



GRAD OPATIJA

*STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA
IMOVINOM GRADA OPATIJE
za razdoblje 2022. – 2028. godine*

**GODIŠNJI PLAN UPRAVLJANJA IMOVINOM
U VLASNIŠTVU GRADA OPATIJE
za 2024. godinu**

Opatija, lipanj 2024. godine

Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Opatije
za 2024. godinu

SADRŽAJ

1. Uvod	2
2. Kriteriji odabira aktivnosti za godišnje planove	3
3. Odabir mjera i aktivnosti za realizaciju u 2024. godini	4
4. Plan ciljeva, mjera i aktivnosti za 2024. godinu	4

1. Uvod

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Opatije za razdoblje 2022. – 2028. godine, usvojena na 9. sjednici Gradskog vijeća Grada Opatije dana 21. ožujka 2022. godine je obvezujući dokument u funkciji učinkovitog, djelotvornog i transparentnog upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Opatije (dalje u tekstu: Strategija).

Tri ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Opatije su:

- Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Opatije
- Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Opatije i
- Godišnje izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Opatije.

Grad Opatija, na temelju Strategije izrađuje Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Opatije za 2024. godinu (dalje u tekstu: Godišnji plan). Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada Opatije za razdoblje od sedam godina.

Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom Grada Opatije, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za upravljanje i raspolaganje imovinom.

Godišnjim planom određuju se kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama i mjere u svrhu provedbe Strategije, kao i propisuje način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno ostvarenja Strategije i godišnjeg plana upravljanja.

Na temelju godišnjeg plana, Gradonačelnik će podnijeti Gradskom vijeću godišnje izvješće o provedbi godišnjeg plana najkasnije do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu, kao jedan od oblika izvještavanja o imovini.

Značenje pojma upravljanje imovinom definirano je u samom dokumentu Strategije i vrijedi i za sve pojedinačne godišnje planove.

Grad Opatija je u 2023. godini u cilju učinkovitog, djelotvornog, transparentnog i ekonomičnog upravljanja imovinom donio Odluku o davanju stanova u najam¹, kojom je detaljno uredio uvjete i postupak za dodjelu stanova u vlasništvu grada Opatije u najam, te je uveo tri kategorije po kojima se stanovi dodjeljuju u najam, a to su kriterij dobi, socijalni kriterij i posebni uvjeti. Osim toga, raspisan je i Javni poziv za dodjelu u najam gradskih stanova, temeljem kojeg će se u 2024. godini utvrditi Liste reda prvenstva.

U cilju planskog pristupa održavanju poslovnih i stambenih prostora, odnosno na planiranju budućih ulaganja s osnova kako redovnog tako i investicijskog održavanja u studenom 2023., donesen je Plan održavanja objekta javne, poslovne i stambene namjene za 2024. (dalje u tekstu: Plan održavanja). Plan sadrži redovne programske radove održavanja te hitne radove održavanja i predstavlja sustavni pregled planiranih ulaganja s prikazom objekata i opisom vrste radova koji se planiraju izvesti u tekućoj godini, a za koja su sredstva osigurana u Proračunu Grada Opatije.

¹ Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 25/23

Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Opatije za 2024. godinu

Također je krajem 2023.godine donesen Program održavanja komunalne infrastrukture za 2024.godinu kojim je definiran obim i standard održavanja komunalne infrastrukture.

2. Kriteriji odabira aktivnosti za godišnje planove

Odabir aktivnosti koje će se poduzimati u okviru godišnjeg plana ovisan je o :

- prioritetima za poduzimanje mjera i aktivnosti u pojedinim područjima strateških i posebnih ciljeva
- logičnom slijedu poduzimanja mjera i aktivnosti
- mogućnostima gradskih upravnih tijela (raspoloživost resursa) za poduzimanje mjera i aktivnosti
- zakonskim obvezama Grada Opatije
- odabiru prioriteta realizacije pojedinih aktivnosti
- zahtjevima Gradskog vijeća Grada Opatije.

Za definiranje godišnjeg plana, kao i implementacije cjelokupne Strategije potrebno je koristiti osnovnu podjelu strateških i posebnih ciljeva koja je dana u sljedećoj tablici:

Strateški ciljevi – vezani za upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Opatije

1. Menadžersko upravljanje imovinom	2. Unapređenje organizacije i nadležnosti upravnih tijela	3. Uređivanje normativnog okvira i vlasničkopravnih odnosa	4. Cjelovito i sveobuhvatno evidentiranje nefinancijske imovine Grada Opatije
--	--	---	--

Posebni ciljevi – koji se nadovezuju na strateške ciljeve vezano za upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Opatije

1.1. Povećanje financijskih učinaka od imovine	2.1. Uspostava jedinstvenog mjesta evidentiranja imovine	3.1. Uređivanje vlasništva nefinancijske imovine	4.1. Usklađivanje i povezivanje baza podataka o imovini
1.2. Vrednovanje nekretnina	2.2. Restrukturiranje pojavnih oblika imovine	3.2. Efikasnije rješavanje imovinskopravnih predmeta	4.2. Digitalizacija dokumentacije o nekretninama
1.3. Transparentnost rada gradske uprave	2.3. Unapređenje sustava unutarnjih kontrola	3.3. Unapređenje normativnog okvira	
1.4. Primjena koncepta funkcionalne klasifikacije nekretnina			
1.5. Organizacija vođenja kapitalnih projekata			

3. Odabir mjera i aktivnosti za realizaciju u 2024. godini

Kod odabira strateških ciljeva, posebnih ciljeva i mjera za 2024. godinu, ključne smjernice su:

- početak formalne implementacije Strategije s realno mogućim ostvarenjem ciljeva u 2024. godini
- nastavak započetih procesa kvalitetnijeg i sveobuhvatnijeg evidentiranja gradske imovine, posebno komunalne infrastrukture
- ispunjenje preporuka od strane Državnog ureda za reviziju.

Strategijom su utvrđena četiri strateška cilja, 13 posebnih ciljeva i 55 mjera.

Za 2024. godinu definirano je 13 prioriternih mjera te 27 aktivnosti, kako je dalje detaljno opisano u ovom Godišnjem planu U Godišnjem planu odabrane su konkretne mjere i aktivnosti provođenjem kojih se planira osigurati pretpostavke za ispunjavanje strateških i posebnih ciljeva koji se vezuju na ciljeve utvrđene Strategijom.

Pri izradi Godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Opatije za 2024. godinu korištena je revizijska metodologija tako da se popis aktivnosti predviđenih za 2024. godinu donosi u tabličnom prikazu navedenom pod točkom 4. Plan ciljeva, mjera i aktivnosti za 2024. godinu.

4. Plan ciljeva, mjera i aktivnosti za 2024. godinu

Posebni cilj	Mjera	Aktivnost	Nadležnost	Rok
Strateški cilj 1. – Menadžersko upravljanje imovinom				
1.1. Povećanje financijskih učinaka od imovine	1.1.1. Pregled javnih površina radi utvrđenja njihovog stvarnog korištenja i analiza mogućih novih načina raspolaganja	1.1.1.1. Priprema plana obilaska terena	UOKSPPZO	12/24
		1.1.1.2. Izrada popisa javnih površina prikladnih za davanje na korištenje	UOKSPPZO	12/24
		1.1.1.3. Definiranje i usvajanje plana aktivacije odabranih javnih površina za korištenje	UOKSPPZO	12/24
	1.1.2. analiza mogućnosti povećanja prihoda po portfelju stanova, poslovnih prostora i zemljišta	1.1.2.1. Izrada liste potencijalnih i postojećih stanova za raspolaganje.	UOLPSUI	9/24
		1.1.2.2. Ažuriranje postojećeg objavljenog popisa poslovnih prostora koji su dodijeljeni u zakup.	UOLPSUI	9/24
		1.1.2.3. Izrada i objava liste popisa praznih poslovnih prostora koji mogu biti predmetom	UOLPSUI	9/24

Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Opatije
za 2024. godinu

		zasnivanja zakupnog odnosa.		
		1.1.2.4. Izrada liste nerentabilnih stanova za otuđenje	UOLPSUI	7/24
		1.1.2.5. Analiza visine najamnine stanova u vlasništvu Grada u svrhu donošenja nove Odluke o visini najamnine.	UOLPSUI	10/24
		1.1.2.6. Priprema popisa zemljišta za potencijalnu prodaju u 2025.godini	UOLPSUI	11/24
	1.1.3. planski pristup održavanju objekta javne, poslovne i stambene namjene	1.1.3.1. Provođenje Plana održavanja u 2024. godini	UOLPSUI	kontinuirano tijekom 2024.
		1.1.3.2. Donošenje Plana održavanja objekta javne, poslovne i stambene namjene za 2025. godinu	UOLPSUI	11/24
		1.1.3.2. Nastavak aktivnosti na izradi snimaka postojećeg stanja i opremljenosti poslovnih prostora u vlasništvu Grada Opatije kao osnovi za donošenje Plana za 2025.	UOLPSUI	kontinuirano tijekom 2024.
1.2. Vrednovanje nekretnina	1.2.1. Evidentiranje vrijednosti nekretnina u poslovnim knjigama	1.2.1.1. Unos u poslovne knjige procijenjene vrijednosti svih nekretnina za koje se izrađuje procjembeni elaborat	UOLPSUI i UOFIDD	Kontinuirano tijekom 2024.
1.3. Transparentnost rada gradske uprave	1.3.1. Objava na mrežnim stranicama ključnih akata koji se odnose na raspolaganje imovinom	1.3.1.1. utvrđivanje i Objava liste za dodjelu gradskih stanova u najam prema kriteriju dobi (stanovi za mlade) i prema socijalnom kriteriju	UOLPSUI	6/24

Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Opatije
za 2024. godinu

Strateški cilj 2. – Unapređenje organizacije i nadležnosti upravnih tijela				
2.1. Uspostava jedinstvenog mjesta evidentiranja imovine	2.1.1. omogućavanje izravnog uvida u baze podataka i/ili dodjela ovlasti uvida u sva informatička rješenja i/ili baze koje sadrže podatke od značaja za evidentiranje imovine i poslovnih događaja u vezi raspolaganja imovinom od strane svih relevantnih dionika procesa	2.1.1.1. redovite koordinacije čelnika ustrojstvenih jedinica s ciljem omogućavanja pristupa podacima kojima raspolaže druga ustrojstvena jedinica u organizacijskoj strukturi Grada Opatije	UOKSPPZO i UOSREUIG	Kontinuirano tijekom 2024.
	2.1.2. Izrada informatičkog rješenja za unos i pregled podatka o nekretninama	2.1.2.1 Analiza postojećeg GIS sustava te utvrđivanje elemenata za doradu istoga	UOSREUIG	07/24
2.2. Restrukturiranje pojavnih oblika imovine	2.2.1. Definirati strukturu pojavnih oblika imovine	2.2.1.1. Izraditi popis svih pojavnih oblika imovine s osnovnim atributima	Svi upravni odjeli	12/24
		2.2.1.2. Ustrojiti evidenciju komunalne infrastrukture prema vrstama na temelju Zakona o komunalnom gospodarstvu	UOKSPPZO	12/24
Strateški cilj 3. – Uređivanje normativnog okvira i vlasničkopравnih odnosa				
3.1. Uređivanje vlasništva nefinancijske imovine	3.1.1. Upis vlasništva svih nekretnina u vlasništvu Grada Opatije	3.1.1.1. izrada popisa poslovnih procesa s ciljem uređivanja imovinskopravnih odnosa prema vrsti imovine, s osobitim naglaskom na uređivanje imovinskopravnog stanja u odnosu na komunalnu infrastrukturu (lista prioriteta KI za izradu elaborata izvedenog stanja)	UOKSPPZO	Kontinuirano tijekom 2024.

Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Opatije
za 2024. godinu

		3.1.1.2. priprema dokumentacije za podnošenje zahtjeva na temelju Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u državnom vlasništvu	UOLPSUI	5/24
3.3. Unapređenje normativnog okvira	3.3.1. Omogućavanje izravnog uvida u baze podataka i/ili dodjela ovlasti uvida u sva informatička rješenja i/ili baze koje sadrže podatke od značaja za evidentiranje imovine i poslovnih događaja u vezi raspolaganja imovinom od strane svih relevantnih dionika procesa	3.3.1.1. odrediti koji službenici imaju pravo izravnog uvida u postojeće baze podataka	UOKSPPZO i UOSREUIG	9/24
		3.3.1.2. odrediti koji službenici imaju pravo unosa podataka i u koja informatička rješenja	Svi upravni odjeli	Kontinuirano tijekom 2024.
	3.3.2. Donošenje izmjena i dopuna postojećih ili donošenje novih općih akata kojima je uređeno upravljanje i raspolaganje imovinom	3.3.2.1. Izrada nove Odluke o komunalnom redu kojom će se urediti davanje na korištenje javnih površina te objekata i uređaja komunalne infrastrukture	UOKSPPZO	10/24
		3.3.2.2. Izrada nove Odluke o raspolaganju nekretninama	UOLPSUI	11/24
Strateški cilj 4. – Cjelovito i sveobuhvatno evidentiranje nefinancijske imovine Grada Opatije				
4.1. Usklađivanje i povezivanje baza podataka o imovini	4.1.1. Definiranje podataka za evidentiranje nekretnina u Registru nekretnina	4.1.1.1. Analiza zajedničkih i specifičnih, razlikovnih atributa u postojećim bazama podataka te utvrđivanje atributa po svakom pojavnom obliku nekretnina	Svi upravni odjeli	11/24
	4.1.2. Evidentiranje svih nekretnina u vlasništvu Grada Opatije u registru nekretnina	4.1.2.1 angažiranje vanjskog suradnika za poslove evidentiranja nekretnina	UOLPSUI	9/24
		4.1.2.2. Odrediti koji službenici imaju pravo unosa i ažuriranja podataka i u koja informatička rješenja	Svi upravni odjeli	9/24

Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Opatije
za 2024. godinu