

**REPUBLIKA HRVATSKA
LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA
GRAD NOVALJA**



STRATEGIJA

**UPRAVLJANJA IMOVINOM
U VLASNIŠTVU GRADA NOVALJE
ZA RAZDOBLJE OD 2023. DO 2029. GODINE**

Novalja, studeni 2023.

Sadržaj

1. UVOD	4
2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR	6
2.1. Zakoni i drugi propisi	6
2.2. Obuhvat oblika gradske imovine	10
2.3. Načela upravljanja imovinom Grada Novalje sukladno važećem zakonskom okviru	12
3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA NOVALJE	14
3.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela čiji je imatelj Grad Novalja	14
3.2. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Novalje	15
3.2.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Novalje	23
3.2.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Grada Novalje	26
3.2.3. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Novalje namijenjenim prodaji	30
3.2.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina u vlasništvu Grada Novalje	30
3.2.5. Analiza zahtjeva za darovanje nekretnina upućenih Ministarstvu prostornog uređenja graditeljstva i državne imovine	32
3.2.6. Nekretnine Republike Hrvatske i lokalna i područna (regionalna) samouprava	33
3.2.7. Stanje dokumentacije o nekretninama	34
3.3. Analiza upravljanja i raspolaganja ostalom imovinom i koncesijama	35
3.3.1. Mineralne sirovine	35
3.3.2. Poljoprivredno zemljište	35
3.4. Zaključna razmatranja o postojećem stanju upravljanja gradskom imovinom	37
4. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA GRADSKOM IMOVINOM	38
4.1. Vizija upravljanja gradskom imovinom	38
4.2. Strateški cilj upravljanja gradskom imovinom	39
5. KASKADIRANJE STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA GRADSKOM IMOVINOM	40
5.1. Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Novalje“	42
5.2. Poseban cilj 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Novalje kao (su)vlasnika trgovačkih društava“	44
5.3. Poseban cilj 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“	46
5.4. Poseban cilj 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“	47
5.5. Poseban cilj 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Novalja“	48
5.6. Poseban cilj 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“	50
5.7. Poseban cilj 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Novalje“	51
6. ZAKLJUČAK	53
7. IZVORI PODATAKA	56

POPIS TABLICA

<i>Tablica 1. Trgovačka društva u (su)vlasništvu Grada Novalje</i>	<i>14</i>
<i>Tablica 2. Podaci o poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Novalje</i>	<i>23</i>
<i>Tablica 3. Razvojni projekti Grada Novalje za razdoblje od 2023. do 2029. godine.....</i>	<i>36</i>
<i>Tablica 4. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Novalje“</i>	<i>42</i>
<i>Tablica 5. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Novalje kao (su)vlasnika trgovačkih društava“.....</i>	<i>44</i>
<i>Tablica 6. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“.....</i>	<i>47</i>
<i>Tablica 7. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“</i>	<i>48</i>
<i>Tablica 8. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Novalja“</i>	<i>49</i>
<i>Tablica 9. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“</i>	<i>50</i>
<i>Tablica 10. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Novalje“</i>	<i>51</i>

POPIS SLIKA

<i>Slika 1. Poduzetnička zona Čiponjac.....</i>	<i>27</i>
<i>Slika 2. Strateško usmjerenje upravljanja državnom imovinom</i>	<i>38</i>
<i>Slika 3. Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja gradskom imovinom</i>	<i>41</i>

1. UVOD

Strategiju upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Novalje za razdoblje od 2023. do 2029. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Gradsko vijeće Grada Novalje.

U Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) propisano je da lokalne jedinice, osim financijskim sredstvima (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima), upravljaju i raspolažu pokretninama i nekretninama (upravne zgrade, poslovni prostori, objekti komunalne infrastrukture, školski, zdravstveni, kulturni i sportski objekti, igrališta i druge nekretnine). Prema odredbama spomenutog Zakona, lokalna jedinica je dužna pokretninama i nekretninama upravljati, koristiti ih i raspolagati njima pažnjom dobrog gospodara. U Zakonu o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18) navodi se da upravljanje i raspolaganje imovinom mora biti predvidljivo, a predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima. Strategijom upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. - 2025. (»Narodne novine«, broj 96/19) navedeno je da za upravljanje i raspolaganje imovinom lokalnih jedinica potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Strategija se izrađuje sukladno člancima 15. i 18. Zakona o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18), a određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Novalje.

Cilj ove Strategije je dugoročno osigurati održivo, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom Grada Novalje u skladu. Održivost je važna za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Istodobno, cilj je osigurati da imovina Grada Novalje bude u službi gospodarskog rasta.

Upravljanje imovinom Grada Novalje podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast. Grad Novalja osigurava kontrolu nad svojom imovinom i prihodima koji se mogu koristiti za opće dobro i važan su instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva.

Učinkovito upravljanje imovinom Grada Novalje potiče razvoj gospodarstva i značajno je za njegovu stabilnost, a istodobno doprinosi boljoj kvaliteti života svojih građana.

Upravljanje imovinom uključuje brigu i aktivnosti za sve oblike imovine kojima Grad Novalja raspolaže. Gospodarski i razvojni interesi Grada Novalje odredit će ekonomske koristi koje Grad može imati od korištenja pojedinog oblika imovine.

Procjena potencijala imovine Grada Novalje mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja. Izrada evidencije imovine je početak, a ocjena njenog razvojnog potencijala i procjena vrijednosti je sljedeća aktivnost.

Važan preduvjet realizacije Strategije je donošenje potrebnih akata, kojima će se dodatno urediti različiti i brojni javni oblici imovine Grada Novalje.

Glavno polazište je kako vlasnik gradske imovine može biti jedino Grad Novalja, kao jedinica lokalne samouprave. Vlasništvo je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugog od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima i zakonskim ograničenjima. Vlasništvo podrazumijeva posjedovanje (vršenje faktične vlasti na stvari), uporabu i održavanje, korištenje (uporaba i ubiranje plodova ili koristi koje stvar daje) te raspolaganje (pravo da se stvar otuđi ili optereti), a sukladno članku 30. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 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, 94/17). Sukladno odredbama spomenutog Zakona vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Upravljanje imovinom su sve sustavne i koordinirane aktivnosti i prakse kojima organizacija (u ovom slučaju Grad Novalja) optimalno i održivo upravlja svojom fizičkom imovinom i njihovom udruženom uspješnošću, rizicima i rashodima u tijeku njihova životnog ciklusa u svrhu ostvarivanja svojega organizacijskog strateškog plana.

Jedan od temeljnih ciljeva Grada Novalje je uspostava i izgradnja kvalitetnog sustava integralnog upravljanja imovinom kojem će se posvetiti posebna pažnja.

Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (»Narodne novine«, broj 80/11), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Ličko-senjske županije. Izvješće o obavljenoj reviziji – upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Ličko-senjske županije (dalje u tekstu: Izvješće o obavljenoj reviziji) objavljeno je u siječnju 2016. godine i nalazi se na Internet stranici Državnog ureda za reviziju.

U ostvarivanju temeljnih dugoročnih ciljeva Grad Novalja vodit će se preporukama koje su navedene u Izvješću o obavljenoj reviziji koja sadrži nalaz i preporuke.

2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

2.1. Zakoni i drugi propisi

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje imovinom propisano je brojnim zakonskim i podzakonskim aktima. Kako postojeći normativni okvir brojnim zakonima i podzakonskim aktima uređuje područje stjecanja, upravljanja, raspolaganja i korištenja imovinom u vlasništvu Grada Novalje, svjesni smo nemogućnosti normativnog objedinjavanja upravljanja cjelokupnom imovinom u vlasništvu Grada u jednom propisu.

U nastavku se iznose najvažniji zakoni i podzakonski akti kojima je regulirano stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje imovinom u vlasništvu Grada Novalje.

Ustav i Zakoni:

- Ustav Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),
- Zakon o arhivskom gradivu i arhivima (»Narodne novine«, broj 61/18, 98/19, 141/22),
- Zakon o cestama (»Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 114/22, 04/23),
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (»Narodne novine«, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, broj 112/18, 39/22),
- Zakon o Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave (»Narodne novine«, broj 18/13, 127/13, 74/14, 98/19, 41/21),
- Zakon o gradnji (»Narodne novine«, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o građevinskoj inspekciji (»Narodne novine«, broj 153/13),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (»Narodne novine«, broj 74/14, 69/17, 98/19),
- Zakon o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 120/16, 114/22),
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu (»Narodne novine«, broj 78/12, 152/14, 114/18),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine«, broj 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o koncesijama (»Narodne novine«, broj 67/17, 107/20),
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20),
- Zakon o najmu stanova (»Narodne novine«, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20),

- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (»Narodne novine«, broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19),
- Zakon o središnjem registru državne imovine (»Narodne novine« broj 112/18),
- Zakon o obrani (»Narodne novine«, broj 73/13, 75/15, 27/16, 110/17, 30/18, 70/19),
- Zakon o obveznim odnosima (»Narodne novine«, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22),
- Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje (»Narodne novine«, broj 78/15, 118/18, 110/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine«, broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom i prekršajem (»Narodne novine«, broj 145/10, 70/17),
- Zakon o poticanju ulaganja (»Narodne novine«, broj 63/22),
- Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (»Narodne novine«, broj 121/17, 98/19, 84/21),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15),
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (»Narodne novine«, broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 02/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02),
- Zakon o proračunu (»Narodne novine«, broj 144/21),
- Zakon o prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23),
- Zakon o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19, 83/23),
- Zakon o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika (»Narodne novine«, broj 52/18, 52/19, 30/21),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 78/15, 102/19),
- Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 123/17, 151/22),
- Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 29/18, 114/18),
- Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita (»Narodne novine«, broj 31/11),
- Zakon o šumama (»Narodne novine«, broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20, 101/23),

- Zakon o trgovačkim društvima (»Narodne novine«, broj 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, 114/22, 18/23),
- Zakon o tržištu kapitala (»Narodne novine«, broj 65/18, 17/20, 83/21, 151/22),
- Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (»Narodne novine«, broj 50/20),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18),
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (»Narodne novine«, broj 80/11, 144/21),
- Zakon o ustanovama (»Narodne novine«, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19, 151/22),
- Zakon o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave (»Narodne novine«, broj 85/20, 21/23),
- Zakon o Vladi Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 150/11, 119/14, 93/16, 116/18, 80/22),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 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, 94/17),
- Zakon o vodama (»Narodne novine«, broj 66/19, 84/21, 47/23),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15, 112/18),
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (»Narodne novine«, broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22),
- Zakon o zaštiti okoliša (»Narodne novine«, broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18, 118/18),
- Zakon o zaštiti na radu (»Narodne novine«, broj 71/14, 118/14, 154/14, 94/18, 96/18),
- Zakon o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, broj 63/19, 128/22).

Podzakonski propisi i drugi akti:

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (»Narodne novine«, broj 88/17, 90/20, 1/21, 45/21),
- Pravilnik o evidencijama u arhivima (»Narodne novine«, broj 19/23),
- Pravilnik o geodetskom projektu (»Narodne novine«, broj 12/14, 56/14),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (»Narodne novine«, broj 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22),
- Pravilnik o katastarskoj izmjeri (»Narodne novine«, broj 59/20),
- Pravilnik o katastru zemljišta (»Narodne novine«, broj 84/07, 148/09),
- Pravilnik o korištenju javnog arhivskog gradiva (»Narodne novine«, broj 121/19),

- Pravilnik o kontroli energetskeg certifikata zgrade i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (»Narodne novine«, broj 73/15, 54/20),
- Pravilnik o kontroli projekata (»Narodne novine«, broj 32/14, 72/20),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 105/15),
- Pravilnik o načinu provedbe stručnog nadzora građenja, obrascu, uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika te o sadržaju završnog izvješća nadzornog inženjera (»Narodne novine«, broj 131/21),
- Pravilnik o obveznom sadržaju idejnog projekta (»Narodne novine«, broj 118/19)
- Pravilnik o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina (»Narodne novine«, broj 118/19),
- Pravilnik o osobama ovlaštenim za energetske certificiranje, energetske pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (»Narodne novine«, broj 73/15, 133/15, 60/20, 78/21),
- Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima (»Narodne novine«, broj 86/07, 148/09),
- Pravilnik o potrebnim znanjima iz područja upravljanja projektima (»Narodne novine«, broj 85/15),
- Pravilnik o predaji arhivskog gradiva arhivima (»Narodne novine«, broj 90/02),
- Pravilnik o registru koncesija (»Narodne novine«, broj 01/18),
- Pravilnik o registru prostornih jedinica (»Narodne novine«, broj 37/20),
- Pravilnik o tehničkom pregledu građevine (»Narodne novine«, broj 46/18, 98/19),
- Pravilnik o upisu u razred revidenata (»Narodne novine«, broj 50/20),
- Pravilnik o uvjetima smještaja, opreme, zaštite i obrade arhivskog gradiva te broju i strukturi stručnog osoblja arhiva (»Narodne novine«, broj 121/19),
- Pravilnik o vrednovanju te postupku odabiranja i izlučivanja arhivskog gradiva (»Narodne novine«, broj 90/02),
- Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste (»Narodne novine«, broj 53/02, 20/17),
- Pravilnik o zaštiti i čuvanju arhivskog i registraturnog gradiva izvan arhiva (»Narodne novine«, broj 63/04, 106/07),
- Pravilnik o nadzoru nad provedbom Zakona o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 65/17),
- Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 95/18),
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 95/18),

- Uredba o izgledu i sadržaju standardnih obrazaca i objavama koncesija (»Narodne novine«, broj 100/17),
- Uredbu o standardnim obrascima za koncesije i njihovoj objavi (»Narodne novine«, broj 100/17),
- Uredba o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 137/12, 78/15),
- Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba (»Narodne novine«, broj 127/13),
- Uredba o načinima raspolaganja dionicama i udjelima (»Narodne novine« broj 95/18),
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (»Narodne novine« broj 95/18),
- Uredba o objavama javne nabave (»Narodne novine«, broj 10/12),
- Uredba o obveznom sadržaju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 24/14),
- Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 10/14, 95/15),
- Uredba o poticanju ulaganja (»Narodne novine«, broj 156/22),
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 74/14),
- Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 28/19),
- Uredbu o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba (»Narodne novine«, broj 127/13),
- Uredba o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20),
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (»Narodne novine«, broj 40/97, 117/05),
- Naputak o izradi nacрта akata u postupku izdavanja akata na temelju Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji te provedbi tih postupaka elektroničkim putem (»Narodne novine«, broj 56/14),
- Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Republike Hrvatske na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro (Povjerenstvo VRH 30/06/15).

2.2. Obuhvat oblika gradske imovine

U nizu zakona može se sagledati veći broj oblika imovine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Oni ukazuju na bogatstvo i raznolikost te veliki potencijal ove imovine. Očekivane koristi od upotrebe imovine moraju postati važnim motivom

aktivnosti i biti pažljivo naznačeni u svim razvojnim strategijama i operativnim planovima.

Pojavni oblici imovine kojima Grad Novalja raspolaže su sljedeći:

- kiosci i pokretne naprave,
- javne površine,
- nerazvrstane ceste,
- trgovi,
- javni prolazi,
- pješačke staze,
- javna parkirališta,
- javne zelene površine,
- parkovi,
- javni športski prostori,
- dječja igrališta s pripadajućom opremom,
- spomenici i skulpture,
- zgrade, građevine i uređaji od lokalnog značaja,
- javna rasvjeta – mjerna mjesta,
- javna rasvjeta – rasvjetna tijela,
- groblja,
- trgovačka društva i ustanove,
- odlagalište otpada,
- DVD Novalja,
- DVD Lun,
- DVD Barbati,
- semafori,
- kružni tokovi,
- video nadzor,
- Hot spot
- klupice,
- mrtvačnice,
- terase,
- zgrade za društvene potrebe,
- zgrade za iznajmljivanje,
- obrazovne ustanove,
- predškolski obrazovni objekti,
- poljoprivredna zemljišta,
- zemljišta u sklopu građevinskih čestica zgrade,
- zgrade za potrebe grada,
- zgrade za potrebe drugih upravnih tijela,
- poslovni prostori izvan upotrebe,
- građevinska zemljišta,
- poslovni prostori u upotrebi bez naknade,
- poslovni prostori za iznajmljivanje,
- poslovni prostori za javne potrebe,
- poslovni prostori za potrebe grada.

2.3. Načela upravljanja imovinom Grada Novalje sukladno važećem zakonskom okviru

Grad Novalja svojom imovinom treba upravljati učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladno načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

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 i raspolaganja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

Načelo javnosti - upravljanja imovinom osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u propisima i drugim aktima koji se donose na temelju Zakona o upravljanju državnom imovinom («Narodne novine», broj 52/18) 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.

Načelo ekonomičnosti - imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Republike Hrvatske.

Načelo predvidljivosti - upravljanje i raspolaganje imovinom mora biti predvidljivo za uprave, dioničare i članove trgovačkih društava u kojima dionicama i poslovnim udjelima upravlja tijelo kojemu je ta ovlast dana u nadležnost, odnosno za suvlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na nekretninama i ostalim pojavnim oblicima imovine. Predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. do 2025. godine te na Izvješće o obavljenoj reviziji i na odredbe odluka donesenih u vezi s upravljanjem imovinom.

Republika Hrvatska upućuje na potrebu radikalno drugačije upotrebe imovine u državnom vlasništvu pa tako i imovine u vlasništvu Grada Novalje. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je svih strukturnih reformi koje moraju osigurati bolji život svojim građanima.

Načelo učinkovitosti («dobroga gospodara») predstavlja učinkovito upravljanje svim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Grada Novalje iz čega proizlazi potreba za aktiviranjem nekretnina u vlasništvu Grada te postavljanje u funkciju gospodarskog razvoja.

Osnovna pretpostavka za promjene u učinkovitijem korištenju imovine u vlasništvu Grada Novalje jest jačanje svijesti da imovina mora biti u funkciji stvaranja novih i dodanih vrijednosti, a ne trošak i teret koji opterećuje i koči razvoj.

Prema dostupnim informacijama, dio razvijenih zemalja iz okruženja Republike Hrvatske uspješno gospodari svojom imovinom na principima »ekonomske koristi«, stvarajući dobit i ostvarujući zadovoljavajuću zaposlenost. Iz suvremenih ekonomskih kretanja, po svemu sudeći, za uspjeh upravljanja imovinom u suvremenoj ekonomiji nije presudan tip vlasništva već kvaliteta upravljanja istom.

Grad Novalja treba postupati kao dobar gospodar i pratiti preporuke Revizije, a da bi se to ostvarilo, potrebno je osigurati stručne, tehničke, kadrovske i organizacijske uvjete. Grad Novalja teži organizirati se na potpuno novi način u upravljanju imovinom te, kao uspješan gospodar, poduzima radnje i poslove u skladu s jasnim nacionalnim i ekonomskim ciljevima.

Strategija nalaže u svojim smjernicama imatelju imovine posjedovanje vjerodostojnog uvida u opseg i strukturu imovine, što zahtjeva konkretne, točne i redovito ažurirane podatke o svim pojavnim oblicima imovine kojom raspolaže.

3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA NOVALJE

3.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela čiji je imatelj Grad Novalja

Tablica 1. Trgovačka društva u (su)vlasništvu Grada Novalje

	Trgovačka društva i pravne osobe od posebnog interesa za Grad	Temeljni kapital u kn	% vlasništva Grada
1.	VODOVOD d.o.o., Senj	119.613.700,00	19,17%
2.	KOMUNALIJE d.o.o., Novalja	25.348.400,00	100%
3.	ARBUROŽA d.o.o., Novalja	7.465.300,00	100%
4.	PODUZETNIČKI CENTAR RAGAN d.o.o., Novalja	220.000,00	100%

Postupanje Grada Novalje kao (su)vlasnika detaljnije definiraju:

- Zakon o trgovačkim društvima (»Narodne novine«, broj 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, 114/22, 18/23),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 78/15, 102/19),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18),
- Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Novalje,
- Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Novalje.

Dugoročna očekivanja od trgovačkih društava u (su)vlasništvu Grada Novalje odredit će se planom upravljanja uvažavajući:

- strategiju poslovanja i razvoja trgovačkih društava,
- kapitalne strukture trgovačkih društava,
- pristup izvoru financiranja,
- izvedena i planirana ulaganja.

¹Ukupni prihodi za sva poduzeća u 2022. godini bili su 51.392.910,00 kuna, najveće prihode ostvarilo je društvo ARBUROŽA d.o.o., Novalja u iznosu od 22.492.477,00 kuna, društvo KOMUNALIJE d.o.o., Novalja ostvarilo je prihode od 16.825.349,00 kuna, VODOVOD d.o.o., Senj 11.549.924,00 kuna te PODUZETNIČKI CENTAR RAGAN d.o.o., Novalja 525.160,00 kuna.

Ukupan broj zaposlenika u 2022. godini bio je 109, od čega je najviše zaposlenih, njih 49 bilo u društvu ARBUROŽA d.o.o., Novalja, u društvu VODOVOD d.o.o., Senj bilo je zaposleno 22 djelatnika, u društvu KOMUNALIJE d.o.o., Novalja 37, a PODUZETNIČKI CENTAR RAGAN d.o.o., Novalja imalo je zaposleno 1 osobu.

¹ Svi podaci o poslovanju su u kunama jer su Izvješća o poslovanju objavljena u kunama.

3.2. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Novalje

Postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Novalje opisan je u uvodnom dijelu Strategije, a uočena je težnja da se upravljanje imovinom obavlja transparentno i odgovorno, profesionalno i učinkovito, u skladu za zakonskom regulativom.

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Grada Novalje imaju Gradsko vijeće i gradonačelnik, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Gradsko vijeće, odnosno gradonačelnik stječu, otuđuju, raspoložu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Grada Novalje pažnjom dobrog gospodara u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana. Postojeći model upravljanja nekretninama normiran je putem zakonskih i podzakonskih akata, a normizacija je sprovedena i internim aktima, tj. donošenjem odluka Grada Novalje iz područja upravljanja imovinom.

Grad Novalja izradio je Evidenciju imovine kako bi na jednom mjestu imao uvid u nekretnine s kojima upravlja i raspolože te osigurao funkcionalnost, transparentnost i iskoristivost imovinskih resursa. Evidencija imovine Grada Novalje uskladit će se sa Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20).

Akti kojima je uređeno upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Novalje:

- Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 5/10),
- Odluka o Izmjenama i dopunama Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja kampa Dražica („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 11/10),
- Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Dubac („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 18/11),
- Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Stara Novalja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 18/11),
- Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja kampa Dražica („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 2/12),
- Odluka o izgradnji helidroma („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 6/12),
- Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Zaglava-Prozor („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 11/12),
- Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja dijela ugostiteljsko-turističke zone Dabi-Vidasi („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 21/12),
- Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Caska („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 21/12),
- Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja zone T3 kamp Škovardara („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 10/13),
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 7/14, 4/18),

- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi na k.č.br. 11325/2 k.o. Novalja nova („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 9/14),
- Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 5/14),
- Odluka o pokretanju postupka za kupnju nekretnine u Staroj Novalji („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 20/14),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi na k.č.br. 11381 k.o. Novalja nova („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 20/14),
- Odluka o prodaji nekretnine u poduzetničkoj zoni Čiponjac („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 24/14),
- Odluka o kupnji nekretnine k.č.br 410 k.o. Novalja Nova („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 24/14),
- Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja i prodaji nekretnina u vlasništvu Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 29/14),
- Odluka o davanju nekretnina k.č.br. 3408/11 i k.č.br. 3408/12 obje k.o. Novalja na upravljanje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 29/14),
- Odluka o pokretanju postupka za kupnju nekretnine k.č.br. 1159/3 k.o. Novalja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 29/14),
- Odluka o odabiru najboljeg ponuditelja i kupnji nekretnine k.č.br. 3121 k.o. Novalja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 29/14),
- Odluka o pokretanju postupka davanja u zakup dijela nekretnine k.č.br. 1806/51 k.o. Novalja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 29/14),
- Odluka o izmjenama Odluke o prodaji nekretnine u poduzetničkoj zoni Čiponjac („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 30/14),
- Odluka o prodaji nekretnina u vlasništvu Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 30/14),
- Odluka o kupnji nekretnina oznake k.č.br. 3408/11 i k.č.br. 3408/12 obje k.o. Novalja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 30/14),
- Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za zakup dijela nekretnine k.č.br. 1806/51 k.o. Novalja 4/15 („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 4/15)
- Odluka o kupnji nekretnine k.č.br. 1159/3 k.o. Novalja-I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 4/15),
- Odluka o dodjeli javne površine u svrhu uspostave hidroavionskog pristaništa u luci Novalja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 9/15),
- Odluka o prijenosu nekretnine k.č.br. 1835 upisanoj u zk.ul. 5188 k.o. Novalja, povezano sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine upisanog u poduložak 1 – Dom zdravlja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 9/15),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi na dijelu k.č.br. 4732/3 k.o. Novalja-I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 11/15),
- Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o zakupu javnih površina na području Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 7/16),
- Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja u odnosu na nekretninu oznake k.č.br. 1838/304 k.o. Novalja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 9/16),

- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi na dijelu k.č.br. 490 k.o. Novalja Nova („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 9/16),
- Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Stara Novalja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 9/16),
- Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Novalja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 16/16),
- Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja u odnosu na nekretninu oznake k.č.br. 1838/268 k.o. Novalja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 16/16),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi na dijelu k.č.br. 490 k.o. Novalja Nova („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 16/16),
- Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja u odnosu na nekretninu oznake k.č.br. 1838/305 k.o. Novalja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 18/16),
- Odluka o usvajanju Strategije ukupnog razvoja Grada Novalje za razdoblje od 2016. do 2020. godine („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 20/16),
- Odluka o donošenju Dopune Prostornog plana uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 20/16),
- Odluka o kupnji nekretnine oznake k.č.br. 955/98 k.o. Novalja-I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 29/16),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi na dijelu k.č.br. 4735/3 k.o. Novalja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 29/16),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra za opću upotrebu na k.č.br. 3461 k.o. Novalja – I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 4/17),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra za opću upotrebu na dijelu k.č.br. 3458 k.o. Novalja – I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 9/17),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra za opću upotrebu na k.č.br. 1762/67 k.o. Novalja – I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 9/17),
- Odluka o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja kampa Dražica („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 9/17),
- Odluka o privremenom korištenju javnih površina, privremenih objekata i drugih nekretnina u vlasništvu Grada Novalje u svrhu obavljanja političkih aktivnosti i izborne promidžbe političkih stranaka i nezavisnih kandidata koji sudjeluju na izborima („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 9/17),
- Odluka o porezu na korištenje javnih površina („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 9/17),
- Odluka o porezima Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 31/17),
- Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o nerazvrstanim cestama na području Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 4/18),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi na dijelu k.č.br. 4738/31 k.o. Novalja-I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 4/18),
- Odluka o donošenju II. izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja poduzetničke zone Čiponjac („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 4/18),
- Odluka o uključivanju Grada Novalje u Program izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje -POS („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 12/18),

- Odluka o donošenju II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 15/18),
- Odluka o načinu sufinanciranja aktivnosti u postupku obnove zemljišnih knjiga te izlaganja na javni uvid podataka prikupljenih katastarskom izmjerom za katastarsku općinu Novalja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 15/18),
- Odluka o uređenju imovinskopravnog stanja dijelova nekretnina k.č.br. 1838/136, k.č.br. 1834/3 i k.č.br. 1834/6 sve k.o. Novalja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 15/18),
- Odluka o potvrđivanju obuhvata poduzetničke zone Čiponjac („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 20/18),
- Odluka o izmjeni Odluke o osnivanju poduzetničke zone Zaglava-Prozor („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 20/18),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra za opću upotrebu na dijelu k.č.br. 11380 k.o. Novalja Nova („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 24/18),
- Odluka o kupnji nekretnina oznake kčbr. 1610/3, kčbr. 1619/2, kčbr. 1619/3 i dijela kčbr. 1618/2 sve k.o. Novalja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 10/19),
- Odluka o prodaji dijela nekretnine k.č.br. 1838/278 k.o. Novalja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 10/19),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra za opću upotrebu na dijelu k.č.br. 955/101 k.o. Novalja – I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 10/19),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra za opću upotrebu na dijelu k.č.br. 4745/4 k.o. Novalja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 10/19),
- Odluka o popisu nerazvrstanih cesta na području Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 10/19),
- Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja dijela građevinskog područja Dubac – Varsan koji je planiran za urbanu sanaciju („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 12/19),
- Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja dijela ugostiteljsko-turističke zone DabiVidasi (2. dio) („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 12/19),
- Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Jakišnica (Jakišnica, Gager, Stanišće) („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 12/19),
- Odluka o komunalnim djelatnostima na području Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 12/19),
- Odluka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju dijela nekretnine k.č.br. 1074/533 k.o. Novalja-I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 12/19),
- Odluka o prijenosu prava vlasništva k.č.br. 1017/2 k.o. Novalja I. u korist Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama radi izgradnje stanova po Programu društveno poticanje stanogradnje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 15/19),
- Odluka o II. izmjeni i dopuni Odluke o osnivanju poduzetničke zone Zaglava-Prozo („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 20/19),

- Odluka o prijenosu prava vlasništva posebnih dijelova nekretnine kč.br. 1838/133 k.o. Novalja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 33/19),
- Odluka o utvrđivanju svojstva komunalne infrastrukture javnog dobra u općoj upotrebi („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 33/19),
- Odluka o utvrđivanju svojstva komunalne infrastrukture javnog dobra u općoj upotrebi („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 33/19),
- Odluka o utvrđivanju svojstva komunalne infrastrukture javnog dobra u općoj upotrebi („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 33/19),
- Odluka o utvrđivanju svojstva komunalne infrastrukture javnog dobra u općoj upotrebi („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 33/19),
- Odluka o utvrđivanju svojstva komunalne infrastrukture javnog dobra u općoj upotrebi („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 33/19)
- Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja dijela poduzetničke zone Čiponjac („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 7/20),
- Odluka o utvrđivanju svojstva komunalne infrastrukture javnog dobra u općoj upotrebi („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 7/20),
- Odluka o zakupu javnih površina („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 7/20),
- Odluka o oslobađanju od plaćanja komunalne naknade („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 9/20),
- Odluka o oslobađanju od plaćanja zakupnine za poslovne prostore i ugostiteljske terase u vlasništvu Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 9/20),
- Odluka o osnivanju poduzetničke zone Čiponjac II („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 12/20),
- Odluka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju dijela nekretnine na području poduzetničke zone Čiponjac II („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 12/20),
- Odluka o donošenju II. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Stara Novalja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 18/20),
- Odluka o donošenju III. Izmjena i dopuna detaljnog plana uređenja poduzetničke zone („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 18/20),
- Odluka o donošenju III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 18/20),
- Odluka o donošenju IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 18/20),
- Odluka o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Luke Novalja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 19/20),
- Odluka o proglašenju kčbr. 443 k.o. Novalja nova javnim dobrom u općoj uporabi („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 19/20),
- Odluka o proglašenju kčbr. 443 k.o. Novalja nova javnim dobrom u općoj uporabi („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 19/20),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra za opću upotrebu kčbr. 955/405 k.o. Novalja – I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 19/20),

- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra za opću upotrebu kčbr. 955/406 k.o. Novalja – I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 19/20),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra za opću upotrebu kčbr. 952/136 k.o. Novalja – I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 19/20),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra za opću upotrebu na dijelu kčbr. 4208/1 k.o. Novalja nova („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 19/20),
- Odluka o prodaji nekretnine k.č.br. 1838/281 k.o. Novalja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 24/20),
- Odluka o izmjeni Odluke o osnivanju poduzetničke zone Čiponjac II („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 24/20),
- Odluka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju dijela nekretnine na području poduzetničke zone Čiponjac II („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 7/20),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra za opću upotrebu za k.č.br. 4732/1 k.o. Novalja – I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 29/20),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra za opću upotrebu na dijelu k.č.br. 3443/1 k.o. Novalja – I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 29/20),
- Odluka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju dijela nekretnine k.č.br. 1074/533 k.o. Novalja – I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 29/20),
- Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja solarnog parka Zaglava (SP) („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 30/20),
- Odluka o oslobađanju od plaćanja zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 30/20),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra za opću upotrebu na dijelu k.č.br. 955/101 k.o. Novalja – I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 30/20),
- Odluka o izmjeni Odluke o visini paušalnog poreza za djelatnosti iznajmljivanja i smještaja u turizmu na području Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 33/20),
- Odluka o stjecanju i zamjeni nekretnina („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 33/20),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi – nerazvrstana cesta – Grad Novalja na k.č.br. 4208/1 k.o. Novalja Nova („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 4/21),
- Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja u odnosu na dio nekretnine k.č.br. 1074/401 k.o. Novalja-I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 15/21),
- Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja dijela ugostiteljsko-turističke zone Dabi-Vidasi (2. dio) („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 22A/21),
- Odluka o izmjeni Odluke o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi na dijelu k.č.br. 4732/3 k.o. Novalja-I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 25/21),
- Odluka o proglašenju komunalne infrastrukture javnim dobrom u općoj uporabi u vlasništvu Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 25/21),

- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi – nerazvrstana cesta – Grad Novalja na k.č.br. 4208/1 i k.č.br. 4250 obje k.o. Novalja Nova („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 25/21),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra za opću upotrebu na k.č.br. 4732/5 k.o. Novalja – I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 25/21),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi – nerazvrstana cesta – Grad Novalja - k.č. br. 334/1 k.o. Novalja Nova („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 25/21),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra za opću upotrebu k.č.br. 4745/8 k.o. Novalja – I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 31/21),
- Odluka o kupoprodaji dijela nekretnina k.č.br. 1838/140 i k.č.br.1838/276 obje k.o. Novalja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 5/22),
- Odluka o utvrđivanju statusa javnog dobra u općoj uporabi za komunalnu infrastrukturu – nerazvrstanu cestu NC 251 Zaglava Prozor („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 5/22),
- Odluka o uključivanju Grada Novalje u Program izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje – POS („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 9/22),
- Odluka o II. izmjeni Odluke o osnivanju poduzetničke zone Čiponjac II („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 9/22),
- Odluka o utvrđivanju i ukidanju statusa javnog dobra za opću upotrebu („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 9/22),
- Odluka o određivanju namjene dijela nekretnine k.č.br. 20023 k.o. Novalja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 9/22),
- Odluka o promjeni namjene javne površine dijela nekretnine k.č.br. 334/1 k.o. Novalja nova („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 9/22),
- Odluka o promjeni namjene javne površine dijela nekretnine k.č.br. 334/1 k.o. Novalja nova („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 9/22),
- Odluka o promjeni namjene javne površine dijela nekretnine k.č.br. 4732/4 k.o. Novalja-I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 9/22),
- Odluka o promjeni namjene javne površine dijela nekretnine k.č.br. 20178 k.o. Novalja-I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 9/22)
- Odluka o promjeni namjene javne površine na dijelu nekretnine k.č.br. 27968 k.o. Novalja – I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 14/22),
- Odluka o stavljanju izvan snage Odluke o izradi II. Ciljanih Izmjena i dopuna Urbanističkog plana („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 25/22),
- uređenja dijela ugostiteljsko-turističke zone Dabi-Vidasi (2. dio) („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 29/22),
- Odluka o donošenju II. Ciljanih izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Novalja („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 29/22),
- Odluka o donošenju V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 29/22),
- Odluka o izradi VI. Ciljanih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 29/22),

- Odluka o I. dopuni Odluke o popisu nerazvrstanih cesta na području Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 8/23),
- Zaključak o primanju na znanje Izvješća o obavljenoj provjeri provedbe naloga i preporuka danih u reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave na području Ličko-senjske županije („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 8/23),
- Odluka o II. izmjeni i dopuni Odluke o izradi Ciljanih Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja dijela poduzetničke zone Čiponjac („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 15/23),
- Odluka o suglasnosti za provedbu ulaganja u projekt „ Uređenje parka Straško – Novalja“ („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 15/23),
- Odluka o II. izmjenama i dopunama Odluke o određivanju javnih parkirališta na kojima se obavlja naplata („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 19/23),
- Odluka o Izmjeni i dopuni Odluke o izradi VI. Ciljanih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 23/23),
- Odluka o promjeni namjene javne površine dijela nekretnine k.č.br. 20178 k.o. Novalja – I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 23/23),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi na dijelu k.č.br. 4806 k.o. Barbat („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 23/23),
- Odluka o donošenju Ciljanih izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja dijela poduzetničke zone Čiponjac („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 26/23),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra za opću upotrebu na dijelu k.č.br. 1002/10 k.o. Novalja – I („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 26/23),
- Odluka o davanju prethodne suglasnosti na Opće uvjete pružanja usluge javnog prijevoza putnika kao uslužne komunalne djelatnosti komunalnog linijskog prijevoza putnika na području Grada Novalje
 - Opći uvjeti pružanja usluge javnog prijevoza putnika kao uslužne komunalne djelatnosti komunalnog linijskog prijevoza putnika na području Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije, broj 27/23).

3.2.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Novalje

Grad Novalja u vlasništvu, kao dio portfelja nekretnina, ima poslovne prostore. Strategijom i Planom upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Novalje svakako treba predvidjeti i povećanje postotka iskorištenosti poslovnih prostora. Ovim aktivnostima je ključno postići maksimalnu racionalnost i kontrolu troškova s jedne strane, a s druge strane pomnim planiranjem tekućega održavanja i investicija od strane korisnika postići dugoročno zadržavanje vrijednosti nekretnina.

Grad Novalja trenutno upravlja i raspolaže s poslovnim prostorima u svom vlasništvu. Poslovni prostori su dani u zakup odnosno na korištenje bez naknade. Za poslovne prostore kojima nije raspolagano poduzet će se mjere za njihovu namjensku uporabu.

Gradska uprava nalazi se na adresi Trg dr. Franje Tuđmana 1, Novalja, kč.br. 1033/2, k.o. Novalja-I, površine 578 m².

Tablica 2. Podaci o poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Novalje

Poslovni prostor Gradske uprave			
Adresa	Korisnik poslovnog prostora/namjena	m ²	k.č./k.o.
Trg. dr. Franje Tuđmana 1, Novalja	Poslovni prostor za potrebe rada gradske uprave	578	1033/2, k.o. Novalja-I
Poslovni prostori dani u zakup			
Adresa	Korisnik poslovnog prostora/namjena	m ²	k.č./k.o.
Dalmatinska ulica 16, 53291 Novalja, Zgrada u Dalmatinskoj ulici/Državni arhiv, 2. kat/ured br. 7	Lučka uprava Novalja	13,09	447, k.o. Novalja - Nova
Dalmatinska ulica 16, 53291 Novalja, Zgrada u Dalmatinskoj ulici/Državni arhiv, 2. kat/ured br. 8	Lučka uprava Novalja	12,67	447, k.o. Novalja - Nova
Dalmatinska ulica 16, 53291 Novalja, Zgrada u Dalmatinskoj ulici/Državni arhiv, 2. kat/ured br. 10	Lučka uprava Novalja	15,04	447, k.o. Novalja - Nova
Dalmatinska ulica 16, 53291 Novalja, Zgrada u Dalmatinskoj ulici/Državni arhiv, 1. kat/ured br. 9	HZZ	13,77	447, k.o. Novalja - Nova
Dalmatinska ulica 16, 53291 Novalja, Zgrada u Dalmatinskoj ulici/Državni arhiv, 2. kat/ured br. 12	Lučka uprava Novalja	16,45	447, k.o. Novalja - Nova
Dalmatinska ulica 16, 53291 Novalja, Zgrada u Dalmatinskoj ulici/Državni arhiv, 1 kat/ured br. 10	Ličko-senjska županija	14,64	447, k.o. Novalja - Nova
Dalmatinska ulica 16, 53291 Novalja, Zgrada u Dalmatinskoj ulici/Državni arhiv, ured br. 11	Ličko-senjska županija	8,47	447, k.o. Novalja - Nova
Dalmatinska ulica 16, 53291 Novalja, Zgrada u Dalmatinskoj ulici/Državni arhiv, ured br. 12	Ličko-senjska županija	16,78	447, k.o. Novalja - Nova
Dalmatinska ulica 16, 53291 Novalja, Zgrada u Dalmatinskoj ulici/Državni arhiv, ured br. 13	Ličko-senjska županija	9,09	447, k.o. Novalja - Nova

Dalmatinska ulica 16, 53291 Novalja, Zgrada u Dalmatinskoj ulici/Državni arhiv, ured br. 15	Ličko-senjska županija	23.07	447, k.o. Novalja - Nova
Dalmatinska ulica 16, 53291 Novalja, Zgrada u Dalmatinskoj ulici/Državni arhiv, prizemlje	DINJOS USLUGE j.d.o.o. - restoran	88,24	447, k.o. Novalja - Nova
Autobusni kolodvor Novalja	LOHE j.d.o.o.		1838/133, k.o. Novalja
Autobusni kolodvor Novalja	Antonio tours		1838/133, k.o. Novalja
Trg Briščić 3, Novalja	Forić d.o.o.		562, k.o. Novalja - Nova
Trg Briščić 3, Novalja	FOTO ART		562, k.o. Novalja - Nova
Dalmatinska ulica 19, Novalja	Butik „Koltra“		410, k.o. Novalja - Nova
Prostori koje koriste DVD-i na području Grada			
Adresa	Korisnik poslovnog prostora/namjena	m²	k.č./k.o.
Zeleni put 2, 53291, Novalja	DVD Novalja	-	1772/1, k.o. Novalja - I
Metajna 0, 53296 Metajna (Novalja)	DVD Barbati	-	4706/2, k.o. Barbati
Poslovni prostori dani na upotrebu bez naknade			
Adresa	Korisnik poslovnog prostora/namjena	m²	k.č./k.o.
Dalmatinska ulica 16, 53291 Novalja, Zgrada u Dalmatinskoj ulici/Državni arhiv, prizemlje i podrum	Državni arhiv u Zadru	-	447, k.o. Novalja - Nova
Društveni dom Metajna, Put Mrke punte 7, Barbati	TZ Metajna	-	4444/23, k.o. Barbati
Dalmatinska ulica 16, 53291 Novalja, Zgrada u Dalmatinskoj ulici/Državni arhiv, 2. kat/ured 16	Zajednica sportova	13,67	447, k.o. Novalja - Nova
	Udruga hrvatskih branitelja		
Dalmatinska ulica 16, 53291 Novalja, Zgrada u Dalmatinskoj ulici/Državni arhiv, ured. 14/2. kat	Sportsko ribolovno društvo LUC Novalja	16,90	447, k.o. Novalja - Nova
Dalmatinska 11, 53291 Novalja	Gradska knjižnica Novalja		394, k.o. Novalja - Nova
Ulica kralja Zvonimira 27, Novalja	Zgrada gradskog Muzeja	184	1006/3, k.o. Novalja
Škopaljska ulica 22, Novalja	Centar za kulturu Grada Novalje		1159/2, k.o. Novalja- I
Vodovodna 3, 53291 Novalja Zgrada Katastra, prizemlje	HZMO		107, k.o. Novalja-Nova
Vodovodna 3, 53291 Novalja Zgrada Katastra/1. kat/soba 1	DGU-katastar		107, k.o. Novalja-Nova
Vodovodna 3, 53291 Novalja Zgrada Katastra/1. kat/soba 2 i soba 3	DGU-katastar		107, k.o. Novalja-Nova
Vodovodna 3, 53291 Novalja Zgrada Katastra/2. kat/soba 1	Gruntovnica		107, k.o. Novalja-Nova
Vodovodna 3, 53291 Novalja Zgrada Katastra/2. kat/soba 2	Gruntovnica		107, k.o. Novalja-Nova
Vodovodna 3, 53291 Novalja Zgrada Katastra/2. kat/soba 3	Centar za socijalnu skrb		107, k.o. Novalja-Nova
Vodovodna 3, 53291 Novalja Zgrada Katastra/prizemlje	Katastar		107, k.o. Novalja-Nova
Vodovodna 3, 53291 Novalja Zgrada Katastra/1. kat/soba 4	DGU-katastar		107, k.o. Novalja-Nova
Vodovodna 3, 53291 Novalja	DGU-katastar		107, k.o. Novalja-Nova

Zgrada Katastra/1. kat/soba 6			
Vodovodna 3, 53291 Novalja Zgrada Katastra/1. kat/soba 5	Gruntovnica		107, k.o. Novalja-Nova
Vodovodna 3, 53291 Novalja Zgrada Katastra/2. kat/soba 4	Udruga Providenca		107, k.o. Novalja-Nova
Vodovodna 3, 53291 Novalja Zgrada Katastra/2. kat/soba 5	Crveni križ Novalja		107, k.o. Novalja-Nova
Trg. dr. Franje Tuđmana 1, Novalja Uredi u zgradi gradske uprave ured 12	Porezna		1033/2, k.o. Novalja - I
Trg. dr. Franje Tuđmana 1, Novalja Uredi u zgradi gradske uprave ured 13	Porezna		1033/2, k.o. Novalja - I
Trg. dr. Franje Tuđmana 1, Novalja Uredi u zgradi gradske uprave ured 14	Porezna		1033/2, k.o. Novalja - I
Trg. dr. Franje Tuđmana 1, Novalja Uredi u zgradi gradske uprave ured 15	Porezna		1033/2, k.o. Novalja - I
Dalmatinska ulica 16, 53291 Novalja Zgrada u Dalmatinskoj/Državni arhiv/1. kat/ured 4-	Centar za kulturu Grada Novalje		447, k.o. Novalja-Nova
Dalmatinska ulica 16, 53291 Novalja Zgrada u Dalmatinskoj/Državni arhiv/1.kat/ured 7.	Ministarstvo poljoprivrede	10,36	447, k.o. Novalja-Nova
Dalmatinska ulica 16, 53291 Novalja Zgrada u Dalmatinskoj/Državni arhiv/1.kat/ured 8.	Ministarstvo poljoprivrede	12,93	447, k.o. Novalja-Nova
Dalmatinska ulica 16, 53291 Novalja Zgrada u Dalmatinskoj/Državni arhiv/ 2. kat/ured 11	Udruga umirovljenika Novalja	8,07	447, k.o. Novalja-Nova
Dalmatinska ulica 16, 53291 Novalja Zgrada u Dalmatinskoj/Državni arhiv/2. kat/ured 9.	Udruženje obrtnika Novalja	13,05	447, k.o. Novalja-Nova
Ulica Tovarnele 41, Novalja Zgrada TZ Lun (MO)	TZ Lun		Kč.br. 111/142, k.o. Novalja/Lun
Ulica Tovarnele 41, Novalja Zgrada TZ Lun (MO)	MO Lun		Kč.br. 111/142, k.o. Novalja/Lun
Ulica Tovarnele 41, Novalja Zgrada TZ Lun (MO)	Pošta Lun		Kč.br. 111/142, k.o. Novalja/Lun
Društveni dom Stara Novalja	TZ Stara Novalja		3121, k.o. Novalja
Društveni dom Stara Novalja	MO Stara Novalja		3121, k.o. Novalja
Lun 120, Lun Zgrada Osnovna škola Lun	Osnovna škola Lun		180/3, k.o. Lun
Poslovni prostori izvan upotrebe			
Adresa	Korisnik poslovnog prostora/namjena	m²	k.č./k.o.
Autobusni kolodvor/WC-i	-		447, k.o. Novalja-Nova
Trg de. Franje Tuđmana, Novalja	-		1033/4, k.o. Novalja - I

3.2.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Grada Novalje

Portfelj nekretnina Grada Novalje čini građevinsko i poljoprivredno zemljište, koje predstavlja potencijal za privlačenje investicija i ostvarivanje ekonomskog rasta. Aktivnosti u upravljanju i raspolaganju zemljištem u vlasništvu Grada Novalje podrazumijevaju i provođenje postupaka stavljanja tog zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem imovinskopravnih odnosa, davanjem u zakup zemljišta te kupnjom građevinskog i poljoprivrednog zemljišta za korist Grada, kao i druge poslove u vezi sa građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Grada Novalje, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti drugog tijela.

Građevinsko zemljište je zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene.

Problematika oko poljoprivrednih zemljišta u Republici Hrvatskoj pa tako i jedinica lokalne (regionalne) samouprave, sastoji se od nesređenih imovinsko-pravnih odnosa, usitnjenosti, malih parcela i raspršenosti. To su glavni razlozi neučinkovitosti poljoprivredne proizvodnje. Na to se nadovezuje nemogućnost planskoga i sustavnoga planiranja i razvoja poljoprivrednoga gospodarstva. Program okrupnjavanja poljoprivrednoga zemljišta treba povećati prosječni poljoprivredni posjed u Hrvatskoj i površinu poljoprivrednoga zemljišta obiteljskih gospodarstava te smanjiti broj parcela. Kako bi se riješio ovaj problem donesen je novi Zakon o poljoprivrednom zemljištu prema kojem su jedinice lokalne samouprave dužne donijeti program korištenja sredstava koja su prihod jedinica lokalne samouprave namijenjena isključivo za okrupnjavanje, navodnjavanje, privođenje funkciji i povećanje vrijednosti poljoprivrednog zemljišta te su dužni Ministarstvu podnositi godišnje izvješće o ostvarivanju programa korištenja sredstava svake godine do 31. ožujka za prethodnu godinu.

Podaci o zemljištima u vlasništvu Grada Novalje objedinjeni su u Evidenciji imovine koja će biti dostupna na službenim stranicama Grada.

Jedinice lokalne samouprave ovlaštene su bez naknade pristupiti podacima i koristiti podatke o poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države iz evidencije sudova, tijela državne uprave, zavoda i pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska, kao i drugih javnih evidencija.

Jedinice lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb ne mogu raspolagati poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države prije donošenja Programa na koji je Ministarstvo dalo suglasnost.

Ističe se potreba voditi računa o podnesenim zahtjevima za povrat, odnosno određivanje naknade za oduzetu imovinu temeljem Zakona o naknadi za imovinu

oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, jer Republika Hrvatska zajedno s jedinicama lokalne (regionalne) samouprave može raspolagati samo onim zemljištem za koje je pribavljena potvrda da za isto nije podnesen zahtjev za povrat.

U sklopu programa Vlade RH za poticanje malog gospodarstva koji se već niz godina provode putem nadležnih ministarstava, donesen je i Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture («Narodne novine», broj 93/13, 114/13, 41/14, 57/18, 138/21). Poduzetnička zona treba osigurati osnivanje i gradnju proizvodnog objekta u najkraćem roku, sastavni dio poduzetničke zone je centar za edukaciju i pružanje savjeta poduzetniku o financiranju, proizvodnji i načinu poslovanja te ravnomjerno osnivanje poduzetničkih zona kako bi se izjednačile razlike u standardu između pojedinih županija. Namjera osnivanja Poduzetničkih zona jest poticanje razvoja poduzetništva kao pokretačke snage lokalnog održivog gospodarskog razvoja s ciljem povećanja broja gospodarskih subjekata na području Grada Novalje i poboljšanja njihovih poslovnih rezultata, povećanje konkurentnosti poduzetnika, porast zaposlenosti, te povećanje udjela proizvodnje u ukupnom gospodarstvu Grada Novalje.

Na području Grada Novalje nalaze se: Poduzetnička zona Čiponjac, Poduzetnička zona Čiponjac II i Poduzetnička zona Zaglava-Prozor.

Poduzetnička zona Čiponjac opremljena je svom potrebnom infrastrukturom i u njoj djeluje više poduzetnika. Grad i dalje ulaže u razvoj poduzetničke zone kako bi investitori imali sve potrebno za poslovanje i kako bi se na području grada ali i šire zaposlilo što više osoba.

Slika 1. Poduzetnička zona Čiponjac



Tablica 3. Podaci o poduzetnicima u Poduzetničkoj zoni Čiponjac

R. br.	Kat. čestica	Površina(m2)	Korisnik
1.	1838/149	3.348	Novacommerce d.o.o.
2.	1838/134	8.524	Konzum plus d.o.o.
3.	1834/4	488	Inej Autocentar d.o.o.
6.	1834/2	3.507	Roto dinamic d.o.o.
7.	1838/184	4.133	Arburoža d.o.o.
8.	1838/182	1.124	Tomislav Karavanić, obrt Autoservis Karavanić
10.	1838/181	1.114	Tomislav Karavanić, obrt Autoservis Karavanić
11.	1838/179	8.329	Plodine d.o.o.
12.	1838/105	2.170	Ina d.o.o.
13.	1838/190	2.096	Hostel Zrće d.o.o.
14.	1838/258	981	Hostel Zrće d.o.o.
15.	1838/177	11.720	Novalis d.o.o.
16.	1838/194	4.001	Nar d.o.o.
17.	1838/195	13.668	Novalis d.o.o.
18.	1838/204	5.053	Obrt G. P. D. Trcol, građevinsko- prijevoznička djelatnost
19.	1838/191	1.272	Pekarnica Mahulja
20.	1838/192	4.585	Poduzetnički centar Ragan d.o.o.
21.	1838/213	1.113	Milan Mandičić vl. Prijevozničkog obrta Antoniotours
22.	1838/273	1.511	DABO-MARINE SERVIS d.o.o.
33.	1838/268	1.500	Jelena Rudela vl. obrta Svijet Drva
34.	1838/226	623	Prestige concept d.o.o.
35.	1838/279	3.331	Arburoža d.o.o.
36.	1838/306	2.631	Sito Novalja d.o.o.
37.	1838/307	2.576	Arburoža d.o.o.
38.	1838/279	1.462	Arburoža d.o.o.
39.	1838/277	1.995	Majstorović ugostiteljstvo d.o.o.
40.	1838/197	2.313	Hep d.d.
41.	1838/304	2.017	Vidas plus d.o.o.
42.	1838/305	2.275	Optima Gradnja d.o.o.

Grad Novalja proveo je četiri javna natječaja za prodaju nekretnina na području PZ Čiponjac II:

1. Javni natječaj za prodaju dijela nekretnina na području Poduzetničke zone Čiponjac II od 18. svibnja 2020. godine,
2. Javni natječaj za prodaju dijela nekretnine na području Poduzetničke zone Čiponjac II od 24. rujna 2020. godine,
3. Javni natječaj za prodaju dijela nekretnine na području Poduzetničke zone Čiponjac II od 26. listopada 2020. godine,
4. Javni natječaj za prodaju dijela nekretnina na području Poduzetničke zone Čiponjac II od 24. ožujka 2022. godine.

Navedenim natječajima Grad je prodao 12 budućih nekretnina na području PZ Čiponjac II ukupne površine 34.948 m². Pored navedenog Grad Novalja sklopio je ugovor o darovanju s Republikom Hrvatskom kojim je Grad Novalja darovao Republici Hrvatskoj nekretninu kč.br. 1838/174 k.o. Novalja površine 4200 m² radi izgradnje novog objekta Policijske postaje Novalja.

Tijekom 2024. godine očekuje se izdavanje prvih građevinskih dozvola te realizacija projekata poduzetnika.

Poduzetnička zona Zaglava – Prozor površine je 48 ha. Osim gospodarsko-proizvodne namjene, Grad Novalja u dijelu zone namjerava izgraditi i reciklažno dvorište za građevinski otpad, kao i kompostanu. Zemljište za izgradnju zone Gradu je darovala država.

Do sada je proveden jedan javni natječaj za prodaju odnosno osnivanje prava građenja na nekretninama na području Poduzetničke zone Zaglava-Prozor od 29. svibnja 2023. godine. Sklopljen je jedan ugovor o kupoprodaji nekretnine u površini od 5300 m² te tri ugovora o osnivanju prava građenja na nekretninama ukupne površine 141.313 m².

Tijekom 2024. godine očekuje se izdavanje prvih građevinskih dozvola te realizacija projekata poduzetnika.

3.2.3. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Novalje namijenjenim prodaji

Jedan od ciljeva u Strategiji je kako Grad Novalja mora na racionalan i učinkovit način upravljati svojim nekretninama na način da one nekretnine koje su potrebne Gradu budu stavljene u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju. Sve druge nekretnine moraju biti ponuđene na tržištu bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem.

Grad Novalja nekretninama u svom vlasništvu postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu i kontinuirano ažuriranje sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njegovom vlasništvu, kao i utvrđenja stanja u kojem se iste nalaze te procjenu njihovih tržišnih vrijednosti.

Nekretnine u vlasništvu Grada Novalje prodaju se javnim natječajem koji se provodi kao poziv na predaju ponuda prema unaprijed utvrđenim uvjetima i uz cijenu koja odgovara tržišnoj vrijednosti nekretnine, uvjete natječaja kao i početnu cijenu nekretnine donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće ovisno o vrijednosti nekretnine. Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) koje se sastoji od tri, odnosno pet članova koje imenuje Gradonačelnik.

Javni natječaj za prodaju nekretnine kojim se propisuju svi bitni elementi i uvjeti kupoprodaje objavljuje se na mrežnoj stranici Grada i oglasnoj ploči Grada Novalje i u barem jednom tjedniku (lokalnom) ili dnevnom listu.

Prilikom raspolaganja nekretninama, vodi se briga o postizanju maksimalne racionalnosti i kontrole troškova s jedne strane, a s druge strane pomnim planiranjem tekućeg održavanja i investicija cilj je postići dugoročno zadržavanje vrijednosti nekretnine. Grad je odlučan u stvaranju što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja imovinom, a osobito nekretninama u njegovom vlasništvu po najvišim europskim standardima, uz optimalne troškove poslovanja.

Grad Novalja će temeljem Odluke o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina obavijestiti javnost o nekretninama koje su namijenjene prodaji. Nekretnine će biti upisane i u Plan upravljanja imovinom koji će se donositi jednom godišnje u tekućoj godini za sljedeću godinu.

3.2.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina u vlasništvu Grada Novalje

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15).

Ovim Zakonom uređuje se procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i

velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu.

Ovaj Zakon sadržava odredbe koje su u skladu s Direktivom 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni Direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) broj 1093/2010 (tekst važan za EGP) (SL L 60, 28. 2. 2014.).

Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

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, koje podatke potom evaluiraju i dalje koriste. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije. Ovisno o tome što se s nekretninom želi ostvariti, Zakonom su propisani i posebni načini procjene vrijednosti nekretnina. Grad Novalja, tijekom sedmogodišnjeg razdoblja, vršit će procjenu nekretnina prema potrebi.

3.2.5. Analiza zahtjeva za darovanje nekretnina upućenih Ministarstvu prostornog uređenja graditeljstva i državne imovine

U upućenim zahtjevima za darovanje nekretnina navedena je svrha za koju jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave traže darovanje nekretnina, a pretežito se odnosi na zemljište potrebno za izgradnju poduzetničkih zona, infrastrukturnih i drugih građevina, objekata za društvene, kulturne i javne potrebe te lovačkih i planinarskih domova.

Uredbom o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske propisano je da se nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanovama čiji je osnivač Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, u svrhe navedene u članku 3. spomenute Uredbe, a to su:

- ostvarenja projekata koji su od osobitog značaja za gospodarski razvoj, poput izgradnje poduzetničkih zona i drugih sličnih projekata,
- ostvarenja projekata koji su od općega javnog ili socijalnoga interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, groblja i drugih sličnih projekata, i
- izvršenja obveza Republike Hrvatske.

jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanove su pri tome dužne provesti sve pripremne i provedbene postupke uključujući i formiranje građevinskih čestica u svrhu upisa vlasništva na navedenim nekretninama u zemljišne knjige. Troškove spomenutih postupaka snose JL(R)S, odnosno ustanove.

Grad Novalja je prijašnjih godina slao zahtjeve Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine za darovanje nekretnina, neke nekretnine Grad je već dobio. Sklopljen je Ugovor o darovanju broj: 517-03/2020 sa Republikom Hrvatskom i Ministarstvom prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. Te su istim ugovorom stečene nekretnine kč.br. 3405/378, kč.br. 3405/379 obje upisane u zk.ul. 6239 k.o. Novalja, kč.br. 3405/380 upisanoj u zk.ul. 4153 k.o. Novalja.

I tijekom sedmogodišnjeg razdoblja u planu je zatražiti darovanje nekretnina ukoliko se za istim ukaže potreba.

3.2.6. Nekretnine Republike Hrvatske i lokalna i područna (regionalna) samouprava

S nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, u odnosu na zahtjeve jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, postupalo se uglavnom na način da se udovoljavalo njihovim zahtjevima te su im nekretnine darovane u svrhu izgradnje infrastrukturnih objekata, odnosno drugih objekata kojima se podizao obrazovni, kulturni ili drugi standard. Pri tome su temelj bili i još uvijek jesu, Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, Zakon o uređivanju imovinsko-pravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina i novi Zakon o upravljanju državnom imovinom.

Ključan element uspješne aktivacije imovine su kvalitetni projekti i donošenje prostornih planova od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. U proteklom su razdoblju nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske često zapostavljane u prostornim planovima, a parcijalni interesi dominirali su u donošenju tih dokumenata, jer su u mnogim prostornim planovima određene male i za investicije neadekvatne parcele građevinskog zemljišta, što je onemogućavalo veće investiranje. Na tom se nivou uočila potreba za okrupnjivanjem čestica u vlasništvu Republike Hrvatske i lokalne i područne (regionalne) samouprave. Nadležna državna tijela ne raspolažu podacima o nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje se nalaze unutar obuhvata dokumenata prostornoga uređenja, a Registar nekretnina Republike Hrvatske nije funkcionalno uspostavljen. Sukladno odredbama novog Zakona o upravljanju državnom imovinom jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su u postupku izrade i donošenja prostornog plana županije i prostornog plana uređenja grada dostaviti Ministarstvu odluku o izradi toga plana a u planu je i donošenje novog Zakona o središnjem registru državne imovine.

Središnji registar predstavljat će sveobuhvatnu i cjelovitu, metodološki standardiziranu i kontinuirano ažuriranu evidenciju državne imovine. 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.

3.2.7. Stanje dokumentacije o nekretninama

Katastar – Državna geodetska uprava ima relativno pouzdane i precizne podatke o broju i obliku katastarskih čestica na području Grada Novalje.

Zemljišne knjige – Grad Novalja procjenjuje kako je od ukupne gradske imovine dio čestica upisan u zemljišnim knjigama, no da postoji potreba za provođenjem obnove katastra i zemljišnih knjiga, jer su službene katastarske i zemljišnoknjižne evidencije neusklađene.

Registar državne imovine – na službenoj Internet stranici Ministarstva državne imovine objavljen je Registar državne imovine:

<http://registar-iovina.gov.hr/default.aspx?action=nekretnine>

Državna riznica – Ministarstvo financija je izradilo obvezujuće Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Navedene Upute obuhvaćaju obveznike njene primjene, tumačenje obuhvata imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, potrebu usklađivanja knjigovodstvenog sa stvarnim stanjem imovine, načela iskazivanja vrijednosti imovine, postupak procjene vrijednosti imovine te knjigovodstveno evidentiranje u računovodstvu proračuna.

Prostorni planovi – Grad Novalja ima usvojen Prostorni plan uređenja Grada Novalje, te njegove Izmjene i dopune:

- Prostorni plan uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije broj 21/07, 9/15, 22/16, 15/18, 18/20, 29/22).

Evidencije – Evidencija imovine uskladit će se sa Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20), kojom je propisan način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine, a koji na jednom mjestu obuhvaća podatke o pojedinom obliku imovine u vlasništvu Grada Novalje, kako bi bio dostupan zainteresiranim stranama.

Od izrazitog je značaja urediti evidencije nekretnina u vlasništvu Grada jer su one temeljna pretpostavka za ekonomično upravljanje nekretninama i učinkovito djelovanje internoga tržišta nekretnina. U ovom su trenutku evidencije u većini učinkovite ali neučinkovite na način da njihove međusobne usporedbe u cijelosti nisu moguće, što uzrokuje pomanjkanje pouzdanih i vjerodostojnih podataka o cjelovitom opsegu nekretnina u vlasništvu Grada, stoga će se, u što je moguće kraćem roku, uspostaviti cjelovite i ažurne evidencije imovine u svom vlasništvu.

3.3. Analiza upravljanja i raspolaganja ostalom imovinom i koncesijama

3.3.1. Mineralne sirovine

Osnovni dokument kojim se utvrđuje gospodarenje mineralnim sirovinama i planira rudarska gospodarska djelatnost na državnoj razini je Strategija gospodarenja mineralnim sirovinama, koju donosi Hrvatski sabor na prijedlog Vlade Republike Hrvatske. Na snazi je Zakon o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19) i Zakon o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika (»Narodne novine«, broj 52/18, 52/19, 30/21).

Zakonom o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 52/19, 98/19) uređuje se istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina, gospodarenje mineralnim sirovinama i planiranje rudarske gospodarske djelatnosti, istraživanja i utvrđivanje rezervi mineralnih sirovina, izrada i provjera rudarskih projekata, eksploatacija mineralnih sirovina, davanje koncesije za eksploataciju, građenje i uporabu rudarskih objekata i postrojenja, izrada rudarskih planova i izvođenje rudarskih mjerenja, sanacija otkopanih prostora, naknada za koncesiju, naknada štete, mjere osiguranja, sigurnosti i zaštite, stručna sprema za obavljanje određenih poslova u rudarstvu, upravni i inspekcijski nadzor, prekršajne odredbe i druga pitanja. Za istraživanje i eksploataciju obnovljivih ležišta građevinskog pijeska i šljunka u području važnom za vodni režim primjenjuju se propisi o vodama, a za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina iz neobnovljivih ležišta na području važnom za vodni režim i u zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće, uz odredbe Zakona o rudarstvu, primjenjuju se i propisi o vodama.

Jedince lokalne (regionalne) samouprave dužne su u svojim razvojnim dokumentima osigurati provedbu Strategije gospodarenja mineralnim sirovinama i osigurati njezinu provedbu u roku od tri godine od dana usvajanja strategije gospodarenja mineralnim sirovinama u Hrvatskome saboru.

3.3.2. Poljoprivredno zemljište

Zakonom o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22) uređuje se: održavanje i zaštita poljoprivrednog zemljišta, korištenje poljoprivrednog zemljišta, promjena namjene poljoprivrednog zemljišta i naknada, raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske i Zemljišni fond.

Provedbom ovog Zakona očekuje se uvođenje veće discipline u prenamjeni poljoprivrednoga zemljišta, formiranje jezgre poljoprivrednih gospodarstava koja će imati dugoročnu perspektivu poljoprivrednih proizvođača s obzirom na zemljišne resurse, uspostava informacijskog sustava kojom se želi poboljšati upravljanje poljoprivrednim zemljištem te ubrzavanje raspolaganja državnim poljoprivrednim zemljištem, što je i glavni prioritet koji treba proisteći iz provedbe Zakona. U ukupnosti

Zakon bi trebao donijeti okrupnjavanje poljoprivrednih gospodarstava, povećanje korištenih poljoprivrednih površina te stavljanje u funkciju do sada nekorištenog poljoprivrednog zemljišta. Sva imovina Grada Novalje pa tako i zemljišta objedinjena su u Evidenciji imovine.

Razvojni projekti Grada Novalje za razdoblje od 2023. do 2029. godine

U svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina, osiguravaju se pretpostavke za učinkovitije provođenje projekata, vezano za izgradnju infrastrukturnih građevina od interesa za Republiku Hrvatsku i u interesu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, radi uspješnijeg sudjelovanja u kohezijskoj politici Europske unije i u korištenju sredstava iz fondova Europske unije. U narednoj tablici navedeni su razvojni projekti Grada Novalje kojima će se utjecati na poboljšanje života stanovnika grada.

Tablica 3. Razvojni projekti Grada Novalje za razdoblje od 2023. do 2029. godine

Projekti
1.Održivo upravljanje, očuvanje i korištenje otočnog prostora
Oснаživanje vatrogasnog voznog parka
Izgradnja zgrade DVD-a Lun
Rekonstrukcija i dogradnja zgrade DVD-a Barbati
Uređenje mediteranskog vrta Novalja
Uređenje park šume – gradskog parka pored škole
Uređenje poučno – edukativnih šetnica na području Grada
Izgradnja i uređenje luke Novalja
Uređenje luke Metajna
Izgradnja zgrade Crvenog križa Novalja
Uređenje obalnog pojasa na području Grada Novalje
Uređenje javnih površina na plaži Zrće
Uređenje rekreacijskih centara i dječjih igrališta na otvorenom
2.Unaprjeđenje poslovne i javne infrastrukture
Izgradnja infrastrukture u poduzetničkoj zoni Čiponjac i Zaglava – Prozor
Izgradnja/uređenje/rekonstrukcija mreže prometnica na području Grada Novalje
Proširenje i uređenje sportskog centra Cissa
Izgradnja i uređenje biciklističkih staza na području Zaglava
Sadnja drvoreda uz gradsku obilaznicu
Izgradnja gradske tržnice i ribarnice
3.Valorizacija kulturne baštine i razvoj kulturnih usluga
Sanacija Rimskih zidova i uređenje arheološke plaže u naselju Caska
Arheološki centar Rimski kava
Izgradnja interpretacijskog centra Novalja
Obnova crkvice sv. Juraj na Caskoj
4.Promicanje energetske učinkovitosti
Energetska obnova zgrada javne namjene (zgrada Gradske uprave, katastra, stari dio Dječjeg vrtića Carić)

Izgradnja i opremanje reciklažnog dvorišta za građevinski otpad
Izgradnja pretovarne stanice za komunalni otpad
Izgradnja punionica za električna vozila
Izgradnja solarnih nadstrešnica na javnim površinama

3.4. Zaključna razmatranja o postojećem stanju upravljanja gradskom imovinom

Analizom postojećeg stanja upravljanja gradskom imovinom prepoznata je inicijalna pretpostavka za učinkovito upravljanje gradskom imovinom, a radi se ponajprije o operativnoj uspostavi sveobuhvatne kvantitativne i kvalitativne evidencije imovine, kojom upravlja Grad Novalje.

Provedbom analize trgovačkih društava te drugih pravnih osoba od strateškog i posebnog interesa za Grad Novalja prepoznata je neophodnost uspostave strateškog pristupa pri utvrđivanju pravnih osoba od posebnog interesa. Prethodno navedeno, važno je ostvariti kako bi se prepoznale sve prioritetne aktivnosti upravljanja te raspolaganja pravnim osobama od posebnog interesa u budućem sedmogodišnjem periodu.

Osnova efikasnog upravljanja gradskim nekretninama jesu uređeni imovinskopravni odnosi. Stoga je neophodno eliminirati sljedeće prepreke:

1. neusklađenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, odnosno neriješene imovinskopravne odnose.

Namjera Grada je dovesti nekretnine u stanje imovinskopravne, prostorno-planske te funkcionalno-tržišne sposobnosti.

Prilikom provođenja analize utvrđene su i slabosti postojećeg sustava upravljanja gradskom imovinom te one čine važan aspekt u oblikovanju Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Novalje za razdoblje od 2023. do 2029. godine, a putem strateških mjera, projekata i aktivnosti navedenih u ovom dokumentu u narednom sedmogodišnjem razdoblju radit će se na postupnom otklanjanju uočenih slabosti.

4. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA GRADSKOM IMOVINOM

Strateško usmjerenje podrazumijeva definiranu viziju i strateške ciljeve te je prikazano na slici broj 2., a detaljno razrađeno u potpoglavlju 4.1. Vizija upravljanja gradskom imovinom te potpoglavlju 4.2. Strateški cilj upravljanja gradskom imovinom.

Slika 2. Strateško usmjerenje upravljanja državnom imovinom

MISIJA – kreiranje okruženja pogodnog za organizaciju učinkovitijeg i racionalnijeg korištenja imovine u vlasništvu Grada Novalje s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.



VIZIJA – dosljedno, sustavno i efikasno upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Novalje, temeljeno na načelu odgovornosti, ekonomičnosti, transparentnosti i predvidljivosti sa zadaćom zaštite imovine i njene uloge u životu sadašnjih i budućih generacija.



STRATEŠKI CILJ – učinkovito upravljanje svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Novalje prema načelu učinkovitosti dobrog gospodarstva.

4.1. Vizija upravljanja gradskom imovinom

Misija se ogleda u jedinstvenoj svrsi koja stvara kontekst iz kojeg proizlazi vizija te se utvrđuju strateški i posebni ciljevi te postavljaju mjere, projekti i aktivnosti. Misija Grada Novalje je kreirati okruženje pogodno za organizaciju učinkovitijeg i racionalnijeg korištenja imovine u vlasništvu Grada Novalje s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Vizija ukazuje na složeni prijelaz iz trenutnog stanja u buduće uz misiju i vrijednosti, a kroz dinamiku strategije. Vizija Grada Novalje je dosljedno, sustavno i efikasno upravljanje imovinom u vlasništvu Grada, temeljeno na načelima odgovornosti, ekonomičnosti, transparentnosti i predvidljivosti sa zadaćom zaštite imovine i njene uloge u životu sadašnjih i budućih generacija.

Imovinski aspekt u vlasništvu Grada Novalje karakterizira izniman razvojni potencijal koji treba biti usmjeren prema strateškim razvojnim prioritetima. Kako bi se u potpunosti ispunio potencijal gradske imovine, kao razvojna potreba prepoznata je nužnost kontinuirane uporabe gradske imovine.

4.2. Strateški cilj upravljanja gradskom imovinom

Temeljni cilj Strategije jest učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Novalje prema načelu učinkovitosti dobrog gospodarstva.

Postizanje ovog cilja dugoročni je posao, kojeg Grad Novalje mora ostvariti u interakciji sa građanima i omogućiti uključivanje zainteresirane javnosti, kako bi svojim prijedlozima i sugestijama sudjelovali u ostvarenju misije i podizanju transparentnosti.

Ovom Strategijom se iskazuje snažna volja i opredjeljenje za boljim uređenjem naslijeđenog stanja u upravljanju imovinom Grada Novalje. Strategija određuje ciljeve i smjernice koje će se realizirati kroz planirane aktivnosti Grada, trgovačkih društava te ustanova. Predlaže se postupanje Grada Novalje sukladno smjernicama Strategije.

Grad Novalja mora organizirati očuvanje strateški važne i vrijedne imovine, kulturne baštine i raspoloživih prirodnih resursa, a sve u cilju očuvanja lokalne samosvojnosti, uz istodobno osiguranje ubrzanoga ekonomskog rasta.

U tom procesu, koji mora biti trajan, nužno je sustavno jačati društvenu svijest. Znanje, rad, dobra organizacija i ulaganje kapitala stvaraju pretpostavke za uspostavu novih vrijednosti, postizanje razvojnih ciljeva te, u konačnici, dobrobit svih građana i društva u cjelini. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je ostvarenja svih strateških reformi, kojima se osigurava bolji život svih građana.

Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Novalje, i to kroz prethodno navedeni, dugoročni strateški cilj.

5. KASKADIRANJE STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA GRADSKOM IMOVINOM

Iz strateškog cilja upravljanja gradskom imovinom izvodi se sedam posebnih ciljeva upravljanja gradskom imovinom. Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske poseban cilj je srednjoročni cilj definiran u nacionalnim planovima i planovima razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kojim se ostvaruje strateški cilj iz strategije i poveznica s programom u državnom proračunu ili proračunu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Posebni ciljevi upravljanja državnom imovinom kao i programiranje pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti² predstavljaju provedbu strategije upravljanja gradskom imovinom i bit će detaljnije opisani u nastavku poglavlja.

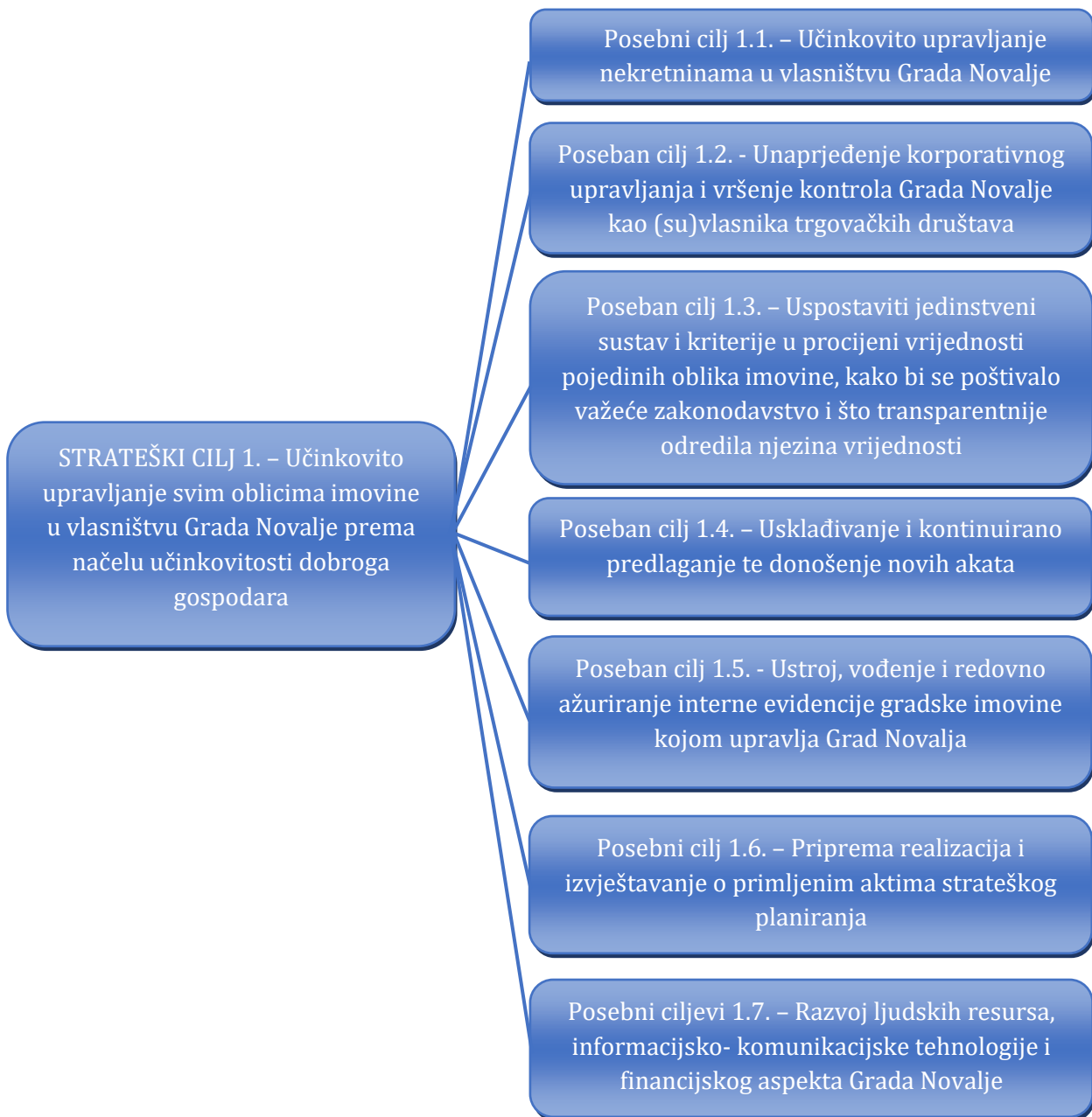
Posebni ciljevi biti će raščlanjeni u pogledu programiranja pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti koje predstavljaju implementaciju posebnog cilja kao i neizravnu primjenu strateškog cilja. Također će biti prepoznati pokazatelji ishoda³ za posebne ciljeve kako bi se provedba upravljanja gradskom imovinom uspješno mogla pratiti te će biti identificirani i pokazatelji rezultata⁴ za mjere, projekte i aktivnosti koji se metodično razrađuju godišnjim planovima upravljanja gradskom imovinom kao operativnim dokumentima koji se temelje na Strategiji i kojima se provode elementi strateškog planiranja definirani u Strategiji.

² Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 123/17, 151/22) mjere su skup međusobno povezanih aktivnosti i projekata u određenom upravnom području kojom se izravno ostvaruje posebni cilj, a neizravno se pridonosi ostvarenju strateškoga cilja. Aktivnost je niz specifičnih i međusobno povezanih radnji čija provedba izravno vodi ostvarenju mjere, a neizravno ostvarenju posebnoga cilja, dok je projekt niz međusobno povezanih aktivnosti koje se odvijaju određenim redosljedom radi postizanja ciljeva unutar određenoga razdoblja i određenih financijskih sredstava.

³ Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 123/17, 151/22) pokazatelj ishoda je kvantitativni i kvalitativni mjerljivi podatak koji omogućuje praćenje, izvješćivanje i vrednovanje uspješnosti u postizanju utvrđenog posebnog cilja.

⁴ Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 123/17, 151/22) pokazatelj rezultata je kvantitativni i kvalitativni mjerljivi podatak koji omogućuje praćenje, izvješćivanje i vrednovanje uspješnosti u provedbi utvrđene mjere, projekta i aktivnosti.

Slika 3. Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja gradskom imovinom



5.1. Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Novalje“

Grad Novalja osim financijskim sredstvima upravlja i raspolaže pokretninama i nekretninama. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i zemljištem utvrđeni su i prethodno navedenim internim aktima Grada.

Gradske nekretnine iznimno su važan resurs kojim Grad Novalja mora efikasno raspolagati u cilju realizacije društvenog, obrazovnog i kulturnog napretka te zaštite za buduće naraštaje. Nekretnine Grada Novalje najvažniji su aspekt gradskog kapitala te je s istima potrebno postupati odgovorno od strane svih korisnika upravitelja i imatelja. Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja gradskom imovinom moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i propisima.

Prema novom Zakonu o upravljanju državnom imovinom kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske, nekretninama se može raspolagati u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i bez naknade.

Raspolaganje se provodi na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na koju se prenosi ono pravo s kojim se postiže ista svrha, a koje je najpovoljnije za Republiku Hrvatsku. Grad Novalja zatražio je darovanje nekretnine za potrebe razvoja Grada.

Tablica 4. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Novalje“

Poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja gradskom imovinom
Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Novalje	Aktivacija neiskorištene i neaktivne gradske imovine putem zakupa (najma)	Ujednačenje standarda korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna	Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Novalje Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Na to koliko će se efikasno realizirati mjera *Aktivacije neiskorištene i neaktivne gradske imovine putem zakupa (najma)* trenutno utjecaj ima nesređenost imovinskopravnih odnosa na nekretninama u vlasništvu Grada Novalje, odnosno neusklađenost podataka u zemljišnim knjigama i katastru te dugotrajnost postupka obnove zemljišnih knjiga koji je u tijeku u velikom dijelu Republike Hrvatske te novih katastarskih izmjera.

Kao potencijalno rješenje navedenih problema čeka se rezultat prijedloga izmjena određenih zakonskih i podzakonskih propisa poput prijedloga Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu, dok su uspostavljeni: Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske čime bi se omogućio nastavak adekvatnog upravljanja gradskom imovinom.

Krajnji cilj je ekspanzirati broj investicijskih projekata uz aktivaciju neaktivne gradske imovine, dakle realizirati barem dva investicijska projekta godišnje.

S obzirom na analizirane podatke u proteklom razdoblju, a u svrhu ostvarenja dosljednosti adekvatnog upravljanja nekretninama koje su u nadležnosti Grada, predlažu se daljnji postupci u sljedećim koracima:

- **Poslovni prostori**

U narednom sedmogodišnjem periodu na kojem se bazira Strategija, neaktivni poslovni prostori i stvari ponudit će se na tržištu. Cilj je da poslovni prostori u vlasništvu Grada Novalje budu popunjeni koliko je to moguće. Grad Novalja mora racionalno i učinkovito upravljati poslovnim prostorima, i to na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Gradu budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem djelovanju.

Svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem. Potrebno je ujednačiti standarde korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna. Temeljno načelo tijekom realizacije ove aktivnosti bit će javni natječaj te procjena vrijednosti predmetnog poslovnog prostora. Nadalje, u donošenju odluke o prodaji poslovnog prostora vodit će se računa i o odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

5.2. Poseban cilj 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Novalje kao (su)vlasnika trgovačkih društava“

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Grada Novalje, vrlo su važna za zapošljavanje te znatno pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti, posebno stoga što pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra, no u novije vrijeme suočena su s liberalizacijom tržišta. Unatoč svom specifičnom karakteru, ona moraju prilagoditi svoju organizaciju i poslovanje izazovu konkurencije te učinkovito poslovati, a sve u skladu s principima tržišnog natjecanja.

Za poslovanje trgovačkih društava i ustanova u (su)vlasništvu jedinice lokalne samouprave često su potrebne nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske.

Tablica 5. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Novalje kao (su)vlasnika trgovačkih društava“

Poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja gradskom imovinom
Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Novalje kao (su)vlasnika trgovačkih društava	Prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava	Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu	Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Novalje
	Objaviti skraćene planove trgovačkih društava u (su)vlasništvu Grada Novalje		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Bitna smjernica koja se odnosi na trgovačka društva u (su)vlasništvu Grada Novalje, je unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Novalje kao (su)vlasnika trgovačkih društava. Odgovornost za rezultate poslovanja trgovačkih društava u (su)vlasništvu Grada uključuje složen proces aktivnosti uprava i nadzornih odbora, upravljačkih prava i odgovornosti.

Svakako, cilj je pronalaženje ravnoteže između nadležnosti Grada Novalje da aktivno vrši svoju (su)vlasničku funkciju (kandidiranje i izbor nadzornih odbora i uprave) te vlastite regulatorne uloge. Za svako trgovačko društvo u okviru Plana upravljanja treba objaviti politiku koja utvrđuje ciljeve poslovanja i razvoja trgovačkog društva. U politici poslovanja (u Planu) trebaju biti jasno utvrđeni osnovni ciljevi poslovanja (efektivnost i profitabilnost), a strateške smjernice moraju sadržavati, osim operativnih aktivnosti, i kriterije mjerljivosti kojima će se tijekom provođenja Strategije i godišnjih planova upravljanja imovinom (u određenim vremenskim intervalima i/ili u svakom momentu) moći utvrditi stvarno stanje njihove realizacije. To će pomoći osiguravanju jasnih zadataka za trgovačka društva u (su)vlasništvu Grada, koja će time dobiti jasnu poruku u obliku strateških smjernica i obaveza izvještavanja.

Glavni zadatak Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Novalje u trgovačkim društvima je ostvarivati gospodarski rast, razvoj, zaposlenost i financijsku korist.

Temeljne odrednice upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Grada Novalje u skladu s modernom međunarodnom praksom

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Grada Novalje od velikog su značaja za razvoj, jer sudjeluju u stvaranju bruto društvenog proizvoda i utječu na zaposlenost i tržišnu kapitalizaciju, a podizanje kvalitete upravljanja njima od presudne je važnosti za osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Grada Novalje.

U obavljanju ovlasti u trgovačkim društvima u kojima Grad Novalja ima udjele, potrebno je jasno i snažno deklarirati ciljeve vlasništva, kako se ne bi umjesto jasnih pravila i razgraničenja odgovornosti između vlasnika, nadzornog odbora i uprave društva, ponegdje stvorili paralelni sustavi koji otvaraju prostor za arbitrarnost, nedovoljnu odgovornost i potiru jasna razgraničenja odgovornosti na svim razinama. Grad Novalja treba djelovati kao informiran i aktivan (su)vlasnik te ustanoviti jasnu i konzistentnu (su)vlasničku politiku, osiguravajući da se upravljanje u trgovačkim društvima obavlja na transparentan i odgovoran način s potrebnim stupnjem profesionalnosti i učinkovitosti. Takva politika pružit će trgovačkim društvima, tržištu i široj javnosti predvidljivost i jasno razumijevanje ciljeva Grada kao (su)vlasnika, kao i njenih dugoročnih obveza s tim u vezi.

Trgovačka društva moraju, u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, imati uspostavljenu unutarnju reviziju ili barem unutarnji nadzor. Glavni cilj unutarnje

revizije mora biti zaštita imovine Grada, a glavna zadaća je nadzor nad uređenosti i ekonomičnosti poslovanja društva, sukladno propisima i unutarnjim aktima.

Uspješnost provedbe Posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Novalje kao (su)vlasnika trgovačkih društava“ mora se dosljedno pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: *Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu.*

5.3. Poseban cilj 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina («Narodne novine», broj 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 podatci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potom evaluiraju i dalje koriste. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije. Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja izradilo je prvu fazu Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Sustav sadrži podatke o broju transakcija za pojedino područje, vrstu nekretnina i podatke o nekretnini koja je bila predmet transakcije – kuća, poslovni prostor, poljoprivredno, građevinsko, šumsko zemljište, postignute cijene itd.

Ovlaštenim procjeniteljima i posrednicima u prometu nekretninama omogućen je lak pristup korisnim informacijama koje su dobra podloga za njihov kvalitetan stručni rad. Ova baza podataka važna je radi osiguranja transparentnosti tržišta nekretnina.

Tablica 6. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“

Poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja gradskom imovinom
Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost	Snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine u vlasništvu Grada	Osiguranje transparentnosti tržišta nekretnina	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Grad Novalja planira redovno vršiti procjenu nekretnina kada se za to ukaže potreba. Procjena nekretnina vršit će se ukoliko se za to ukaže potreba. Za sada je izvršena procjena za sve čestice koje su namijenjene prodaji. Procjenu obavlja ovlaštenu sudski vještak s kojim će po potrebi biti sklopljen okvirni ugovor za izradu elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom.

Uspješnost provedbe Posebnog cilja 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“ mora se dosljedno pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Osiguranje transparentnosti tržišta nekretnina.

5.4. Poseban cilj 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje imovinom propisano je brojnim zakonskim i podzakonskim aktima. U svrhu povećanja efikasnosti upravljanja gradskom imovinom, dosljedno se radi na unaprjeđenju postojećeg normativnog okvira kojim se uređuje upravljanje gradskom imovinom.

Kroz dosadašnji način i regulaciju upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Novalje identificirana je potreba za racionalizacijom i povećanjem djelotvornosti postupaka raspolaganja gradskom imovinom.

Usklađenje sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Novalje predstavlja kontinuirani proces, što kao preduvjet zahtjeva konstantnu analizu postojećeg stanja i

provođenje dodatne regulacije u svrhu bolje aktivacije imovine, a osobito se odnosi na otklanjanje nedostataka zakonodavnog okvira. Tijekom izmjena i dopuna starih, odnosno donošenja novih propisa i akata neophodno je postupati javno i sukladno važećim propisima koji reguliraju sudjelovanje zainteresirane javnosti.

Tablica 7. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“

Poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja gradskom imovinom
Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata	Predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja gradskom imovinom	Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje gradskom imovinom	Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Novalje Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Grad Novalja će u narednom sedmogodišnjem periodu dosljedno pratiti i svojim mišljenjima sudjelovati u oblikovanju novih i izmjeni dosadašnjih akata koji utječu ili bi mogli biti od utjecaja na učinkovitije upravljanje gradskom imovinom.

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje gradskom imovinom.

5.5. Poseban cilj 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Novalja“

Značajna pretpostavka za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom je uspostava sveobuhvatne Evidencije imovine koja će se stalno ažurirati i kojom će se ostvariti internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom. Iz navedenog proizlazi kao prioritetni cilj koji se navodi i u Strategiji redovno ažuriranje Evidencije imovine kako bi se osigurali točni podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže. Evidencija imovine je sveobuhvatnost autentičnih i redovito ažuriranih pravnih, fizičkih, ekonomskih i financijskih podataka o imovini.

Dana, 05. prosinca 2018. godine donesen je novi Zakon o središnjem registru državne imovine (»Narodne novine« broj 112/18) prema kojem su JLS obveznici dostave i unosa podataka u Središnji registar.

Dostava podatka u Središnji registar propisana je Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20) kojom se uređuje ustrojstvo i način vođenja, sadržaj Središnjeg registra državne imovine i način prikupljanja podataka za Središnji registar te podaci iz Središnjeg registra koji se javno ne objavljuju. U

Središnjem registru prikupljaju se i evidentiraju podaci na temelju valjanih isprava i ostale dokumentacije koje će biti propisane Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom. Grad Novalja dostavit će podatke i postupiti sukladno navedenom Zakonu.

Tablica 8. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Novalja“

Poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja gradskom imovinom
Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Novalja	Funkcionalna uspostava Evidencije imovine Grada Novalje	Interna evidencija gradske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja gradskom imovinom kojom upravlja Grad Novalja	Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Novalje
	Dostavljanje podataka i promjena predmetnih podataka u Središnji registar državne imovine	Internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom Javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovine kojom Grad Novalja upravlja	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Strategijom će se ostvariti sljedeći ciljevi vođenja Evidencije imovine:

1. uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Grada Novalje,
2. nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Grada Novalje,
3. kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom,
4. praćenje koristi i učinaka upravljanja imovinom.

Sukladno načelu javnosti, na mrežnim stranicama Grada Novalje bit će postavljena Evidencija imovine u vlasništvu Grada, kao i dokumenti vezani za upravljanje imovinom.

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Novalja“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: Interna evidencija gradske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja gradskom imovinom kojom upravlja Grad Novalja, mrežna dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom te javna objava čime će se ostvarit bolji nadzor nad stanjem imovine kojom Grad Novalja raspolaže.

5.6. Poseban cilj 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Novalje za razdoblje od 2023. do 2029. godine, Planovi upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Novalje i Izvješće o provedbi Plana upravljanja, tri su ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja i raspolaganja imovinom. Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom uvažavajući pri tome gospodarske i razvojne interese Grada. Planovi upravljanja usklađuju se sa Strategijom i moraju sadržavati detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Grada Novalje. Izvješće o provedbi Plana upravljanja imovinom, kao treći ključni dokument dostavlja se do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu Gradskom vijeću na usvajanje.

Poglavljima godišnjih planova definiraju se kratkoročni ciljevi, pružaju izvedbene mjere, odnosno specificiraju se aktivnosti za ostvarenje ciljeva, te određuju smjernice upravljanja, a sve u svrhu učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Novalje te njezine funkcije u službi gospodarskog rasta.

Tablica 9. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“

Poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja gradskom imovinom
Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja	Unaprjeđenje upravljanja gradskom imovinom putem akata strateškog planiranja	Poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje gradskom imovinom	Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Novalje Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje gradskom imovinom.

5.7. Poseban cilj 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Novalje“

Uspješna provedba prethodno definiranih ciljeva moguća je jedino uz kontinuiran napredak i jačanje ljudskog aspekta, informacijsko-komunikacijskih tehnologija te financijskih mogućnosti Grada.

Strateško upravljanje ljudskim resursima uključuje aktivnosti unaprjeđenja ustrojstva i organizacije Grada, a potom i kontinuirane edukacije gradskih službenika koje je neophodno zbog povećanja opsega posla u Gradu.

Postojeći informacijsko-komunikacijski sustavi također zahtijevaju kontinuirano unaprjeđenje informatizacije i digitalizacije, odnosno automatizacije i virtualizacije radnih mjesta te implementaciju novih informatičkih rješenja u području upravljanja gradskom imovinom kao i cjelokupnog rada Grada Novalje (aplikacije, informacijsko-komunikacijska infrastruktura). Nadalje, potrebno je raditi i na poboljšanju sigurnosti informacijsko-komunikacijskog sustava putem investiranja u neophodnu infrastrukturu i u adaptaciju pravnim okvirima vezanim uz sigurnosnu problematiku te edukacije i obuku gradskih službenika. Poboljšanje aspekta financijskog upravljanja podrazumijeva adekvatno praćenje naplate i osiguranje većih financijskih sredstava.

Tablica 10. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Novalje“

Poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja gradskom imovinom
Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Novalje	Strateško upravljanje ljudskim resursima	Poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitim upravljanju gradskom imovinom	Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Novalje Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva
	Poboljšanje informatizacije i digitalizacije	Poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitim upravljanju gradskom imovinom	
	Poboljšanje financijskog upravljanja	Poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitim upravljanju gradskom imovinom	

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Novalje“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: Poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitom upravljanju gradskom imovinom, Poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju gradskom imovinom te poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju gradskom imovinom.

6. ZAKLJUČAK

Imovina Grada Novalje ima izniman prirodni i financijski potencijal, bogatstvo i raznolikost oblika, ali u najvećoj mjeri ima izniman razvojni potencijal koji mora biti fokusiran prema strateškim razvojnim prioritetima Grada, a koji se neposredno vežu uz sve oblike razvojne politike. Kao preduvjet realizacije potencijala gradske imovine, prepoznata je nužnost aktivacije neaktivne gradske imovine.

Strategija upravljanja gradskom imovinom neophodan je akt strateškog planiranja koji je ključan u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite gradskih interesa. Osnovna svrha ogleđa se u dosljednom očuvanju imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih generacija.

Dugoročno održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Grada jedan je od glavnih poticaja izrade strateških i posebnih ciljeva, a potom i programiranja mjera, projekata i aktivnosti. Unutar Strategije susreli smo se sa sljedećim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Grada: udjeli u trgovačkim društvima čiji je imatelj Grad Novalja, pokretnine, te nekretnine i to: poslovni prostori, građevinsko i poljoprivredno zemljište.

Provedenom analizom trenutnog stanja upravljanja gradskom imovinom prepoznata je polazna pretpostavka za efikasno upravljanje gradskom imovinom, a riječ je o funkcionalnoj uspostavi sveobuhvatne evidencije imovine, drugim riječima, podatkovne baze o svim pojavnim oblicima gradske imovine kojom upravlja Grad Novalja.

Strateški cilj upravljanja gradskom imovinom je učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Grada prema načelu učinkovitosti dobrog gospodarstva. Upravljanje gradskom imovinom zahtijeva pronalaženje učinkovitih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast.

Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Novalje“ provodit će se putem sljedeće mjere: aktivacijom neiskorištene i neaktivne gradske imovine putem zakupa (najma). Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Novalje“ – će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: doprinos smanjenju proračunskog manjka te povećanju kreditnog rejtinga, uređenje zemljišnoknjižnog stanja nekretnina kojima upravlja Grad Novalja i ujednačenje standarda korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna.

Poseban cilj 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Novalje kao (su)vlasnika trgovačkih društava“ provodit će se putem sljedećih mjera: prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava i objaviti skraćene planove trgovačkih društava u (su)vlasništvu Grada. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Novalje kao (su)vlasnika trgovačkih društava“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati

putem sljedećeg pokazatelja ishoda: povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu.

Poseban cilj 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“ provodit će se putem sljedeće mjere: snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine u vlasništvu Grada. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: osiguranje transparentnosti tržišta nekretnina.

Poseban cilj 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ provodit će se putem sljedeće mjere: predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja gradskom imovinom. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje gradskom imovinom.

Poseban cilj 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Novalja“ provodit će se putem sljedećih mjera: funkcionalna uspostava Evidencije imovine Grada i dostavljanje podataka i promjena predmetnih podataka u Središnji registar državne imovine. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Novalja“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: interna evidencija gradske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja gradskom imovinom kojom upravlja Grad, internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom te javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovinom kojom Grad raspolaže.

Poseban cilj 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ provodit će se putem sljedeće mjere: unaprjeđenje upravljanja gradskom imovinom putem akata strateškog planiranja. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: poboljšani okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje gradskom imovinom.

Poseban cilj 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Novalje“ provodit će se putem sljedećih mjera: strateško upravljanje ljudskim resursima, poboljšanje informatizacije i digitalizacije i poboljšanje financijskog upravljanja. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Novalje“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih

pokazatelja ishoda: poboljšani aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitim upravljanju gradskom imovinom, poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitim upravljanju gradskom imovinom te poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitim upravljanju gradskom imovinom.

Djelotvorna provedba svih definiranih posebnih ciljeva doprinijet će uspješnoj realizaciji strateškog cilja upravljanja gradskom imovinom čiji su pokazatelji učinka jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Novalje te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

7. IZVORI PODATAKA

Pri izradi Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Novalje za razdoblje od 2023. do 2029. godine korišteni su sljedeći izvori i bibliografija:

Elektronski izvori:

- Hrvatski geološki institut
dostupno na <http://www.hgi-cgs.hr>
Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
dostupno na <https://imovina.gov.hr/>
- Narodne novine
dostupno na <http://narodne-novine.nn.hr/>
- Službena stranica Grada Novalje
dostupno na <https://www.novalja.hr/>
- Službene glasnik Ličko-senjske županije
dostupno na <https://licko-senjska.hr/sluzbeni-glasnik>
- Zakon.hr
dostupno na <http://www.zakon.hr/>

Dokumenti:

- Izvješće o obavljenoj reviziji - upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Ličko-senjske županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Zadar, siječanj 2016, Zadar),
- Izvješće o obavljenoj reviziji - Gospodarenje mineralnim sirovinama na području Ličko-senjske županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Zadar, studeni 2016, Zadar)
- Registar državne imovine,
- Drugi dokumenti ustupljeni od strane Grada Novalje.