



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA**



**GRAD METKOVIĆ**  
**GRADSKO VIJEĆE**

KLASA: 406-01/24-01/01  
URBROJ: 2117-10-03-24- 5  
Metković, 13. studenog 2024. godine

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12, 152/14., 81/15., 94/17.), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01., 60/01.-vjerodostojno tumačenje, 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12. i 19/13.- pročišćeni tekst, 137/15., 123/17., 98/19., 144/20.), članka 15. i 18. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ br. 52/18. i 155/23.) i članka 36. Statuta Grada Metkovića („Neretvanski glasnik“ br. 1/21), Gradsko vijeće Grada Metkovića na svojoj XXIV. sjednici održanoj dana 13. studenog 2024. godine donijelo je

## **ODLUKU**

**o usvajanju Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića za razdoblje 2024. do 2030. g.**

### **Članak 1.**

Usvaja se Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića za razdoblje 2024. do 2030. g. u tekstu koji se nalazi u prilogu ove Odluke i čini njezin sastavni dio.

### **Članak 2.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Neretvanskom glasniku“, službenom glasilu Grada Metkovića. Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića za razdoblje 2024. do 2030. g. bit će objavljena na službenoj web stranici Grada Metkovića.

**PREDSJEDNIK**

**Hrvoje Bebić, mag.oec.**



**GRAD METKOVIĆ**

**STRATEGIJA UPRAVLJANJA  
IMOVINOM U VLASNIŠTVU  
GRADA METKOVIĆA  
za razdoblje 2024. – 2030. G.**

Metković, srpanj 2024. godine

## Sadržaj

<b>1. UVOD</b> .....	<b>3</b>
1.1. <i>Uvodne napomene</i> .....	4
1.2. <i>Značenje pojmova</i> .....	5
1.3. <i>Osnova za definiranje strateških ciljeva</i> .....	8
1.4. <i>Vizija i misija</i> .....	8
<b>2. NAČELA</b> .....	<b>10</b>
<b>3. OPĆI DIO</b> .....	<b>11</b>
3.1. <i>Opći podaci</i> .....	11
3.2. <i>Opći dio</i> .....	14
3.3. <i>Važeći propisi i akti u području upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića</i> .....	15
<b>4. OPIS POČETNOG STANJA</b> .....	<b>22</b>
4.1. <i>Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina</i> .....	22
4.2. <i>Analiza upravljanja imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela</i> .....	22
4.3. <i>Analiza upravljanja nekretninama</i> .....	23
4.3.1. <i>Analiza upravljanja poslovnim prostorima</i> .....	23
4.3.2. <i>Analiza upravljanja zemljištem</i> .....	24
4.3.3. <i>Analiza upravljanja javnim sportskim građevinama</i> .....	25
4.3.4. <i>Analiza neprocijenjenih nekretnina</i> .....	27
4.4. <i>Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom</i> .....	27
4.4.1. <i>Nerazvrstane ceste</i> .....	28
4.4.2. <i>Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila</i> .....	29
4.4.3. <i>Javna parkirališta</i> .....	29
4.4.4. <i>Javne (zelene) površine</i> .....	29
4.4.5. <i>Građevine i uređaji javne namjene</i> .....	30
4.4.6. <i>Javna rasvjeta</i> .....	30
4.4.7. <i>Groblja</i> .....	31
4.5. <i>Ostali oblici imovine</i> .....	31
4.6. <i>Vođenje evidencija o imovini</i> .....	32
4.7. <i>Povrat imovine</i> .....	32
4.8. <i>Klasifikacija imovine</i> .....	33
4.9. <i>Izvještavanje o imovini</i> .....	34
<b>5. SWOT ANALIZA</b> .....	<b>35</b>
<b>6. STRATEŠKI CILJEVI</b> .....	<b>37</b>
6.1. <i>Strateški cilj 1. Povećanje financijskih učinaka i racionalizacija troškova s osnova korištenja nekretnina</i> .....	37

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića  
za razdoblje 2024. – 2030. g.

<b>6.2. Strateški cilj 2. Efikasnije rješavanje imovinskopravnih odnosa.....</b>	<b>39</b>
<b>6.3. Strateški cilj 3. Unapređenje postupka evidentiranja i upisa komunalne infrastrukture.....</b>	<b>40</b>
<b>6.4. Strateški cilj 4. Povezivanje evidencija.....</b>	<b>41</b>
<b>7. Preporuke praćenja, ažuriranja i revidiranja Strategije .....</b>	<b>43</b>
<b>8. ZAKLJUČAK.....</b>	<b>44</b>
POPIS GRAFOVA, TABLICA I SLIKA.....	46
PRILOG .....	47

## 1. UVOD

Strategija upravljanja imovinom Grada Metkovića za razdoblje 2024.-2030. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Grada Metkovića.

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

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

Upravljanje imovinom Grada obuhvaća slijedeće aktivnosti:

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

Učinkovito upravljanje imovinom Grada Metkovića treba pridonijeti što boljem iskorištenju imovine kao i kvalitetnije upravljanje. Potrebno je provesti sveobuhvatnu analizu i procjenu tržišne vrijednosti svih nekretnina Grada, što predstavlja uvjet za izradu snimke i ocjene realnog stanja i vrijednosti tog dijela imovine Grada.

Na izradu i donošenje Strategije na odgovarajući način se primjenjuju pravila o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Stoga se ova Strategija oslanja na Zakon o upravljanju državnom imovinom (NN, broj 52/18, 155/23), Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. (NN, 96/19) te na odredbe i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Raspolaganje imovinom, u zakonskom smislu, podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje prava zaloga na imovini ili na drugi način te davanje na uporabu imovine.

Upravljanje i raspolaganje imovinom temelji se na načelima javnosti, predvidljivosti,

## Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića za razdoblje 2024. – 2030. g.

ekonomičnosti i odgovornosti:

- 1. Načelo javnosti** – osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u aktima Grada te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja imovinom u Strategiji upravljanja imovinom i Godišnjem planu upravljanja imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju imovinom,
- 2. Načelo predvidljivosti** – osigurava jednak i predvidljiv način raspolaganja imovinom u istim ili sličnim slučajevima,
- 3. Načelo ekonomičnosti** – imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih ciljeva,
- 4. Načelo odgovornosti** – osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

U upravljanju imovinom Grad Metković treba postupati kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njegovom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i određenom tržišnom vrijednosti, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Grad te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja.

Odluke o upravljanju nekretninama treba temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku, a nekretnine treba primarno klasificirati na aktivne i neaktivne, tj. na one s kojima će se Grad koristiti za vlastite potrebe ili davati na korištenje drugima i na ostale nekretnine kojima će Grad raspolagati prema smjernicama iz Strategije.

### 1.1. Uvodne napomene

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića za razdoblje 2024. – 2030. godine (dalje u tekstu: Strategija) je obvezujući dokument u funkciji učinkovitog, djelotvornog i transparentnog upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića.

Stupanjem na snagu Zakona o fiskalnoj odgovornosti (Narodne novine broj 111/18 i 83/23) čelnik tijela je, uz izjavu o fiskalnoj odgovornosti, dužan Ministarstvu financija dostaviti i popunjeni Upitnik o fiskalnoj odgovornosti (Uredba o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila (Narodne novine 95/19) u kojem je dužan odgovoriti na pitanje je li donesena strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama i je li na temelju strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama donesen godišnji plan za ostvarenje ciljeva utvrđenih u strategiji.

Strategija se donosi na razdoblje od sedam godina i sadrži ciljeve i mjere za osiguranje učinkovitog, djelotvornog i transparentnog upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Metkovića.

Kako bi se razvio učinkovit i strateški orijentiran pristup upravljanju imovinom, potrebno je identificirati radnje i procese koji su preduvjet ostvarivanja takvog pristupa. S tim u

## Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića za razdoblje 2024. – 2030. g.

vezi valja dodati, s obzirom na slojevitost, multidisciplinarnost i kronološki redosljed provođenja operativnih zadataka u navedenom smislu, kako se ovom Strategijom ne

daje analitički prikaz potraživanja Grada Metkovića, nastalih s osnova korištenja gradske imovine, bez obzira je li riječ o javnim površinama, zemljištima, stanovima ili poslovnim prostorima. Isto se odnosi i na evidentiranje sveukupne imovine Grada Metkovića jer se predmet ove Strategije odnosi na implementaciju strateškog pristupa i definiranja procesa koji prethode stvaranju upotrebljive i strukturirane evidencije nekretnina, a potom i sustavnom evidentiranju svih poslovnih događaja u vezi iste. Navedeno je potrebno definirati te potom implementirati u poslovanje svih nadležnih upravnih tijela i pravnih osoba kojima je Grad Metković osnivač, a sve s ciljem postizanja optimalnog zadovoljenja svih javnih potreba u nadležnosti Grada Metkovića kao primarnog cilja, ali i postizanja racionalizacije u poslovanju kroz rasterećenje od suvišne i neupotrebljive pa do maksimalnog iskorištavanja financijski potentne gradske imovine.

Gradska imovina je u službi obavljanja niza različitih poslova od lokalnog značaja utvrđenih i navedenih u Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 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 i 144/20). Obavljanje navedenih poslova neizbježno generira značajne rashode, slijedom čega se na poslovanje Grada Metkovića ne mogu bezuvjetno primijeniti načela poslovanja i upravljanja immanentna slobodnom tržištu, ali se neka od tih načela svakako mogu iskoristiti kao određeni dinamički korektiv onih procesa i radnji koji nisu obuhvaćeni ili predviđeni postojećim organizacijskim i ustrojstvenim strukturama karakterističnim za javnu upravu.

Jedna od ključnih komponenti učinkovitog upravljanja imovinom odnosi se na pretvaranje krajnjih željenih ciljeva u konkretne i ostvarive aktivnosti koje su postavljene na način da budu praktično, zakonito i razumno provedive.

Riječi i pojmovi koji se koriste u cijelom tekstu ove Strategije, a koji imaju rodno značenje odnose se jednako na ženski i muški rod, sukladno članku 43. Zakona o ravnopravnosti spolova (Narodne novine broj 82/08 i 69/17).

### 1.2. Značenje pojmova

Objašnjenje odnosno definiranje pojmova potrebno je ako postoje dvojbe o značenju, ako su stručni ili dvosmisleni, odnosno ako se koriste u užem ili širem smislu od uobičajenog.

Institute, nazivlja i pojmove koji predstavljaju pravne standarde i koji se podrazumijevaju u značenju u kojem su dani u pravnom sustavu, odnosno u općim propisima koji se odnose na određeno pravno područje, nije potrebno objašnjavati kako bi se osigurala njihova terminološka, logička i semantička dosljednost.

Pojedini pojmovi u smislu ove Strategije imaju sljedeća značenja:

1. **Evidentiranje imovine** odnosi se na niz radnji koje podrazumijevaju/obuhvaćaju prikupljanje i evidentiranje svih podataka kojima

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića  
za razdoblje 2024. – 2030. g.

se omogućuje uvid u opseg i strukturu svih pojava oblika imovine Grada Metkovića, kao i postojanje eventualnih prava i ograničenja u odnosu na navedenu imovinu, a sve s ciljem učinkovitijeg upravljanja i nadzora nad raspolaganjem i stanjem gradske imovine, uključujući evidentiranje svih poslovnih promjena u vezi s nekretninama koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama.

2. **Imovina** su sve pokretne i nepokretne stvari u vlasništvu Grada Metkovića te imovinska prava koja im pripadaju, odnosno sve pokretne stvari i prava koje Grad Metković posjeduje kao samostalni posjednik.
3. **Jedinica imovine** je najmanja funkcionalna cjelina nekretnine koja ima samostalnu uporabnu i/ili funkcionalnu vrijednost. Može biti npr. katastarska čestica, stan, dječje igralište, nerazvrstana cesta, park, spomenik, poslovni prostor, parkiralište (s više parkirališnih mjesta), javna rasvjeta (s jednim mjernim mjestom i više stupova, kablova, svjetiljki), dječji vrtić, fontana, sklonište i dr.).
4. **Poslovi u okviru upravljanja imovinom trajne i/ili periodične naravi** su poslovi i radne aktivnosti koje obuhvaćaju i podrazumijevaju trajnu i/ili periodičnu suradnju više upravnih tijela ili ustrojstvenih jedinica u okviru istih, a u pravilu se odnose na evidentiranje nekretnina i poslovnih događaja u odnosu na nekretnine koji proizlaze s osnova raspolaganja imovinom u obveznompravnim smislu.
5. **Poslovi u okviru upravljanja imovinom jednokratne naravi** su poslovi i radnje koje po svom izvršenju ili provedbi ne podrazumijevaju nikakav oblik trajne ili periodične suradnje više upravnih tijela, a u pravilu se odnose na poslove i radnje u okviru uređivanja imovinskopravnog stanja u odnosu na nekretnine koje proizlaze s osnova raspolaganja imovinom u stvarnompravnim smislu, odnosno poslova evidentiranja stvarnompravnog statusa nekretnina.
6. **Raspolaganje imovinom** odnosi se na sve radnje kojima se odlučuje o stjecanju i otuđivanju gradske imovine (raspolaganje u stvarnompravnim smislu), odnosno na sve radnje kojima se gradska imovina daje na uporabu i/ili korištenje poslovnim partnerima u smislu ove Strategije (raspolaganje u obveznompravnim smislu).
7. **Stanje u naravi** odnosi se na pravni status nekretnine o kojoj podaci iz javnih upisnika ne odražavaju istinito i potpuno činjenično i pravno stanje nekretnine, a obuhvaća sve oblike izvanknjižnog i predmnijevanog vlasništva Grada Metkovića u okviru kojih Grad Metković posjeduje nekretnine kao samostalni

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića  
za razdoblje 2024. – 2030. g.

posjednik (uslijed različitih okolnosti s osnova kojih nisu evidentirane nekretnine i stvarna prava na istima, a uvažavajući činjenicu kako Grad Metković upravlja određenim brojem nekretnina koje je stekao pravnim sljedništvom i/ili na temelju izričite zakonske odredbe – ex lege stjecanje).

8. **Strategija**, kao i eventualne izvedenice iz ovog pojma se, ako nije drugačije izričito naznačeno, odnosi na ovaj dokument punog naziva Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića za razdoblje 2024. – 2030. godine.
9. **Temeljnica** je dokument za unos ručnih knjiženja u glavnu knjigu (i saldakonte).
10. **Upravljanje imovinom** podrazumijeva ukupnost radnji i procesa usmjerenih k donošenju odluka o stjecanju, raspolaganju, prenamjeni i/ili otuđivanju gradske imovine, odnosno evidentiranju prava i obveza te troškova i prihoda koji nastaju s osnova raspolaganja i/ili korištenja gradskom imovinom.
11. **Upravno tijelo** je u smislu ove Strategije pobliže određeno odredbama općeg akta kojim se uređuje ustrojstvo i djelokrug upravnih tijela Grada Metkovića.
12. **Uređivanje imovinskopravnih odnosa** odnosi se na ukupnost radnji i postupaka koji u pravilu obuhvaćaju donošenje pojedinačnih akata te izradu i sastav isprava o pravnim poslovima kojima se mijenja ili utječe na stvarnopravni status određene jedinice imovine, a takve radnje i postupci uključuju sve aktivnosti koje obuhvaćaju prikupljanje dokumentacije i provedbu istih akata u svim javnim upisnicima i registrima, a osobito u zemljišnim knjigama i katastru, uz napomenu kako isti pojam obuhvaća, osim ako nije što drugo određeno posebnim propisom, pojmove rješavanja imovinskopravnih odnosa.
13. **Vlasništvo** se odnosi, pored značenja utvrđenog drugim pozitivnim propisima u odnosu na nekretnine i pokretnine, na knjižno, izvanknjižno i predmnijevano vlasništvo Grada Metkovića, a koje uključuje vlasništvo na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad Metković ima pravo raspolaganja ili korištenja, zatim na nekretnine koje su bile u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada Metkovića za koji se vodi postupak na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine br. 92/96, 92/99, 39/99, 42/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19) do pravomoćnog okončanja tog postupka, kao i na vlasništvo svake nekretnine koju Grad Metković posjeduje kao samostalni posjednik.

### 1.3. Osnova za definiranje strateških ciljeva

Upravljanje imovinom bilo je u žarištu pozornosti Državnog ureda za reviziju u 2021. godini, a kao rezultat opsežnog i sveobuhvatnog zahvata, isto je tijelo provelo 20 revizija učinkovitosti (Objedinjeno izvješće o obavljenim revizijama učinkovitosti Upravljanje komunalnom infrastrukturom u jedinicama lokalne samouprave na području Republike Hrvatske iz prosinca 2021. godine dostupno je na poveznici [https://www.revizija.hr/UserDocsImages/izvjescanovo/Revizija%20%202021/IZVJESCA O OBAVLJENIM REVIZIJAMA/REVIZIJE UCINKOVITOSTI/UPRAVLJANJE KOM INFRA U JLS/OBJEDINJENO IZVJESCE/OBJEDINJENO IZVJ UCINKOVI TOSTI.pdf](https://www.revizija.hr/UserDocsImages/izvjescanovo/Revizija%20%202021/IZVJESCA%20O%20OBAVLJENIM%20REVIZIJAMA/REVIZIJE%20UCINKOVITOSTI/UPRAVLJANJE%20KOM%20INFRA%20U%20JLS/OBJEDINJENO%20IZVJESCE/OBJEDINJENO%20IZVJ%20UCINKOVITOSTI.pdf) )

Tako je upravljanje komunalnom infrastrukturom *učinkovito* u svega 26 jedinica lokalne samouprave.

Ne ulazeći u analizu pojedinačnih ocjena učinkovitosti upravljanja, kao i procjenu odražavaju li ovakve ocjene dosljedno i točno stanje u odnosu na upravljanje imovinom lokalnih jedinica u Republici Hrvatskoj, ipak se može zaključiti kako gotovo svi dani nalozi i preporuke Državnog ureda za reviziju slijede svojevrstni univerzalno primjenjivi uzorak:

- većina lokalnih jedinica ne raspolaže potpunim i točnim evidencijama o ukupnosti svoje imovine, a tako i komunalne infrastrukture
- za većinu jedinica nepokretne imovine nisu riješeni imovinskopravni odnosi
- značajan broj lokalnih jedinica nije pristupio procjeni vrijednosti svoje dugotrajne imovine i
- gotovo neznatan broj gradova i općina ima uspostavljene sustave određivanja i dodjele inventarnih brojeva za svaku građevinu i uređaj komunalne infrastrukture, odnosno putem tako određenih inventarnih brojeva povezane evidencije komunalne infrastrukture s analitičkim knjigovodstvenim evidencijama.

### 1.4. Vizija i misija

Postizanjem strateških ciljeva i smjernica u vezi s upravljanjem imovinom ostvaruje se i **vizija** ove Strategije, a to je očuvanje vrijednosti i optimalno upravljanje sveukupnom imovinom u vlasništvu Grada Metkovića, kako bi se njezinim stavljanjem u potpunu funkciju postiglo da imovina pridonosi općem dobru na razini gospodarstva, infrastrukture i strateškog razvoja lokalne zajednice.

Navedene se prepreke i poteškoće mogu navesti u svega nekoliko jasnih formulacija koje predstavljaju polazišnu točku za jasnije definiranje ciljeva kroz koje će se ista misija i vizija ostvariti:

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića  
za razdoblje 2024. – 2030. g.

- upravljanje imovinom podrazumijeva niz sukcesivno povezanih radnih procesa u različitim područjima rada koji nisu predviđeni postojećim normativnim okvirom
- nedorečenost i česte izmjene normativnog okvira doprinose stvaranju ozračja pravne nesigurnosti za sve operativno nadležne dionike procesa upravljanja imovinom
- postojanje obveze ustroja i vođenja različitih evidencija imovinske naravi u različitim područjima rada i nadležnosti koje nisu povezane ni komplementarne, što neizbježno dovodi do multipliciranja određenih radnih zadataka i procesa.

Uvažavajući prethodno navedeno, iz pregleda i analize navedenih poteškoća i zapreka proizlazi i **misija** ove Strategije, a koja se definira kroz dvije međusobno ovisne i povezane komponente koje će se postići izvršenjem provedbenih ciljeva, mjera i aktivnosti:

- *zakonito, učinkovito, transparentno i održivo upravljanje imovinom Grada Metkovića*
- *učinkovito izvršavanje naloga i preporuka nadležnih nadzornih tijela te poštivanje zakonskih obveza u različitim područjima rada u odnosu na gradsku imovinu.*

Međutim, potrebno je ponovno naglasiti kako je sustavno i zakonito evidentiranje gradske imovine potrebno promatrati kao nužni preduvjet ostvarivanja prethodno navedene misije, a navedena je okolnost od ključnog značaja za odabir pristupa radu i odgovarajući angažman administrativnih i financijskih resursa u tom smislu.

Suštinske poteškoće u području upravljanja imovinom gotovo je nemoguće izraziti kroz statistički okvir, već je nužno naglasiti kako iste proizlaze iz dva temeljna razloga prilično apstraktne naravi. Prvi se odnosi na niz prepreka uslijed statične organizacijske strukture kako svih lokalnih jedinica u Republici Hrvatskoj tako i Grada Metkovića, dok se drugi odnosi na okolnost kako postojeći normativni okvir koji uređuje različita upravna područja rada u lokalnim jedinicama doprinosi stvaranju nepotpunih, netočnih, neusklađenih te metodološko nestandardiziranih imovinskih evidencija u različitim područjima rada i nadležnosti gradskih upravnih tijela.

Navedene okolnosti, većinu takvih podataka čini vrlo ograničeno iskoristivim kako u teorijskom tako i u praktičnom smislu, što predstavlja suštinsku prepreku uspostavi učinkovitog i integriranog sustava koji obuhvaća i objedinjuje niz međusobno povezanih (međuviznih) poslova i nadležnosti u širokom i multidisciplinarnom obuhvatu pojma upravljanje imovinom. Ovdje je izrazito važno istaknuti kako su oba navedena razloga gotovo u potpunosti egzogene naravi, odnosno nisu u nadležnosti ni u domeni utjecaja kako predstavničkog i izvršnog tijela tako i upravnih tijela Grada Metkovića. Uvažavajući prethodno navedeno, izrađen je konkretan i operativno provediv dokument minimalno apstraktne i paušalne naravi, koji na jednom mjestu

integrira izrazito segmentirane i često nejasne nadležnosti u različitim područjima rada te pruža uporište za operativno nadilaženje prethodno navedenih prepreka.

## 2. NAČELA

Potrebno je izričito navesti i naglasiti okolnost kako su ovlasti za raspolaganje imovinom u lokalnim jedinicama propisane izričitim zakonskim odredbama te kako Strategija ne može derogirati postojeće niti nametnuti nove nadležnosti i poslove koji nisu u skladu sa složenim normativnim okvirom koji uređuje područje funkcioniranja lokalnih jedinica u Republici Hrvatskoj.

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića tako polazi od prepoznavanja onih poteškoća i ograničenja interne i eksterne naravi koje priječe učinkovito upravljanje svim oblicima gradske imovine te nastavno i posljedično definira hijerarhijski strukturirane strateške ciljeve koje je potrebno u tom smislu provesti. Poseban izazov predstavlja okolnost kako je za postizanje visoke razine integriranosti svih poslovnih procesa u ovom interdisciplinarnom i slojevitom području rada potrebno uzeti u obzir okolnost kako takva razina integriranosti, uvažavajući sve prethodno navedeno, također nije predviđena i propisana postojećim normativnim okvirom.

Strategiju je, stoga, potrebno promatrati kao mehanizam stabilizacije koji usmjerava djelovanje upravnih tijela Grada Metkovića, sve kako bi se spomenute nedorečenosti i praznine operativno učinkovito mogle premostiti i svladati. Također, visoka razina točnosti svih relevantnih podataka u odnosu na gradsku imovinu predstavlja nezamjenjivo uporište za donošenje kvalitetnih odluka, ali i optimizaciju obavljanja svih poslovnih procesa koji izravno ili neizravno dotiču područje upravljanja gradskom imovinom.

Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine broj 155/23) definirao je načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Polazeći od činjenice kako je stupanjem na snagu Zakona o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine broj 112/18) kao državna imovina definirana i imovina jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te pojavni oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje bez obzira na visinu vlasničkih udjela, to se načela definirana Zakonom o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske odnose i na Grad Metković, javne ustanove i trgovačka društva u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada Metkovića.

Načelo odgovornosti osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Metkovića, nadzorom nad upravljanjem imovinom Grada Metkovića, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i

## Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića za razdoblje 2024. – 2030. g.

učincima upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Metkovića i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

Načelo javnosti upravljanja imovinom Grada Metkovića osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom Grada Metkovića u propisima i drugim aktima koji se donose te njihovom javnom objavom, zatim određivanjem ciljeva upravljanja imovinom te donošenjem godišnjeg plana upravljanja imovinom, kao i redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima upravnih tijela koja upravljaju imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju.

Imovinom Grada Metkovića upravlja se učinkovito radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Grada Metkovića.

Predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Metkovića ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

### **3. OPĆI DIO**

#### **3.1. Opći podaci**

Grad Metković je jedinica lokalne samouprave, a područje na kojem se prostire je utvrđeno Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Grad pripada Dubrovačko-neretvanskoj županiji. Sjedište Grada Metkovića je u Metkoviću, Stjepana Radića 1.

Grad Metković s površinom od 50,82 km<sup>2</sup>, odnosno 2.85% ukupne površine županije, po veličini je druga JLS na području Dubrovačko-neretvanske županije prema popisu stanovništva iz 2021.

Smješten je na sjeverozapadnom dijelu Dubrovačko-neretvanske županije, između Općine Zažablje s kojom graniči na jugu, te općina Kula Norinska na zapadu, kao i susjedne Bosne i Hercegovine na sjevernom i istočnom dijelu s kojom dijeli 20 km kopnene državne granice. Grad Metković ustrojen je kao jedinica lokalne samouprave 1992. godine te uključuje pet samostalnih naselja: Metković, Dubravica, Glušci, Vid i Prud.

Prema indeksu razvijenosti Grad Metković pripada 4. razvojnoj skupini jedinica lokalne samouprave s indeksom razvijenosti 99,714.

(<https://razvoj.gov.hr/UserDocImages/O%20ministarstvu/Regionalni%20razvoj/indeks%20razvijenosti/Vrijednosti%20indeksa%20razvijenosti%20i%20pokazatelja%20za%20izr ac%CC%8Cun%20indeksa%20razvijenosti.pdf> )

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića  
za razdoblje 2024. – 2030.

Tablica 1. Opći podaci o Gradu

<b>GRAD METKOVIĆ</b>	
<b>Županija</b>	Dubrovačko-neretvanska županija
<b>Broj stanovnika</b>	15.235 stanovnika (Popis stanovništva iz 2021. godine)
<b>Površina</b>	50,82 km <sup>2</sup> (2,85% ukupne površine DNŽ)
<b>Gradonačelnik</b>	Dalibor Milan
<b>Sjedište Grada</b>	Metković
<b>Adresa</b>	Stjepana Radića 1, 20350 Metković
<b>OIB</b>	88843556318
<b>IBAN</b>	HR14239000011826400009(POŠTANSKA BANKA)
<b>Web stranica</b>	<a href="http://grad-metkovic.hr">http://grad-metkovic.hr</a>
<b>E - mail</b>	<a href="mailto:grad@metkovic.hr">grad@metkovic.hr</a>
<b>Telefon</b>	+385 (0) 20 681 395
<b>Fax</b>	+385 (0) 20 681 020
<b>Gradska naselja</b>	Dubravica, Gluši, Metković, Prud i Vid

Izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr); <https://grad-metkovic.hr>

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

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

- uređenje naselja i stanovanje,
- prostorno i urbanističko planiranje,
- komunalno gospodarstvo,
- brigu o djeci,
- socijalnu skrb,
- primarnu zdravstvenu zaštitu,
- odgoj i osnovno obrazovanje,
- kulturu, tjelesnu kulturu i šport,
- zaštitu potrošača,
- zaštita i unapređenje prirodnog okoliša,
- protupožarnu zaštitu i civilnu zaštitu,
- promet na svom području,
- ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

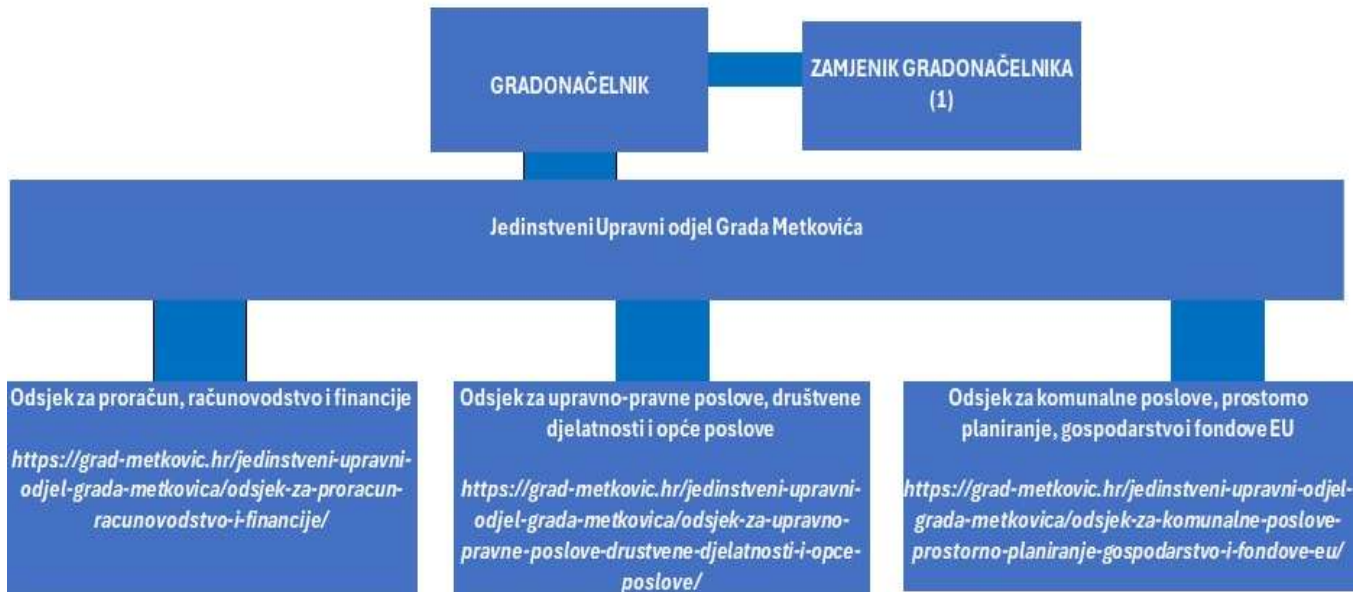
Sve pokretne i nepokretne stvari, te imovinska prava koja pripadaju Gradu Metkoviću, čine imovinu Grada Metkovića.

Imovinom Grada Metkovića upravljaju Gradonačelnik i Gradsko vijeće u skladu sa odredbama Statuta Grada Metkovića pažnjom dobrog domaćina.

## Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića za razdoblje 2024. – 2030.

Gradonačelnik u postupku upravljanja imovinom Grada Metkovića donosi pojedinačne akte glede upravljanja imovinom, na temelju općeg akta Gradskog vijeća o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Metkovića.

Graf 1 Ustrojstvo gradske uprave



### 3.2. Opći dio

Iz odredbi članka 67. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi proizlazi kako imovinu jedinica lokalne, odnosno područne samouprave čine sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja im pripadaju. S obzirom na okolnost kako pokretne stvari vrlo često ne zauzimaju toliko značajan udio u portfeljima imovine jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, fokus ovog dokumenta je na upravljanju nepokretnom imovinom u vlasništvu Grada Metkovića.

U prilog kompleksnosti i multidisciplinarnosti upravljanju imovinom valja istaknuti činjenicu kako su način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini lokalnih jedinica te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima propisani odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine broj 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20 (Napomena: Odredbe Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, Narodne novine 158/23, primjenjuju se u knjigovodstvenim evidencijama od 1. siječnja 2025. godine) i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine broj 37/22). Navedeni propisi, odnosno operativni poslovi i zadaci koji se na istima temelje, su u domeni službenika u ustrojstvenim jedinicama nadležnim za poslove računovodstva i financija. U bitnome, kako bi se mogla postići zakonita funkcionalna distinkcija pojedinih portfelja imovine, potrebno je konzultirati odredbe propisa koji uređuju područja prava vlasništva i drugih stvarnih prava, ali i propisa u području proračunskog računovodstva, prostornog uređenja i komunalnog gospodarstva. Međutim, kako su navedena upravna područja, odnosno propisi kojima su ista uređena, uglavnom usmjereni semantičkom definiranju određenih pojmova te evidentiranju okolnosti o vrijednosti i stanju imovine, može se izvesti zaključak kako je područje upravljanja imovinom jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) primarno potrebno podvesti pod izrazito široki obuhvat pojma imovinskopravnih poslova.

Kao što je uvodno rečeno, ova Strategija se neće baviti detaljima i analitičkim prikazima postojećih poslovnih događaja, jer predmet iste nije analiza i prepričavanje postojećih podataka, već stvaranje pristupa koji će omogućiti definiranje i implementaciju procesa u poslovanje svih upravnih tijela i pravnih osoba kojih je Grad Metković osnivač. Cilj je poboljšati cjelokupno poslovanje vezano uz imovinu u vlasništvu Grada Metkovića i kao posljedica svih tih postupaka poboljšati sve javne usluge i postići veće zadovoljstvo građana.

Također je bitno ponoviti da na rashode koji se pojavljuju u obavljanju svih tih poslova se ne mogu bezuvjetno primjenjivati tržišna pravila i *cost benefit* analiza, jer kao primarni cilj stavljanja imovine u funkciju nije maksimiziranje dobiti, već obavljanje zakonom određenih javnih poslova i područja rada, s primarnim ciljem zadovoljenja potreba te podizanja razine kvalitete života svojih građana. Svakako se neka tržišna načela poslovanja mogu iskoristiti kao određeni dinamički korektiv onih procesa i radnji koji nisu obuhvaćeni ili predviđeni postojećim organizacijskim i ustrojstvenim strukturama karakterističnim za javnu upravu.

U bitnome, Grad Metković je dužan, pored postojećih zemljišnih knjiga i katastra nekretnina koji bi trebali odražavati istinito te potpuno činjenično i pravno stanje u vezi nekretnina, voditi usporedno različite evidencije i registre u skladu s posebnim propisima, uglavnom u području proračunskog računovodstva i komunalnog

## Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića za razdoblje 2024. – 2030.

gospodarstva. Tako je odredbama članka 131. Zakona o komunalnom gospodarstvu ( Narodne novine 68/18, 110/18 i 32/20) propisano da su lokalne jedinice dužne u roku od godine dana od stupanja na snagu toga Zakona ustrojiti evidencije komunalne infrastrukture, a koje trebaju sadržavati naziv i vrstu komunalne infrastrukture, podatke o katastarskoj i zemljišnoknjižnoj čestici te katastarskoj općini na kojoj se komunalna infrastruktura nalazi, podatke o vlasništvu komunalne infrastrukture i osobi koja njome upravlja, uključujući podatke o zatraženim i izdanim dozvolama za uređenje, građenje i uporabu komunalne infrastrukture, kao i o radnjama poduzetim u svrhu rješavanja imovinskopravnih odnosa i statusa komunalne infrastrukture.

Pored navedenoga, a u kontekstu navođenja službenih evidencija ne smiju se smetnuti s uma i odredbe članka 7. prethodno citiranog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu prema kojima su proračun i proračunski korisnici dužni voditi, pored drugih analitičkih knjigovodstava i analitička knjigovodstva dugotrajne nefinancijske imovine.

U konačnici, potrebno je naglasiti kako je imovina Grada Metkovića i njegovih proračunskih korisnika na temelju Zakona o Središnjem registru državne imovine obuhvaćena unutar pojma državna imovina, a svi podaci o istoj dostavljaju se, unose i vode u skladu s klasifikacijom pojavnih oblika imovine prema rasporedu računa Računskog plana za proračunsko računovodstvo, Računskog plana za neprofitne organizacije i kontnog plana poduzetnika.

### **3.3. Važeći propisi i akti u području upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića**

Za potrebe ove Strategije navode se u Prilogu samo najvažniji zakonski i podzakonski akti koji definiraju djelokrug upravljanja imovinom.

#### **3.3.1. Zakoni**

Normativni je okvir, bez obzira na područje koje uređuje te uvažavajući učestale izmjene i dopune istoga, po svojoj prirodi prilično statične naravi i nije za očekivati da može adekvatno pratiti razvoj i dinamiku društvenih odnosa u najširem smislu. Stoga je prijeko potrebno stvoriti i učvrstiti neke sekundarne mehanizme stabilizacije kako bi se osiguralo funkcionalno i učinkovito obavljanje različitih poslovnih procesa usmjerenih izvršenju zakonskih obveza s jedne, odnosno postizanju strateški postavljenih ciljeva s druge strane.

Upravljanje gradskom imovinom može se definirati kao sintagmu koja objedinjuje niz različitih kompleksnih i multidisciplinarnih aktivnosti u okviru poslovanja jedinice lokalne samouprave.

**Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) jest ključni propis u odnosu na sva pitanja kojima se uređuje pravo vlasništva i druga stvarna prava u pravnom poretku Republike**

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića  
za razdoblje 2024. – 2030.

**Hrvatske**, ali u smislu ovog dokumenta posebno je važno istaknuti odredbe članka 391. istog Zakona koji propisuje prava i uvjete raspolaganja nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Tako je u stavku 1. istog članka propisano kako se nekretnine u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu otuđiti, odnosno kako se njima može raspolagati samo na osnovu javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, dok su stavcima 2. i 3. propisane iznimke od navedenog pravila. Prva iznimka odnosi se na situacije u kojima pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave stječu Republika Hrvatska i druge jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno pravne osobe u njihovom pretežitom vlasništvu, dok se druga iznimka odnosi na raspolaganje zemljištem radi formiranja građevne čestice, i to ne većeg od 20 % površine planirane građevne čestice. Nadalje, u istom smislu valja navesti i odredbe članka 176. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), koji propisuje uvjete pod kojima su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne na zahtjev vlasnika prodati dio zemljišta radi formiranja izgrađene, odnosno neizgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja. Kako se navedene iznimke odnose na prilično ograničene slučajeve raspolaganja nekretninama, mišljenje je kako je osobito važno istaknuti izrazito ozbiljnu i moguće dalekosežnu posljedicu postupanja protivno odredbama članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a ona se odnosi na nišetnost takvih pravnih poslova. Ukratko, prema odredbama članka 323. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23), u slučaju nišetnosti ugovora svaka je ugovorna strana dužna vratiti drugoj strani sve ono što je primila na temelju takva ugovora, uz potencijalnu odgovornost za štetu ugovaratelja koji je kriv za sklapanje nišetnog ugovora. Drži se važnim napomenuti kako mnogi nišetni poslovi mogu postojati i proizvoditi učinke, ali prava opasnost sklapanju takvih poslova leži u okolnosti kako na nišetnost sud pazi po službenoj dužnosti, na nju se može pozvati svaka zainteresirana osoba, a pravo na isticanje nišetnosti se ne gasi.

U kontekstu upravljanja imovinom potrebno je ukazati na odredbe članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prema kojem ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu grada kao jedinice lokalne samouprave imaju gradska tijela u skladu s propisom o ustrojstvu lokalne i područne samouprave, uz napomenu kako isti Zakon ne određuje pobliže značenje navedenih pojmova. Također, iz odredbi istog članka proizlazi kako je svatko tko upravlja stvarima u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dužan s istima postupati kao *dobar gospodar*.

S obzirom na činjenicu kako nekretnine kojima upravlja Grad Metković predstavljaju imovinu najveće vrijednosti u ukupnosti gradske imovine, ta ista imovina je u žarištu pozornosti javnosti. Opći propis obveznog prava, s obzirom na to da u svom općem dijelu sadrži opsežne odredbe kojima se općenito uređuju temeljni instituti obveznopravnih odnosa, dok se odredbama posebnog dijela istog Zakona uređuju pojedini ugovorni (i izvanugovorni) odnosi, jest naprijed navedeni Zakon o obveznim odnosima. U kontekstu ovog dokumenta iz ukupnosti normativnog okvira osobito valja istaknuti posebne propise kojima se detaljno razrađuju pojedini instituti raspolaganja nepokretnom imovinom, a to su Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18) i Zakon o najmu stanova (Narodne novine

## Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića za razdoblje 2024. – 2030.

91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20). Tek po razvijanju svijesti o normativnom okviru, odnosno posljedicama eventualnog propuštanja postupanja po istome, pristupa se (ništa manje složenoj) operativnoj izradi i donošenju općih, a potom i pojedinačnih akata i isprava kojima se raspolaze imovinom jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Stoga se usklađenost općih akata koje donosi Grad Metković s višim propisima koji uređuju određena pravna područja, može smatrati jednim od nužnih preduvjeta za učinkovito upravljanje imovinom u najširem smislu.

### ***O službenim evidencijama gradske imovine***

Prethodno je navedeno kako različita upravna tijela i/ili službenici mogu raspolagati s vrlo kvalitetnim evidencijama pojedinih vrsta imovine unutar svog područja rada i nadležnosti, ali je uređen sustav upravljanja imovinom u našim lokalnim jedinicama još uvijek puno češće na razini izolirane iznimke nego pravila. Veličina grada često uvjetuje i veći broj te veću diversifikaciju vrsta jedinica imovine pa dok je neke relativno jednostavno pobrojati i utvrditi njihov status na temelju nekog od javnih upisnika, za velik broj jedinica imovine tek predstoji njihovo sistematiziranje i sustavno evidentiranje. Stoga se u nastavku ukratko navodi obveza vođenja različitih imovinskih evidencija u područjima proračunskog računovodstva i komunalnog gospodarstva, ali i osvrt na jednu relativno recentno nametnutu obvezu svim lokalnim jedinicama.

U bitnome, gradovi su dužni pored zemljišnih knjiga i katastra nekretnina koje bi trebale odražavati istinito te potpuno činjenično i pravno stanje u vezi nekretnina, voditi usporedno evidencije i registre u skladu s posebnim propisima, uglavnom u području proračunskog računovodstva i komunalnog gospodarstva. Tako su, između ostaloga, u skladu s odredbama članka 7. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine broj 124/14, 115/15, 87/16, 3/18 i 126/19), obveznici njegove primjene dužni voditi analitička knjigovodstva dugotrajne nefinancijske imovine. Obzirom navedeni pojam obuhvaća svu pokretnu i nepokretnu imovinu u vlasništvu svakog pojedinog grada, riječ je o strukturiranom skupu podataka koji se može smatrati evidencijom imovinske naravi.

S druge strane, od 4. kolovoza 2018. godine na snazi je Zakon o komunalnom gospodarstvu (Narodne Novine 68/18, 110/18 i 32/20), a na temelju članka 63. i 131. istog Zakona svi su gradovi i općine bili dužni ustrojiti i voditi vlastite evidencije komunalne infrastrukture (Članak 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu propisuje kako komunalnu infrastrukturu čine nerazvrstane ceste, javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila, javna parkirališta, javne garaže, javne zelene površine, građevine i uređaji javne namjene, javna rasvjeta, groblja i krematoriji na grobljima te građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza). Predmetne evidencije sadrže čak devet kategorija uglavnom nepokretne imovine, kao i zadane atribute koje je potrebno navesti uz svaku takvu pojedinu jedinicu, bez obzira je li riječ o svakom pojedinom rasvjetnom tijelu ili fontani s jedne, odnosno groblju ili nerazvrstanoj cesti s druge strane.

### ***Posebno o upravljanju, raspolaganju i evidentiranju imovinom***

Kada je riječ o raspolaganju imovinom, a osobito davanju imovine na korištenje različitim subjektima po različitim osnovama, poput davanja poslovnih prostora u zakup, odnosno stanova u najam, na većinu takvih raspolaganja primjenjuju se opći i posebni propisi koji uređuju područje obveznopравnih odnosa, dok se o određenim raspolaganjima imovinom odlučuje donošenjem pojedinačnih akata u upravnom, odnosno poreznom postupku. Navedeno naglašavamo i posebno izdvajamo iz razloga jer se upravljanje imovinom uglavnom u široj stručnoj javnosti pojednostavljeno percipira upravo kroz navedene upravne i poslovne procese, ali se istovremeno propušta uzeti u obzir i sve prethodno spomenute aktivnosti u rasponu od donošenja nomotehnički i sadržajno zakonitih općih akata pa do knjigovodstvenog evidentiranja svih poslovnih događaja u odnosu na pojedinu jedinicu imovine.

Dodatnu dimenziju složenosti navedenome svakako predstavlja činjenica kako u odnosu na brojne nekretnine u vlasništvu lokalnih jedinica još uvijek nisu uređeni imovinskopravni odnosi, koje aktivnosti se također mogu podvesti pod široki obuhvat pojma upravljanja imovinom. Međutim, obzirom na nepredvidivost radnih procesa koji su uglavnom izvan nadležnosti gradskih upravnih tijela, odnosno koji ovise o ažurnosti i aktivitetu pravosudnih i drugih tijela javne vlasti, nije za očekivati da će takvi imovinskopravni odnosi biti riješeni u kratkom roku i s visokom razinom sigurnosti, slijedom čega je poželjno pristupiti njihovom sređivanju pravovremeno i uz uvažavanje navedenih ograničenja, sve uz adekvatno planiranje nužnih financijskih i administrativnih kapaciteta u tom smislu.

Strategija upravljanja imovinom u samom nazivu sadrži pojam upravljanje koji, bez obzira na svoje logično i jezično značenje u svakodnevnom govoru, valja definirati upravo u kontekstu ukupnosti svih radnji kojima gradska tijela poduzimaju radnje kojima se raspoložbe pravima i obvezama u odnosu na svu gradsku imovinu u najširem smislu. Tako je u članku 30. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određeno kako je pravo vlasništva 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 drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima. U stavku 2. istog članka određeno je kako vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Normativni okvir, a kako je navedeno u prethodnom odlomku, iako koristi pojmove upravljanja, raspolaganja i korištenja stvarima u vlasništvu gradova, iste pobliže ne određuje, slijedom čega je potrebno derivirati ovlasti obuhvaćene pojmom upravljanja iz odredbi drugih propisa, odnosno logičkom argumentacijom i razlaganjem navedenih pojmova.

Upravljanje imovinom u smislu ove Strategije predstavlja pojam najšireg obuhvata u odnosu na sve radnje i aktivnosti koje se odnose na raspolaganje i evidentiranje gradske imovine, a u nastavku se navode.

### ***Raspologanje imovinom***

Najviše dvojbi, a tako i različitih tumačenja i interpretacija, u praksi izaziva upravo pojam raspologanja imovinom. Navedena okolnost je, s obzirom na izostanak jasne i nedvojbene definicije iste sintagme unutar normativnog okvira te s obzirom na činjenicu da se imovini pristupa iz različitih perspektiva, i to od pravne i računovodstvene pa do ekonomske i političke, prilično razumljiva. Stoga ćemo se u nastavku osvrnuti na dvije bitne dimenzije raspologanja imovinom koje valja jasno i nedvojbeno razdvojiti u sadržajnom smislu pojma, ali i u odnosu na korištenje i razumijevanje istog pojma u smislu izrade općih akata, odnosno u smislu jasnog i nedvojbenog određivanja nadležnosti i opsega poslova od strane različitih upravnih tijela u organizacijskoj strukturi Grada Metkovića. U tom je smislu važno razlikovati raspologanja u stvarnopravnom od raspologanja u obveznopravnom smislu.

### ***Raspologanje imovinom u stvarnopravnom smislu***

U kontekstu ove Strategije raspologanje imovinom u stvarnopravnom smislu odnosi se na sve radnje kojima se, prije svega, odlučuje o stjecanju ili otuđivanju gradske imovine. Također, navedena kategorija u teorijskom smislu podrazumijeva i ograničena stvarna prava na tuđim stvarima koja obuhvaćaju pravo služnosti, pravo građenja, pravo iz stvarnog tereta i založno pravo. Međutim, kako bi se zadržao fokus na bitnome, pojam raspologanja imovinom u stvarnopravnom smislu, u smislu ove Strategije, odnosi se prije svega na stjecanje i otuđenje nekretnina u vlasništvu Grada Metkovića. Nadalje, isto područje valja proširiti na sukcesivno poduzimanje svih radnji koje se odnose na stvarnopravno raspologanje nekretninama, i to od donošenja odluka i sastava pojedinačnih akata, isprava ili ugovora kojim se stječu ili otuđuju gradske nekretnine, do provođenja svih potrebnih upisa u zemljišne knjige i/ili druge javne upisnike u skladu s posebnim propisima.

### ***Raspologanje imovinom u obveznopravnom smislu***

Prije svega, raspologanje imovinom u obveznopravnom smislu bi podrazumijevalo da su nekretnine kojima se raspolaze uknjižene u zemljišne knjige i druge javne upisnike zatim da takvi podaci potpuno i istinito odražavaju činjenično i pravno stanje u vezi istih nekretnina te da su navedene okolnosti uredno i sistematično evidentirane u za to predviđenoj bazi podataka. Međutim, stvarno je stanje službenih evidencija, kao i podataka o nekretninama koje sadrže, na području čitave Republike Hrvatske daleko od idealnog, tako da nije ni pravno ni životno opravdano očekivati da se pravno i stvarno usklađeno stanje o nekretninama bilo kakvim automatizmom može evidentirati u zemljišnim knjigama, internim bazama podataka ili u drugim javnim upisnicima.

Međutim, bez obzira je li Grad Metković knjižni, izvanknjižni ili predmnijevani vlasnik nekretnina kojima upravlja, iste se daju odnosno mogu dati na korištenje ili uporabu trećim osobama za izvršavanje poslova u različitim upravnim i drugim područjima u nadležnosti Grada Metkovića, dok neke mogu biti orijentirane za stvaranje viška vrijednosti, povećanje gradskih prihoda i ostvarivanja drugih ciljeva određenih ovom Strategijom.

### ***Evidentiranje imovine***

Upravljanje imovinom obuhvaća i podrazumijeva multidisciplinarni pristup stručnjaka raznih profila i nužno podrazumijeva suradnju koju nije jednostavno normirati utvrđenjem nadležnosti i postupaka u okvirima odluke o ustrojstvu i djelokrugu rada upravnih tijela. Takvi poslovi i aktivnosti mogu se promatrati iz stvarnopravne, obveznopravne, ekonomske, računovodstvene, strateške, političke ili geodetske perspektive, ali jedini ispravan način upravljanja imovinom podrazumijeva uvažavanje svih navedenih dimenzija i njihovo učinkovito inkorporiranje u radne procese.

Stoga je evidentiranje imovine, iako u obuhvatu pojma upravljanja imovinom, potrebno od istog jasno pojmovno i sadržajno razgraničiti. Prije svega, svu gradsku imovinu potrebno je evidentirati putem jedinstvenog i sveobuhvatnog organizacijskog mjesta evidentiranja imovine s unaprijed utvrđenim identifikacijskim parametrima, što svakako valja percipirati kao nužan preduvjet koji posljedično prethodi evidentiranju svih raspolaganja određenom jedinicom (ili kompleksom) imovine. Tek kada se zadovolje navedene sukcesivne i međusobno povezane radnje, može se očekivati kako će svi izvještaji iz takve baze podataka davati točne i potpune podatke po portfeljima imovine, i to od broja i vrste imovine pa do prihoda i troškova vezanih za istu.

Učinkovito evidentiranje svakako podrazumijeva ažurno i potpuno evidentiranje svih poslovnih događaja vezanih za neku jedinicu imovine koje bi trebalo postići ustrojavanjem organizacijskih procesa, kao i pratećih mehanizama kojima bi se osiguralo njihovo provođenje.

### ***Posebno o stjecanju vlasništva na temelju zakona***

U skladu s odredbama članka 114. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, vlasništvo se može steći na temelju pravnog posla, odluke suda ili drugog nadležnog tijela, nasljeđivanjem i na temelju zakona. Iako Grad Metković može steći vlasništvo na svim navedenim pravnim temeljima, u nastavku će se posebno istaknuti i naglasiti stjecanje vlasništva na temelju zakona. Izvršimo li nasumično uvid u zemljišnoknjižno stanje groblja, cesta ili dječjih igrališta bilo koje jedinice lokalne samouprave u Republici Hrvatskoj, a tako i Grada Metkovića, može se učiniti da navedena imovina pripada nizu različitih pravnih i/ili fizičkih osoba od kojih su brojne prestale postojati ili predstavljaju relikv bivšeg društvenopolitičkog uređenja. Međutim, gotovo sve navedene nekretnine, kao i niz drugih nekretnina koje se navode ovdje radi rasterećenja teksta Strategije od nepotrebnog nabiranja, u vlasništvu su jedinica lokalne samouprave na području kojih se nalaze upravo na temelju izričite zakonske odredbe.

Takva odredba sadržana je u članku 61. Zakona o komunalnom gospodarstvu, prema kojoj je komunalna infrastruktura javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu odnosno suvlasništvu jedinice lokalne samouprave i/ili osobe koja obavlja komunalnu djelatnost, a stječe status javnog dobra u općoj uporabi danom njezine izgradnje, uređenja odnosno stupanja na snagu odluke o proglašenju javnog dobra u općoj uporabi. Komunalnu infrastrukturu, u skladu s člankom 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu čine:

- nerazvrstane ceste

## Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića za razdoblje 2024. – 2030.

- javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila
- javna parkirališta
- javne garaže
- javne zelene površine
- građevine i uređaji javne namjene
- javna rasvjeta
- groblja i krematoriji na grobljima i
- građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza.

Svaka od prethodno taksativno navedenih kategorija detaljnije je definirana i/ili razrađena odredbama članka 60., dok je stvarnopravni status ukupnosti komunalne infrastrukture određen u članku 61. istog Zakona. Također valja navesti kako se komunalna infrastruktura evidentira u katastru i upisuje u zemljišne knjige kao neotuđivo vlasništvo odnosno suvlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi i/ili javnog isporučitelja koji upravlja komunalnom infrastrukturom, neovisno o postojanju upisa vlasništva i/ili drugih stvarnih prava treće osobe.

Potonje je osobito važno istaknuti jer citirane zakonske odredbe propisuju kako određena komunalna infrastruktura može biti u vlasništvu Grada Metkovića, ali i u vlasništvu i/ili suvlasništvu druge osobe koja obavlja komunalnu djelatnost, što svakako valja uzeti u obzir prije donošenja odluka i akata kojima se stvarno pravno stanje komunalne infrastrukture evidentira u katastru, odnosno upisuje u zemljišne knjige. Postupak evidentiranja i upisa utvrđen je u članku 132. Zakona o komunalnom gospodarstvu i predstavlja iznimku od redovnog postupka propisanog propisima kojima se uređuje katastar zemljišta i nekretnina, vlasništvo i druga stvarna prava te zemljišne knjige.

### ***Strateški značaj imovine***

Gradske nekretnine zauzimaju ključno mjesto u ukupnosti gradske imovine. Navedeni zaključak nameće se uzmemo li u obzir okolnost kako u objektivnom smislu upravo nekretnine predstavljaju imovinu najveće vrijednosti kojom Grad Metković raspolaže.

Međutim, dio imovine nedvojbeno predstavlja okosnicu svake funkcionalne lokalne jedinice, a o istoj izravno ovise kvaliteta života i gospodarstvo u najširem smislu i doseg navedenih pojmova. Riječ je upravo o čak devet kategorija komunalne infrastrukture, od kojih izdvajamo nerazvrstane ceste te druge javne prometne i zelene površine, ali i groblja, spomenike te brojne uređaje javne namjene. Navedena imovina neizbježno generira značajne rashode u proračunu svake lokalne jedinice, a tako i u proračunu Grada Metkovića.

Slijedom rečenoga, bez obzira promatramo li imovinu u kontekstu generiranja značajnih prihoda s jedne, odnosno izdašnih rashoda s druge strane, gradska imovina predstavlja strateški prioritet najvišeg značaja te zaslužuje i pojačanu razinu kako stručne, operativne, društvene i političke pozornosti.

## 4. OPIS POČETNOG STANJA

Cilj opisa početnog stanja je utvrđivanje s kojim pojavnim oblicima imovine Grad Metković upravlja, njihovom trenutnom statusu i poslovnim procesima, uključenim dionicima procesa te izazovima upravljanja.

### 4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina

#### Službena vozila

Službena vozila u vlasništvu Grada Metkovića koriste se za obavljanje službenih poslova i putovanja unutar i izvan područja grada. Grad Metković ima u svom vlasništvu dva (2) službena vozila.

### 4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela

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

Upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima podrazumijeva posjedovanje, stjecanje i raspolaganje vlasničkim udjelima te ostvarivanje prava članova društva sukladno važećim propisima.

Grad Metković ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

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

Red. br.	Opći podaci o poduzeću/ trgovačkom društvu			Udio vlasništva
	Naziv	Adresa	OIB	
1.	Metković d.o.o. za vodoopskrbu i odvodnju otpadnih voda	Mostarska 10, Metković	98244558721	100,00%
2.	Čistoća Metković d.o.o. za obavljanje komunalnih djelatnosti	Mostarska 10, Metković	53973515423	100,00%
3.	Metković razvoj d.o.o. za projektiranje, građenje i razvoj	Kralja Zvonimira 22, Metković	80463643008	100,00%
4.	NPKLM vodovod d.o.o.	Put svetog Luke 1, Korčula	29816848178	12,00%

*Izvor: Grad Metković; Sudski registar; Službene web stranice trgovačkih društava*

Grad Metković upravlja navedenim trgovačkim društvima sukladno vlasničkom udjelu, a u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i ostalim propisima. **Proračunski korisnici iz nadležnosti Grada Metkovića su:**

I. Javna vatrogasna postrojba Metković, RKP 32264

II. Ustanova za kulturu i sport Metković, RKP 32027

- III. Dječji vrtić Metković, RKP 32035
- IV. Gradska knjižnica Metković, RKP 42223
- V. Prirodoslovni muzej Metković, RKP 47869

### 4.3. Analiza upravljanja nekretninama

Člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi propisano je da vrijednostima nekretnina iznad 0,5% prihoda bez primitaka iz prethodne godine raspolaže Gradsko vijeće, a ispod iznosa 0,5% Gradonačelnik Grada Metkovića.

Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i biti usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima.

#### 4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima

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

Pravilnikom o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama (Neretvanski glasnik broj: 7/16) utvrđuju se uvjeti, mjerila i postupci za dodjelu gradskih poslovnih prostora, na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro.

Gradski prostori se dodjeljuju na korištenje udrugama javnim natječajem, sukladno mogućnostima Grada Metkovića, uz posebnu pažnju da se racionalno koriste svi gradski prostori.

Grad Metković trenutno raspolaže, odnosno u svom vlasništvu ima 4 (3+1 (MUZEJ i KNJIŽNICA) poslovna prostora od kojih su dva dana gradskim udrugama na korištenje temeljem Pravilnika o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama (Neretvanski glasnik broj: 7/16) ili u zakup. U bivšoj zgradi Poduha je smještena Gradska knjižnica, Prirodoslovni muzej Metković, Ured za prostorno uređenje i gradnju Dubrovačko – neretvanske županije te sudsko i katastarsko povjerenstvo koje obavlja poslove objedinjenja zemljišnih knjiga. Poslovni prostor na adresi Ante Starčevića 19, Metković ukupne površine 250 m<sup>2</sup> je u tijeku obnove i rekonstrukcije te će bit u funkciji Dječjeg vrtića Metković. Poslovni prostori Grada su navedeni u sljedećoj tablici.

Tablica 3. Popis poslovnih prostora u vlasništvu Grada Metkovića danih u zakup/korištenje poslovnog prostora

Red. br.	Naziv/opis jedinice imovine (poslovnog prostora)	Adresa	Površina (m <sup>2</sup> )	Iznos mjesečne zakupnine (eur)
1.	UDRUGA DOBRA	Ante Starčevića 5 (prostor bivše gradske knjižnice)	50 m <sup>2</sup>	13,50

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića  
za razdoblje 2024. – 2030.

1.1.	UDRUGA KOLEKTIV	Ante Starčevića 5 (prostor bivše gradske knjižnice)	20 m <sup>2</sup>	5,40
2.	UDRUGA OTAC ANTE GABRIĆ	Sportska 3	115 m <sup>2</sup>	31,05
2.1.	UOSI PRIJATELJ	Sportska 3 (ex prostor „Pauk“)	50,05 m <sup>2</sup>	/
2.2.	UOSI PRIJATELJ	Sportska 3	150 m <sup>2</sup>	40,50
3.	ZGRADA PODUHA (Gradska knjižnica, Prirodoslovni muzej Metković)	Kralja Zvonimira 22/2	816 m <sup>2</sup>	/
4.		Poslovni prostor na adresi Ante Starčevića 19, Metković (stari Vrtić)	250 m <sup>2</sup>	/

*Izvor: Grad Metković*

#### 4.3.2. Analiza upravljanja zemljištem

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina.

Građevinsko zemljište označava izgrađeno ili neizgrađeno zemljište koje je dokumentima prostornog uređenja predviđeno za izgradnju građevine ili za drugi način i oblik korištenja ili uređenja, a nalazi se unutar građevinskog područja.

Poljoprivrednim zemljištem, u smislu Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19, 57/22), smatraju se poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru opisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji.

Poljoprivredno zemljište mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju. Pod održavanjem poljoprivrednog zemljišta pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju smatra se sprječavanje njegove zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim raslinjem, kao i smanjenje njegove plodnosti.

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

## Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića za razdoblje 2024. – 2030.

Za što učinkovitije upravljanje i raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada Metkovića podrazumijeva se provođenje postupaka stavljanja zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem zahtjeva razvrgnuća suvlasničke zajednice na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, grada i drugih osoba, zatim provođenjem postupaka osnivanja založnog prava, davanjem u zakup zemljišta, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti nekog drugog tijela.

Zemljište u vlasništvu Grada može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja zemljišta do donošenja odluke o privođenju namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom.

Nadležno tijelo Grada može osnovati pravo služnosti na nekretnini sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Grada može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcije Grada. Pod interesom Grada smatra se i interes trgovačkih društava, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada.

Nadležno tijelo Grada može na zemljištu osnovati pravo građenja. Nakon isteka roka na koji je uspostavljeno pravo građenja izgrađeni objekt postaje vlasništvo Grada.

Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države na području Grada Metkovića, iznosi: 218,8705 ha.

Na području Grada Metkovića za zakup poljoprivrednog zemljišta određeno je 114,3898 ha.

*Tablica 4. Poljoprivredno zemljište određeno za zakup prema katastarskim općinama*

Naziv katastarske općine	Površina (ha)
METKOVIĆ	114,3898
<b>Ukupno</b>	<b>114,3898</b>

*Izvor: Program raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske na području Grada Metkovića*

### **4.3.3. Analiza upravljanja javnim sportskim građevinama**

Odlukom o načinu upravljanja javnim sportskim građevinama u vlasništvu Grada Metkovića („Neretvanski glasnik“ 2/15) uređuje se način upravljanja javnim sportskim građevinama u vlasništvu Grada Metkovića.

Javnim sportskim građevinama smatraju se uređene i opremljene površine i građevine u

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića  
za razdoblje 2024. – 2030.

vlasništvu Grada Metkovića u kojima se provode sportske djelatnosti, te se trajno koriste u izvođenju javnih potreba u sportu Grada Metkovića.

U poslove upravljanja sportskim građevinama ubrajaju se osobito sljedeći poslovi:

- redovito održavanje sportske građevine u građevinskom i funkcionalnom smislu prema namjeni građevine, a posebno za provođenje aktivnosti iz programa javnih potreba u sportu Grada Metkovića,
- davanje u zakup dijelova sportske građevine za obavljanje sportskih i rekreativnih djelatnosti i aktivnosti, za održavanje kulturnih i drugih programa i manifestacija,
- davanje u zakup poslovnog prostora u okviru sportske građevine koji nije u funkciji obavljanja sportske djelatnosti,
- primjerena zaštita sportske građevine,
- određivanje i provođenje unutarnjeg reda u sportskoj građevini,
- primjereno osiguranje sportske građevine,
- kontrola korištenja sportske građevine sukladno sklopljenim ugovorima,
- donošenje godišnjeg programa upravljanja sportskim građevinama,
- drugi poslovi, koji prema posebnim propisima spadaju u upravljanje sportskom građevinom.

Za upravljanje i održavanje sportskih građevina Grad Metković je osnovao Ustanovu za kulturu i sport Metković.

Ustanova upravlja sa 31.000,00 m<sup>2</sup> športskih površina i pripadajućih objekata, koji se razlikuju po potrebama samih objekata kao i potrebama korisnika. Neki od objekata i prostora su po tehnologiji i održavanju jednostavniji (pomoćni prostori, uredski prostori), a neki složeniji (dvoranski prostori, travnata igrališta, teniski tereni).

Objekti pod upravljanjem i brigom Ustanove su sljedeći:

1. Gradska športska dvorana
2. Boćarski dom
3. Teniski tereni
4. Nogometni stadion NK Neretva sa pripadajućim objektom i pomoćnim igralištem
5. Nogometni stadion NK Metković sa pripadajućim objektom i pomoćnim igralištem
6. Športski centar sv. Frane – Klada 1
7. Športsko igralište kod Repešinih kuća – Klada 2
8. Športsko igralište Prevlaka – Petra Krešimira IV
9. Športsko igralište Dubravica – prigradsko naselje Dubravica
10. Športsko igralište Glušci – prigradsko naselje Glušci
11. Športsko igralište Orašina – Orašina
12. Športsko igralište Duvrat – Jerkovac – Jerkovac
13. Športsko igralište Glibuša – Put Vida,
14. Športsko igralište Vid – prigradsko naselje Vid

15. Športsko igralište Prud – prigradsko naselje Prud
16. Dječje igralište Centar – A.Starčevića (kod starog dječjeg vrtića)
17. Dječje igralište Klada 2 – kod Repešinih kuća
18. Dječje igralište Vid – kod crkve
19. Dječje igralište Prud – iza Osnovne škole Prud

#### **4.3.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina**

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.

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

#### **4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom**

Prema članku 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18, 32/20) komunalna infrastruktura jesu:

1. nerazvrstane ceste
2. javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila
3. javna parkirališta
4. javne garaže
5. javne zelene površine
6. građevine i uređaji javne namjene
7. javna rasvjeta
8. groblja i krematoriji na grobljima
9. građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza.

Osim gore navedenih građevina, predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može odlukom odrediti i druge građevine komunalne infrastrukture, ako služe za obavljanje

komunalne djelatnosti.

Programima održavanja i izgradnje komunalne infrastrukture na području Grada Metkovića u skladu s predvidivim sredstvima i izvorima financiranja, određuju se radovi na održavanju i izgradnji objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

#### **4.4.1. Nerazvrstane ceste**

Nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim Zakonom o cestama i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu posebnog propisa.

Nerazvrstana cesta je javno dobro u općoj upotrebi u vlasništvu Grada Metkovića. Nerazvrstana cesta se ne može otuđiti iz vlasništva Grada niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno važećim odlukama i suglasnostima tijela Grada pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste.

Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Grada Metkovića ("Neretvanski glasnik", br. 9/13 i 9/19), kojom se uređuju korištenje, upravljanje, održavanje, gradnja, rekonstrukcija, zaštita, uređenje prometa, financiranje i nadzor nad nerazvrstanim cestama na području Grada Metkovića.

Gradnja i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta obavlja se prema godišnjem Programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture kojeg donosi Gradsko vijeće na temelju tehničke dokumentacije, propisa o gradnji i prostorno-planske dokumentacije.

Nerazvrstane ceste na području Grada održava sam Grad ili osoba kojoj je sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu povjereno obavljanje komunalne djelatnosti održavanja nerazvrstanih cesta u skladu s Programom održavanja objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Održavanje nerazvrstanih cesta obuhvaća skup mjera i radnji koje se obavljaju tijekom cijele godine na nerazvrstanim cestama, uključujući svu opremu, uređaje i instalacije, sa svrhom održavanja prohodnosti i tehničke ispravnosti cesta i prometne sigurnosti na njima – redovno održavanje, kao i mjestimičnog poboljšanja elemenata ceste, osiguranja sigurnosti i trajnosti ceste i cestovnih objekata i povećanja sigurnosti prometa – izvanredno održavanje, a skladu s propisima kojima je uređeno održavanja cesta.

Više podataka na: <https://grad-metkovic.hr/2022/11/08/komunalna-infrastruktura/>

#### **4.4.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila**

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

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

Održavanje javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima obuhvaća komunalne poslove održavanja i popravaka tih površina kojima se osigurava njihova funkcionalna ispravnost.

Komunalne djelatnosti građenja i održavanja javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima obavljaju pravne i fizičke osobe na temelju provedene javne nabave i ugovora o povjeravanju obavljanja komunalne djelatnosti.

#### **4.4.3. Javna parkirališta**

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

Javna parkirališta se moraju propisno označiti te stalno održavati čistim, urednim i u funkcionalnom stanju, a vozila se moraju parkirati unutar označenog parkirnog mjesta.

Grad Metković vodi brigu o stanju javnih parkirališta. Naplata parkinga u gradu je prepuštena trgovačkom društvu u vlasništvu Grada Metković razvoj d.o.o., a ukupno na području grada ima 665 parkirnih mjesta koji se naplaćuju.

#### **4.4.4. Javne (zelene) površine**

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

Javne zelene površine moraju se redovito održavati, tako da svojim izgledom uljepšavaju naselje i služe svrsi za koju su namijenjene.

Pod održavanjem javnih zelenih površina podrazumijeva se košnja, obrezivanje i

## Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića za razdoblje 2024. – 2030.

sakupljanje biološkog otpada s javnih zelenih površina, obnova, održavanje i njega drveća, ukrasnog grmlja i drugog bilja, popločenih i nasipanih površina u parkovima, održavanje opreme na dječjim igralištima, fitosanitarna zaštita bilja i biljnog materijala za potrebe održavanja i svi drugi poslovi potrebni za održavanje javnih zelenih površina.

Dječja i sportska igrališta, oprema i uređaji na njima održavaju se u urednom i ispravnom stanju, a koristite se u skladu s namjenom.

Oprema dječjeg igrališta može se postavljati samo na temelju odobrenja Nadležnog odsjeka, ako posebnim propisima nije određeno drugačije.

Održavanje čistoće javnih površina podrazumijeva čišćenje površina javne namjene osim javnih cesta, koje obuhvaća ručno i strojno čišćenje i pranje javnih površina od otpada, snijega i leda, kao i postavljanje i čišćenje košarica za otpatke i uklanjanje otpada koje je nepoznata osoba odbacila na javnu površinu ili zemljište u vlasništvu Grada Metkovića.

Poslovi održavanja čistoće javnih površina i održavanja javnih zelenih površina povjereni su trgovačkom društvu Čistoća Metković d.o.o.

### **4.4.5. Građevine i uređaji javne namjene**

Građevine i uređaji javne namjene su nadstrešnice na stajalištima javnog prometa, javni zdenci, vodokoci, fontane, javni zahodi, javni satovi, ploče s planom naselja, oznake kulturnih dobara, zaštićenih dijelova prirode i sadržaja turističke namjene, spomenici i skulpture te druge građevine, uređaji i predmeti javne namjene lokalnog značaja.

Pod održavanjem građevina, uređaja i predmeta javne namjene na području grada Metkovića podrazumijeva se:

- održavanje, popravci i čišćenje građevina, uređaja i predmeta javne namjene.

### **4.4.6. Javna rasvjeta**

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

Javne prometne površine, javne zelene površine i ostale površine, moraju biti opremljene sustavom javne rasvjete.

Javna rasvjeta mora biti izvedena u skladu sa suvremenom svjetlosnom tehnikom uvažavajući načelo energetske učinkovitosti te biti funkcionalna, ekološki prihvatljiva i estetski oblikovana.

## Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića za razdoblje 2024. – 2030.

Pri postavljanju javne rasvjete mora se voditi računa o urbanističkoj vrijednosti i značenju te izgledu pojedinih dijelova grada, pojedinih javnih površina i njihovoj namjeni kao i potrebama prometa i građana.

Fizička ili pravna osoba kojoj je Grad povjerio održavanje javne rasvjete, opremu i uređaje javne rasvjete mora redovito održavati u stanju funkcionalne sposobnosti i ispravnosti (prati, ličiti, mijenjati dotrajale i oštećene dijelove, žarulje i slično).

Održavanje javne rasvjete obuhvaća upravljanje i održavanje instalacija javne rasvjete uključujući podmirivanje troškova električne energije za rasvjetljavanje površina javne namjene te energetski pregled javne rasvjete, kao i prigodno ukrašavanje i osvjetljavanje naselja za božićno-novogodišnje praznike i druge manifestacije.

Radovi na sustavu javne rasvjete izvode se da bi sustav bio u potpunoj funkcionalnosti. Redovito održavanje izvršava se tijekom cijele godine po potrebi.

### **4.4.7. Groblja**

Groblja i krematoriji su ograđeni prostori zemljišta na kojem se nalaze grobna mjesta, prostori i zgrade za obavljanje ispraćaja i pokopa umrlih (građevine mrtvačnica i krematorija, dvorane za izlaganje na odru, prostorije za ispraćaj umrlih s potrebnom opremom i uređajima), pješačke staze te uređaji, predmeti i oprema na površinama groblja, sukladno posebnim propisima o grobljima.

Održavanje groblja podrazumijeva održavanje prostora i zgrada za obavljanje ispraćaja i ukopa pokojnika te uređivanje putova, zelenih i drugih površina unutar groblja.

Godišnji Program gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture i Program održavanja komunalne infrastrukture donosi Gradsko vijeće te se u navedenim programima posebno planira građenje i održavanje groblja.

Poslovi održavanja groblja povjereni su trgovačkom društvu Čistoća Metković d.o.o.

### **4.5. Ostali oblici imovine**

Ostale oblike imovine čine:

- nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
- materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- sitan inventar (inventar vrijednosti do 464,52 eura),
- nefinancijska imovina u pripremi,
- novac u blagajni i banci,
- potraživanja,
- zajmovi,

## Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića za razdoblje 2024. – 2030.

- udjeli u glavnici,
- obveze.

Sva se imovina upisuje u odgovarajuće knjige osnovnih sredstava i sitnog inventara po kontima i amortizacijskim grupama sa naznačenom nabavnom i knjižnom vrijednosti. Jednom godišnje radi se inventura imovine i usklađuje se vrijednost.

### **4.6. Vođenje evidencija o imovini**

Uspostavljanje ispravne baze podataka i popisa imovine lokalne samouprave iznimno je važan prvi korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućit će lokalnoj samoupravi nadzor i analizu nekretnina i portfelja, kao i razvoj i primjenu strateškog plana za upravljanje različitim vrstama imovine.

Grad Metković vodi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Grada. Evidentirane nekretnine knjigovodstveno se iskazuju u analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine.

Popis imovine i obveza mora se sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance. Grad Metković izvršio je popis imovine sa stanjem na dan 31.12.2023. godine.

Grad Metković je sukladno kategorizaciji prema članku 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18, 32/20) ustrojio i vodi evidenciju komunalne infrastrukture na području Grada Metkovića.

Jedna od pretpostavki učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom je uspostava registra imovine kojim će se ostvariti transparentnost u upravljanju imovinom. Grad Metković ima ustrojen registar imovine te se isti ovisno o promjenama, redovito ažurira/nadopunjuje.

### **4.7. Povrat imovine**

Zakonom o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine uređuju se uvjeti i postupak naknade za imovinu koja je prijašnjim vlasnicima oduzeta od strane jugoslavenske komunističke vlasti, a koja je prenesena u općenarodnu imovinu, državno, društveno ili zadružno vlasništvo konfiskacijom, nacionalizacijom, agrarnom reformom i drugim propisima i načinima navedenim u ovom Zakonu.

Naknada za imovinu oduzetu prijašnjim vlasnicima u smislu ovoga Zakona u načelu je isplata u novcu ili vrijednosnim papirima (dionice ili udjeli i obveznice), a iznimno u naravi.

Grad Metković za potrebe povrata odredio je 104,8706 ha poljoprivrednog zemljišta na području katastarske općine Metković.

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića  
za razdoblje 2024. – 2030.

#### 4.8. Klasifikacija imovine

Imovinu možemo podijeliti na tri skupine:

- A.** obvezna imovina (za izravne potrebe JLS, odgovornost JLS određena Zakonom),
- B.** diskrecijska imovina (imovina s kojom JLS pruža podršku izvan svojeg obvezujućeg djelokruga),
- C.** imovina za ostvarenje prihoda (višak imovine).

Gledano iz perspektive financijskih ciljeva odnosno učinaka, svaka klasifikacijska skupina ima principe upravljanja:

- A-obvezna imovina (Maksimiziranje efekata korištenja, minimiziranje troškova)
- B-diskrecijska imovina (Minimiziranje subvencija)
- C-prihodovna imovina (Maksimiziranje financijskog povrata)

*Tablica 5. Klasifikacija imovine Grada Metkovića*

Red. br.	Osnovni podaci o jedinici imovine			Klasifikacija imovine					
				Funkcija			Optimalna funkcija		
	Portfelj	Potportfelj	Jedinica imovine (JI)	A	B	C	A	B	C
1.	Kulturni objekti	Kina	3		+				+
		Objekti kulture	2		+				+
		Domovi	1		+				+
2.	Obrazovni objekti	Vrtići	2	+			+		
3.	Pomorska dobra	Obale	0	+			+		
4.	Poslovni prostori	Poslovni prostori za potrebe JLS	3	+			+		
		Komercijalni poslovni prostori	2		+				+
		Poslovni prostori za najam	3			+			+
5.	Sportski objekti	Otvoreni tereni	18	+			+		
		Zemljišta za sport i rekreaciju	1	+			+		
		Sportske dvorane	2	+			+		
		Stadioni	2	+			+		

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića  
za razdoblje 2024. – 2030.

6.	Stanovi	Stanovi za najam	0			+			+
7.	Komunalna infrastruktura	Nerazvrstane ceste	93	+				+	
		Javno prometne površine bez prometa motornih vozila	15	+				+	
		Javna parkirališta	7	+				+	
		Javne zelene površine	1	+				+	
		Građevine i uređaji javne namjene	5	+				+	
		Groblja i krematoriji na grobljima	2	+				+	
8.	Zemljišta	Izgrađena građevinska zemljišta	77			+			+
		Neizgrađena građevinska zemljišta	12			+			+
		Poljoprivredna zemljišta	54			+			+
		Ostala zemljišta	2			+			+

*Izvor: Registar imovine Grada Metkovića*

#### 4.9. Izvještavanje o imovini

Preporuka za primjenu postupka izvještavanja o imovini je sljedeća:

- uvesti oblik godišnjeg izvještaja o imovini lokalne samouprave

Kao jedan od dokumenata upravljanja i raspolaganja imovinom, uz Strategiju upravljanja imovinom je i Godišnji plan upravljanja imovinom kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije. Godišnji plan upravljanja imovinom treba biti usklađen sa Strategijom kojom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne prioritete, a obzirom na to da godišnji plan operacionalizira elemente strateškog planiranja definiranih u Strategiji, isti treba sadržavati razrađene planirane mjere, projekte i aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Grada Metkovića.

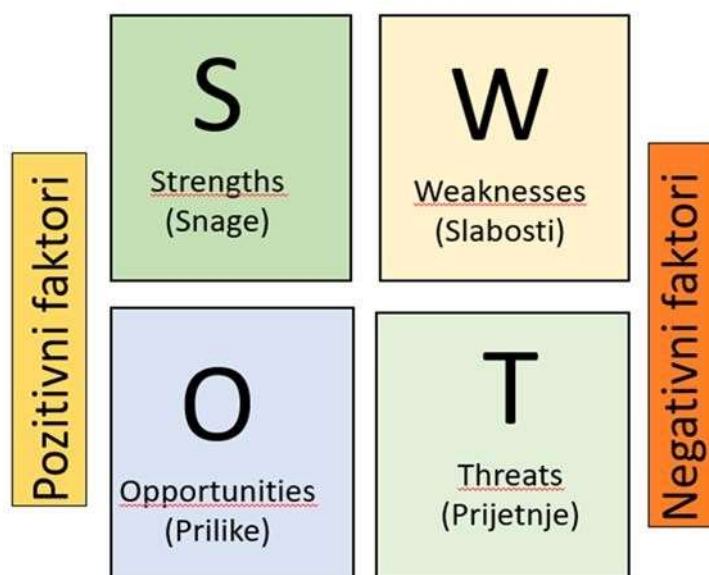
Godišnji plan upravljanja imovinom Grada Metkovića sadržavati će detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine Grada Metkovića.

## 5. SWOT ANALIZA

SWOT analiza je jedan od instrumenata koji se može koristiti u postupku kreiranja strategije.

Radi se o kvalitativnoj analitičkoj metodi koja kroz četiri čimbenika nastoji prikazati snage, slabosti, prilike i prijetnje određene pojave ili situacije. Međutim, treba uzeti u obzir kako se radi o subjektivnoj metodi.

SWOT analiza je jedna od najpoznatijih i osnovnih tehnika strateške analize unutar poslovnih znanosti.



Slika 1 Prikaz koncepta SWOT analize

Promatranjem vlastitih snaga i slabosti u kombinaciji s prilikama i prijetnjama dolazi se do spoznaje kako poduzeti pravilne mjere i aktivnosti za postizanje strateških ciljeva. Iznimno je važno naglasiti kako učinkovitost provođenja poslovnih procesa visoke razine složenosti koji ovise o koordiniranom djelovanju različitih ustrojstvenih jedinica, kao i o usklađivanju zahtjeva koji proizlaze iz različitih stručnih područja rada, ovisi o nizu kako unutarnjih tako i vanjskih čimbenika. Stoga se u navedenom kontekstu ova analiza može razumjeti kao svojevrsni usporedni prikaz unutarnjih snaga i slabosti organizacije u odnosu na vanjske prilike i prijetnje s kojima se gradska uprava Grada Metkovića suočava u okviru upravljanja gradskom imovinom.

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića  
za razdoblje 2024. – 2030.

SNAGA (S)	SLABOSTI (W)
<ul style="list-style-type: none"> <li>– stabilan proračun</li> <li>– stručni kapaciteti za rješavanje imovinskopravnih odnosa</li> <li>– kvalitetna komunalna infrastruktura</li> <li>– prometni položaj</li> <li>– dobri podatci o imovini</li> <li>– visoka razina digitalizacije dokumentacije o imovini</li> <li>– izvršeni nalozi i preporuke Državnog ureda za reviziju</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– prirodan odljev službenika</li> <li>– nezainteresiranost mladih ljudi za zapošljavanje u gradskoj upravi</li> <li>– neatraktivnost radnih mjesta</li> <li>– nemogućnost zadržavanja službenika</li> <li>– troškovi održavanja komunalne infrastrukture i objekata javne namjene</li> <li>– neriješeni imovinskopravni odnosi</li> <li>– nedovoljno razvijena kulturna infrastruktura</li> <li>– ošasna imovina</li> </ul>
PRILIKE (O)	PRIJETNJE (T)
<ul style="list-style-type: none"> <li>– daljnji razvoj cestovne infrastrukture</li> <li>– uspostava dijaloga sa Republikom Hrvatskom</li> <li>– riješeni imovinskopravni odnosi</li> <li>– razvoj turizma u suradnji s drugim jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– sezonalnost</li> <li>– prekomjerna gradnja</li> <li>– neusklađenost zemljišne knjige i katastra</li> <li>– česte promjene zakonskih propisa</li> <li>– nedovoljna pripremljenost za EU projekte zbog nepravovremene informiranosti</li> <li>– sporost provođenja nove katastarske izmjere</li> <li>– velik broj jedinica imovine u suvlasništvu /općenarodna imovina/vlasništvo Republike Hrvatske, Hrvatskih šuma i sl.</li> <li>– spuštanje odgovornosti na jedinice lokalne samouprave</li> <li>– neujednačena sudska praksa</li> </ul>

Tablica 6. SWOT analiza upravljanja imovinom Grada Metkovića

## 6. STRATEŠKI CILJEVI

Definiranjem strateških ciljeva nastoji se ostvariti ekonomski svrhovito, učinkovito, djelotvorno i transparentno upravljanje gradskom imovinom. Iz strateških ciljeva se daljnjom razradom deriviraju smjernice koje detaljnije razrađuju strateške ciljeve.

Smjernice su skup međusobno povezanih aktivnosti kojima se izravno ili neizravno ostvaruju strateški ciljevi.

**Strateški ciljevi** – vezani za upravljanje imovinom Grada Metkovića

1. Povećanje financijskih učinaka i racionalizacija troškova s osnova korištenja nekretnina	2. Efikasnije rješavanje imovinskopravnih odnosa	3. Unapređenje postupka evidentiranja i upisa komunalne infrastrukture	4. Povezivanje evidencija
---	--	--	---------------------------------

Tablica 7. Tablica strateških ciljeva

### 6.1. Strateški cilj 1. Povećanje financijskih učinaka i racionalizacija troškova s osnova korištenja nekretnina

Povećanje financijskih efekata ide u smjeru željenog ostvarenja boljih financijskih rezultata u gradskom proračunu. To može biti smanjenje rashodovne strane ili pak povećanje prihodovne strane, a najbolje je jedno i drugo. Kako je ključna svrha postojanja lokalne samouprave pružanje povoljnog okruženja za razvoj gospodarstva, zadovoljenje svih potreba građana i osigurane održivosti za buduće naraštaje, to jasno ukazuje da jedinice područne (regionalne) samouprave imaju velike obveze (rashode), koje u gospodarenju s imovinom moraju uskladiti, ali i gdje je to moguće postizati bolje financijske efekte. Isto je moguće s imovinom koja je trenutno višak, tj. s imovinom koja im je na raspolaganju za ostvarenje prihoda.

Povećanje financijskih učinaka od imovine može se realizirati kroz povećanje prihoda i/ili smanjenje rashoda.

Povećanje prihoda od imovine može se ostvariti na više načina:

- povećanje broja parkirališta uz naplatu (proširenjem zona parkiranja, uređenjem postojećih javnih površina)
- prilagođena prodaja zemljišta manjih površina, uz postojeće izgrađene objekte (tzv. arondacijske površine), od kojih Grad trenutno nema nikakvih prihoda i dugoročno ne predstavljaju za Grad nikakav potencijal

## Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića za razdoblje 2024. – 2030.

- revitalizacija zapuštenih nekretnina i njihovo stavljanje u funkciju ostvarivanja prihoda (jednokratno prodajom ili kroz investicijski ciklus)
- prodaja objekata javne namjene na atraktivnim lokacijama i zamjena sa funkcionalnim objektima na pristupačnim lokacijama (s kvalitetnijim prostorom za zaposlene, širim mogućnostima parkiranja)
- uspostava efikasnog sustava naplate (pravodobnom aktivacijom instrumenata osiguranja naplate)
- povećanje iskorištenosti nekretnina koje imaju visoku razinu korištenja kroz indirektnu subvencije
- postizanjem realnih tržišnih cijena za nekretnine koje se daju u zakup/najam
- prodaja prostora za plakate i slične oblike oglašavanja, najam za bankomate i slično
- povećanje prihoda od telekomunikacijskih, prometnih i drugih vodova
- povećanje prihoda od naknada za koncesije i tako dalje.

Javne površine predstavljaju posebno pogodan resurs za ostvarivanje prihoda. Potencijal se ogleda u daleko nižoj vrijednosti nekretnine i njezinog održavanja (u odnosu npr. na nekretnine u zgradama), te relativno izraženu visoku potražnju, brže i jednostavnije pripremanje za primopredaju s korisnikom, kao i gotovo nulte režijske troškove.

Poseban prostor za smanjenje rashoda treba tražiti i u smanjenju troškova energenata, osiguranja, čuvanja objekata i slično.

Nadalje, otvoreni podaci doprinose transparentnosti rada gradskih upravnih tijela, jačaju njihovu odgovornost prema javnosti i smanjuju rizik od korupcije. Podaci koje otvoreno generira gradska uprava mogu biti poticaj razvoju gospodarstva. Ujedno otvoreni podaci omogućuju stvaranje kompetitivnih prednosti, razvoj inovacija i novih radnih mjesta.

Ujedno, s obzirom da ustanove gotovo u potpunosti financijski ovise o proračunskim sredstvima svog osnivača odnosno Grada Metkovića, osobito u kontekstu izdašnjih financijskih ulaganja u gradnju ili energetske učinkovitost, postavlja se pitanje je li realno očekivati da one budu vlasnice nekretnina te da njima mogu (gotovo) samostalno raspolagati kako u stvarnopravnom tako i u obveznopravnom smislu.

**Ujedno je bitno naglasiti kako temeljem članka 59. stavka 2. Zakona o ustanovama (Narodne novine broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19), osnivač ustanove solidarno i neograničeno odgovara za njene obveze.**

U okviru strateškog cilja 1. - Povećanje financijskih učinaka i racionalizacija troškova s osnova korištenja nekretnina definirane su sljedeće smjernice:

- mogućnost stjecanja i/ili prodaje nekretnina u vlasništvu Grada ako je isto ekonomski opravdano ili je u cilju i interesu gospodarskog i socijalnog napretka građana
- nastojati aktivirati nekretnine u vlasništvu Grada kako bi se osiguralo korištenje nekretnina prema namjeni, povećali proračunski prihodi i slično
- definiranje modela prodaje arondacijskih površina i drugih nesamostalno iskoristivih površina

## Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića za razdoblje 2024. – 2030.

- analiza mogućnosti povećanja prihoda od zemljišta
- transparentnost rada gradske uprave
- uspostava radne koordinacije za ostvarivanje strateških ciljeva i godišnjeg plana
- izrada i provedba godišnjih planova upravljanja imovinom.

### **6.2. Strateški cilj 2. Efikasnije rješavanje imovinskopravnih odnosa**

Uređivanje imovinskopravnih odnosa je od odlučnog utjecaja na ostvarivanje značajnog financijskog i društvenog potencijala koji nekretnine posjeduju, u rasponu od izravnog stvaranja prihoda pojedinih portfelja imovine pa do podizanja kvalitete života građana. Uređeno imovinskopravno stanje nekretnina predstavlja nužan preduvjet iskorištavanju potencijalno vrlo izdašnih bespovratnih sredstava iz europskih fondova.

Rješavanje imovinskopravnih odnosa za nekretnine koje su bile u režimu društvenog vlasništva radi pretvaranja toga prava u pravo vlasništva Grada Metkovića je izrazito kompleksan proces u kojem se Grad Metković susreće u svom svakodnevnom radu. U tom procesu treba naglasiti pojedine elemente koji utječu na dugotrajnost a često i kvalitetu rezultata postupaka uređenja imovinskopravnih odnosa. Grad Metković se u svakom takvom predmetu susreće s problemom iznalaženja (prikupljanja) dokumentacije temeljem koje je njegov prednik stekao pravo korištenja, raspolaganja i upravljanja pojedinom nekretninom.

Stupanjem na snagu novog Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine broj 155/23) dana je mogućnost jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave da od nadležnog Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine podnesu zahtjev za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva na nekretninama koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske i koje su na dan 1. siječnja 2017. godine koristile škole, domovi zdravlja, bolnice i druge ustanove kojima su osnivači jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i koje se koriste u obrazovne i zdravstvene svrhe te groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, uređena parkirališta, dječja igrališta, sportske građevine sukladno posebnom propisu kojim se uređuje sport, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice i javne stube.

Važno je naglasiti kako uređivanje imovinskopravnih odnosa često nije u autonomnom doseg u niti ovisi o operativnoj angažiranosti nadležnih upravnih tijela i to iz razloga što učinkovitost poduzetih radnji u okviru navedenih poslova može ovisiti o učinkovitosti rada angažiranih vanjskih stručnjaka, odnosno o ažurnosti i učinkovitosti pravosudnih i upravnih tijela nadležnih za rješavanje u stvarima imovinskopravne prirode.

U okviru strateškog cilja 2. – Efikasnije rješavanje imovinskopravnih odnosa definirane su sljedeće smjernice:

- izrada godišnjih planova prodaje nekretnina koje za Grad ne predstavljaju nikakav razvojni potencijal
- brisanje društvenog vlasništva i općenarodne imovine s pravom korištenja bivših općina, pravnih prednika Grada Metkovića i upis prava vlasništva za korist Grada Metkovića

## Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića za razdoblje 2024. – 2030.

- pokretanje postupaka upisa prava vlasništva na nekretninama koje su predmnijevano ili izvanknjižno vlasništvo Grada Metkovića
- podnošenje zahtjeva Republici Hrvatskoj za izdavanje tabularnih isprava na temelju članka 61. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne Novine 155/23).

### **6.3. Strateški cilj 3. Unapređenje postupka evidentiranja i upisa komunalne infrastrukture**

Stupanjem na snagu Zakona o komunalnom gospodarstvu, pojam komunalna infrastruktura dobio je novu dimenziju u kontekstu upravljanja imovinom.

Uvažavajući činjenicu kako elementarno funkcioniranje Grada Metkovića, kao i kvaliteta života u njemu, ovise o tome u kakvom je stanju i kako se održava komunalna infrastruktura, naglašava se kako izgradnja i održavanje komunalne infrastrukture u pravilu i neizbježno generiraju značajne rashode u proračunu Grada i trgovačkih društava koja njome upravljaju.

Temeljem članka 63. Zakona o komunalnom gospodarstvu, jedinice lokalne samouprave dužne su ustrojiti i voditi evidenciju komunalne infrastrukture koja mora sadržavati:

1. naziv i vrstu komunalne infrastrukture
2. podatak o katastarskoj i zemljišnoknjižnoj čestici i katastarskoj općini na kojoj se komunalna infrastruktura nalazi
3. podatak o vlasništvu komunalne infrastrukture i osobi koja njome upravlja i
4. podatke o zatraženim i izdanim dozvolama za uređenje, građenje i uporabu komunalne infrastrukture, radnjama poduzetim u svrhu rješavanja imovinskopravnih odnosa i statusa komunalne infrastrukture i aktima s tim u vezi.

Uzimajući u obzir attribute komunalne infrastrukture, ista je najraznovrsnija i najrazvedenija imovina.

Grad Metković ima ustrojenu evidenciju komunalne infrastrukture, ali je istu nužno kontinuirano ažurirati i usklađivati sa navedenim Zakonom.

U okviru strateškog cilja 3. – Unapređenje postupka evidentiranja i upisa komunalne infrastrukture definirane su sljedeće smjernice:

- analiza i utvrđivanje jedinica imovine koja u naravi čini komunalnu infrastrukturu
- popis komunalne infrastrukture kojom upravlja Grad u skladu sa Zakonom o komunalnom gospodarstvu
- popis komunalne infrastrukture kojom upravlja trgovačko društvo kojem je Grad osnivač, uz naznaku vrste komunalne infrastrukture kojom upravlja
- ažuriranje i popis komunalne infrastrukture iz sustava „Registar nekretnina“ i „GIS“ u svrhu izbjegavanja redundancije podataka
- usklađivanje podataka u „Registru nekretnina“ i analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji
- unos svih vrsta komunalne infrastrukture u GIS
- donošenje strateških odluka o upisu komunalne infrastrukture u vlasništvo Grada, odnosno u vlasništvo osobe koja obavlja komunalnu djelatnost u skladu

- s odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu
- provedba oglednog postupka evidentiranja jedne jedinice imovine u okviru komunalne infrastrukture u skladu s odredbama članka. 132. Zakona o komunalnom gospodarstvu.

#### **6.4. Strateški cilj 4. Povezivanje evidencija**

Državni ured za reviziju kontinuirano u svojim izvješćima jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave nalaže za svaku jedinicu imovine odrediti identifikacijski broj, odnosno prepoznatljivu oznaku s pomoću koje bi se podaci iz evidencije nekretnina, evidencije komunalne infrastrukture, analitičke knjigovodstvene evidencije i popisa imovine i obveza međusobno povezali, a radi dobivanja potpune informacije o svakoj nekretnini.

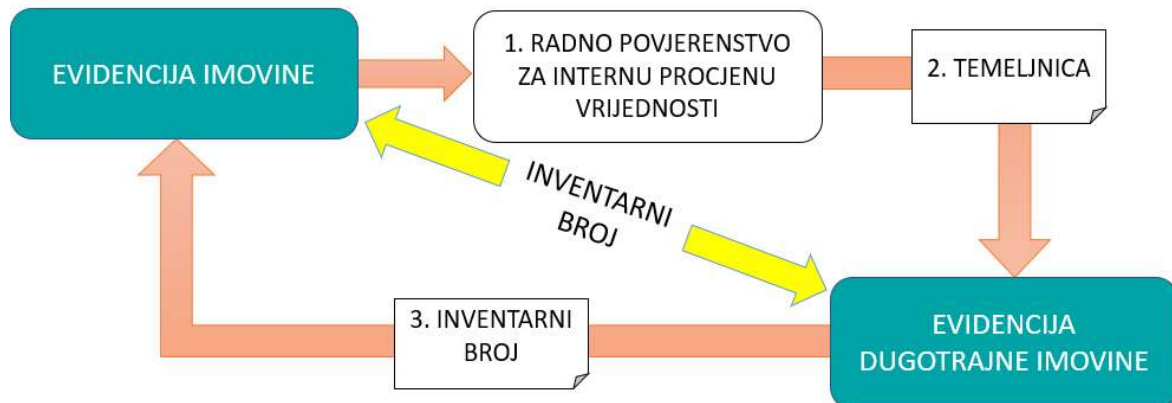
Napominje se kako se na temelju članka 25. stavka 2. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i računskom planu, zgrade i ostali građevinski objekti iskazuju odvojeno od zemljišta na kojem su smješteni. Ako nije moguće odvojiti vrijednost objekta od vrijednosti zemljišta, tada se čitav iznos evidentira na imovini koja ima veću vrijednost (najčešće su to građevinski objekti).

Međutim, na temelju članka 9. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje, ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina, a na temelju članka 367. stavka 1. istog Zakona propisano je ako je do stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada u nečijem vlasništvu te je upisana u zemljišnoj knjizi kao zemljišnoknjižno tijelo zasebno od zemljišta na kojem je izgrađena, vlasnik zgrade steći će pravo vlasništva cijele nekretnine spajanjem svih tih zemljišnoknjižnih tijela u jedno uz upis prava vlasništva na spojenom tijelu u korist vlasnika zgrade.

Slijedom navedenog, primjenom različitih strukovnih pravila, ista nekretnina se u evidenciji nekretnina evidentira kao jedan zapis, a u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji kao dva zapisa. Dakle, analitičku knjigovodstvenu evidenciju, evidenciju nekretnina i evidenciju komunalne infrastrukture nije moguće voditi kao jednu evidenciju zbog različitosti u djelovanju osnovnih principa pravnih i ekonomskih, odnosno računovodstvenih znanosti.

Navedeno implicira nužnost uspostave vrlo uske suradnje između ustrojstvenih jedinica i službenika nadležnih za poslove računovodstva i financija s ustrojstvenim jedinicama i službenicima u čijoj je nadležnosti obavljanje poslova u području kako komunalnog gospodarstva, točnije poslova u vezi evidentiranja komunalne infrastrukture tako i poslova upravljanja ostalom dugotrajnom imovinom.

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića  
za razdoblje 2024. – 2030.



Slika 2 Prikaz modela povezivanja evidencija

U okviru strateškog cilja 4. – Povezivanje evidencija definirane su sljedeće smjernice:

- voditi analitičke knjigovodstvene evidencije i na kraju svake poslovne godine popisivati imovinu i obveze
- za svu dugotrajnu nefinancijsku imovinu odrediti inventarni broj
- analitičke knjigovodstvene evidencije putem inventarnog broja povezati s drugim evidencijama o imovini
- definiranje podataka nužnih za postupak povezivanja evidencija
- izrada procedure unosa nekretnina u „Registar nekretnina“
- prilagodba baza podataka Središnjem registru državne imovine.

## 7. Preporuke praćenja, ažuriranja i revidiranja Strategije

Za uspješnu provedbu Strategije nužno je istu kontinuirano pratiti i ažurirati sve nastale promjene, a po potrebi i revidirati uvažavajući novonastale uvjete, koji se mogu odnositi na promjenu zakonskog okvira, nepredviđene situacije, mogućnosti korištenja sredstava iz EU fondova i slično.

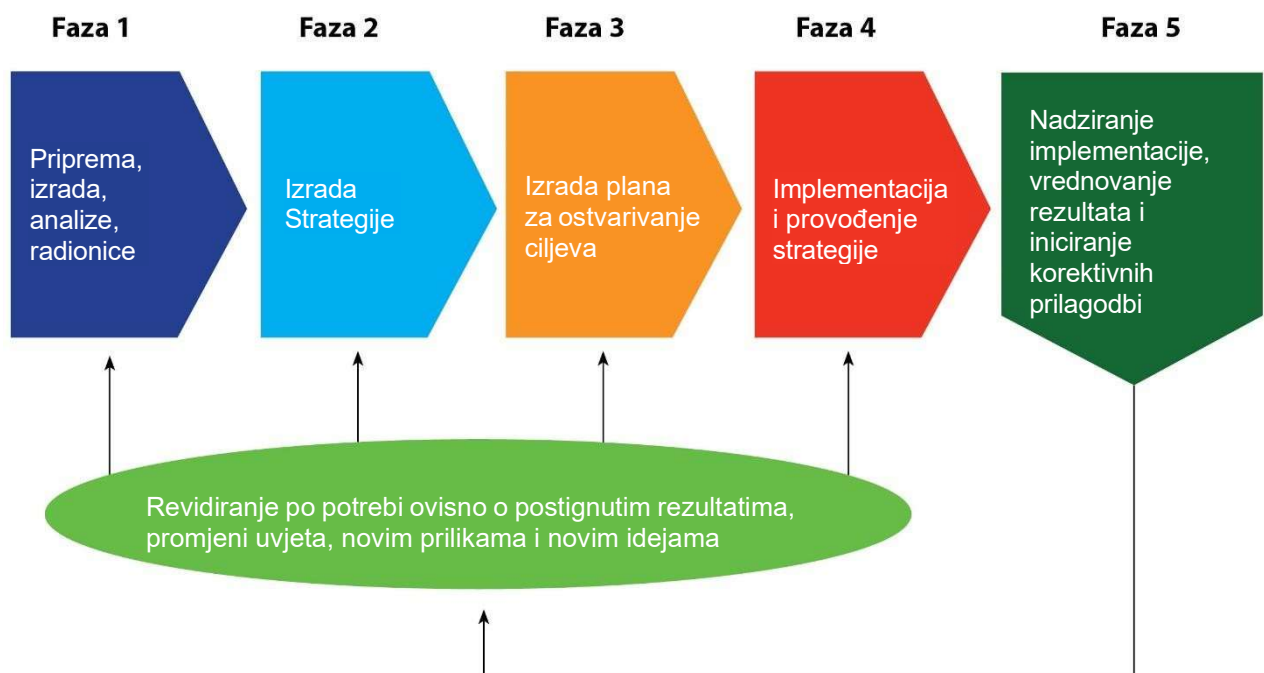
Preporuka je nakon tri godine izraditi reviziju provedbe Strategije i podnijeti izvještaj o provedbi iste Gradonačelniku i Gradskom vijeću. Gradonačelnik određuje nositelje izvještajnog dijela poslova te izvršenja ciljeva i mjera utvrđenih u ovoj Strategiji.

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

Osnovne preporuke za praćenje, koje u sebi uključuju elemente nadzora i ocjenjivanja, odnose se na praćenje:

- ostvaruje li se vizija Strategije (kroz analizu učinka po pojedinim ciljevima, prikazom i usporedbom pokazatelja, s naglaskom na rezultate mjera i aktivnosti iz godišnjih planova)
- primjenjuju li se načela Strategije kao osnovne komponente učinkovitog upravljanja imovinom Grada Metkovića
- ostvaruje li se godišnji plan (analiza kako, kada i tko provodi aktivnosti definirane u godišnjem planu)
- je li došlo do promjene normativnog okvira u vezi upravljanja imovinom i
- prilagoditi opće akte i samu provedbu Strategije novonastalim normativnim promjenama.

Gore navedeno treba biti usklađeno s procesima stvaranja i implementacije Strategije, kako je prikazano na sljedećoj slici:



Slika 3 Rizici implementacije Strategije upravljanja imovinom

## 8. ZAKLJUČAK

Iako iz ukupnosti normativnog okvira Republike Hrvatske nije moguće izvesti jasnu i univerzalno obuhvatnu definiciju pojma upravljanja imovinom, a koja bi ujedno bila primjenjiva u odnosu na postupanje jedinica lokalne samouprave u tom smislu, iz svega prethodno navedenoga proizlazi kako je riječ o jednom od najsloženijih i sadržajno najobuhvatnijih radnih procesa u nadležnosti jedinica lokalne samouprave.

Ponovno se ističe kako imovinu jedinice lokalne samouprave čine sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja istoj pripadaju, ali poteškoće i dvojbe u vezi upravljanja imovinom odnose se, obzirom na njihovu brojnost, različitost, vrijednost i rashode koje generiraju iz proračunskih sredstava, gotovo isključivo na gradske nekretnine. Tako unutar pojma upravljanja imovinom možemo razlikovati niz stručnih i radnih procesa koji obuhvaćaju različite načine raspolaganja i korištenja gradskom imovinom, ali i evidentiranja svih poslovnih događaja proizašlih s osnova stjecanja, otuđenja, korištenja ili održavanja iste, uključujući provođenje različitih operativnih poslova prije svega imovinskopravne naravi.

Takvi radni procesi zahtijevaju koordinirani i multidisciplinarni angažman većeg broja službenika različitih razina stručnog znanja u okviru brojnih stručnih i/ili upravnih područja, uključujući nužno sudjelovanje i povremene intervencije predstavničkog i izvršnog tijela. Pritom valja imati na umu kako se za određena područja i radne procese može reći da imaju statičku narav i obavljaju se redovito uz određene uhodane i uglavnom repetitivne radnje, ali je za učinkovito i zakonito obavljanje istih nužan aktivan i na znanju utemeljen angažman, kako nadležnih službenika tako i donositelja političkih odluka.

Međutim, nužan preduvjet učinkovitom, racionalnom i zakonitom upravljanju imovinom predstavlja prije svega sustavno i organizirano evidentiranje ukupnosti gradske nepokretne imovine. Već je navedeno kako obveza evidentiranja gradske imovine počiva na nizu različitih propisa, a najveći se problem u tom smislu odražava u okolnosti kako navedeni propisi nisu međusobno usklađeni i sveobuhvatni u odnosu na ukupnost gradske imovine te kao takvi, nažalost, stvaraju visoku razinu pravne nesigurnosti te uzrokuju stvaranje neujednačenosti u operativnom postupanju.

Stoga je izrazito važno naglasiti i osvijestiti okolnost kako obujam i složenost poslovnih procesa u obuhvatu pojma upravljanja imovinom ne samo često, već u pravilu nadilaze postojeće ustrojstvo i djelokrug rada, odnosno prilično čvrsto ukorijenjene opise radnih mjesta službenika u gradskim upravnim tijelima. Kao otegotnu okolnost navedenome valja dodati činjenicu da pravilnici o unutarnjem redu, odnosno sistematizirana radna mjesta u okviru istih, pored toga što su ograničene normativnim okvirom koji uređuje klasifikaciju radnih mjesta službenika i namještenika u upravnim odjelima i službama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, predstavljaju akte uglavnom statične naravi koji se ne prilagođavaju adekvatno novonastalim uvjetima uslijed čestih izmjena normativnog okvira.

Navedene je poteškoće organizacijske naravi moguće nadići i premostiti isključivo putem izrade i donošenja strateški koncipiranih dokumenta u različitim područjima rada i nadležnosti, a tako i u području upravljanja imovinom, koji trebaju predstavljati

## Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića za razdoblje 2024. – 2030.

kvalitetnu normativnu i sadržajnu podlogu za koordinirano, sukcesivno i dosljedno operativno provođenje svih zadanih strateških i posebnih ciljeva. Stoga je nužno naglasiti kako ništa od navedenoga ne može biti ostvareno u slučaju izostanka aktivne participacije i nedvojbene podrške donositelja odluka u koordiniranju i usklađivanju svih složenih radnih zadataka u različitim upravnim i stručnim područjima objedinjenim u pojmu upravljanja imovinom u najširem smislu.

U konačnici, ovu Strategiju je, kao dokument dominantno apstraktne naravi kojim se uređuju srednjoročni ciljevi upravljanja i raspolaganja imovinom, nužno razraditi kroz operativno i konkretno zadane kratkoročne ciljeve koje je poželjno definirati putem godišnjeg plana upravljanja imovinom. Stoga je nadalje izrazito važno naglasiti kako svi postavljeni ciljevi unutar navedenih dokumenata moraju biti životno i operativno provedivi, uvažavajući pritom mogućnost razumnog i odgovornog mobiliziranja i iskorištavanja svih potrebnih administrativnih i financijskih kapaciteta Grada Metkovića nužnih za njihovo ostvarenje.

## POPIS GRAFOVA, TABLICA I SLIKA

### POPIS GRAFOVA

Graf 1 Ustrojstvo gradske uprave .....	13
--	----

### POPIS TABLICA

Tablica 1 Opći podaci o Gradu .....	12
Tablica 2 Podaci o trgovačkim društvima.....	22
Tablica 3 Popis poslovnih prostora u vlasništvu Grada Metkovića danih u zakup/korištenje poslovnog prostora .....	23
Tablica 4 Poljoprivredno zemljište određeno za zakup prema katastarskim općinama.....	25
Tablica 5 Klasifikacija imovine Grada Metkovića.....	33
Tablica 6 SWOT analiza upravljanja imovinom Grada Metkovića .....	36
Tablica 7 Tablica strateških ciljeva.....	37

### POPIS SLIKA

Slika 1 Prikaz koncepta SWOT analize.....	35
Slika 2 Prikaz modela povezivanja evidencija .....	42
Slika 3 Rizici implementacije Strategije upravljanja imovinom.....	43

## PRILOG

### Normativni okvir – taksativni dio

1. Ustav Republike Hrvatske (Narodne novine 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10 i 5/14)
2. Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20)
3. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
4. Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23)
5. Zakon o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20)
6. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18)
7. Zakon o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine 68/18, 110/18 i 32/20)
8. Zakon o cestama (Narodne novine 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23 i 133/23)
9. Zakon o grobljima (Narodne novine 19/98, 50/12 i 89/17)
10. Zakon o nasljeđivanju (Narodne novine 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15 i 14/19)
11. Zakon o uređenju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (Narodne novine 80/11 i 144/21)
12. Zakon o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 112/18)
13. Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine 63/19, 128/22 i 155/23)
14. Zakon o javnom bilježništvu (Narodne novine 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16 i 57/22)
15. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 112/18 i 39/22)
16. Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
17. Zakon o gradnji (Narodne novine 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
18. Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19)
19. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15)
20. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine 66/09, 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 i 114/22)
21. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine 74/14, 69/17 i 98/19)
22. Zakon o komasaciji poljoprivrednog zemljišta (Narodne novine 46/22)
23. Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (Narodne novine 121/17, 98/19, 84/21 i 156/23)
24. Zakon o građevinskoj inspekciji (Narodne novine 153/13)
25. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
26. Zakon o proračunu (Narodne novine 144/21)

## Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića za razdoblje 2024. – 2030.

27. Zakon o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22, 33/23, 114/23 i 35/24)
28. Zakon o autorskom pravu i srodnim pravima (Narodne novine 111/21)
29. Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (Narodne novine 75/15 i 102/19)
30. Zakon o pravu na pristup informacijama (Narodne novine 25/13, 85/15 i 69/22)

### Podzakonski i općenormativni akti

1. Uredba o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge (Narodne novine 26/15 i 37/21)
2. Uredba o stambenom zbrinjavanju članova obitelji smrtno stradalih i nestalih hrvatskih branitelja te hrvatskih ratnih vojnih invalida i dragovoljaca iz Domovinskog rata (Narodne novine 57/18 i 147/20)
3. Uredba o Središnjem registru državne imovine (Narodne Novine 3/20)
4. Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (Narodne novine 40/97 i 117/05)
5. Pravilnik o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom državne imovine (Narodne novine 37/24)
6. Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu (Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20)
7. Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 37/22)
8. Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) (Narodne novine 121/13 i 61/18)
9. Jedinствена metodološko-nomotehnička pravila za izradu akata koje donosi Hrvatski sabor (Narodne novine 74/15)

### Opći akti Grada Metkovića

- Statut Grada Metkovića („Neretvanski glasnik“ br. 1/21)
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Grada Metkovića („Neretvanski glasnik“, br. 9/13 i 9/19)
- Pravilnik o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama (Neretvanski glasnik broj: 7/16)
- Odluka o komunalnom redu („Neretvanski glasnik“ broj 6/19)
- Odluka o komunalnim djelatnostima na području Grada Metkovića („Neretvanski glasnik“ broj 6/19)
- Odluka o načinu upravljanja javnim sportskim građevinama u vlasništvu Grada Metkovića („Neretvanski glasnik“ 2/15)
- Odluka o povjeravanju upravljanja i održavanja sportskih građevina u vlasništvu Grada Metkovića od 23. travnja 2015. god.,

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Metkovića  
za razdoblje 2024. – 2030.

- Program raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske na području Grada Metkovića
- Pravilnik o korištenju javnih površina i drugih nekretnina u vlasništvu Grada Metkovića za postavljanje privremenih objekata, reklamnih i oglasnih predmeta u svrhu izborne promidžbe
- Drugi interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada Metkovića vezanih uz upravljanje i raspolaganje imovinom koji se objavljuju u službenom glasniku i na mrežnim stranicama

