



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

Umag, prosinac 2015. godine

SADRŽAJ

1) UVOD.....	3
2) VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA.....	4
3) ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA.....	5
4) VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2016. - 2021. GODINE.....	7
A) ZEMLJIŠTA.....	8
B) POSLOVNI PROSTORI.....	10
C) STANOVI.....	11

UVOD

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

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 76/13.) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom, kao i na Strategiju razvoja Grada Umaga za razdoblje 2016. - 2021. godine.

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

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

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

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

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

Načelo predvidljivosti osigurava da raspolaganje nekretninama u istim ili sličnim slučajevima bude obuhvaćeno predvidljivim, jednakim postupanjem.

Načelo učinkovitosti osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva određenih Strategijom raspolaganja kao javni interes.

Načelo odgovornosti osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja nekretninama, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem nekretninama i izvješćivanjem o postignutim ciljevima.

VAŽEĆI POPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12 i 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13.)
- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13.)
- Zakon o najmu stanova (NN, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06.)
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN, br. 40/97. i 117/05.)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN, br. 43/92., 69/92., 87/92., 25/93., 26/93., 48/93., 2/94., 44/94., 47/94., 58/95., 103/95., 11/96., 76/96., 111/96., 11/97., 103/97., 119/97., 68/98., 163/98., 22/99., 96/99., 120/00., 94/01. i 78/02.)
- Zakon o obveznim odnosima (NN, br. 35/05., 41/08. i 125/11.)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12. i 143/13.)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12. i 136/12., 157/13. i 152/14.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 16/07., 124/10., 56/13.)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15.)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, broj 78/15.)
- Zakon o cestama (NN, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, broj 74/2014)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12)

AKTI GRADA

Statut Grada Umaga (Službene novine Grada Umaga br. 9/09 i 3/13)

Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Umaga (Službene novine Grada Umaga br. 15/13)

Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (Službene novine Grada Umaga 7/13 , 4/15 i 15/15)

Odluka o davanju stanova u najam (Službene novine Grada Umaga, br. 8/12)

Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Grada Umaga (Službene novine Grada Umaga br. 5/11)

Pravilnik o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor (Službene novine Grada Umaga br. 1/14 i 5/15)

Odluka o osnivanju prava služnosti na nekretninama (Službene novine Grada Umaga br. 17/14)

Sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza dosadašnje općine Buje (Službene novine Županije Istarske, br. 5/94)

Odluka o uvjetima prodaje nekretnina i mjerama poticanja poduzetništva na području poduzetničke zone „Ungarija“ („Službene novine Grada Umaga“, br. 15/13)

ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Grad u svom vlasništvu ima slijedeći portfelj imovine:

- zemljišta,
- poslovne prostore (za potrebe Grada i za iznajmljivanje),
- stanove,
- javne površine i prostore (ulice, trgove, zelene površine, prometnice, biciklističke staze, javne površine za iznajmljivanje, DTK, skloništa, dječja igrališta i parkirališta),
- sportske objekte,
- ustanove,
- trgovačka društva,
- kulturne objekte i kulturna dobra,
- komunalnu infrastrukturu (javnu rasvjetu, odlagališta otpada, oborinsku odvodnju, fekalnu kanalizaciju, groblja i mrtvačnice)

Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:

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

Uspostava baze podataka o nekretninama

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

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

Stanje dokumentacije, vlasnički upisi i praćenje nekretnina:

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

Za određeni broj nekretnina Grad još mora kompletirati vlasničku dokumentaciju i provesti upise u zemljišne knjige i druge javne očevidnike.

Zemljište

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

Poslovni prostori

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

Za dio poslovnih prostora nije proveden upis prava vlasništva u zemljišne knjige koji upis se ima provesti po izradi etažnih elaborata i prilikom provedbe zemljišnoknjižnih postupaka povezivanja glavne knjige sa knjigom položenih ugovora.

Stanovi

U vlasničkom portfelju Grada Umaga nalaze se i stanovi koje koriste zaštićeni najmoprimci i najmoprimci kojima je stan dodijeljen sukladno socijalnim kriterijima po slobodno ugovorenoj najamnini.

Za dio stanova u vlasništvu Grada Umaga nije proveden upis prava vlasništva u zemljišne knjige koji upis se ima provesti po izradi etažnih elaborata i prilikom provedbe zemljišnoknjižnih postupaka povezivanja glavne knjige sa knjigom položenih ugovora.

Nekretnine u kojima se nalaze vrtići, škole i druge ustanove u vlasništvu Grada Umaga

Sve nekretnine koje koriste osnovna i područne škole, centralni i područni vrtići te ustanove u vlasništvu Grada Umaga u zemljišnoknjižnom su vlasništvu Grada Umaga.

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

Na jednoj nekretnini u vlasništvu Grada osnovano je pravo građenja u svrhu izgradnje Doma umirovljenika, u korist trgovačkog društva u vlasništvu Grada Umaga te je ugovorom zgrada ustupljena na uporabu Domu za starije i nemoćne osobe Atilio Gamboc, Umag.

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

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

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

Poduzet će se i sve što je potrebno za provedbu etažiranja nekretnina u suvlasništvu i upis u zemljišne knjige etažiranih dijelova.

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

Radi osiguranja obavljanja funkcija jls, jedan od najvažnijih ciljeva predstavlja oformiti katalog nekretnina za prodaju, što podrazumijeva sveobuhvatnu analizu zatečenog stanja, kako prostornoplansku, tako i komunalnu opremljenost te identifikaciju nekretnina čijim bi se raspolaganjem i otuđenjem stekla imovinskopravna korist Grada, koja bi se dugoročno usmjerila na razvoj samog Grada. Jedan od ciljeva predstavlja i održavanje informatičkog programa koji bi sadržavao katalog nekretnina, podatke, zemljišnoknjižnu i katastarsku dokumentaciju, tlocрте, fotografije i svu građevinsku dokumentaciju koja bi se čuvala trajno.

Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje nekretninama:

- Neprestani rad na detektiranju jedinica imovine u vlasništvu Grada Umaga,
- Uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Grada Umaga,
- uočavanje razlika i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja i raspolaganja,
- povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
- vođenje računa o interesima Grada Umaga kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije,
- uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina,
- temeljenje odluka o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- upotpunjavanje postojećeg registra imovine, objavljenog i javno dostupnog,
- za sve nekretnine na kojima postoji upisano suvlasništvo, ukoliko je to moguće, provesti razvrgrnuće suvlasničke zajednice,
- žurno rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata,
- stjecanje vlasništva nad nekretninama, kako novim stanovima, tako i zemljištima namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture kojih vlasnici ne mogu biti privatne osobe,
- zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- redovita i proaktivna objava dokumenata upravljanja imovinom na internetskoj stranici grada,
- redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- čuvanje zapisa o nekretninama,

ZEMLJIŠTA

Grad Umag u sklopu reforme lokalne samouprave od 2010. godine provodi model upravljanja imovinom. Popisuju se jedinice imovine, inventura stalno traje i dopunjuje se.

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

UVJETI PRODAJE

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

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

Grad Umag raspisuje i natječaje za zakup zemljišta.

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

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

ULAGANJA

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

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

HIPOTEKE

Nekretnine u vlasništvu Grada Umaga nisu opterećene hipotekama.

OSNOVE RASPOLAGANJA

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12 i 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13.)
- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13.)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15)
- Odluka o osnivanju registra kupoprodajnih cijena i drugih podataka u svezi s raspolaganjem nekretninama na području Grada Umaga (Službene novine Grada Umaga br. 21/14)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12. i 143/13.)

- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12. i 136/12., 157/13. i 152/14.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 16/07., 124/10., 56/13.)
- Zakon o cestama (NN, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, broj 74/2014)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12)
- Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Umaga (Službene novine Grada Umaga br. 15/13)
- Odluka o osnivanju prava služnosti na nekretninama (Službene novine Grada Umaga br. 17/14)
- Sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza dosadašnje općine Buje (Službene novine Županije Istarske, br. 5/94)

POSLOVNI PROSTORI

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

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

OSNOVE KORIŠTENJA

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15.)

Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (Službene novine Grada Umaga 7/, 4/15 i 15/15)

Pravilnik o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor (Službene novine Grada Umaga br. 1/14 i 5/15)

UVJETI PRODAJE POSLOVNIH PROSTORA

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

Gradsko vijeće Grada Umaga je utvrdilo popis 7 poslovnih prostora koje se nalaze izvan područja naselja Umag i na neatraktivnim lokacijama te je u tijeku postupak prodaje istih prema podnesenim zahtjevima.

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

ZAKUPNI ODNOSI

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

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

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

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

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

STANOVI

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

U stanovima u vlasništvu Grada Umaga nalaze se:

1) Zaštićeni najmoprimci

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

2) Osobe s kojima je sklopljen ugovor na temelju Odluke o davanju stanova u najam Ugovori o najmu sklopljeni su temeljem provedenog natječaja i redosljedom utvrđenom konačnom listom prvenstva. Riječ je o ugovorima koji se sklapaju sa osobama slabijeg imovinskog stanja. Iznos najamnine utvrđen je Odlukom i iznosi od 5,00 – 10,00 kn/m².

OSNOVE KORIŠTENJA

- Zakon o najmu stanova (NN, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06.)
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN, br. 40/97. i 117/05.)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN, br. 43/92., 69/92., 87/92., 25/93., 26/93., 48/93., 2/94., 44/94., 47/94., 58/95., 103/95., 11/96., 76/96., 111/96., 11/97., 103/97., 119/97., 68/98., 163/98., 22/99., 96/99., 120/00., 94/01. i 78/02.)
- Odluka o davanju stanova u najam (Službene novine Grada Umaga, br. 8/12)
- Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Grada Umaga (Službene novine Grada Umaga br. 5/11)

UVJETI PRODAJE STANOVA

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

Grad Umag vodi sudske sporove radi ispražnjenja i predaje u posjed stanova koji se koriste bez pravne osnove, kao i postupke naplate potraživanja.

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