslovnih prostora u posjed.

Analitička evidencija, prihodi i rashodi će se voditi po pojedinoj jedinici imovine. Pod prihodima se evidentira zakupnina, dok rashodovnu stranu tereti pričuva i eventualno ulaganje u poslovni prostor.

STANOVI

Grad trenutno ima u vlasništvu stanove. Dio stanova upisan je u zemljišne knjige kao vlasništvo Grada Daruvara, za dio stanova u zemljišnim knjigama još nije sređeno imovinskopravno stanje.

U stanovima u vlasništvu Grada Daruvara nalaze se: 1) Zaštićeni najmoprimci

U skladu sa Zakonom o najmu stanova grad je sa zaštićenim najmoprimcima sklapao ugovore o najmu stana sa zaštićenom najamninom. Iznos zaštićene najamnine određen je sukladno odredbama Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine.

2) Osobe s kojima je sklopljen ugovor na temelju Odluke o davanju stanova u najam Ugovori o najmu sklopljeni su temeljem provedenog natječaja i redosljedom utvrđenom konačnom

listom prvenstva. Riječ je o ugovorima koji se sklapaju sa osobama slabijeg imovinskog stanja. Iznos najamnine utvrđen je Odlukom i iznosi od 5,00 – 10,00 kn/m².

OSNOVE KORIŠTENJA

- Zakon o najmu stanova (NN, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06.)
- 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.)
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Daruvara (Službeni glasnik Grada Daruvara”, br.3/98 i 1/06)
- Odluka o službenim stanovima u vlasništvu Grada Daruvara (“Službeni glasnik Grada Daruvara” br. (1/02, i 3/02)

UVJETI PRODAJE STANOVA

Odluka je izrađena sa svrhom olakšanja eventualne prodaje stanova zaštićenim najmoprimcima, te omogućavanjem istima trajnog rješavanja stambenog pitanja. Predmetnom odlukom ne dira se u prava najmoprimaca kojima su stanovi predani na uporabu po bilo kojem utvrđenom socijalnom kriteriju, budući su takvi stanovi izuzeti od prodaje. Mjesečni prihod Grada Daruvara s osnove zaštićene najamnine je neznatan, dok se znatna sredstva iz proračuna koriste kako za održavanje zgrada u kojima Grad Daruvar dolazi upisan kao vlasnik, tako i za plaćanje pričuve. Budući zadržavanje takvih stanova u vlasništvu Grada Daruvara nije ekonomski isplativo, predlaže se iste otuđiti. Odlukom se uređuje način raspisivanja natječaja za prodaju stanova, način određivanja početne cijene stanova, obvezni sadržaj natječaja, način plaćanja kupoprodajne cijene, pravo prvokupa te obveza prethodne ponude zaštićenom najmoprimcu stana izloženog na prodaju. Početna prodajna cijena stana određuje se na temelju procjene tržišne vrijednosti stana utvrđene po ovlaštenoj osobi - sudskom vještaku.

Grad Daruvar po potrebi vodi postupke naplate potraživanja. Stanovi se ne koriste bez pravne osnove te do sada nisu vođeni sudski sporovi radi predaje posjeda.

ZEMLJIŠTA

Grad Daruvar od 2012. g. intenzivnije provodi model upravljanja imovinom. Popisuju se jedinice imovine, stalno se provodi inventura i dopunjuje se.

Vrši se procjena nekretnina pojedinačno, na temelju procjemenog elaborata izrađenog od strane ovlaštenog procjenitelja. Podaci o nekretninama se neprestano usklađuju, unose se promjene vezano uz prodaju nekretnina, kupnju nekretnina, povrat imovine, izgradnju, upotrebu, ulaganja i sl.

UVJETI PRODAJE

Raspolaganje nekretninama vrši se isključivo temeljem provedenih javnih natječaja, osim u slučajevima kada je to posebnim zakonima drukčije uređeno.

Javni natječaji za prodaju nekretnina objavljuju se kako u javnim glasilima, tako i na web stranicama i oglasnim pločama Grada, zainteresirane osobe se obavještavaju o istima. Najčešće se na prodaju izlažu zemljišta za gradnju, potom okućnice, gradska zemljišta ispod nekretnina koje su legalizirane, odnosno za koji je izdan akt o gradnji po posebnim propisima te nekretnine/građevine koje nisu rentabilne za Grad.

Grad Daruvar raspisuje i natječaje za zakup zemljišta.

Svi javni natječaji, osim općih uvjeta sadrže i pisane podatke o statusu nekretnina, mogućnosti gradnje, komunalnoj opremljenosti, prostornim planovima na snazi. Svaka pojedina nekretnina koja se izlaže na prodaju u opisnom dijelu sadrži detaljne podatke, dok se u grafičkom dijelu može vidjeti gdje se ista nalazi u prostoru kao i katastarski prikaz.

Prihodi od zemljišta se u poslovnim knjigama iskazuju za one nekretnine koje su prodane putem javnih natječaja i temeljem sklopljenih ugovora dane u zakup.

Predsjednica

Željka Kollert