**REPUBLIKA HRVATSKA**

**SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA**

**GRAD MAKARSKA**

****

**STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM GRADA MAKARSKE ZA RAZDOBLJE 2025.-2031. GODINE**

Klasa: 406-01/25-01/2

Ur.broj: 2181-6-02-01-25-1

Makarska, ----------g.

# SADRŽAJ

[SADRŽAJ 2](#_Toc189120916)

[1. UVOD 4](#_Toc189120917)

[2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR 7](#_Toc189120918)

[2.1. Zakoni i drugi propisi 7](#_Toc189120919)

[2.2. Akti Grada Makarske 9](#_Toc189120920)

[3. OPĆI PODACI O GRADU 10](#_Toc189120921)

[4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA 12](#_Toc189120922)

[4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina 12](#_Toc189120923)

[4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela 12](#_Toc189120924)

[4.3. Analiza upravljanja nekretninama 13](#_Toc189120925)

[4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima 14](#_Toc189120926)

[4.3.2. Analiza upravljanja stambenim objektima 22](#_Toc189120927)

[4.3.3. Analiza upravljanja zemljištem 24](#_Toc189120928)

[4.3.4. Analiza upravljanja sportskim objektima 26](#_Toc189120929)

[4.3.5. Analiza upravljanja javnim površinama 27](#_Toc189120930)

[4.3.6. Analiza neprocijenjenih nekretnina 27](#_Toc189120931)

[4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom 28](#_Toc189120932)

[4.4.1. Nerazvrstane ceste 29](#_Toc189120933)

[4.4.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozila 30](#_Toc189120934)

[4.4.3. Javna parkirališta 30](#_Toc189120935)

[4.4.4. Javne zelene površine 31](#_Toc189120936)

[4.4.5. Građevine i uređaji javne namjene 31](#_Toc189120937)

[4.4.6. Javna rasvjeta 32](#_Toc189120938)

[4.4.7. Groblja i krematoriji na grobljima 32](#_Toc189120939)

[4.5. Ošasna imovina 33](#_Toc189120940)

[4.6. Ostali oblici imovine 34](#_Toc189120941)

[4.7. Vođenje evidencija o imovini 35](#_Toc189120942)

[4.8. Raspolaganje nekretninama u državnom vlasništvu bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave 36](#_Toc189120943)

[4.9. Rješavanje imovinskopravnih odnosa s Republikom Hrvatskom na nekretninama javne namjene 38](#_Toc189120944)

[4.10. Povrat imovine 41](#_Toc189120945)

[4.11. Klasifikacija imovine 41](#_Toc189120946)

[4.12. Izvještavanje o imovini 43](#_Toc189120947)

[5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2025. DO 2031. GODINE 43](#_Toc189120948)

[5.1. Vizija 43](#_Toc189120949)

[5.2. Strateški cilj 44](#_Toc189120950)

[5.3. Posebni ciljevi 44](#_Toc189120951)

[5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva 50](#_Toc189120952)

[6. ZAKLJUČAK 52](#_Toc189120953)

# UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Makarske za razdoblje 2025.-2031. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Grada Makarske, a predstavlja obvezujući dokument u funkciji učinkovitog, djelotvornog i transparentnog upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Makarske.

Strategija određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada Makarske. Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom Grada Makarske, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Grad pri upravljanju i raspolaganju imovinom.

Učinkovito upravljanje imovinom Grada Makarske treba pridonijeti što boljem iskorištenju imovine kao i kvalitetnije upravljanje. 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.

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“, br. 52/18 i 155/23), Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine”, br. 155/23), Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. („Narodne Novine“, br. 96/19) te na odredbe i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom te za upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Odredbom članka 53. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23) predviđena je obveza donošenja strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a odredbom članka 35. stavka 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 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 i 94/17) propisano je da će se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući način primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba.

Zakon o proračunu u članku 92. definira imovinu na slijedeći način: „Imovina Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema ovome Zakonu, jest financijska i nefinancijska imovina u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne, područne (regionalne) samouprave. Za izvršavanje javnih službi i djelatnosti u javnom interesu Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave može svojom imovinom osnivati ustanove, trgovačka društva i druge pravne osobe“.

Potreba za donošenjem Strategije upravljanja imovinom proizlazi i temeljem propisa iz područja fiskalne odgovornosti – Uredbe o sastavljanju i predaji izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila („Narodne novine“, br. 95/19). U *prilogu 2a upitnika o fiskalnoj odgovornosti*, pitanje br. 73 od jedinica lokalne samouprave zahtijeva da se izjasne o tome jesu li doneseni strateški i provedbeni dokumenti za upravljanje i raspolaganje nekretninama, odnosno je li donesena strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama i je li na temelju strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama donesen godišnji plan za ostvarenje ciljeva utvrđenih u strategiji.

Upravljanje gradskom imovinom općenito podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti kojima Grad Makarska optimalno i održivo upravlja svojom imovinom pažnjom dobrog i savjesnog gospodara. Upravljanje imovinom 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.

Upravljanje imovinom obuhvaća slijedeće 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 Grada te javne registre i očevidnike,
* tekuće i investicijsko održavanje nekretninama i kapitalna ulaganja,
* obavljanje i drugih poslova u vezi upravljanja imovinom.

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 Makarska treba postupati kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njezinom vlasništvu, 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.

Grad da bi mogao postupati kao dobar gospodar u raspolaganju imovinom treba i najprije znati što sve ima od imovine, u kakvom je to stanju, koliko vrijedi, koji su troškovi, a koja korist.

Aktiviranje nedovoljno iskorištene imovine uz unapređenje upravljanja cjelokupnom imovinom u vlasništvu Grada i povezanih javnopravnih tijela, predstavlja pretpostavku korištenja, aktiviranja i stavljanja imovine u funkciju društvenog i gospodarskog razvoja. Kroz provedbu mjera unapređenja sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Grada i povezanih javnopravnih tijela te optimizaciju upravljanja imovinom, odnosno revitalizaciju imovine u javnom vlasništvu, stvaraju se preduvjeti učinkovitijeg korištenja fondova EU, uređuju se imovinsko-pravni odnosi, pojednostavljuje proces ulaganja, uz racionalizaciju troškova i bolju dostupnost usluga svim građanima na području Grada Makarske.

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.

# VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

## Zakoni i drugi propisi

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

* Ustav Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10 i 05/14);
* Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine”, br. 52/18 i 155/23);
* Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine”, br. 155/23);
* Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine”, br. 155/23);
* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 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- pročišćeni tekst);
* Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine”, br. 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24);
* Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine”, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23);
* Zakon o gradnji („Narodne novine”, br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24)
* Zakon o najmu stanova („Narodne novine”, br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20);
* Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“, 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 („Narodne novine“, 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 („Narodne novine“, br. 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19);
* Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“, br. 145/24);
* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine”, br. 112/18, 39/22 i 152/24);
* Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine”, br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24);
* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine”, br. 78/15);
* Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine”, br. 74/14, 69/17 i 98/19)
* Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine”, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20);
* Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine”, br. 80/11 i 144/21);
* Zakon o nasljeđivanju („Narodne novine”, br. 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15 i 14/19);
* Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, br. 68/18, 110/18, 32/20 i 145/24);
* Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („Narodne novine“, br. 50/20);
* Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19 i 57/22);
* Zakon o cestama („Narodne novine”, br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23 i 133/23);
* Zakon o javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine”, br. 78/12, 152/14 i 114/18);
* Zakon o koncesijama („Narodne novine”, br. 69/17 i 107/20);
* Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine”, br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19);
* Zakon o trgovačkim društvima („Narodne novine“, br. 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, 18/23, 130/23 i 136/24);
* Zakon o proračunu („Narodne novine”, br. 144/21);
* Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine”, br. 111/18 i 83/23);
* Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, br. 112/18);
* Uredba o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, br. 3/20);
* Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 95/18);
* Uredba o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge („Narodne novine“, br. 26/15 i 37/21);
* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 105/15);
* Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“, br. 68/20 i 12/24);
* Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“, br. 122/14 i 98/19);
* Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine”, br. 121/13 i 61/18);
* Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“, br. 37/22);
* Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu („Narodne novine”, br. 158/23 i 154/24) i
* Ostali relevantni zakoni i propisi koji se odnose na područje upravljanja i raspolaganja imovinom.

## Akti Grada Makarske

Uz primjenu prethodno spomenutih zakona i drugih propisa, jedinice lokalne samouprave samostalno određuju uvjete i postupke za pojedine oblike upravljanja i raspolaganja nekretninama (nabava, prodaja, zakup, najam, zamjena, darovanje). Navedeno je poželjno utvrditi donošenjem unutarnjih akata i njihovom objavom, kako bi pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju nekretninama bila unaprijed utvrđena i dostupna korisnicima, čime se ostvaruje jednako postupanje u istim ili sličnim slučajevima (načelo javnosti i načelo predvidljivosti).

Grad Makarska posjeduje niz važnih dokumenata (Odluka, Pravilnika i sl.) koji služe kao podloga/dokaz o raspolaganju imovinom, a to su sljedeći:

* Statut Grada Makarske (Glasnik Grada Makarske, br. 3/21);
* Odluka o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama (Glasnik Grada Makarske, br. 2/98);
* Odluka o zakupu poslovnog prostora (Glasnik Grada Makarske, br. 04/19);
* Pravilnik o davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama (Glasnik Grada Makarske, br. 23/19);
* Pravilnik o davanju stanova u najam (Glasnik Grada Makarske, br. 5/98);
* Odluka o nerazvrstanim cestama na području Grada Makarske (Glasnik Grada Makarske, br. 12/15);
* Odluka o organizaciji, načinu naplate i kontrole parkiranja u Gradu Makarskoj (Glasnik Grada Makarske, br. 18/09);
* Odluka o davanju na korištenje javnih površina na području Grada Makarske (Glasnik Grada Makarske, br. 15/16, 3/17 i 14/22);
* Odluka o grobljima (Glasnik Grada Makarske, br. 19/09);
* Odluka o povjeravanju obavljanja komunalnih djelatnosti (Glasnik Grada Makarske, br. 27/19, 17/22 i 24/22);
* Odluka o osnivanju Pogona za obavljanje komunalnih djelatnosti u Gradu Makarskoj (Glasnik Grada Makarske, br. 18/07, 14/09, 3/20 i 14/22);
* Odluka o komunalnim djelatnostima koje se obavljaju na temelju koncesije na području Grada Makarske (Glasnik Grada Makarske, br. 21/18, 24/22 i 23/24);
* Odluka o komunalnoj djelatnosti koja se obavlja na temelju pisanog ugovora (Glasnik Grada Makarske, br. 27/19);
* Odluka o komunalnom redu (Glasnik Grada Makarske, br. 14/19);
* Odluka o komunalnom doprinosu (Glasnik Grada Makarske, br. 4/19, 7/19 i 8/22);
* Odluka o komunalnoj naknadi (Glasnik Grada Makarske, br. 4/19);
* Odluka o vrijednosti boda komunalne naknade (Glasnik Grada Makarske, br. 27/19);
* Provedbeni program Grada Makarske 2022.-2025. godine i
* Drugi interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada Makarske vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom koji se objavljuju u službenom glasilu i na mrežnim stranicama.

# OPĆI PODACI O GRADU

Grad Makarska je jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije, na području utvrđenom Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Administrativna jedinica lokalne samouprave Grad Makarska u svom sastavu ima dva naselja: Makarska i Veliko Brdo. Unutar administrativne površine naselja Makarska nalaze se zaseoci Puharići, Makar, Mlinice i Kotišina, dok se unutar administrativne površine naselja Veliko Brdo nalaze zaseoci Baškovići, Matići, Rusendići i Gojaci. Dvije trećine administrativne površine čini Park prirode Biokovo.

U okviru samoupravnog djelovanja, a s ciljem unaprjeđenja gospodarskog, društvenog i kulturnog razvitka Grad Makarska obavlja poslove prostornog planiranja i uređenja te brige o svim skupinama stanovništva. Sjedište Grada Makarske je u Makarskoj na adresi Obala kralja Tomislava 1.

Grad Makarska nalazi se na području srednje Dalmacije u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Grad Makarska zauzima središnji položaj u Makarskom primorju, ne samo zbog zemljopisnog smještaja, nego ponajprije zbog gospodarskih i društvenih čimbenika koji su taj grad učinili drugom po veličini gospodarskom i demografskom okosnicom srednje Dalmacije (odmah nakon Splita).

Prema indeksu razvijenosti Grad Makarska pripada 8. razvojnoj skupini jedinica lokalne samouprave s indeksom razvijenosti 108,732 što Grad svrstava u prvu četvrtinu iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave[[1]](#footnote-1)

**Tablica 1. Opći podaci o Gradu Makarskoj**

|  |  |
| --- | --- |
| **GRAD MAKARSKA** | |
| **Županija** | Splitsko-dalmatinska županija |
| **Broj stanovnika** | 13.301 (Popis stanovništva iz 2021. godine) |
| **Gradonačelnik** | dr. sc. Zoran Paunović |
| **Adresa i sjedište** | Obala kralja Tomislava 1, 21300 Makarska |
| **OIB** | 53515145212 |
| **Web stranica** | https://makarska.hr |
| **E - mail** | grad@makarska.hr |
| **Tel** | +385 21 608 401 |
| **Fax** | +385 21 612 046 |
| **Gradska naselja** | Makarska i Veliko Brdo. |

Izvor: dzs.gov.hr; https://makarska.hr

Grad Makarska je samostalan u odlučivanju u poslovima iz samoupravnog djelokruga u skladu s Ustavom Republike Hrvatske i zakonom te podliježe samo nadzoru zakonitosti rada i akata tijela Grada Makarske.

Grad Makarska u samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju prava građana, a koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima i to osobito poslove koji se odnose na:

* 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 zaštitu i civilnu zaštitu;
* promet na svom području te
* ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Ostvarujući zajednički interes u unapređivanju gospodarskog, društvenog i kulturnog razvitka, Grad Makarska uspostavlja i održava suradnju s drugim jedinicama lokalne samouprave u zemlji i inozemstvu, u skladu sa zakonom i međunarodnim ugovorima.

Sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja pripadaju Gradu Makarskoj čine imovinu Grada Makarske.

Imovinom Grada Makarske upravljaju Gradonačelnik i Gradsko vijeće i u skladu s odredbama Statuta Grada Makarske pažnjom dobrog gospodara. Gradonačelnik u postupku upravljanja imovinom Grada Makarske donosi pojedinačne akte glede upravljanja imovinom na temelju općeg akta Gradskog vijeća o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Makarske.

# ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA

## Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina

**Službena vozila**

Službena vozila u vlasništvu Grada Makarske koriste se za obavljanje službenih poslova i putovanja unutar i izvan područja Grada. Grad Makarska ima u vlasništvu sljedeće pokretnine: dva (2) automobila, pet   
(5) električnih bicikala i dva (2) električna motora.

U Upravnom odjelu za opće poslove i imovinu grada obavljaju se poslovi vođenja evidencije o korištenju službenih vozila Grada te vođenja evidencije o službenim putovanjima dužnosnika, službenika i namještenika Grada.

## Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela

Trgovačka društva doprinose stvaranju bruto društvenog proizvoda te nastavno povećavaju zaposlenost i njihovo je poslovanje značajno za stanovništvo grada kao i

za dijelove poslovnog sektora.

Upravljanje dionicama i poslovnim udjelima u trgovačkim društvima podrazumijeva posjedovanje, stjecanje i raspolaganje dionicama i poslovnim udjelima te ostvarivanje svih upravljačkih i imovinskih prava koja pripadaju dioničarima ili članovima društva sukladno propisima koji uređuju trgovačka društva.

Člankom 55. Statuta Grada Makarske (Glasnik Grada Makarske, br. 3/21) definirano je da Gradonačelnik u obavljaju izvršne vlasti:

* imenuje i razrješava predstavnike Grada Makarske u tijelima javnih ustanova i ustanova kojih je osnivač Grad Makarske, trgovačkih društava u kojima Grad Makarska ima udjele ili dionice i drugih pravnih osoba kojih je Grad Makarske osnivač, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

Člankom 55. Statuta Grada Makarske(Glasnik Grada Makarske, br. 3/21) definirano je da Gradsko vijeće:

* osniva javne ustanove, ustanove, trgovačka društva i druge pravne osobe za obavljanje gospodarskih, društvenih, komunalnih i drugih djelatnosti od interesa za grad Makarsku.

Jedinice lokalne samouprave uz financijske izvještaje za proračunsku godinu sastavljaju obveznu Bilješku Izvještaj jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave o vlasničkim udjelima/neto imovini u elektroničkom obliku na Obrascu: UDJ.

Grad Makarska ima poslovne udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

**Tablica 2.** **Popis trgovačkih društava u kojima Grad Makarska ima poslovni udio**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Red. br.** | **Opći podaci o trgovačkom društvu** | | | | **Poslovni udio** | |
| **Naziv** | **Adresa** | **OIB** | **Temeljni kapital (EUR)** | **%** | **iznos (EUR)** |
| 1. | **Makarska obala d.o.o.** | Marineta 16, Makarska | 88080479834 | 2.654,46 | 100,00 | 2.654,46 |
| 2. | **Makarski komunalac d.o.o.** | Trg Tina Ujevića 1, Makarska | 12733878804 | 406.130,00 | 100,00 | 406.130,00 |
| 3. | **Stambeno gospodarstvo Makarska d.o.o.** | Trg Tina Ujevića 1, Makarska | 94694317498 | 2.654,46 | 100,00 | 2.654,46 |
| 4. | **Vodovod d.o.o. Makarska** | Vrgorska 7A, Makarska | 06527308831 | 3.875.506,01 | 50,00 | 1.937,753,00 |

Izvor: Sudski registar - Ministarstvo pravosuđa: https://sudreg.pravosudje.hr, službene web stranice trgovačkih društava

Gradsko vijeće Grada Makarske na sjednici održanoj 15. listopada 2019. godine, donijelo je Odluku o osnivanju trgovačkog društva „Makarska obala“ d.o.o. Makarska za lučke djelatnosti i ostale gospodarske djelatnosti na pomorskom dobru.

## Analiza upravljanja nekretninama

Člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine”, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) propisano je da vrijednostima nekretnina iznad 0,5 % prihoda bez primitaka iz prethodne godine raspolaže Gradsko vijeće, a ispod iznosa 0,5 % raspolaže gradonačelnik Grada Makarske.

Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i biti usmjerene prema postizanju najboljih rezultata.

Odlukom o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama (Glasnik Grada Makarske, br. 2/98) propisuju se pravila postupanja u svezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Grada, uključujući i javne površine, izuzevši postupak davanja u najam stanova i postupak davanja u zakup poslovnih prostora, koji su postupci regulirani posebnim općim aktima.

### Analiza upravljanja poslovnim prostorima

Poslovni prostori su, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11,64/15,112/18 i 123/24) poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu. Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz. Garaža je prostor za smještaj vozila. Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Člankom 55. Statuta Grada Makarske (Glasnik Grada Makarske, br. 3/21) definirano je da Gradonačelnik u obavljaju izvršne vlasti:

* provodi postupak natječaja i donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Makarske u skladu s posebnom odlukom Gradskog vijeće o poslovnim prostorima.

Odlukom o zakupu poslovnog prostora (Glasnik Grada Makarske, br. 04/19) određuju se uvjeti i postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Makarske te poslovnog prostora pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, te zasnivanje zakupa poslovnog prostora, prava i obveze ugovornih strana i prestanak zakupa, sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Poslovni prostor daje se u zakup javnim natječajem i to:

* prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama ili
* usmenim nadmetanjem (licitacijom).

O raspisivanju i načinu provođenja javnog natječaja odlučuje gradonačelnik.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu poslovnog prostora. Ugovor o zakupu u ime Grada sklapa gradonačelnik po konačnosti zaključka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja. Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pisanom obliku koji mora biti potvrđen (solemniziran) od strane javnog bilježnika. Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme na rok od 5 godina.

Gradonačelnik Grada Makarske dana 17. prosinca 2021., donosi Zaključak o utvrđivanju početne cijene zakupa – najniže visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Makarske (Glasnik Grada Makarske, br. 24/21) kojim se utvrđuje početna cijena zakupa – najniže visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Makarske.

Poslovni prostori u vlasništvu Grada Makarske raspoređuju se u tri zone:

* Prva zona: Obala kralja Tomislava, Marineta-Mala obala, Kačićev trg, Lištun, Šetalište Donja luka, Franjevački put;
* Druga zona: ostali dijelovi naselja Makarska i
* Treća zona: naselje Veliko Brdo.

Početne cijene mjesečnog zakupa za 1 m² za I., II. i III. zonu, za I., II., III. i IV. skupinu djelatnosti iznose kako slijedi:

**Tablica 3. početne cijene zakupa – najniže visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Makarske, u kn (od 1.1.2023. primjenjuje se cijena u protu vrijednosti u EUR prema fiksnom tečaju konverzije** **7,53450 kuna za 1 euro)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Djelatnosti** | **Zona I** | **Zona II** | **Zona III** |
| **I. skupina** | 175,00 | 130,00 | 80,00 |
| **II. skupina** | 135,00 | 95,00 | 50,00 |
| **III. skupina** | 115,00 | 65,00 | 20,00 |
| **IV. skupina** | 60,00 | 30,00 | 10,00 |

Izvor: Zaključak o utvrđivanju početne cijene zakupa – najniže visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Makarske (Glasnik Grada Makarske, br. 24/21)

Osim poslovnih prostora koje daje u zakup, Grad Makarska raspolaže i prostorima koji se daju na korištenje udrugama. Pravilnikom o davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama (Glasnik Grada Makarske, br. 23/19) utvrđuju se uvjeti, mjerila i postupci za davanje poslovnih prostora i skloništa u vlasništvu Grada Makarske na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro.

Gradski prostori se dodjeljuju na korištenje udrugama javnim natječajem, sukladno mogućnostima Grada, uz posebnu pažnju da se racionalno koriste svi gradski prostori. O raspisivanju javnog natječaja za dodjelu gradskih prostora na korištenje udrugama odlučuje zaključkom gradonačelnik.

Naknada za korištenje gradskog prostora određuje se:

* za I. zonu -----------5,00 kn/m2, bez PDV-a;
* za II. zonu ----------2,00 kn/m2, bez PDV-a.

Grad Makarska trenutno raspolaže/ima u vlasništvu poslovne prostore koji su u zakupu/daje u zakup:

**Tablica 4.** **Popis poslovnih prostora Grada Makarske-zakup**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **RD. BR.** | **ULICA** | **K.BR.** | **NASELJE** | **OZNAKA PROSTORA** | **PORTFELJ** | **POVRŠINA** | **ID broj objekta** | **K.Č.** | **K.O.** |
| 1 | Kalalarga | 4 | Makarska | trgovina | poslovni prostor | 30,78 | 1 | 4164 | Makarska-Makar |
| 2 | Potok | 1 | Makarska | udruga | poslovni prostor | 34,79 | 2 | 3064 | Makarska-Makar |
| 3 | Marineta | 16 | Makarska | putnička agencija | poslovni prostor | 23,4 | 3 | 4268 | Makarska-Makar |
| 4 | Obala kralja Tomislava | 17 | Makarska | turistička agencija | poslovni prostor | 80,81 | 4 | 2956 | Makarska-Makar |
| 5 | Marineta | 15 | Makarska | udruga | poslovni prostor | 66,73 | 6 | 4267 | Makarska-Makar |
| 6 | Ante Starčevića | 32 | Makarska | P41 (E-94 ) udruga | poslovni prostor | 12,7 | 9 | 3047/4 | Makarska-Makar |
| 7 | Obala kralja Tomislava | 6 | Makarska | ugostiteljstvo | poslovni prostor | 215,3 | 13 | 3071/1 | Makarska-Makar |
| 8 | Kralja P. Krešimira IV | 9 | Makarska | društvene djelatnosti | poslovni prostor | 55,67 | 14 | 2918/1 | Makarska-Makar |
| 9 | Lička | 2 | Makarska | frizerski salon | poslovni prostor | 25,5 | 16 | 778/2 | Makarska-Makar |
| 10 | Lička | 2 | Makarska | informativno-turistička | poslovni prostor | 27,36 | 17 | 778/2 | Makarska-Makar |
| 11 | Šetalište Sv. Petra | 2 | Makarska | udruga | poslovni prostor | 66,6 | 18 | 5314/1 | Makarska-Makar |
| 12 | Lička | 4 | Makarska | mjesna samouprava | poslovni prostor | 23,58 | 23 | 778/5 | Makarska-Makar |
| 13 | Kalalarga | 10 | Makarska | trgovina | poslovni prostor | 17 | 26 | 4129 | Makarska-Makar |
| 14 | Antuna Gustava Matoša | 1 | Makarska | društvene djelatnosti | poslovni prostor | 43,00, | 27 | 3048/14 | Makarska-Makar |
| 15 | Obala kralja Tomislava | 23 | Makarska | udruga | poslovni prostor | 103,36 | 30 | 2953 | Makarska-Makar |
| 16 | Dr, Mate Ujevića | 2 | Makarska | udruge | poslovni prostor | 26,02 | 32 | 2625/6 | Makarska-Makar |
| 17 | Kalalarga | 4 | Makarska | ugostiteljstvo | poslovni prostor | 23,43 | 38 | 4164 | Makarska-Makar |
| 18 | Trg Hrpina | 5 | Makarska | trgovina | poslovni prostor | 54,55 | 39 | 3091 | Makarska-Makar |
| 19 | Trg Tina Ujevića | 1 | Makarska | zavod | poslovni prostor | 15,15 | 42 | 3123 | Makarska-Makar |
| 20 | Trg Tina Ujevića | 1 | Makarska | slobodan prostor | poslovni prostor | 44,5 | 48 | 3123 | Makarska-Makar |
| 21 | Trg Tina Ujevića | 1A | Makarska | politička stranka | poslovni prostor | 124,78 | 49 | 3123 | Makarska-Makar |
| 22 | Ante Starčevića | 32 | Makarska | P42 (e-97 ) | poslovni prostor | 9,56 | 52 | 3047/4 | Makarska-Makar |
| 23 | Don Mihovila Pavlinovića | 1 | Makarska | Radio | poslovni prostor | 103,63 | 60 | 4113 | Makarska-Makar |
| 24 | Marineta | 1B | Makarska | trgovina | poslovni prostor | 21,92 | 63 | 4170 | Makarska-Makar |
| 25 | Marineta | 1B | Makarska | trgovina | poslovni prostor | 20,77 | 64 | 4170 | Makarska-Makar |
| 26 | Kralja P. Krešimira IV | 9 | Makarska | udruga | poslovni prostor | 40,6 | 65 | 2918/1 | Makarska-Makar |
| 27 | Obala kralja Tomislava | 2,4 | Makarska | humanitarna udruga | poslovni prostor | 41 | 67 | 3073 | Makarska-Makar |
| 28 | Obala kralja Tomislava | 2,4 | Makarska | ugostiteljstvo | poslovni prostor | 171,14 | 68 | 3073 | Makarska-Makar |
| 29 | Obala kralja Tomislava | 2,4 | Makarska | ugostiteljski objekt | poslovni prostor | 225 | 69 | 3073 | Makarska-Makar |
| 30 | Obala kralja Tomislava | 2,4 | Makarska | trgovina | poslovni prostor | 35,34 | 70 | 3073 | Makarska-Makar |
| 31 | Obala kralja Tomislava | 2,4 | Makarska | ugostiteljstvo | poslovni prostor | 30 | 71 | 3073 | Makarska-Makar |
| 32 | Obala kralja Tomislava | 2,4 | Makarska | putnička agencija | poslovni prostor | 16,56 | 73 | 3073 | Makarska-Makar |
| 33 | Obala kralja Tomislava | 6 | Makarska | trgovina | poslovni prostor | 28,75 | 74 | 3071/1 | Makarska-Makar |
| 34 | Obala kralja Tomislava | 6 | Makarska | trgovina | poslovni prostor | 24 | 75 | 3071/1 | Makarska-Makar |
| 35 | Lička | 2 | Makarska | dječji vrtić | poslovni prostor | 178,36 | 77 | 778/2 | Makarska-Makar |
| 36 | Trg Hrpina | 1A | Makarska | poslovni prostor | poslovni prostor | 38,23 | 78 | 3099 | Makarska-Makar |
| 37 | Dalmatinska | 5 | Makarska | poslovni prostor | poslovni prostor | 60,84 | 80 | 4199 | Makarska-Makar |
| 38 | Kačićev trg | 15 | Makarska | trgovina | poslovni prostor | 53,7 | 91 | 4196 | Makarska-Makar |
| 39 | Marineta | 1B | Makarska | trgovina | poslovni prostor | 28,84 | 92 | 4170 | Makarska-Makar |
| 40 | Kačićev trg | 23 | Makarska | trgovina | poslovni prostor | 42,68 | 93 | 4169 | Makarska-Makar |
| 41 | Marineta | 1C | Makarska | trgovina | poslovni prostor | 65,41 | 95 | 4171 | Makarska-Makar |
| 42 | Žbare | 1 | Makarska | trgovina | poslovni prostor | 135 | 98 | 3302/2, 3302/3 | Makarska-Makar |
| 43 | Obala kralja Tomislava | 4 | Makarska | trgovina | poslovni prostor | 100 | 99 | 3073 | Makarska-Makar |
| 44 | Trg Tina Ujevića | 1 | Makarska | ured inspektora | poslovni prostor | 10,15 | 105 | 3123 | Makarska-Makar |
| 45 | Šetalište fra Jure Radića | 2a | Makarska | informativno -turistička | poslovni prostor | 53,7 | 107 | 4312 | Makarska-Makar |
| 46 | Stjepana Ivičevića | b.b. | Makarska | restauriranje | poslovni prostor | 18 | 109 | 4275 | Makarska-Makar |
| 47 | Šetalište fra Jure Radića | 2a | Makarska | društvena djelatnost | poslovni prostor | 335 | 117 | 4312 | Makarska-Makar |
| 48 | Trg Tina Ujevića | 1 | Makarska | inspekcijska služba | poslovni prostor | 73,06 | 125 | 3123 | Makarska-Makar |
| 49 | Put Gojaka | 1 | Veliko Brdo | ugostiteljstvo | poslovni prostor | 138,84 | 130 | 273/3,268/4, 265/1 | Veliko Brdo |
| 50 | Put Gojaka | 1 | Veliko Brdo | društvena djelatnost | poslovni prostor | 138,84 | 131 | 273/3,268/4, 265/1 | Veliko Brdo |
| 51 | Dalmatinska | 5 | Makarska | udruga | poslovni prostor | 44,08 | 79 | 4199 | Makarska-Makar |
| 52 | Trg Tina Ujevića | 1 | Makarska | udruga | poslovni prostor | 123,35 | 43 | 3123 | Makarska-Makar |

Izvor: Grad Makarska – GIS

Grad Makarska raspolaže/ima u vlasništvu poslovne prostore koje koriste proračunski korisnici/trgovačka društva u vlasništvu Grada Makarske/Gradska uprava:

**Tablica 5.** **Popis poslovnih prostora Grada Makarske-gradske nekretnine**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Rd. Br.** | **NAZIV** | **OZNAKA PROSTORA** | **PORTFELJ** | **POVRŠINA** | **ID broj objekta** | **STATUS VLASNIŠTVA** | **STANJE NEKRETNINE** | **ULICA** | **K.BR.** | **NASELJE** | **K.Č.** | **K.O.** |
| 1 | Glazbena škola Makarska | obrazovna djelatnost | Gradske nekretnine | 489,62 | 10 | Grad Makarska | funkcionalno | Don M. Pavlinovića | 1 | Makarska | 4113 | Makarska-Makar |
| 2 | Gradska uprava | lokalna samoupravna | Gradske nekretnine | 389,62 | 29 | Grad Makarska | funkcionalno | Obala kralja Tomislava | 1 | Makarska | 3074 | Makarska-Makar |
| 3 | Dječiji vrtić Radost | dječji vrtić | Gradske nekretnine | 190,35 | 31 | Grad Makarska | funkcionalno | Dr. Mate Ujevića | 4 | Makarska | 2625/6 | Makarska-Makar |
| 4 | Dječiji vrtić Pčelica | dječji vrtić | Gradske nekretnine | 96,44 | 35 | Grad Makarska | funkcionalno | Jadranska | 4 | Makarska | 3064 | Makarska-Makar |
| 5 | ex METALPLASTIKA | poslovna zgrada | Gradske nekretnine | 947,45 | 36 | Grad Makarska | funkcionalno | Stjepana Ivičevića | 34 | Makarska | 4327/1 | Makarska-Makar |
| 6 | Stambeno gospodarstvo Makarska | trgovačko društvo u vlasništvu Grada | Gradske nekretnine | 67,69 | 41 | Grad Makarska | funkcionalno | Trg Tina Ujevića | 1 | Makarska | 3123 | Makarska-Makar |
| 7 | Komunalno redarstvo | gradska uprava | Gradske nekretnine | 46 | 44 | Grad Makarska | funkcionalno | Trg Tina Ujevića | 1 | Makarska | 3123 | Makarska-Makar |
| 8 | Vlastiti pogon | Gradska uprava | Gradske nekretnine | 14,3 | 45 | Grad Makarska | funkcionalno | Trg Tina Ujevića | 1 | Makarska | 3123 | Makarska-Makar |
| 9 | Pogon, komunalno redarstvo (A10, A11 i A14) | gradska uprava | Gradske nekretnine | 90,35 | 46 | Grad Makarska | funkcionalno | Trg Tina Ujevića | 1 | Makarska | 3123 | Makarska-Makar |
| 10 | Makarski komunalac d.o.o. | trgovačko društvo u vlasništvu Grada | Gradske nekretnine | 96,17 | 47 | Grad Makarska | funkcionalno | Trg Tina Ujevića | 1 | Makarska | 3123 | Makarska-Makar |
| 11 | Gradski muzej Makarska | Muzej | Gradske nekretnine | 204,26 | 50 | Grad Makarska | Funkcionalno | Obala kralja Tomislava | 17 | Makarska | 2956 | Makarska-Makar |
| 12 | Centar za posjetitelje TZ | informativno-turistička | Gradske nekretnine | 121,81 | 51 | Grad Makarska | funkcionalno | Obala kralja Tomislava | 17 | Makarska | 2956 | Makarska-Makar |
| 13 | Gradska knjižnica Makarska | knjižnica | Gradske nekretnine | 412,42 | 54 | Grad Makarska | funkcionalno | Don M. Pavlinovića | 1 | Makarska | 4113 | Makarska-Makar |
| 14 | Gradska galerija Antuna Gojaka Makarska | galerija | Gradske nekretnine | 223,74 | 56 | Grad Makarska | funkcionalno | Don M. Pavlinovića | 1 | Makarska | 4113 | Makarska-Makar |
| 15 | Makarska obala d.o.o. | poslovni prostor | Gradske nekretnine | 29,60 | 66 | Grad Makarska | funkcionalno | Marineta | 16 | Makarska | 4268 | Makarska-Makar |
| 16 | Dječji vrtić Biokovsko zvonce- Ciciban | dječji vrtić | Gradske nekretnine | 1081,79 | 94 | Grad Makarska | funkcionalno | Molizanskih Hrvata | 2 | Makarska | 3061/20 | Makarska-Makar |
| 17 | Gradski Muzej-Villa Irena | društvene djelatnosti | Gradske nekretnine | 144 | 96 | Grad Makarska | u rekonstrukciji | Šetalište sv. Petra | 4 | Makarska | 2945 | Makarska-Makar |
| 18 | Spavaonica | sobe | Gradske nekretnine | 355,60 | 102 | Grad Makarska | funkcionalno | Šetalište fra Jure Radića | 2a | Makarska | 4312 | Makarska-Makar |
| 19 | Grad Makarska ljetna rezidencija | kultura | Gradske nekretnine | 59,10 | 104 | Grad Makarska | funkcionalno | Kačićev trg | 11 | Makarska | 4103 | Makarska-Makar |
| 20 | Osnovna škola Stjepana Ivičevića | škola | Gradske nekretnine | 4922,9 | 133 | Grad Makarska | funkcionalno | Ante Starčevića | 14 | Makarska | 3061/9 | Makarska-Makar |
| 21 | Dječji vrtić Biokovsko zvonce-Maslina | dječji vrtić | Gradske nekretnine | 1713,8 | 134 | Grad Makarska | funkcionalno | Slavonska | 50 | Makarska | 1398/1 | Makarska-Makar |
| 22 | Dječji vrtić Biokovsko Zvonce- Veseljko | dječji vrtić | Gradske nekretnine | 94,34 | 135 | Grad Makarska | funkcionalno | Planinarski put | 3 | Veliko Brdo | 258/3 | Veliko brdo |
| 23 | Osnovna škola Petra Perice | škola | Gradske nekretnine | 2712,73 | 136 | Grad Makarska | funkcionalno | Slavonska | 41 | Makarska | 1403/3 | Makarska-Makar |

Izvor: Grad Makarska – GIS

### Analiza upravljanja stambenim objektima

Stanom se, prema Zakonu o najmu stanova („Narodne novine”, br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20) smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz. Također, ostale prostorije u zgradi koje najmoprimac koristi, (garaže, praonica rublja, sušionica rublja i slično) mogu biti predmet ugovora o najmu stana, a za njihovo korištenje se plaća posebna naknada.

Člankom 55. Statuta Grada Makarske definirano je da Gradonačelnik u obavljanju izvršne vlasti:

* propisuje red prvenstva za kupnju stana iz programa društveno poticane stanogradnje.

Pravilnikom o davanju stanova u najam (Glasnik Grada Makarske, br. 5/98) propisani su uvjeti, mjerila i postupci za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Makarske.

Grad Makarska prema trenutnim podacima iz GIS-a u svom portfelju ima i stambeni fond koji broji četrnaest (14) stanova.

**Tablica 6.** **Stanovi u portfelju Grada Makarske**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Rd. Br.** | **ULICA** | **K.BR.** | **NASELJE** | **POVRŠINA (m**2) | **ID objekta** | **K.Č.** | **K.O.** |
| 1 | Breljanska ulica | 8 | Makarska | 83,88 | 110 | 3800/4 | Makarska-Makar |
| 2 | Šimićev prolaz | 3 | Makarska | 69,95 | 111 | 3800/1 | Makarska-Makar |
| 3 | Molizanskih Hrvata | 59 | Makarska | 39,00 | 112 | 2659 | Makarska-Makar |
| 4 | Kipara Meštrovića | 10 | Makarska | 48,28 | 113 | 3059/2 | Makarska-Makar |
| 5 | Vladimira Nazora | 6 | Makarska | 44,00 | 114 | 3048/9 | Makarska-Makar |
| 6 | Molizanskih Hrvata | 60 | Makarska | 21,04 | 115 | 3059/1 | Makarska-Makar |
| 7 | Vladimira Nazora | 3 | Makarska | 12,60 | 116 | 3048/6 | Makarska-Makar |
| 8 | Ante Starčevića | 7 | Makarska | 60,11 | 119 | 3007/1 | Makarska-Makar |
| 9 | Obala kralja Tomislava | 2 | Makarska | 15,75 | 120 | 3073 | Makarska-Makar |
| 10 | Trg Hrpina | 1 | Makarska | 41,00 | 121 | 3099 | Makarska-Makar |
| 11 | Trg Hrpina | 1 | Makarska | 41,00 | 122 | 3099 | Makarska-Makar |
| 12 | Trg Hrpina | 1 | Makarska | 41,00 | 123 | 3099 | Makarska-Makar |
| 13 | Trg Hrpina | 1 | Makarska | 41,00 | 124 | 3099 | Makarska-Makar |
| 14 | Vladimira Nazora | 7 | Makarska | 52,09 | 137 | 3047/7 | Makarska-Makar |

Izvor: Grad Makarska - GIS

### Analiza upravljanja zemljištem

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) 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 Makarske.

Neizgrađenim građevinskim zemljištem smatra se zemljište u vlasništvu Grada Makarske koje nije privedeno namjeni, odnosno na kojem nije izgrađena građevina, kao i ono zemljište na kojem Grad Makarska nije započeo s uređenjem građevinskog zemljišta sukladno posebnom propisu za gradnju, odnosno radnje na konačnom uređenju prostora.

Poljoprivrednim zemljištem, u smislu Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19 i 57/22) 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. Prostornim planom poljoprivredne površine štite se od gradnje koja bi mogla ugroziti njihovu osnovnu poljoprivrednu namjenu.

U portfelju nekretnina u vlasništvu Grada Makarske važan udio čine građevinska i poljoprivredna zemljišta koja predstavljaju velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

Za što učinkovitije upravljanje i raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada podrazumijeva se provođenje postupaka stavljanja zemljišta u funkciju: prodajom, darovanjem, zamjenom, razvrgnućem suvlasničke zajednice nekretnina, osnivanjem prava građenja, davanjem nekretnine u zakup ili najam, osnivanjem prava služnosti na nekretnini, osnivanjem založnog prava na nekretnini, opterećenjem nekretnine stvarnim teretom te drugim načinima raspolaganja sukladno važećim propisima.

Zemljište u vlasništvu Grada može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja do privođenja namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom. Ugovor o zakupu zaključuje se u obliku ovršne isprave na rok ne duži od 5 godina.

Suvlasnička zajednica na nekretninama između Grada i drugih pravnih i fizičkih osoba razvrgnut će se fizičkom diobom kad je to moguće, odnosno isplatom ili zamjenom u slučajevima propisanim zakonom i po naknadi utvrđenoj po tržišnoj cijeni.

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih pravnih i fizičkih osoba, kada je to u interesu Grada. Interes Grada osobito postoji kada se zamjenom nekretnina omogućava ili olakšava realizacija projekata Grada, omogućava daljnji gospodarski i/ili socijalni razvoj stanovnika koji žive na području Grada ili ako iz okolnosti pojedinog slučaja proizlazi da bi ponuđena zamjenska nekretnina bila korisnija za obavljanje djelatnosti Grada od nekretnine koju bi zamijenila.

Služnost na nekretninama u vlasništvu Grada može se zasnovati ako je to nužno za odgovarajuće korištenje nekretnine u čiju korist se osniva služnost (povlasna nekretnina) te ako se time bitno ne ugrožava normalno korištenje nekretnine u vlasništvu Grada (poslužna nekretnina). O zasnivanju prava služnosti Gradonačelnik i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze.

Na nekretnini u vlasništvu Grada može se osnovati pravo građenja u korist druge fizičke ili pravne osobe. Pravo građenja osniva se ugovorom između Grada kao vlasnika nekretnine i nositelja prava građenja. Ugovor se sklapa u obliku ovršne isprave.

Pravo građenja zasniva se na rok duži od 10 godina. Osnivanje prava građenja provodi se putem javnog natječaja uz naknadu utvrđenu po tržišnoj vrijednosti. Pravo građenja može se iznimno osnovati bez javnog natječaja i bez naknade ako se osniva u korist trgovačkih društava i ustanova kojima je Grad osnivač ili pretežiti vlasnik.

Osnivanje založnog prava (hipoteka) na nekretninama u vlasništvu Grada i opterećenje nekretnina u vlasništvu Grada stvarnim teretima može se dozvoliti samo ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcija Grada, kao i u interesu trgovačkih društava, ustanova i drugih pravnih osoba kojima je Grad osnivač ili pretežiti vlasnik.

### Analiza upravljanja sportskim objektima

Javna ustanova Gradski sportski centar-Makarska (u daljnjem tekstu: Ustanova) kao javna ustanova u vlasništvu Grada Makarska osnovana je Odlukom Gradskog vijeća Makarske dana 18. travnja 2000. godine s ciljem unapređenja sportske infrastrukture i razvoja sporta općenito.

Ustanova upravlja sportskim objektima, nekretninama i pokretninama Gradskog sportskog centra na način propisan zakonom, propisima donesenim na temelju zakona i općim aktima Ustanove.

Glavni zadatak Ustanove je stvoriti i održavati uvjete za nesmetan rad trenažnih i natjecateljskih procesa sportskih klubova i rekreacije, kao i omogućiti organizaciju raznih događanja koji su bitni za kulturni, sportski, gospodarski i društveni život u gradu. Ustanova besplatno pruža korištenje sportskih sadržaja sportskim klubovima koje su članice ZŠUGM uz pružanje potrebnih usluga u realizaciji i organizaciji njihovih programskih aktivnosti.

Otvoreni i zatvoreni sadržaji kojima Ustanova upravlja su:

1. GRADSKI STADION
   * glavni nogometni teren
   * atletska staza (IAAF certifikat class 2)
   * kuglana
2. POMOĆNI NOGOMETNI TEREN
3. MALA DVORANA
4. GRADSKA SPORTSKA DVORANA S BAZENOM
   * velika dvorana
   * teretana
   * dvorana za društvene aktivnosti
   * bazen
   * velika borilačka dvorana
   * mala borilačka dvorana
5. VANJSKI KOŠARKAŠKI TEREN
6. BOĆALIŠTE (VANJSKO)
7. TEREN ZA MINI NOGOMET (VANJSKI)
8. VANJSKI TENIS TERENI
9. VANJSKO VJEŽBALIŠTE (STREET WORKOUT)
10. VANJSKI TEREN ZA BADMINTON

### Analiza upravljanja javnim površinama

Odlukom o davanju na korištenje javnih površina na području Grada Makarske (Glasnik Grada Makarske, br. 15/16, 3/17 i 14/22) uređuju se uvjeti i postupak davanja na korištenje javnih površina na području Grada Makarske za postavljanje kioska, štekata, pokretnih naprava, reklama i drugo.

Pod javnim površinama smatraju se površine određene Odlukom o gradskim porezima Grada Makarske (u daljnjem tekstu: Odluka o porezu). Odlukom o komunalnom redu određeno je što se smatra kioskom, štekatom, pokretnom napravom i reklamom (u daljnjem tekstu: urbana oprema).

Javne površine daju se na korištenje:

* javnim natječajem ili
* neposrednom dodjelom po zahtjevu

O postupku davanja na korištenje javnih površina odlučuje gradonačelnik na prijedlog

pročelnika Upravnog odjela za razvoj Grada.

Javna površina daje se na korištenje na rok od jedne do četiri godine, odnosno za zimsko i ljetno razdoblje, koje je definirano Odlukom o porezu, odnosno za dnevno korištenje do najviše 15 dana. Iznimno, u slučajevima od javnog interesa, javna površina može se dati na korištenje i na duži rok, a maksimalno 10 godina.

Urbana oprema postavlja se na javne površine u skladu s Planom korištenja javnih površina.

### Analiza neprocijenjenih nekretnina

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15) koji je donesen 03. srpnja 2015. godine, a na snazi je od 25. srpnja 2015. godine.

Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podaci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potom evaluiraju i dalje koriste. Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Grad Makarska će vršiti procjenu nekretnina u trenutku kada se za to ukaže potreba odnosno kod ažuriranja popisa i vrijednosti imovine. Ukoliko se ukaže potreba za davanje u zakup ili prodaju nekretnine tada će se provesti procjena koju će obavljati ovlašteni sudski vještak. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom.

## Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom

Prema članku 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu (''Narodne novine'', br. 68/18, 110/18, 32/20 i 145/24) komunalna infrastruktura jesu:

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 i

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

Odlukom o povjeravanju obavljanja komunalnih djelatnosti, Odlukom o osnivanju Pogona za obavljanje komunalnih djelatnosti u Gradu Makarskoj, Odlukom o komunalnim djelatnostima koje se obavljaju na temelju koncesije na području Grada Makarske te Odlukom o komunalnoj djelatnosti koja se obavlja na temelju pisanog ugovora određeni su organizacijski oblici obavljanja komunalnih djelatnosti. Komunalne djelatnosti na području Grada Makarske obavljaju:

1. trgovačko društvo Makarski komunalac d.o.o.,
2. Pogon za obavljanje komunalnih djelatnosti,
3. pravne ili fizičke osobe na temelju ugovora o koncesiji i
4. pravne ili fizičke osobe na temelju pisanog ugovora o povjeravanju komunalnih poslova.

### 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.

Nerazvrstana cesta na području grada Makarske je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Grada Makarske. Nerazvrstana cesta ne može se otuđiti iz vlasništva Grada niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, izuzev privremenog i djelomičnog zauzimanja odnosno korištenja radi građenja građevina sukladno odluci nadležnog tijela, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstanih cesta.

Odlukom o nerazvrstanim cestama na području grada Makarske (Glasnik Grada Makarske, br. 12/15) uređuje se upravljanje, održavanje, građenje, rekonstrukcija i održavanje nerazvrstanih cesta na području Grada Makarske, kontrola i nadzor nad izvođenjem radova na nerazvrstanim cestama, te mjere za zaštitu nerazvrstanih cesta.

Gradnja i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta obavlja se sukladno godišnjem programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, a na temelju tehničke dokumentacije, propisa o gradnji i prostorno-planske dokumentacije Grada.

Poslovi održavanja nerazvrstanih cesta jesu tekuće održavanje i pojačano održavanje. Tekuće održavanje uključuje sve redovite aktivnosti održavanja koje se obavljaju tijekom cijele godine na nerazvrstanim cestama i javno-prometnim površinama uključujući sve objekte i instalacije sa svrhom održavanja prohodnosti i tehničke ispravnosti tih površina i sigurnosti prometa na njima. Pojačano održavanje nerazvrstanih cesta i javno-prometnih površina obuhvaća radove kojima je osnovni cilj sačuvati prvobitno stanje cesta i javnoprometnih površina, te radovi u smislu poboljšanja odvijanja prometa.

Održavanje nerazvrstanih cesta je komunalna djelatnost. Održavanje nerazvrstanih cesta obavlja se u skladu s programom Grada o održavanju objekata i uređaja komunalne infrastrukture. Komunalnu djelatnost održavanja nerazvrstanih cesta na području Grada Makarske obavlja Makarski komunalac d.o.o.

### Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozila

Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima su trgovi, pločnici, javni prolazi, javne stube, prečaci, šetališta, uređene plaže, biciklističke i pješačke staze, pothodnici, podvožnjaci, nadvožnjaci, mostovi i tuneli, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste.

Javne prometne površine moraju biti uređene i održavane na način da osiguravaju normalno i sigurno funkcioniranje prometa.

Pod održavanjem javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima podrazumijeva se održavanje i popravci tih površina kojima se osigurava njihova funkcionalna ispravnost.

Makarski komunalac d.o.o. obavlja komunalnu djelatnost održavanja javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima.

### Javna parkirališta

Javna parkirališta su uređene javne površine koje se koriste za parkiranje motornih vozila i/ili drugih cestovnih vozila s pripadajućom opremom na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Odlukom o organizaciji, načinu naplate i kontrole parkiranja u Gradu Makarskoj (Glasnik Grada Makarske, br. 18/09) uređuju se parkirališne površine, organizacija i način naplate parkiranja te nadzor nad parkiranjem vozila na javnim parkiralištima s naplatom na području Grada Makarske.

Odlukom o parkirnim zonama, visini naknade parkiranja, povlaštenoj parkirnoj karti, rezerviranom parkirnom mjestu i vremenu naplate na javnim parkiralištima u gradu Makarskoj (Glasnik Grada Makarske, br. 1/23) utvrđuju se parkirne zone, visina naknade parkiranja, rezervirano parkirno mjesto, povlaštena parkirna karta i vrijeme naplate na javnim parkiralištima u gradu Makarskoj.

Javna parkirališta dijele se na ulična i vanulična parkirališta koja se dalje dijele na vanulična parkirališta otvorenog i zatvorenog tipa. U kategoriju vanuličnih parkirališta zatvorenog tipa spadaju Sinokoša i Živkin dvor.

Ulična i vanulična parkirališta svrstavaju se u tri zone:

* prva CRVENA zona u sklopu koje je jednim dijelom i 1. A i 1. B CRVENA zona,
* druga ŽUTA zona i
* treća PLAVA zona.

Pogon za obavljanje komunalnih djelatnosti Grada Makarska - Služba parkinga obavlja poslove naplate i nadzora naplate parkinga na području grada Makarske.

### Javne zelene površine

Javne zelene površine su parkovi, drvoredi, živice, cvjetnjaci, travnjaci, skupine ili pojedinačna stabla, dječja igrališta s pripadajućom opremom, javni športski i rekreacijski prostori, zelene površine uz ceste i ulice, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste odnosno ulice i sl.

Javne zelene površine uređuju se sukladno prostornom planu i programu održavanja komunalne infrastrukture. Javne zelene površine moraju se redovito održavati, tako da svojim izgledom uljepšavaju naselje i služe svrsi za koju su namijenjene.

Pod održavanjem javnih zelenih površina podrazumijeva se košnja, obrezivanje i sakupljanje biološkog otpada s javnih zelenih površina, obnova, održavanje i njega drveća, ukrasnog grmlja i drugog bilja, popločenih i nasipanih površina u parkovima, opreme na dječjim igralištima, fitosanitarna zaštita bilja i biljnog materijala za potrebe

održavanja i svi drugi poslovi potrebni za održavanje tih površina.

Trgovačko društvo Makarski komunalac d.o.o. obavlja komunalnu djelatnost održavanja javnih zelenih površina.

### 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.

Na području Grada na objekte, javne površine i druge prostore dopušteno je postavljati spomenike, spomen ploče, skulpture i slične predmete, te postavljene uklanjati, samo uz odobrenje Nadležnog tijela, ukoliko posebnim propisima nije drugačije određeno.

Pod održavanjem građevina, uređaja i predmeta javne namjene podrazumijeva se održavanje, popravci i čišćenje tih građevina, uređaja i predmeta.

Trgovačko društvo Makarski komunalac d.o.o. obavlja komunalnu djelatnost održavanja građevina, uređaja i predmeta javne namjene.

### Javna rasvjeta

Javna rasvjeta su građevine i uređaji za rasvjetljavanje nerazvrstanih cesta, javnih prometnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima, javnih cesta koje prolaze kroz naselje, javnih parkirališta, javnih zelenih površina te drugih javnih površina školskog, zdravstvenog i drugog društvenog značaja u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Površine javne namjene moraju imati javnu rasvjetu. Javna rasvjeta mora biti izvedena u skladu sa suvremenom svjetlosnom tehnikom, uzimajući u obzir značaj pojedinih dijelova Grada Makarske i pojedinih površina javne namjene, prometa i potreba građana.

Objekti, uređaji i oprema javne rasvjete moraju se redovito održavati. Pod održavanjem javne rasvjete podrazumijeva se upravljanje i održavanje instalacija javne rasvjete, uključujući podmirivanje troškova električne energije, za rasvjetljavanje površina javne namjene. Radovi na sustavu javne rasvjete izvode se da bi sustav bio u potpunoj funkcionalnosti.

Prema evidenciji komunalne infrastrukture na području Grada Makarske postoji 2.724 rasvjetnih stupova i 45 ormara za mjerenje utroška električne energije i upravljanje javnom rasvjetom.

Komunalnu djelatnost održavanja javne rasvjete obavlja pravna ili fizička osoba na temelju pisanog ugovora o povjeravanju obavljanja komunalnih djelatnosti.

### Groblja i krematoriji na grobljima

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

Odlukom o grobljima (Glasnik Grada Makarske, br. 19/09) propisuju se mjerila i način dodjeljivanja i ustupanja grobnih mjesta na korištenje, vremenski razmaci ukopa u popunjena grobna mjesta, način ukopa nepoznatih osoba, održavanje groblja i uklanjanje otpada, uvjeti upravljanja grobljem od strane pravne osobe koja upravlja grobljem te uvjeti i mjerila za plaćanje naknade kod dodjele grobnog mjesta i godišnje naknade za korištenje te red na groblju.

Groblja su komunalni objekti u vlasništvu Grada Makarske. Na području Grada Makarske ukop se vrši na:

* groblju Svetog Križa,
* mjesnom groblju u Velikom Brdu i
* mjesnom groblju u Makru.

Grobljima upravlja Trgovačko društvo Makarski komunalac d.o.o. (u daljnjem tekstu: Uprava groblja). Uprava groblja upravlja grobljima na području Grada Makarske prema uvjetima i na način propisan Odlukom o grobljima, Zakonom o grobljima i drugim pozitivnim propisima. Upravljanje grobljem podrazumijeva dodjelu grobnih mjesta, uređenje, održavanje i rekonstrukciju groblja na način koji odgovara tehničkim i sanitarnim uvjetima, pri čemu treba voditi računa o zaštiti okoliša, a osobito o krajobraznim i estetskim vrijednostima. Upravljanje grobljem treba obavljati na način kojim se iskazuje poštovanje prema umrlim osobama koje u njemu počivaju. Uprava groblja dužna je najmanje jedanput godišnje podnijeti izvješće o svom radu Gradskom vijeću.

Održavanje i uređivanje povjerenih groblja na području Grada Makarske obavlja Uprava groblja. Pod održavanjem se smatra uređivanje i održavanje zemljišta na prostoru groblja oko grobnih mjesta, putova, staza na groblju, uzgajanje i održavanje zelenila te održavanje prostora i objekata za ispraćaj umrlih (mrtvačnica) i ostalih objekata i uređaja koje služe potrebama groblja. Održavanje i uređenje groblja mora se vršiti u skladu s tehničkim i sanitarnim propisima, pravilima o zaštiti okoliša te estetskim zahtjevima. Groblja moraju biti ograđena te se moraju održavati na način da uvijek budu uredna i primjerena svojoj svrsi.

Mrtvačnica i drugi objekti i uređaji na groblju moraju se održavati uređenim i u ispravnom stanju u skladu sa sanitarno tehničkim propisima.

## Ošasna imovina

U slučajevima kad ostavitelj nema nasljednika ili su se ostaviteljevi nasljednici odrekli nasljedstva, temeljem Zakona o nasljeđivanju („Narodne novine”, br. 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15 i 14/19) ostaviteljeve nekretnine, pokretnine i s njima izjednačena prava prelaze na Grad Makarska ako se iste nalaze na području Grada Makarske odnosno ako je ostavitelj u trenutku smrti imao prebivalište na području Grada Makarske (ošasna imovina).

Temeljem odredbi navedenog Zakona nasljednik (u konkretnom slučaju Grad Makarska) odgovara za ostaviteljeve dugove do visine vrijednosti naslijeđene imovine, a pravo zahtijevati ostavinu kao nasljednik ostavitelja prema poštenom posjedniku (Gradu Makarskoj) koji također tvrdi da na nju ima pravo kao nasljednik zastarijeva za godinu dana od kada je nasljednik saznao za svoje pravo i za posjednika ostavine, a najkasnije za deset godina računajući za zakonskog nasljednika od smrti ostaviteljeve, a za oporučnog nasljednika od proglašenja oporuke.

Dakle, slijedom navedenih zakonskih odredbi Grad Makarska kao pošteni posjednik imovinom koju je stekao kao ošasnu treba 10 godina upravljati pažnjom dobrog domaćina, a tek protekom 10 godina od smrti ostaviteljeve istom može raspolagati na način da je eventualno otuđi, odnosno proda.

U svrhu izbjegavanja nepotrebnih troškova, prije pravomoćnosti rješenja o nasljeđivanju pa čak i prije pisanja rješenja potrebno je i moguće saznati stanje imovine, odnosno što sve ulazi u ošasnu imovinu (pokretnine i nekretnine), a opet sve sukladno članku 139. Zakona o nasljeđivanju. Naime, u dogovoru s Javnobilježničkom komorom moguće je ishoditi obavijesti od javnih bilježnika o stanju ošasne imovine prije pravomoćnosti rješenja. Radi izbjegavanja mogućih utuženja od strane vjerovnika, u trenutku pravomoćnosti rješenja Grad Makarska (službe odnosno odjeli neposredno povezani uz ošasnu imovinu) dostavlja vjerovnicima rješenje u kojem se decidirano navodi vrijednost stečene imovine kojom Grad Makarska odgovara za nastale dugove iza pokojnog. Ovakvo postupanje u kojem bi se ispravno i na vrijeme utvrdila vrijednost naslijeđene imovine zahtijeva valjanu koordinaciju svih mjerodavnih službi i odjela.

Prethodno opisanim načinom postupanja omogućava se Gradu Makarskoj postupanje u predmetnom spisu, trenutno i pravovremeno sprječava vjerovnike da od Grada Makarske potražuju dugovanja s kamatama koja su nastala iza pokojnog, a koja proizlaze iz rješenja o nasljeđivanju. Osim toga, na taj se način smanjuju i sudski troškovi povezani s predmetnim sudskim postupkom, kao i ostali troškovi (npr. javnobilježnički). U konačnici time se smanjuje i broj predmetnih spisa vezanih za ošasnu imovinu.

Ošasna imovina opterećuje proračun Grada Makarske, kako zbog velikih troškova (plaćanja dugova ostavitelja, javnobilježničkih pristojbi), tako i zbog nemogućnosti stavljanja u funkciju (manjinski suvlasnički udio).

## 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 665 eura),
* 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.

## Vođenje evidencija o imovini

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

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.

Jedna od pretpostavki učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom je uspostava registra imovine kojim će se ostvariti transparentnost u upravljanju imovinom. Grad Makarska ima ustrojen Registar nekretnina te se isti ovisno o promjenama, redovito ažurira/nadopunjuje. Registar nekretnina Grada je sveobuhvatna evidencija nekretnina u vlasništvu ili na upravljanju Grada. Registar se vodi u elektronskom obliku. Registar vodi i redovito ažurira Upravni odjel za opće poslove i imovinu Grada.

Nadležno upravno tijelo Grada Makarske dužno je voditi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Grada, poduzimati odgovarajuće radnje i mjere radi sređivanja zemljišnoknjižnog stanja nekretnina te druge potrebne mjere radi zaštite imovinskih prava Grada. Nadležno upravno tijelo Grada Makarske dužno je voditi ažurnu evidenciju o naplati prihoda s osnova davanja nekretnina u vlasništvu Grada u najam, zakup ili po bilo kojoj drugoj osnovi, na korištenje i upravljanje trećim osobama.

Grad Makarska 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.

Središnji registar državne imovine uređen je Zakonom o Središnjem registru državne imovine („Narodne Novine“, br. 112/18) s ciljem evidencije, uvida u opseg i strukturu pojavnih oblika državne imovine, učinkovitijeg upravljanja i nadzor nad raspolaganjem i stanjem državne imovine, kvalitetnijeg i bržeg donošenja odluka o upravljanju i raspolaganju državnom imovinom te praćenja koristi i učinaka upravljanja pojavnim oblicima državne imovine.

Sukladno članku 7. Zakona Vlada Republike Hrvatske donijela je Uredbu o Središnjem registru državne imovine („Narodne Novine“, br. 3/20) kojom je pobliže uređeno ustrojstvo i način vođenja, sadržaj Središnjeg registra, način prikupljanja podataka i utvrđeni podaci koji se javno objavljuju.

Sukladno navedenom Zakonu, pod pojmom državne imovine podrazumijeva se sva nefinancijska i financijska imovina države, i to: imovina u vlasništvu Republike Hrvatske, imovina jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave i imovina pravnih osoba s javnim ovlastima te pojavni oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje (u daljnjem tekstu: državna imovina), bez obzira na visinu vlasničkih udjela.

Obveznici su dužni:

* voditi svoju evidenciju o pojavnim oblicima državne imovine kojom upravljaju, raspolažu ili im je dana na korištenje, neovisno o nositelju vlasničkih prava te imovine,
* dostaviti i unijeti podatke o pojavnim oblicima državne imovine kojom upravljaju ili raspolažu u Središnji registar, uz naznaku isprave na temelju koje je upis, promjena ili brisanje izvršeno.

Grad Makarska je imenovao odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka te se obvezuje dostaviti i unijeti podatke o pojavnim oblicima državne imovine kojom upravlja ili raspolaže u Središnji registar, uz naznaku isprave na temelju koje je upis, promjena ili brisanje izvršeno.

## Raspolaganje nekretninama u državnom vlasništvu bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave

Članak 28. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine”, br. 155/23) sadrži odredbe koje se odnose na rješavanje imovinskopravnih odnosa Republike Hrvatske s jedinicama lokalne ili područne (regionalne) samouprave na nekretninama javne namjene.

Kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske, neizgrađenim građevinskim zemljištem, građevinama i zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine, stanovima i poslovnim prostorima može se raspolagati i bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova čiji je osnivač Republike Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Raspolaganje se provodi na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ili ustanove čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, na koje se prenosi ono pravo kojim se postiže ista svrha, a koje je najpovoljnije za Republiku Hrvatsku.

Raspolaganje u korist jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave provodi se posebno u svrhu:

* ostvarenja projekata izgradnje poduzetničke infrastrukture odnosno poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija u skladu sa zakonom kojim se uređuje unaprjeđenje poduzetničke infrastrukture;
* provođenja projekata i planova zaštite prirode, očuvanja i/ili obnove bioraznolikosti odnosno projekata poučavanja o zaštiti prirode, istraživanja i posjećivanja zaštićenih područja prirode;
* ostvarenja projekata ulaganja u skladu s posebnim zakonom;
* ostvarenja projekata koji su od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, građevina socijalne skrbi, groblja, parkirališta, sportskih građevina, građevina za smještaj i zaštitu životinja, muzeja, memorijalnih centara i drugih sličnih građevina kojima se povećava kvaliteta života građana na području jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave;
* ostvarenja projekata izgradnje poslovne i druge infrastrukture od osobitog značaja za gospodarski razvoj;
* provođenja programa stambenog zbrinjavanja i društveno poticane stanogradnje;
* provođenja programa integracije osoba s invaliditetom u društvo;
* provođenja programa demografske obnove;
* provođenja planova gospodarenja otpadom;
* provođenja operativnih programa Vlade Republike Hrvatske za nacionalne manjine.

Raspolaganje u korist ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave provodi se u svrhu ostvarenja projekata od društvenog i gospodarskog značaja, kojima se pridonosi ostvarenju ciljeva Planova razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave odnosno akata strateškog planiranja Republike Hrvatske.

Grad Makarska je zatražio od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine raspolaganje za sljedeće nekretnine:

**Tablica 7.****Nekretnine za koje je Grad Makarska zatražio raspolaganje od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ZAHTJEV GRADA ZA RASPOLAGANJEM UPUĆEN RH** | | | | | |
| **Rd. Br.** | **čest.zem.** | **površina u m2** | **zk.ul.** | **K.O.** | **Napomena** |
| 1. | 256/2 | 80 | 623 | MAKARSKA- MAKAR | zgrada  Kalalarga 3 na 2 čest.zem |
| 256/3 | 23 | 631 |
| 2. | br.12. E-12 | 36,81 | 3279 | MAKARSKA- MAKAR | 4 stana  u zgradi čest.zem. 609/6 |
| br. 14. E-14 | 55,9 |
| br. 18 E-18 | 60,45 |
| br. 24. E-24 | 64,78 |
| 3. | 251 | 72 | 1194 | MAKARSKA- MAKAR | Ugovor o uporabi |

Izvor: Grad Makarska

## Rješavanje imovinskopravnih odnosa s Republikom Hrvatskom na nekretninama javne namjene

Članak 61. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine”, br. 155/23) sadrži odredbe koje se odnose na rješavanje imovinskopravnih odnosa Republike Hrvatske s jedinicama lokalne ili područne (regionalne) samouprave na nekretninama javne namjene.

Nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske i koje su na dan 1. siječnja 2017. koristile škole, domovi zdravlja, bolnice i druge ustanove kojima su osnivači jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i koje se koriste u obrazovne i zdravstvene svrhe te groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, uređena parkirališta, dječja igrališta, sportske građevine sukladno posebnom propisu kojim se uređuje sport, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice i javne stube na temelju ovoga Zakona upisat će se u vlasništvo jedinca lokalne ili područne (regionalne) samouprave na čijem području se nalaze odnosno u vlasništvo ustanove koja ih koristi ili njima upravlja i koja je vlasništvo nekretnine stekla na temelju posebnog propisa.

Ministarstvo će izdati ispravu podobnu za upis prava vlasništva na navedenim nekretninama jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno ustanovi sukladno pravodobno podnesenim zahtjevima. Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno ustanove dužne su provesti sve pripremne i provedbene postupke uključujući i formiranje građevinskih čestica radi upisa vlasništva na nekretninama u zemljišne knjige. Troškove tih postupaka snose jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave odnosno ustanove.

Grad Makarska je zatražio od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine darovanje za sljedeće nekretnine:

**Tablica 8.****Nekretnine za koje je Grad Makarska zatražio darovanje od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ZAHTJEV ZA DAROVANJE UPUĆEN RH** | | | | | |
| **Rd. Br.** | **čest.zem.** | **površina u m2** | **zk.ul.** | **K.O.** | **Napomena** |
| 1. | 294/2 | 1025 | 2034 | MAKARSKA- MAKARSKA | predmet zahtjeva  su dijelovi predmetnih  čest.zem. - odgovaraju  kat.čest. novog premjera 2973/1  u naravi  Spomenik NOB |
| 294/5 | 958 |
| 295/1 | 658 |
| 295/2 | 226 |
| 295/3 | 226 |
| 295/4 | 226 |
| 295/5 | 129 |
| 296/3 | 199 |
| 296/5 | 502 |
| 296/9 | 550 |
| 296/10 | 79 |
| 297/3 | 169 |
| 297/9 | 42 |
| 2. | 283 | 1413 | 841 | KOTIŠINA | iznad groblja  Sv. Križa |
| 303/1 | 1732 |
| 3. | 461/1 | dio | 841 | KOTIŠINA | vatrogasni  poligon Zagon |
| 462 | nema upisanu  površinu | 1300 |
| 4. | 301/1 | 1957 | 841 | K.O. KOTIŠINA | predmet zahtjeva  su dijelovi  ovih  čest.zem.  na kojima je u  naravi  položeno  Groblje  Sv Križa u  Makarskoj |
| 300/1 | 1459 |
| 287 | 1110 |
| 288 | 1060 |
| 204 | 119 |
| 205 | 97 |
| 206 | 79 |
| 207 | 68 |
| 208 | 29 |
| 209 | 7 |
| 221 | 29 |
| 220 | 255 |
| 180 | 47 |
| 210 | 79 |
| 211 | 104 |
| 213 | 169 |  |
| 214 | 216 |
| 215 | 281 |
| 216 | 219 |
| 219 | 144 |
| 223 | 101 |
| 175 | 101 |
| 174 | 115 |
| 172 | 86 |
| 171 | 61 |
| 173 | 151 |
| 169 | 162 |
| 168 | 158 |
| 167 | 248 |
| 166 | 248 |
| 224/2 | 1331 |
| 224/1 | 115 |
| 225 | 5324 |
| 243 | 153 |
| 257 | 134 |
| 258 | 41 |
| 259 | 40 |
| 260 | 29 |
| 261 | 20 |
| 262 | 53 |
| 263 | 99 |
| 264 | 115 |
| 265 | 96 |
| 266 | 119 |
| 267 | 120 |
| 268 | 80 |
| 269 | 99 |
| 270 | 80 |
| 271 | 85 |
| 272 | 2662 |
| 273 | 2913 |
| 283 | 1413 |
| 286 | 2158 |
| 285 | 1561 |
| 284 | 1626 |
| 179 | 21 |
| 176/1 | 37 |

Izvor: Grad Makarska

## Povrat imovine

Zakonom o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“, br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19) 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 Makarska nema zahtjeva za povrat/naknadu za oduzetu imovinu.

## Klasifikacija imovine

Koncept funkcionalne klasifikacije nekretnina, temeljen na pozitivnim međunarodnim i domaćim iskustvima u procesima unapređenja modela upravljanja imovinom JLS-ova[[2]](#footnote-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.

Imovinu možemo podijeliti na tri skupine:

1. obvezna imovina (za izravne potrebe JLS, odgovornost JLS određena Zakonom),
2. diskrecijska imovina (imovina s kojom JLS pruža podršku izvan svojeg obvezujućeg djelokruga tj. sve one nekretnine koje je Grad kao svoje diskrecijsko pravo u mogućnosti dati na korištenje nevladinom sektoru, političkim strankama, kulturnim i sportskim udrugama, pa i građanima, uvažavajući njihove potrebe sukladno svojim fiskalnim mogućnostima),
3. imovina za ostvarenje prihoda (imovina koja ima prvenstveno ulogu ostvarivanja prihoda i predstavlja sve one nekretnine koje Gradu trenutno nisu potrebne za obavljanje nadležnosti iz svojeg djelokruga, te su „višak“ imovine).

Značajan broj jedinica imovine iz pojedinih portfelja može imati različitu klasifikacijsku funkciju. Tako npr. jedan poslovni prostor može biti u skupini A – kada se radi o prostoru za potrebe lokalne samouprave; može biti u skupini B – kada se koristi za potrebe udruga civilnog društva ili pak u skupini C – kada se radi o poslovnom prostoru namijenjenom za zakup pod tržišnim uvjetima.

Principi za optimalno raspolaganje OBVEZNOM imovinom (A):

* povećanje djelotvorne namjene objekata,
* minimiziranje operativnih troškova i
* definiranje najbolje namjene jedinice imovine izradom cost-benefit analize, kako bi se opravdala namjena određene jedinice imovine za potrebe Grada.

Principi za optimalno raspolaganje DISKRECIJSKOM imovinom (B):

* identificirati, analizirati i minimizirati subvencije u vezi s imovinom,
* korisnici trebaju sudjelovati ili pak sami održavati imovinu,
* utvrđivanje odgovornosti korisnika i Grada za održavanje imovine, te alokaciju troškova i prihoda,
* praćenje upotrebe nekretnine radi moguće zamjene odnosno realokacije,
* podjela prostorija između više korisnika i
* Grad mora biti siguran da su plaćeni porezi i troškovi osiguranja, te da je imovina dobro održavana (nenajavljeni pregledi i kontrole).

Principi za optimalno raspolaganje PRIHODOVNOM imovinom (C):

* iznajmljivanje imovine prema najboljoj upotrebi, radi ostvarivanja maksimalnih prihoda,
* prodaja jedinica imovine s lošim financijskim rezultatima radi ostvarenja jednokratnih prihoda u proračun Grada i
* smanjenje troškova održavanja i obveza za jedinice imovine koje nije moguće iznajmiti ili prodati.

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) i
* C-prihodovna imovina (Maksimiziranje financijskog povrata).

## Izvještavanje o imovini

Preporuka za primjenu postupka izvještavanja o imovini je sljedeća:

* uvesti oblik godišnjeg izvještaja o imovini lokalne samouprave.

Kao 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 sadržavati će detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine.

Godišnji plan upravljanja imovinom donosit će se do 31. prosinca tekuće godine za sljedeću godinu.

# VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2025. DO 2031. GODINE

## Vizija

Vizija je inspirativno viđenje odnosno deklaracija koja definira ono što se želi postići u dugoročnom razdoblju te služi kao jasan vodič za odabir ciljeva i postupaka djelovanja. Vizija predstavlja sliku idealne budućnosti, jasnu predodžbu budućih događaja, kao i dugoročni željeni rezultat unutar kojeg zaposlenici imaju zadatak identificirati i rješavati probleme koji stoje na putu njezina ostvarenja. Uspješna vizija ima značajke realnosti i koherentnosti, kroz koju se jasno utvrđuju glavni strateški ciljevi i očekivani rezultati strategije.

Vizija Grada Makarske u području upravljanja imovinom:

**VIZIJA**

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

## 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 Makarske kroz jedan ključni, dugoročni strateški cilj:

**STRATEŠKI CILJ**

**Održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada Makarske**

## Posebni ciljevi

U razdoblju od 2025. do 2031. godine određuju sljedeći posebni ciljevi:

**Posebni cilj 1.: Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Makarske**

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

**Posebni cilj 2.: Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima**

Trgovačka društva u kojima Grad Makarska ima vlasnički 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 Makarske. Potrebno je kontinuirano vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Grad ima vlasnički 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 |
| Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva. |

**Posebni cilj 3.: Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojavnih oblika imovine kojom upravlja Grad Makarska**

Sveobuhvatna interna evidencija pojavnih oblika imovine kojom upravlja Grad Makarska 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.

Potrebno je ustrojiti i voditi registar nekretnina na način i s podacima propisanim za registar državne imovine, kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini s kojom Grad Makarska raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama i za donošenje planskih dokumenata.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **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 Makarska | Funkcionalna uspostava evidencije gradske imovine | Učinkovitost i transparentnost u upravljanju imovinom te bolji nadzor nad stanjem imovine | Jačanje konkurentnosti gospodarstva |
| Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva. |

**Posebni cilj 4.: 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 Makarske kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije te procjenu potencijala imovine Grada Makarske 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.

Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, Ministarstva financija iz siječnja 2018., (<https://mfin.gov.hr/istaknute-teme/drzavna-riznica/racunovodstvo/upute-nalozi-i-ostalo/179>) propisan je postupak procjene vrijednosti neevidentirane imovine koji su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne provesti u okviru redovnog postupka ažuriranja poslovnih knjiga i osiguranja realnosti svojih financijskih izvještaja.

Sukladno Uputi, postupak procjene vrijednosti do sada neevidentirane imovine može se provesti:

* internom procjenom - po internom povjerenstvu proračunskog i izvanproračunskog korisnika na temelju aproksimativne usporedne metode (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i dr.);
* po ovlaštenom procjenitelju - u iznimnim slučajevima ako je imovina u postupku otuđenja, zamjene, pred otuđenjem i sl. te
* u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne novčane jedinice - za svaku pojedinu imovinsku česticu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće, procjenjivati (za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano niti moguće procjenjivati, kao što je imovina koja spada u kategoriju kulturno-povijesne baštine, neotuđivih prirodnih bogatstava, nekih infrastrukturnih objekata i slično).

Grad Makarska će u narednom razdoblju osnovati Interno procjeniteljsko povjerenstvo za knjigovodstveno usklađenje vrijednosti imovine kojim će se odrediti članovi povjerenstva. Zadatak Internog procjeniteljskog povjerenstva biti će: revidiranje vrijednosti ranije procijenjenih jedinica imovine, definiranje procedura za internu procjenu različitih pojavnih oblika imovine, definiranje prioritetne imovine za internu procjenu.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **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 |
| Procjena potencijala imovine Grada Makarske - 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. |
| Osnivanje internog procjeniteljskog povjerenstva za knjigovodstveno usklađenje vrijednosti imovine i uspostava pravila (metode) procjene | Osnovano interno procjeniteljsko povjerenstvo kojim su se odredili članovi i zadaci povjerenstva, a koje svoj rad temelji na jasno uspostavljenim pravilima (metodama) procjene |

**Posebni cilj 5. : 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.

To se može postići:

* donošenjem Strategije upravljanja imovinom, kojom se definiraju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice.
* 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, i 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 | Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje gradskom imovinom | Jačanje konkurentnosti gospodarstva |
| Donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom | Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva. |

## Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva

Prikaz smjernica za ostvarenje posebnih ciljeva u razdoblju od 2025. do 2031. godine:

* neprestani rad na detektiranju i uknjižbi jedinica imovine u vlasništvu Grada Makarske koje do sada nisu bile evidentirane kao gradska imovina,
* konstantno ažuriranje postojećeg registra nekretnina,
* ažuriranje i vođenje evidencije komunalne infrastrukture kojom upravlja Grad Makarska u skladu sa Zakonom o komunalnom gospodarstvu
* usklađivati podatke u zemljišnim knjigama sa podacima u katastru radi utvrđivanja stvarnog stanja na terenu i 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,
* voditi brigu o interesima Grada Makarske kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije,
* težiti da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost,
* stjecati vlasništvo nad nekretninama namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture kojih vlasnici ne mogu biti privatne osobe,
* žurno rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
* odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Makarske 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 svu komunalnu infrastrukturu kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Grada Makarske,
* vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Grad Makarska ima vlasnički/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 Makarske,
* procjenu potencijala imovine Grada Makarske 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,
* donošenje zaključka o osnivanju internog procjeniteljskog povjerenstva,
* određivanje članova internog procjeniteljskog povjerenstva,
* definiranje zadataka članova internog procjeniteljskog povjerenstva,
* izrada plana interne procjene,
* definiranje prioritetne imovine za internu procjenu,
* utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad Makarska 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 prostori koji su potrebni Gradu budu stavljeni u funkciju koja će služiti racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem,
* sredstva ostvarena prodajom i najmom stanova u vlasništvu Grada koristiti za gradnju, odnosno kupnju stanova, investicijsko i tekuće održavanje stanova, te podmirivanje obveza Grada u svezi s vlasništvom i korištenjem stanova i nekretnina u vlasništvu Grada,
* propisati procedure kojima treba urediti poslove upravljanja i raspolaganja imovinom, propisati ovlasti i nadležnosti zaposlenika te unaprijediti sustav unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju imovinom,
* 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 web stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Makarske,
* kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi pojavni oblici imovine u vlasništvu Grada Makarske,
* čuvanje zapisa (dokumentacije) o nekretninama,
* zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
* kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na područje raspolaganja i upravljanja imovinom.

# ZAKLJUČAK

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

Imovinu u vlasništvu Grada Makarske 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 Makarske 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 Makarske te kako je Strategija upravljanja imovinom za razdoblje 2025.-2031. usmjerena ka sustavnom, razvidnom, optimalnom i dugoročno održivom upravljanju imovinom, temeljenom na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

1. Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije - Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti 2024. [↑](#footnote-ref-1)
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 [↑](#footnote-ref-2)