



**STRATEGIJA**  
UPRAVLJANJA  
I RASPOLAGANJA IMOVINOM  
U VLASNIŠTVU  
**GRADA LABINA**  
2021 - 2027



## SADRŽAJ

I. Uvod.....	2
II. Pravni okvir upravljanja i raspolaganja imovinom.....	3
1. Zakonski i podzakonski propisi .....	3
2. Akti Grada Labina .....	4
III. Načela upravljanja imovinom.....	5
IV. Analiza stanja imovine i postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Labina	6
1. Zemljišta.....	7
1.1. Analiza stanja i upravljanja zemljištem .....	7
a) Prodaja zemljišta .....	8
b) Kupnja zemljišta .....	9
c) Darovanje .....	9
d) Osnivanje prava građenja i osnivanje prava služnosti .....	9
e) Davanje u zakup .....	10
f) Razvrgnuće suvlasničke zajednice .....	10
g) Ugovori o uređenju građevinskog zemljišta .....	10
h) Ošasna imovina .....	10
1.2. Zemljište upisano kao društveno vlasništvo .....	11
1.3. Turističko zemljište .....	11
1.4. Sudski i drugi sporovi između Grada Labina i trećih osoba .....	12
1.5. Rješavanje imovinsko- pravnih odnosa s Republikom Hrvatskom .....	12
1.6. Zemljište za koje je u tijeku postupak prema Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine .....	13
1.7. Zemljište u poslovnim zonama .....	14
a) Poduzetnička zona Vinež .....	14
b) Poduzetnička zona Ripenda Verbanci .....	14
c) Poduzetnička zona Rogočana .....	15
2. Stambeni prostori.....	15
2.1. Analiza stanja, načina upravljanja stambenim prostorima .....	15
a) Davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Labina .....	16
b) Prodaja stanova u vlasništvu Grada Labina .....	16
c) Sudski postupci .....	17
d) Prihodi i rashodi od upravljanja i raspolaganja stanovima .....	17
2.2. Nužni smještaj .....	18
2.3. Stanovi preneseni u vlasništvo Republici Hrvatskoj na području Grada Labina .....	18
3. Poslovni prostori u vlasništvu Grada Labina.....	19
3.1. Poslovni prostori za potrebe tržišta .....	19
a) Davanje u zakup poslovnih prostora za potrebe tržišta.....	20
b) Prodaja poslovnih prostora .....	21
3.2. Poslovni prostori- garaže .....	21
3.3. Poslovni prostori koji se dodjeljuju udrugama na korištenje .....	22
3.4. Prihodi i rashodi od zakupa poslovnih prostora, garaža i tržnice .....	22
4. Nepokretno kulturno dobro .....	22
5. Sportski objekti.....	24
6. Komunalna infrastruktura.....	25
6.1. Nerazvrstane ceste .....	26
7. Ostale nekretnine u vlasništvu Grada Labina (ruševine, objekti koji se ne mogu koristiti) .....	28
8. Nekretnine koje koriste javne ustanove na području Grada Labina.....	29
9. Poslovni udjeli i dionice.....	30
V. Misija i vizija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Labina.....	31
VI. Srednjoročni ciljevi i smjernice u upravljanju i raspolaganju imovinom Grada Labina za razdoblje 2021.- 2027. ....	32
VII. Podnošenje izvješća o provedbi Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Labina.....	41
VIII. Donošenje Godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Labina.....	41
IX. Podnošenje izvješća o provedbi godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Labina.....	42
X. Zaključak.....	42

## I. UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Labina od 2021. do 2027. (u daljnjem tekstu: Strategija) određuje dugoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Labina, uzimajući u obzir gospodarske i razvojne interese Grada Labina, a donosi se radi osiguranja održivog, učinkovitog i transparentnog upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Labina u periodu od 2021. do 2027. godine. Strategija se donosi za razdoblje od sedam godina, sukladno članku 18. stavku 1. Zakona o upravljanju državnom imovinom.

Člankom 67. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19) propisano je kako imovinu jedinice lokalne samouprave čine sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja joj pripadaju, a svojom imovinom jedinica lokalne samouprave mora upravljati, koristiti se i raspolagati pažnjom dobrog gospodara. Jedinice lokalne samouprave u okvirima relevantnih propisa samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom u svome vlasništvu.

Upravljanje i raspolaganje imovinom Grada Labina treba biti usmjereno u pravcu odgovornog raspolaganja radi održivog gospodarskog rasta i zaštite javnog interesa.

Odgovorno upravljanje imovinom u prvom redu podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina, pokretnina i imovinskih prava u vlasništvu Grada, s utvrđenim stanjem u kojem se imovina nalazi i određenom tržišnom vrijednošću, kao i utvrđivanje važnosti određene imovine za Grad i strategiju razvoja Grada te sagledavanje troškova i prihoda od iste, radi učinkovitog korištenja.

Strategija je izrađena uz primjenu Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18) i oslanja se na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje 2019.-2025. („Narodne novine“ broj 96/19.).

Upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Labina podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Grad Labina optimalno i održivo upravlja svojom imovinom u svrhu ostvarivanja svog organizacijskog strateškog plana. Raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada Labina podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Grada Labina 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 državnoj imovini ili na drugi način te davanje na uporabu imovine.

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 praćenje tijeka novca i povećanje vrijednosti.

U upravljanju nekretninama i ostalom imovinom Grad Labina postupi u skladu s zakonskim ovlastima i upravlja u smislu zakonske definicije „dobrog gospodara“, što prije svega obuhvaća izradu popisa svih nekretnina u vlasništvu Grada i njihove procjene vrijednosti kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Grad i sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina i ostale imovine, radi što učinkovitijeg korištenja. Imovinom u vlasništvu Grada Labina mora se

odgovorno i učinkovito upravljati i raspolagati jer predstavlja kapital koji je potrebno staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije.

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Grada Labina imaju Gradsko vijeće i Gradonačelnik, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Ovlašteni su da odlučuju o stjecanju, otuđivanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Labina pažnjom dobrog gospodara u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana. Postojeći model upravljanja nekretninama normiran je putem zakonskih i podzakonskih akata, a normizacija je sprovedena i internim aktima, tj. donošenjem odluka Grada Labina iz područja upravljanja imovinom.

## **II. PRAVNI OKVIR UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM**

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada propisano je brojnim zakonskim, podzakonskim aktima i općim aktima Gradskog vijeća Grada Labina.

### **1. Zakonski i podzakonski propisi**

- Ustav Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 56/90., 135/97., 8/98., 113/00., 124/00., 28/01., 41/01., 55/01., 76/10., 85/10. i 05/14.),
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13., 137/15. i 123/17., 98/19.)
- 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. i 81/15.- pročišćeni tekst i 94/17 – ispravak)
- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18.)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora („Narodne novine“ broj 125/11., 64/15. i 112/18.)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj 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., 78/02.)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o vodama („Narodne novine“ broj 66/19.)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva („Narodne novine“ broj 153/09., 90/11., 56/13, 154/14. , 119/15., 120/16., 127/17.)
- Zakon o grobljima („Narodne novine“ broj NN 153/09., 90/11., 56/13., 154/14., 119/15., 120/16., 127/17.)
- Zakon o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17.)
- Zakon o javnoj nabavi („Narodne novine“ broj 120/16.)
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine („Narodne novine“ broj 40/97, 95/15).
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19.)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 112/18.)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj 80/11.)
- Zakon o cestama („Narodne novine“ broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19)
- Zakon o javno privatnom partnerstvu („Narodne novine“ broj 78/12, 152/14, 114/18)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“ broj 20/18, 115/18, 98/19)
- Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („Narodne novine“ broj 50/20.)
- Zakon o proračunu („Narodne novine“ broj 87/08, 136/12, 15/15)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 111/18)
- Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18)
- Zakon o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19)
- Uredba o središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 3/20)
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“ broj 122/14 i 98/19)
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine“ broj 121/13, 61/18.)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunsko računovodstvu („Narodne novine“ broj 3/15, 93/15, 135/15, 2/17, 28/17, 112/18, 126/19)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine“ broj 124/14, 115/15, 87/16, 3/18 i 126/19).

## 2. Akti Grada Labina

- Statut Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 9/09. 9/10. – pročišćeni tekst, 8/13., 3/16., 2/18, 5/19- pročišćeni tekst, 2/20)
- Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 6/19., 17/20.)
- Odluka o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 8/19.)
- Odluka o dodjeli poslovnih prostora u vlasništvu Grada Labina na korištenje udrugama („Službene novine Grada Labina“ broj 3/16., 8/17. i 15/17.)
- Odluka o utvrđivanju popisa poslovnih prostora koji se dodjeljuju udrugama na korištenje („Službene novine Grada Labina“ broj 5/16., 6/17., 9/17., 10/17., 16/17., 3/18., 4/19., 7/19. i 1/20.)
- Odluka o davanju nužnih smještaja na korištenje na području Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 8/20.)
- Odluka o davanju stanova u najam (pročišćeni tekst) („Službene novine Grada Labina“ broj 3/15., 17/20.)
- Odluka o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 5/10. i 13/10.)

- Zaključak o utvrđivanju visine zaštićene i slobodno ugovorene najamnine („Službene novine Grada Labina“ broj 4/15.)
- Odluka o zonama za određivanje zakupa poslovnog prostora u Gradu Labinu („Službene novine Grada Labina“ broj 4/09., 17/09., 2/12., 7/13., 3/17., 16/20.)
- Odluka o komunalnom redu („Službene novine Grada Labina“ broj 10/19., 14/20.)
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 04/15.)
- Odluka o popisu nerazvrstanih cesta na području Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 13/16, 1/17 i 4/18)
- Odluka o uređenju prometa na području Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 6/11., 4/12., 13/18. i 10/19.)
- Prostorni plan uređenja Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 15/04., 04/05., 17/07., 09/11. , 01/12. , 03/20.)
- Urbanistički plan uređenja Labina i Presike („Službene novine Grada Labina“ broj 17/07., 07/13. , 11/15., 08/19., 03/20.)
- Urbanistički plan uređenja naselja Vinež („Službene novine Grada Labina“ broj 07/10., 05/17.)
- Urbanistički plan uređenja naselja Kapelica („Službene novine Grada Labina“ broj 04/10.)
- Detaljni plan uređenja Poslovne zone Vinež – II faza („Službene novine Grada Labina“ broj 01/09., 13/18.)
- Detaljni plan uređenja Poslovne zone Ripenda Verbanci („Službene novine Grada Labina“ broj 04/10.)
- Urbanistički plan uređenja Šikuli („Službene novine Grada Labina“ broj 10/20.).

### III. NAČELA UPRAVLJANJA IMOVINOM GRADA LABINA

Upravljanje imovinom Grada Labina temelji se na načelima propisanim člankom 13. Zakona o upravljanju državnom imovinom, a to su načelo odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti:

- **načelo odgovornosti** osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i raspolaganja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.
- **načelo javnosti** upravljanja imovinom osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u propisima i drugim aktima koji se donose na temelju ovoga Zakona te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja imovinom u Strategiji upravljanja imovinom i Godišnjem planu upravljanja imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju imovinom.
- **načelo ekonomičnosti** osigurava se upravljanjem imovinom radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Grada Labina
- **načelo predvidljivosti** osigurava se upravljanjem i raspolaganjem imovinom predvidljivim za uprave, dioničare i članove trgovačkih društava u kojima dionicama i poslovnim udjelima upravlja tijelo kojemu je ta ovlast dana u nadležnost, odnosno za suvlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na nekretninama i ostalim pojavnim oblicima

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

#### **IV. ANALIZA STANJA IMOVINE I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA LABINA**

Osnovna pretpostavka za bolje, svrhovitije upravljanje imovinom Grada Labina je ažurna i sveobuhvatna evidencija o svim pojavnim oblicima imovine Grada.

Grad Labin evidentira podatke o imovini u programu Libusoft (Registar nekretnina) i u sklopu analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine. Podatke glede nekretnina ažuriraju i unose gradska upravna tijela u okviru svojih propisanih nadležnosti. U bazi podataka je dosad uneseno 1620 jedinica imovine, koji broj ne predstavlja cjelokupni broj jedinica imovine u vlasništvu i na upravljanju Grada Labina, te se navedena baza nadopunjuje i ažurira kako bi registar imovine odgovarao stvarnom i zemljišnoknjižnom stanju nekretnina u vlasništvu Grada Labina.

Imovinu Grada Labina čine:

1. Nekretnine:
  - poljoprivredna i građevinska zemljišta,
  - stambeni prostori,
  - poslovni prostori i prostori javne namjene,
  - nepokretno kulturno dobro
  - nekretnine koje koriste gradska uprava i ustanove kojima je osnivač Grad Labin,
  - sportski objekti: - sportske dvorane i sportska igrališta
  - komunalna infrastruktura:
    - nerazvrstane ceste
    - javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila
    - javna parkirališta
    - javne zelene površine
    - javna rasvjeta
    - groblja
    - građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza.
    - građevine i uređaji javne namjene
2. Imovinska prava:
  - poslovni udjeli u trgovačkim društvima
  - dionice
  - potraživanja
3. Pokretnine:
  - službena vozila
  - pokretna kulturna dobra
  - inventar i ostale pokretnine
4. Drugi pojavni oblici imovine.

U daljnjem tekstu ove Strategije detaljnije će biti objašnjeni pojedini oblici imovine u vlasništvu Grada Labina.



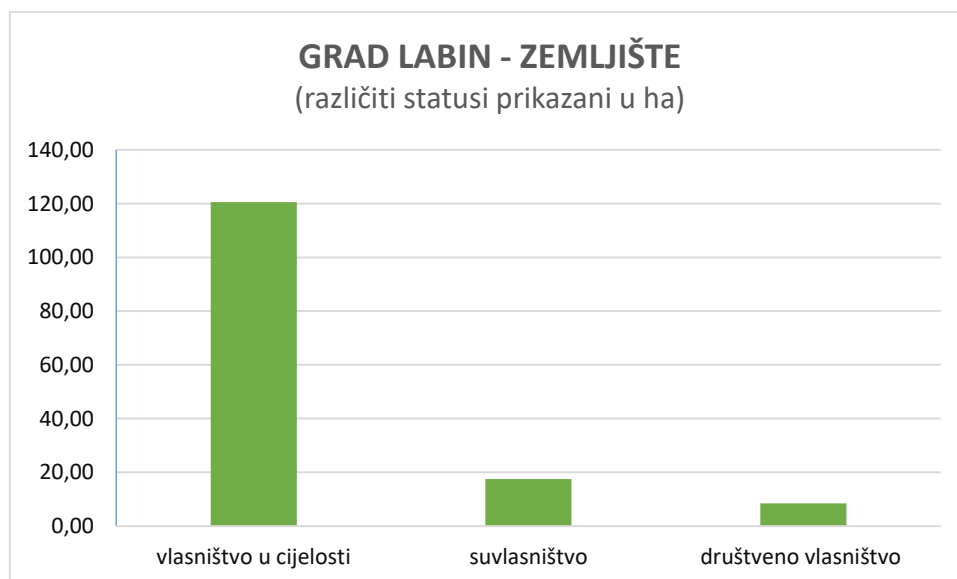
## 1. ZEMLJIŠTA

### 1.1. Analiza stanja i upravljanja zemljištem

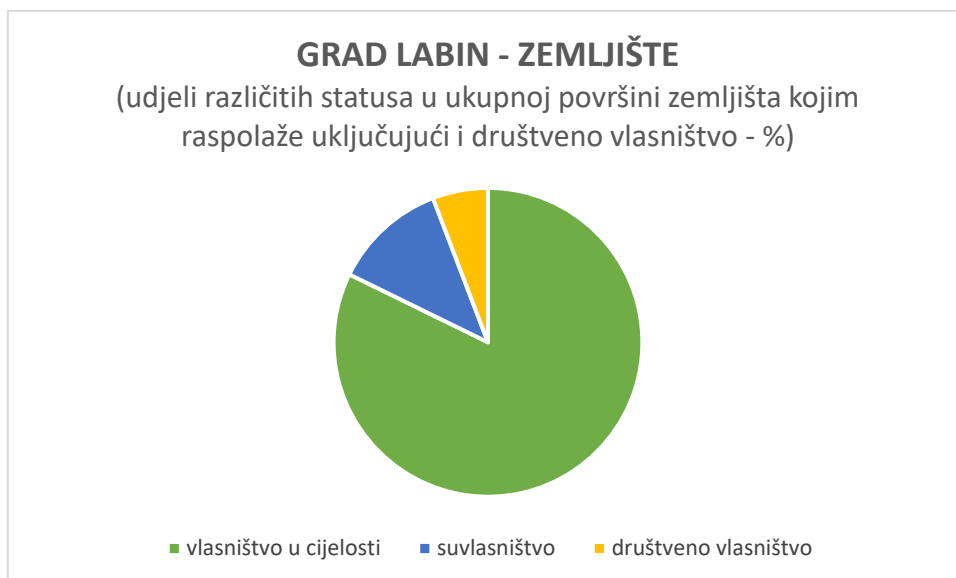
Jedinice lokalne samouprave kroz prostorno planiranje usmjeravaju svoj razvoj i osiguravaju uvjete za korištenje, zaštitu i upravljanje prostorom. Zato je spoj prostornog planiranja i kvalitetne analize postojećeg stanja u svim segmentima uključujući i područje nekretnina iznimno važan jer nam to omogućava donošenje međusobno usklađenih mjera i javnih politika kojima ostvarujemo pretpostavke za društveni i gospodarski razvoj. Takav pristup u provedbi pojedinih mjera pojednostavljuje i smanjuje troškove realizacije kapitalnih ulaganja u infrastrukturne i druge građevine i prostore javne namjene i daje realnu osnovu da pojedini oblici imovine u javnom vlasništvu ostvaruju veće prihode neovisno o načinu raspolaganja.

Analizom zemljišnoknjižnih i katastarskih podataka za sve katastarske općine u nadležnosti Grada Labina, njih ukupno devet: Novi Labin, Labin-Presika, Ripenda, Rabac, Prkušnica, Trget, Skitača, Cere i Nedešćina, utvrđeno je da Grad Labin dolazi upisan kao nositelj prava vlasništva u cijelosti na zemljišnim česticama neizgrađenog građevinskog zemljišta i poljoprivrednog zemljišta ukupne površine **cca 120,50 ha**, te kao suvlasnik na zemljišnim česticama ukupne površine **cca 17,50 ha**, dok je na katastarskim česticama ukupne površine **cca 8,50 ha** još uvijek upisano društveno vlasništvo ili općenarodna imovina. U odnosu na ukupnu površinu Grada Labina kao jedinice lokalne samouprave pokazatelji su slijedeći:

UKUPNA POVRŠINA GRADA LABINA IZNOSI 7.185,00 ha			
		Površina (ha)	Učešće u odnosunaukupnupovršinu Grada (%)
1.	GRAD LABIN VLASNIK U CIJELOSTI	120,50	1,68
2.	GRAD LABIN SUVLASNIK	17,50	0,24
3.	ZEMLJIŠTE NA KOJEM JE UPISANO DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	8,50	0,12
	UKUPNO	146,50	2,04







### Grad Labin raspolaže zemljištem na sljedeće načine:

#### a) Prodaja zemljišta

Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19) u članku 48. st. 2. i st. 3. propisuje da gradonačelnik može odlučivati o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina u vlasništvu jedinice lokalne samouprave u visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kuna gradonačelnik može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kuna, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kuna, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kuna. O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od te vrijednosti odlučuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst, 94/17) (u daljnjem tekstu: ZV) propisuje opće pravno uređenje vezano uz raspolaganje nekretninama, osim za one nekretnine za koje je propisan posebni pravni režim (npr. poljoprivredno zemljište, turističko zemljište, poslovni prostori i sl.). Odredba članka 391. ZV-a propisuje osnovna načela kojima se lokalna jedinica mora rukovoditi prilikom raspolaganja nekretninama u svom vlasništvu. Stoga ZV u spomenutom članku između ostaloga izričito navodi da „nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno“. Ova odredba prisilne je naravi jer u slučaju sklapanja pravnog posla bez da je prethodno bio proveden javni natječaja ili se cijena nije utvrdila sukladno procijenjenoj tržišnoj vrijednosti, propisana posljedica jest ništetnost tog pravnog posla. Od navedenog temeljnog načela raspolaganja nekretninama odnosno obvezatnog raspisivanja javnog natječaja postoje

iznimke koje su propisane istim člankom ZV-a, ali i drugim zakonima (npr. Zakon o prostornom uređenju)

Grad Labin prodaje neizgrađeno građevinsko zemljište u svrhu:

- građenja građevina
- formiranja (uređenja) građevne čestice postojeće građevine
- formiranja (uređenja) građevine čestice novoplanirane građevine

poštujući uvjete i namjenu zemljišta koji su utvrđeni važećim prostornim planovima na području Grada.

#### **b) Kupnja zemljišta**

U svrhu realizacije projekata kojih je investitor Grad Labin (komunalna infrastruktura, građevine javne namjene i dr.) kao i radi pripreme zemljišta za razne potrebe (npr. opremanje zemljišta za stambeno zbrinjavanje hrvatskih branitelja), Grad otkupljuje zemljište fizičkih/pravnih osoba i to sukladno procijenjenoj vrijednosti zemljišta utvrđenoj od strane ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke.

#### **c) Darovanje**

Grad Labin za potrebe stambenog zbrinjavanja hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, sukladno zakonu kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ustupa bez naknade građevinsko zemljište.

Ujedno, Grad Labin je tijekom 2019. godine temeljem Ugovora o darovanju sklopljenih sa fizičkim/pravnim osobama stekao pravo vlasništva na 1120 m<sup>2</sup> zemljišta koje je darovano radi izgradnje infrastrukturnih objekata odnosno radi uređenja pristupnih puteva.

#### **d) Osnivanje prava građenja i osnivanje prava služnosti**

Na zemljištu u svom vlasništvu Grad Labin može osnovati pravo građenja u korist druge osobe radi gradnje građevina. Pravo građenja osniva se na temelju pravnog posla kojim se, između ostalog, regulira rok na koji se osniva pravo građenja te visina naknade za osnovano pravo građenja.

Pravo služnosti osniva se radi polaganja vodova. Ugovor o pravu služnosti sklapa se na neodređeno vrijeme uz pravo Grada Labina da ukine osnovanu služnost kada ista izgubi svoju razumnu svrhu.

Prilikom sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja i Ugovora o osnivanju prava služnosti primjenjuju se i odredbe Zakona o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (NN 80/11) koji uređuje rješavanje imovinskopravnih odnosa prilikom izgradnje infrastrukturnih građevina, za koje je utvrđen interes Republike Hrvatske, između osoba javnog prava koje su nositelji projekata i osoba javnog prava koje su vlasnici zemljišta. Istim Zakonom uređeno je i oslobođenje osoba javnog prava od međusobnog plaćanja naknade za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti ili prava građenja na njihovu zemljištu, a koje je potrebno za izgradnju infrastrukturnih građevina, pod uvjetima utvrđenim Zakonom o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

### **e) Davanje u zakup**

Zemljište koje je u vlasništvu Grada Labina a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju do privođenja istog namjeni određenoj prostornim planovima.

Trenutno su na snazi četiri Ugovora o zakupu zemljišta u svrhu poljoprivredne obrade. Ugovori su zaključeni na vrijeme od pet (5) godina uz mogućnost raskida ugovora i ranije u slučaju da se za zemljište u zakupu aktima nadležnih tijela Grada Labina utvrdi druga namjena koja bi bila od interesa za Grad Labin. Visina zakupnine utvrđena je sukladno odredbama Uredbe o načinu izračuna početne zakupnine poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske te naknade za korištenje voda radi obavljanja djelatnosti akvakulture (NN 89/2019).

Nadalje, Grad Labin raspolaže poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske temeljem Zakona o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/18, 115/18, 98/19) kojim je propisano da se poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države raspolaže se na temelju Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države koji donosi općinsko ili gradsko vijeće za svoje područje na prijedlog načelnika odnosno gradonačelnika uz prethodno mišljenje županije i suglasnost Ministarstva. Grad Labin ishodio je Suglasnost Ministarstva poljoprivrede na Program raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske za područje grada Labina KLASA: 945-01/18-01/868 URBROJ: 525-07/0211-20-6 od 28. veljače 2020. godine, te je u tijeku dodjeljivanje poljoprivrednog zemljišta putem javnog poziva zainteresiranim osobama. Programom je obuhvaćena površina od 50,7462 hektara državnog poljoprivrednog zemljišta namijenjenog za zakup.

### **f) Razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina**

Temeljem čl. 47. st. 1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, svaki suvlasnik stvari, bez obzira na veličinu suvlasničkog dijela, u granicama mogućeg i dopuštenog ima pravo na razvrgnuće suvlasništva.

Pravo na razvrgnuće suvlasnik može ostvariti sporazumom (ugovorom o razvrgnuću) sa svim suvlasnicima s kojima razvrgava suvlasničku zajednicu (dobrovoljno razvrgnuće) ili kada između suvlasnika nema suglasnosti glede načina razvrgnuća, odnosno kada suvlasnik jednostavno ne želi dobrovoljno razvrgnuće putem suda (sudsko razvrgnuće).

Dosadašnja je praksa da Grad Labin ne zaključuje sporazume o razvrgnuću suvlasničke zajednice već se zainteresirane osobe upućuje da zatraže razvrgnuće suvlasničke zajednice putem suda.

### **g) Ugovori o uređenju građevinskog zemljišta**

Sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) Grad Labin temeljem iskazanog interesa privatnih osoba pristupa zaključenju Ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta.

### **h) Ošasna imovina**

Smrću ostavitelja koji nema nasljednika ostavina prelazi na općinu, odnosno grad, koji time dobivaju jednak položaj kao da su ostaviteljevi nasljednici, čega se oni ne mogu odreći (čl. 6. Zakona o nasljeđivanju - NN 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15, 14/19). To znači da se općina, odnosno grad nalaze u specifičnom položaju jer moraju prihvatiti pravne posljedice koje za nasljednike nastaju u vezi odgovornosti za ostaviteljeve dugove. Naime, grad, kao i

drugi nasljednici, odgovara za ostaviteljeve dugove do visine vrijednosti naslijeđene imovine, cijelom svojom imovinom. Budući da se općina i grad ne mogu odreći nasljednog prava, radi njihove zaštite, odredbom čl. 139. st. 6. Zakona o nasljeđivanju propisuje se da ostaviteljevi vjerovnici protiv općine odnosno grada mogu prisilno ostvariti tražbine samo na stvarima i pravima koji su bili dio ostavine.

## **1.2. Zemljište upisano kao društveno vlasništvo**

Društveno vlasništvo ukinuto je temeljem odredbe članka 48. Ustava Republike Hrvatske (NN 41/01 – pročišćeni tekst), te člankom 3. Zakona o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničko pravnim odnosima, time da se pretvorba društvenog vlasništva provodi u odnosu na različite subjekte kroz različite propise. Za jedinice lokalne samouprave, pretvorba imovine u društvenom vlasništvu na kojoj su bivše općine imale pravo raspolaganja, korištenja i upravljanja izvršena je Zakonom o lokalnoj upravi i samoupravi (NN 90/92, 94/93 i 117/93), koji je stupio na snagu 30. prosinca 1992. godine, na način da je ta imovina postala vlasništvo novonastalih pravnih subjekata (općina i gradova nastalih iz bivše općine). Člankom 360. stavkom 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima utvrđeno je da je pravo upravljanja odnosno korištenja na stvarima u društvenom vlasništvu pretvorbom nositelja toga prava postalo pravo vlasništva one osobe koja je pretvorbom postala sveopći pravni slijednik dotadašnjeg nositelja prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja na toj stvari, ako je stvar sposobna biti predmetom prava vlasništva, osim ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

## **1.3. Turističko zemljište**

Hrvatski sabor je 2010. godine donio Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10) kojim je propisano da je jedinica lokalne samouprave vlasnik zemljišta koje je na dan stupanja na snagu navedenog Zakona bilo u prostornim planovima određeno za turističku namjenu i koje nije bilo procijenjeno u temeljeni kapital trgovačkog društva u postupku pretvorbe, a na navedenom zemljištu je bivše društveno poduzeće imalo pravo korištenja, upravljanja ili raspolaganja.

Grad Labin je kao jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi turističko zemljište na kojima su izgrađeni hoteli i turističko naselje u Rapcu, uputio dana 18.07.2011. godine tadašnjem Uredu državne uprave u Istarskoj županiji, Služba za imovinsko pravne poslove, Pododsjek za gospodarstvo i imovinske poslove – Ispostava Labin, zahtjev za donošenje rješenja kojim će se utvrditi da je zemljište na kojem je društveno poduzeće „RABAC“ p.o. Rabac imalo pravo korištenja, a nije procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala, vlasništvo Grada Labina. Zahtjev je podnesen za sveukupno 98 katastarskih čestica sve u k.o. Rabac.

Međutim, glede turističkog zemljišta postoji problem uknjižbe prava vlasništva u korist jedinica lokalne samouprave jer nije određen kriterij za obuhvat zemljišta koje je zakonom određeno kao vlasništvo jedinica lokalne samouprave. Radi navedenog, upravna tijela državnih ureda u županijama nisu mogla donijeti akte kojima bi utvrdili obuhvat tog zemljišta, a bez tih akata jedinice lokalne samouprave se nisu mogle upisivati kao vlasnici navedenog zemljišta. Rješenja Zakona iz 2010. godine nisu uspjela zaživjeti i proizvesti učinke u praksi.

Dana 02.05.2020. godine stupio je na snagu Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN 50/20). Zakonom se definira obuhvat turističkog zemljišta koje nije procijenjeno i koje je važećim Zakonom određeno kao vlasništvo jedinice lokalne samouprave na način da je to površina turističkog zemljišta određena granicama građevinske čestice koja je posebnim aktom utvrđena kao zemljište nužno za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja s time da zemljište nužno za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja čini i zemljište na kojemu su izgrađene građevine u funkciji hotela ili su na njemu smješteni ili osmišljeni trajni sadržaji kojima se upotpunjuje ponuda ili je u funkciji potreba gostiju hotela i/ili turističkog naselja. Trgovačko društvo imaće zakonski položaj zakupnika zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave u obuhvatu građevne čestice kao zemljišta za redovitu uporabu turističkih građevina i s njim će jedinica lokalne samouprave sklopiti ugovor o zakupu. Parametre za utvrđivanje visine zakupnine za takvo zemljište odredit će Vlada uredbom. Zakonom se daje i mogućnost trgovačkom društvu da u bilo kojem trenutku zatraži od jedinice lokalne samouprave prodaju navedenog zemljišta.

#### **1.4. Sudski i drugi sporovi između Grada Labina i trećih osoba**

Grad Labin vodi postupke pred nadležnim sudovima, javnim bilježnicima, upravnim tijelima i tijelima s javnim ovlastima radi zaštite prava i pravnog interesa Grada. Temeljem punomoći gradonačelnika pred navedenim tijelima Grad zastupaju gradski službenici i opunomoćeni odvjetnici.

#### **1.5. Rješavanje imovinsko- pravnih odnosa s Republikom Hrvatskom**

Sukladno odredbi čl. 70. st. 2. Zakona o upravljanju državnom imovinom (NN 52/2018) Grad Labin uputio je zahtjev Republici Hrvatskoj, putem Ministarstva državne imovine, za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva u korist Grada Labina na nekretninama iz čl. 70. st. 1. naprijed navedenog Zakona. Naime, odredbom čl. 70. st. 1. Zakona o upravljanju državnom imovinom propisano je da nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske i koje su se na dan 1. siječnja 2017. godine koristile kao škole, domovi zdravlja, bolnice i druge ustanove kojima su osnivači jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave (u daljem tekstu: JLS) i koje se koriste u obrazovne i zdravstvene svrhe te groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, dječja igrališta, sportsko-rekreacijski objekti, sportska igrališta, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice i javne stube, temeljem navedenog zakona upisat će se u vlasništvo JLS na čijem području se nalaze odnosno u vlasništvo ustanove koja ih koristi ili njima upravlja i koja je u vlasništvo nekretnine stekla temeljem posebnog propisa (u daljem tekstu: ustanova). Nadalje, odredba propisuje da su JLS odnosno ustanove bile dužne do 31. prosinca 2019. godine dostaviti Ministarstvu državne imovine zahtjev za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva na navedenim nekretninama, koje je nadležno izdati traženu ispravu. Sve pripremne i provedbene postupke uključujući i formiranje građevinskih čestica radi upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama kao i trošak provedenih postupaka obveza su JLS odnosno ustanova. Grad Labin podnio je zahtjev za sveukupno 57 katastarskih čestica.

Nadalje, Republici Hrvatskoj upućeni su zahtjevi kojima je zatražen prijenos prava vlasništva u korist Grada Labina bez naknade i to u svrhu osnivanja Poslovne (poduzetničke) zone Ripenda Verbanci, te u svrhu ostvarenja projekata od kulturnog interesa za Grad Labin.

Zakonom o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (NN 80/11) uređeno je rješavanje imovinskopravnih odnosa i oslobođenje od plaćanja naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja, na zemljištu kojega je vlasnik ili kojim upravlja pravna osoba u vlasništvu Republike Hrvatske ili pravna osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska te na zemljištu kojega je vlasnik pravna osoba u vlasništvu ili čiji je osnivač, odnosno čiji su osnivači jedinice lokalne, odnosno jedinice područne samouprave. Navedeni Zakon se primjenjuje na međusobne imovinskopravne odnose i pitanje naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja osoba javnog prava iz čl. 3. st. 2. predmetnog Zakona, kada se ta prava stječu radi izgradnje infrastrukturnih građevina. Grad Labin uputio je po navedenom osnovu Republici Hrvatskoj zahtjev za stjecanje prava vlasništva u svrhu realizacije projekta izgradnje prometnice u Poslovnoj zoni Vinež sa infrastrukturom; zahtjev za stjecanje prava vlasništva u svrhu realizacije projekta rekonstrukcije raskrižja u kružno raskrižje na ulazu u Rabac, te zahtjev za stjecanje prava vlasništva na nekretnini koja u naravi čini parkiralište u naselju Rabac.

### **1.6. Zemljište za koje je u tijeku postupak prema Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine**

Zakonom o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (NN 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19) uređuju se uvjeti i postupak naknade imovine koju je prijašnjim vlasnicima oduzela jugoslavenska komunistička vlast, a koja je prenesena u općenarodnu imovinu, državno, društveno ili zadružno vlasništvo (u daljnjem tekstu: društveno vlasništvo) konfiskacijom, nacionalizacijom, agrarnom reformom i drugim propisima. Prijašnjim vlasnicima osigurava se naknada u novcu ili vrijednosnim papirima (dionice ili udjeli i obveznice) a iznimno se imovina vraća u naravi.

Ovi postupci su iznimno složeni i dugotrajni, a njihov utjecaj na mogućnost realizacije pojedinih projekata je posebno prisutan na području naselja Labin unutar kojeg su velike površine za koje se ti postupci provode pred nadležnim tijelom.

### **1.7. Zemljište u Poslovnim zonama**

Poduzetničke odnosno poslovne (gospodarske) zone na području Grada Labina utvrđene su Prostornim planom uređenja Grada Labina („Službene novine Grada Labina“, broj 15/04, 04/05, 17/07, 09/11, 01/12, 03/20), a to su:

#### **a) Poduzetnička zona Vinež**

Poduzetnička zona Vinež prostire se na površini od 37,76 ha od čega se na I. fazu odnosi 29,46 ha, a na II. fazu 8,30 ha. Osnivanju i uređenju zone pristupilo se kroz dvije faze: Poduzetnička zona Vinež – I faza i Poduzetnička zona Vinež – II faza.

U prosincu 2004. godine u okviru I. faze raspisan je natječaj za prodaju 12 građevnih čestica zainteresiranim poduzetnicima i obrtnicima. Kod raspisivanja natječaja Grad Labin zadržao je pravo nazadkupnje ako na određenoj građevnoj čestici novi vlasnik ne ispuní postavljene uvjete. Veličina ponuđenih građevnih čestica bila je od 2.091 m<sup>2</sup> do 10.907 m<sup>2</sup>. Poduzetnicima u zoni dane su povlastice kroz početnu cijenu građevne čestice koja je bila utvrđena u visini od 7 €/m<sup>2</sup> te kroz smanjenje komunalnog doprinosa za 50% (27 kuna/m<sup>3</sup> građevine). Sve

građevne čestice unutar Poduzetničke zone Vinež – I. faza koje su bile predmet natječaja su prodane.

Donošenjem Detaljnog plana uređenja Poslovne zone Vinež – II. faza u 2009. godini stvoreni su uvjeti za pripremu novih građevnih čestica za izgradnju proizvodno-poslovnih hala u zoni Vinež. Prodaji je izloženo devet građevnih čestica površine od 1.705 m<sup>2</sup> do 4.973 m<sup>2</sup>. Kod prodaje se vodilo računa o poticajima i to kroz cijenu zemljišta od 20 €/m<sup>2</sup> što je za pedeset posto manja cijena od procijenjene kao i kroz visinu komunalnog doprinosa koji je Odlukom o komunalnom doprinosu utvrđen u visini od 36 kn/m<sup>3</sup>.

Gradsko vijeće Grada Labina na sjednici 30. rujna 2015. godine, polazeći od tada važećih odredbi Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture ("Narodne novine", broj 93/13., 114/13., 41/14. i 57/18.), donijelo je Odluku o osnivanju Poslovne (poduzetničke) zone Vinež („Službene novine Grada Labina“ broj 14/15.).

## **b) Poduzetnička zona Ripenda Verbanci**

Poduzetnička zona Ripenda Verbanci površine je 5,06 ha, a nalazi se uz nekadašnje rudarsko okno Ripenda.

Detaljni plan uređenja Poslovne zone Ripenda Verbanci („Službene novine Grada Labina“ broj 04/2010) donesen je 2010. godine i istim je utvrđena namjena unutar zone te uvjeti i način gradnje gospodarskih građevina. Poslovna zona je djelomično izgrađena i u tom dijelu postoji elektroenergetska i vodovodna mreža.

Obzirom da je ključna uloga jedinice lokalne samouprave da potakne na suradnju privatni sektor te osigura mogućnost da razvojem infrastrukture i poticajnim mjerama stvori preduvjete za razvoj poduzetništva, Grad Labin je sukladno odredbama Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture (NN 93/13, 114/13, 41/14, 57/18) pristupio izradi Odluke o osnivanju Poslovne (poduzetničke) zone Ripenda Verbanci KLASA: 021-05/18-01/101 URBROJ: 2144 /01-01-18-1 od 30. listopada 2018. godine („Službene novine“ Grada Labina broj 13/2018).

Osnivanjem Poslovne (poduzetničke) zone Ripenda Verbanci, Grad Labin pridonosi ostvarenju višestrukih ciljeva za razvoj lokalne zajednice kao što su otvaranje novih radnih mjesta, poticanje gospodarskog razvoja te poticanje poduzetništva i investicija. Na razini gospodarskih subjekata, prednosti Poslovne (poduzetničke) zone ogledaju se u rješavanju problema prostora i infrastrukture, omogućavanju zajedničkog korištenja infrastrukture, povezivanju poduzetnika smještenih na istom prostoru, uključujući i sustav poticajnih mjera i povlastica za poslovanje u tom području što u konačnici rezultira racionalizacijom poslovanja poduzetnika.

Poslovna (poduzetnička) zona Ripenda Verbanci, između ostalih, obuhvaća i nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske (k.č. 650 i k.č. 651 sve k.o. Ripenda) te je sukladno odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom (NN 52/2018) i Uredbe o darovanju nekretnina u vlasništvu RH (NN 95/2018), upućen zahtjev Republici Hrvatskoj za prijenos prava vlasništva na predmetnim nekretninama u korist Grada Labina.



### **c) Poduzetnička zona Rogočana**

Poduzetnička zona Rogočana površine 3,98 ha nalazi se uz nekadašnje rudarsko okno Rogočana u naselju Rogočana i u vlasništvu je Republike Hrvatske (k.č. 138, k.o. Trget). Ova zona utvrđena je izmjenama i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Labina početkom 2005. godine. Zona je neuređena i neopremljena infrastrukturom. Prostornim planom utvrđena je obveza izrade urbanističkog plana, koji nije izrađen, a kojim će se utvrditi uvjeti izgradnje u zoni. Aktiviranje ove poduzetničke zone najvećim dijelom ovisi o interesu gospodarskih subjekata za izgradnju u ovoj zoni.

## **2. STAMBENI PROSTORI U VLASNIŠTVU GRADA LABINA**

### **2.1. Analiza stanja i načina upravljanja stambenim prostorima**

Grad Labin upravlja s ukupno 120 (stodvadeset) stanova, koje koriste zaštićeni najmoprimci i najmoprimci kojima je stan dodijeljen sukladno kriterijima određenim u Odluci o davanju stanova u najam, a sve temeljem Zakona o najmu stanova. Najveći broj stanova u vlasništvu Grada Labina nalazi se u ulici Karla Kranjca i ulici Antona Selana (39 stanova), te na području Vineža (25 stanova). Ukupna površina stanova u vlasništvu Grada Labina je 6.286,72 m<sup>2</sup>.

Većina stanova je u dobrom stanju, stanju pogodnom za stanovanje, odnosno riječ je o nekretninama koje zahtjevaju redovno održavanje.

Glede postupka upisa vlasništva Grada Labina u zemljišne knjige na stanovima kojima upravlja, provode se postupci povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišnih knjiga pred Općinskim sudom u Pazinu, Stalnom službom u Labinu. Od ukupno 120 stanova pod upravljanjem Grada Labina, do sada je proveden postupak povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišnih knjiga i postupak nove izmjere zemljišnih knjiga za k.o. Labin- Presika (ranije k.o. Labin) za ukupno 56 stanova. U navedenim postupcima se Grad Labin upisao u cijelosti kao vlasnik na svih upisanih 56 posebnih dijelova- stanova na području Grada Labina.

Glede preostalih stanova, Grad Labin posjeduje dokumentaciju koju će predočiti sudu u postupku povezivanja radi dokazivanja vlasništva na predmetnim posebnim dijelovima zgrade radi upisivanja prava vlasništva na zemljišnim knjigama.

Sukladno zakonskim propisima, provodi se izrada energetskih certifikata za stanove kojima Grad Labin upravlja.

### **a) Davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Labina**

Stanovi u vlasništvu Grada Labina se dodjeljuju u najam isključivo osobama na utvrđenoj listi prvenstva za davanje stanova u najam, koja se formira u postupku, po uvjetima, kriterijima i mjerilima propisanim Odlukom o davanju stanova u najam, a na način da se svake četiri godine raspiše javni poziv za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam. Formiranom Listom prvenstva utvrđen je redoslijed podnositelja zahtjeva utvrđen po izvršenom bodovanju, sukladno spomenutoj Odluci, a Lista se formira za naredne 4 (četiri) godine od formiranja Liste prvenstva.

Ugovor o najmu stana se sklapa za razdoblje od 5 (pet) godina, sa mogućnošću produljenja u skladu s odredbama Odluke o davanju stanova u najam.

U stanovima pod upravljanjem Grada Labina se nalazi ukupno 68 slobodno ugovorenih najmoprimaca i 52 zaštićena najmoprimca.

Međutim, sukladno članku 31. stavku 2. Zakona o najmu stana, postoji kategorija zaštićenih najmoprimaca, koji plaćaju slobodno ugovorenu najamninu, jer pravo na zaštićenu najamninu nemaju najmoprimci koji u dijelu stana obavljaju poslovnu djelatnost i koji ima u vlasništvu drugu useljivu kuću ili stan. Dakle, u tim slučajevima najmoprimci ne gube status zaštićenih najmoprimaca stana, ali gube pravo na plaćanje zaštićene najamnine.

Svi najmoprimci, osim zaštićenih najmoprimaca koji plaćaju zaštićenu najamninu, plaćaju slobodno ugovorenu najamninu u iznosu od 10,00 kuna po m<sup>2</sup> (metru četvornom) površine stana.

Zaštićeni najmoprimci stekli su svoj status sukladno odredbama Zakona o najmu stanova, te imaju sklopljen ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme. Zaštićeni najmoprimci sa zaštićenom najamninom plaćaju najamninu u iznosu od 2,70 kuna po m<sup>2</sup> (metru četvornom) površine stana.

### **b) Prodaja stanova u vlasništvu Grada Labina**

Stanovi u vlasništvu Grada Labina prodaju se temeljem propisanih odredbi Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Labina i u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, koji Zakon propisuje osnovne odredbe glede prodaje nekretnina u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Svi stanovi, osim onih u posjedu zaštićenih najmoprimaca, prodaju se putem javnog natječaja. Stanovi u posjedu zaštićenih najmoprimaca prodaju se neposredno, po posebnim odredbama propisanim Zakonom o najmu stanova, a u slučaju da zaštićeni najmoprimac ne želi otkupiti stan, Grad Labin može izložiti prodaji isti stan pod istim uvjetima ili za višu cijenu, ali putem javnog natječaja.

Procedura, način utvrđivanja kupoprodajne cijene, osnovni elementi javnog natječaja, kupoprodajnog ugovora te način isplate kupoprodajne cijene propisani su Odlukom o prodaji stanova u vlasništvu Grada Labina.

### **c) Sudski postupci**

Grad Labin vodi sudske sporove radi ispražnjenja i predaje u posjed stanova koji se koriste bez pravne osnove, te se redovito pokreću i postupci naplate potraživanja s osnova korištenja stanova u vlasništvu Grada Labina.

Također, Grad Labin sudjeluje u ostavinskim postupcima glede stjecanja nekretnina kao ošasne imovine- nekretnina koje Grad Labin stječe u ostavinskom postupku iza ostavitelja koji nema nasljednika.

### **d) Prihodi i rashodi od upravljanja i raspolaganja stanovima**

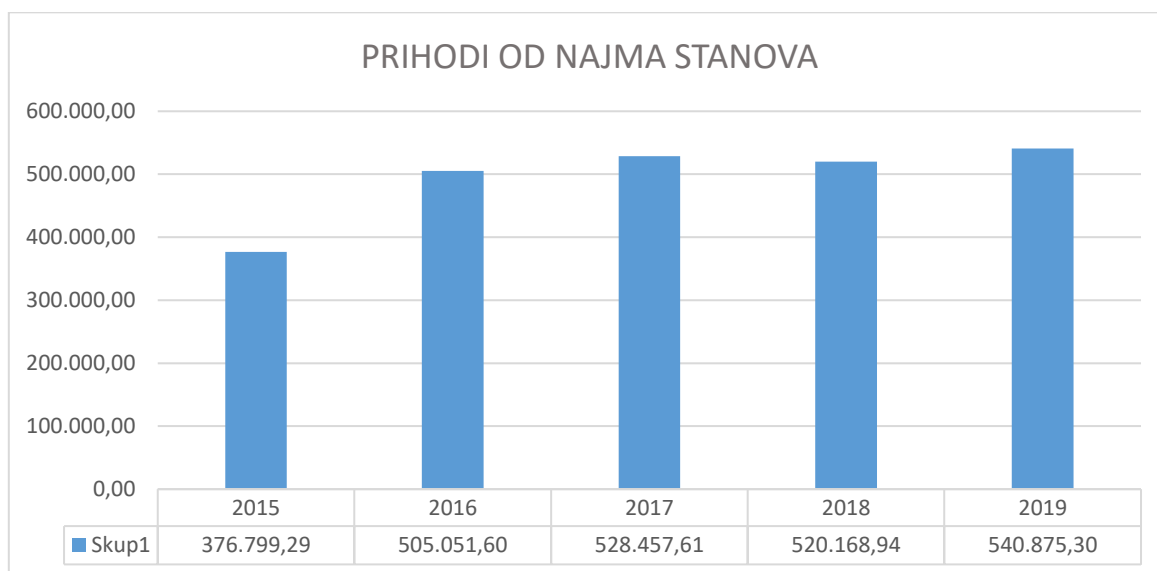
Grad Labin je u 2019. godini za korištenje stanova u vlasništvu Grada Labina imao ukupan evidentirani prihod pri zaduženju u financijskim evidencijama u iznosu od 540.875,30 kuna.

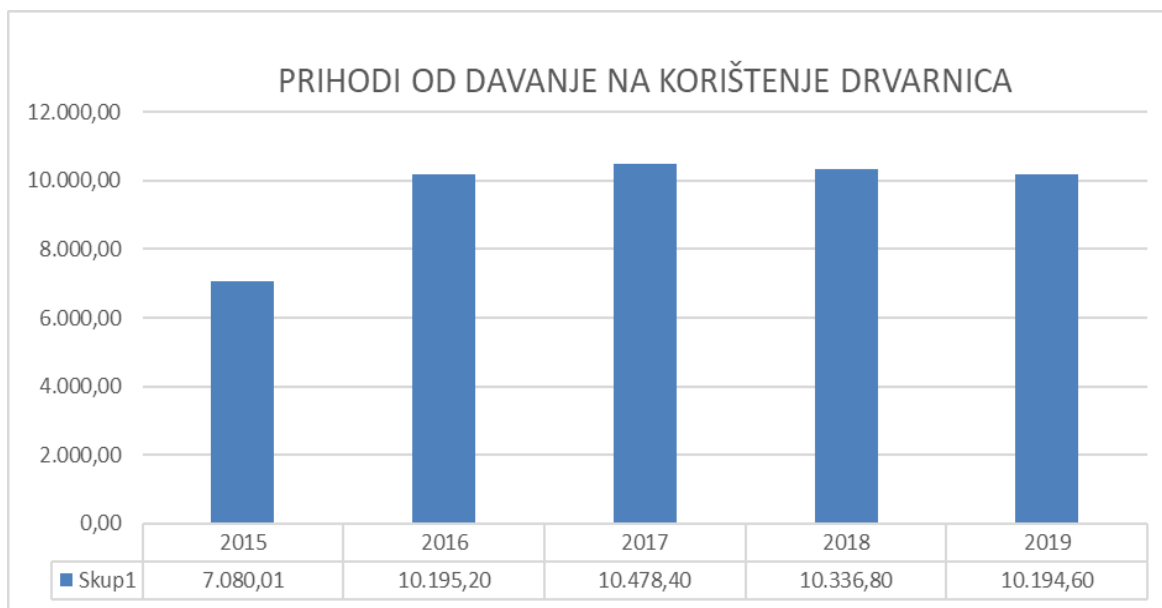
Ukupni troškovi upravljanja stanovima u 2019. iznosili su 324.993,34 kune.

Grad Labin je u Ulici Karla Kranjca izgradio drvarnice koje se stanarima zgrada na tom području daju u najam, te je ukupan prihod od najma drvarnica u prethodnoj godini bio 10.194,60 kuna.

U nastavku su prikazane tablice sa ukupnim prihodima od upravljanja gradskim stanovima, odnosno ukupnim zaduženjima za korištenje stanova u razdoblju od 2015. do 2019. godine. Iz navedenog je vidljivo da se prihod od upravljanja povećava.

Godina	PRIHODI OD NAJMA STANOVA I DRVARNICA	
	Najam stanova	Najam drvarnica
2015.	<b>383.879,30</b>	
	376.799,29	7.080,01
2016.	<b>515.246,80</b>	
	505.051,60	10.195,20
2017.	<b>538.936,01</b>	
	528.457,61	10.478,40
2018.	<b>530.505,74</b>	
	520.168,94	10.336,80
2019.	<b>551.069,90</b>	
	540.875,30	10.194,60
<b>UKUPNO</b>	<b>2.519.637,75</b>	<b>48.285,01</b>





## 2.2. Nužni smještaj

Odlukom o davanju na korištenje nužnog smještaja na području Grada Labina propisano je da se nužnim smještajem, u smislu Odluke, razumijeva jedna ili više prostorija koja ispunjavaju minimalne higijenske uvjete za zadovoljavanje životnih potreba korisnika.

Grad Labin upravlja zgradom na adresi Katuri 17, tzv. "Samački hotel", u kojoj se na I. i II. katu nalazi 35 zasebnih prostora- soba, okvirnih površina 9 m<sup>2</sup>, a sveukupne površine 510,72 m<sup>2</sup>. Grad Labin je u Odluci o davanju nužnih smještaja na korištenje na području Grada Labina propisao uvjete i postupak davanja nužnih smještaja u vlasništvu Grada Labina na korištenje osobama koja ostvaruju prava iz socijalne skrbi, te prava i obveze ugovornih strana u svezi s korištenjem nužnog smještaja.

Prostori se dodjeljuju po podnesenom zahtjevu nadležnom upravnom odjelu Grada Labina, ukoliko udovoljavaju uvjetima propisanim Odlukom.

Nužni smještaj dodjeljuje se prema redoslijedu podnošenja zahtjeva, a može se dodijeliti i van redoslijeda podnesenih zahtjeva, pod uvjetom da za to postoji prijetna potreba, a podnositelj zahtjeva udovoljava svim uvjetima iz Odluke. Prilikom donošenja odluke o osnovanosti zahtjeva, Gradonačelnik može zatražiti stručno mišljenje Centra za socijalnu skrb.

Od ukupno 35 soba raspoloživih za davanje na korištenje, popunjeno je 34 soba, a 2 sobe su slobodne.

Prostor u zgradi Aldo Negri 7, Labin u vlasništvu Grada Labina je također dodijeljen na korištenju dvojici korisnika radi nužnog smještaja.

## 2.3. Stanovi preneseni u vlasništvo Republici Hrvatskoj na području Grada Labina

Temeljem Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine broj 145/2010), Grad Labin je tijekom 2011. godine prenio u vlasništvo Republici Hrvatskoj stanove koje su društvena poduzeća u postupku pretvorbe prenijela fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu, a koji nisu prodani nositeljima stanarskog prava na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Zapisnikom o primopredaji popisano je 55 stanova

koji su predani Republici Hrvatskoj u vlasništvo i Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom na upravljanje.

Izmjenama Zakona o upravljanju državnom imovinom omogućeno je da Republika Hrvatska, kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske, nekretninama može raspolagati u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i bez naknade. Raspolaganje se provodi na zahtjev jedinica lokalne samouprave na koju se prenosi ono pravo s kojim se postiže ista svrha, a koje je najpovoljnije za Republiku Hrvatsku. Propisano je da se raspolaganje provodi osobito u svrhu, između ostalog, provođenja programa stambenog zbrinjavanja i društveno poticane stanogradnje.

Temeljem navedene zakonske osnove, Grad Labin je podnio zahtjev Republici Hrvatskoj radi davanja na raspolaganje praznih stanova na području Grada Labina (5) koji su u vlasništvu Republike Hrvatske, a obzirom na česte upite zainteresiranih građana koji se nalaze u nepovoljnoj životnoj situaciji i nužno im je hitno stambeno zbrinjavanje, te koji se nalaze na formiranoj Listi prvenstva za davanje stanova u najam, ali nije izvjesno da li će u narednom periodu od 4 godine, za koje razdoblje je formirana Lista, biti stambeno zbrinuti. Postupak ocjene opravdanosti zahtjeva Grada Labina je u tijeku pred Ministarstvom državne imovine, te se konstantno požuruje postupanje, radi što je moguće žurnijeg rješavanja predmetnog pitanja.

### **3. POSLOVNI PROSTORI U VLASNIŠTVU GRADA LABINA**

#### **3.1. Poslovni prostori za potrebe tržišta**

Grad Labin upravlja s ukupno 248 (dvijestočetrestosam) poslovnih prostora, ukupne površine 12.248,25 m<sup>2</sup>. S obzirom na namjenu, poslovni prostori mogu se podijeliti na poslovne prostore koji se daju u zakup za potrebe tržišta, garaže, poslovne prostore koji se dodjeljuju udrugama i poslovne prostore koji se koriste za potrebe Grada. Od navedenog broja poslovnih prostora, Grad Labin raspolaže s ukupno 144 poslovnih prostora za potrebe tržišta, 37 poslovnih prostora koji se dodjeljuju udrugama na korištenje, 40 garaža i ostali prostori koji se koriste za obavljanje osnovnih funkcija Grada te poslovni prostori koji se derutni ili se ne mogu koristiti.

U derutnom ili vrlo lošem stanju nalazi se 6 poslovnih prostora, te zahtjevaju temeljitu obnovu i ulaganje radi privođenja namjeni.

Na području naselja Rabac, Grad Labin upravlja sa ukupno 13 poslovnih prostora, od kojih je jedan poslovni prostor upisan u zemljišne knjige, a za ostale zgrade nije proveden postupak povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišnih knjiga, te nisu izrađeni etažni elaborati kojim bi se definirali svi posebni dijelovi zgrade i međuvlasnički odnosi.

Na području Starog grada Labina (uključujući ulice Aldo Negri, Kalić, Učka, G. Martinuzzi, Šetalište San Marco, Joakima Rakovca, Paolo Sfeci, Fortica) Grad Labin upravlja s ukupno 50 poslovnih prostora. Poslovni prostori Grada Labina koji se nalaze na području starogradske jezgre su upisani u vlasništvo Grada Labina u postupku obnove zemljišnih knjiga na tom području (44 poslovna prostora).

Na području Podlabina, Grad Labin upravlja sa ukupno 59 poslovnih prostora, od kojih je 7 poslovnih prostora upisano u zemljišne knjige u postupku povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišnih knjiga, dok za ostale poslovne prostore Grad Labin posjeduje svu

dokumentaciju kojom će u postupku povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišnih knjiga dokazati da je vlasnik predmetnih poslovnih prostora.

Na području Vineža, Grad Labin upravlja sa 2 poslovna prostora, koja nisu upisana u zemljišnim knjigama.

U prizemlju zgrade na adresi Katuri 17, Labin, tzv. „Samački hotel“, Grad Labin upravlja s ukupno 31 poslovnim prostorom, od kojih se za potrebe tržišta daju u zakup ukupno 19 poslovnih prostora, od kojih je 14 poslovnih prostora sada u zakupu, a 5 poslovnih prostora je prazno i za njih se konstantno raspisuju natječaji radi davanja na korištenje. Predmetni poslovni prostori nisu upisani kao posebni dijelovi zgrade u zemljišnim knjigama, obzirom da nije provedeno etažiranje zgrade.

#### **a) Davanje u zakup poslovnih prostora za potrebe tržišta**

Poslovni prostori se daju u zakup sukladno proceduri, uvjetima i mjerilima propisanim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Labina i Odlukom o zonama za određivanje zakupa poslovnog prostora u Gradu Labinu. Za slobodne poslovne prostore se redovito raspisuju javni natječaji kako bi se poslovni prostori stavili u funkciju, koristili u skladu s namjenom te kako bi se poduzetnicima s područja Grada Labina osigurao prostor za rad. Grad Labin je podijeljen u 6 položajnih zona glede davanja u zakup poslovnih prostora, a obzirom na pogodnosti za obavljanje poslovne djelatnosti, te se sukladno navedenom određuju cijene. Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na razdoblje od 5 (pet) godina, sa mogućnošću produljenja, po proceduri propisanoj Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Grad Labin koristi 17 poslovnih prostora za vlastite potrebe. Od tih prostora, 4 poslovna prostora koriste mjesni odbori na području Grada Labina, a 13 prostora na adresi Rudarska 1, Labin i prostor na adresi Kapelica, Labin koriste se za potrebe čuvanja arhivske građe Grada, državnih tijela i bivšeg IUR-a.

Na većem broju poslovnih prostora koji su u vlasništvu Grada Labina potrebno je izvršiti ulaganja radi povećanja vrijednosti i mogućnosti daljnjeg korištenja i davanja u zakup.

#### **b) Prodaja poslovnih prostora**

Poslovni prostori izlažu se prodaji putem javnog natječaja odnosno neposredno dosadašnjim zakupnicima, sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Zakon omogućava prodaju poslovnih prostora dosadašnjim zakupnicima, uz određene uvjete, a najnovijim izmjenama Zakona iz 2018. godine propisano je da jedinice lokalne samouprave neće uvrstiti na popis poslovnih prostora koji se izlažu prodaji poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni gradova i općina,
2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
3. nalaze se u razizemlju,
4. čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Cilj navedenih zakonskih odredbi je očuvanje najvrijednijih poslovnih prostora i mogućnost utjecaja na uređenje izgleda grada kao i određivanje djelatnosti koje će se obavljati u pojedinom poslovnom prostoru, ovisno o zoni i položaju.

Izmjenama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora predviđeno je i isključivo jednokratno plaćanje kupoprodajne cijene, što je novina u odnosu na ranije propise. Način utvrđivanja kupoprodajne cijene određen je i predmetnim Zakonom i Odlukom o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Labina, a to je putem ovlaštenog procjenitelja vrijednosti nekretnina koji utvrđuje tržišnu vrijednost poslovnog prostora.

### **3.2. Poslovni prostori – garaže**

Člankom 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora propisano je da je garaža prostor za smještaj vozila i da se smatra poslovnim prostorom u smislu Zakona.

Grad Labin ima u vlasništvu 40 (četrdeset) garaža na području Grada Labina, ukupne površine 608,00 m<sup>2</sup>. Garaže se dodjeljuju korisnicima u zakup putem javnog natječaja, sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Labina. Garaže se daju u zakup na razdoblje od 5 godina, te se potom produžuje ugovor sa korisnikom na jednako razdoblje, ukoliko udovaljava uvjetima propisanim Zakonom i Odlukom Grada Labina.

Od ukupno 40 (četrdeset) garaža u vlasništvu Grada Labina, 5 (pet) garaža koristi Grad Labin za potrebe skladištenja stvari i opreme, a ostale garaže su dodjeljene u zakup.

Gradu Labinu se obraćaju zainteresirani korisnici predmetnih garaža za kupnju, ali glede zgrada u kojima se nalaze garaže nije još proveden postupak povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišnih knjiga pred općinskim sudom, te Grad Labin još nije upisan kao vlasnik posebnih dijelova, odnosno predmetnih garaža.

Po izvršenom upisu prava vlasništva Grada Labina na garažama u zemljišne knjige, odnosno kad sve garaže budu upisane kao posebni dijelovi zgrade u vlasništvu Grada Labina, omogućit će se kupnja garaža u prvom redu dosadašnjim zakupnicima, sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora.

### **3.3. Poslovni prostori koji se dodjeljuju udrugama na korištenje**

Grad Labin raspolaže s ukupno 37 (tridesetsedam) poslovnih prostora koje dodjeljuju udrugama na korištenje, sukladno kriterijima, uvjetima i u postupku propisanom Odlukom o dodjeli poslovnih prostora u vlasništvu Grada Labina na korištenje udrugama. Isti se daju na korištenje temeljem Odluke o dodjeli poslovnih prostora u vlasništvu Grada Labina na korištenje i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro.

Poslovni prostori dodjeljuju se putem javnog natječaja, na vremensko razdoblje od 5 godina, sa mogućnošću daljnjeg produženja ugovora, uz naknadu za korištenje prostora od 5,00 kuna po m<sup>2</sup>. Većina poslovnih prostora je uređena, te se u njih ulaže sukladno potrebama i mogućnostima. Od ukupno 37 poslovnih prostora koji se dodjeljuju udrugama na korištenje, dodijeljeno je na korištenje ukupno 34 poslovna prostora, a za preostale prostore se raspisuju javni natječaji za dodjeljivanje na korištenje.

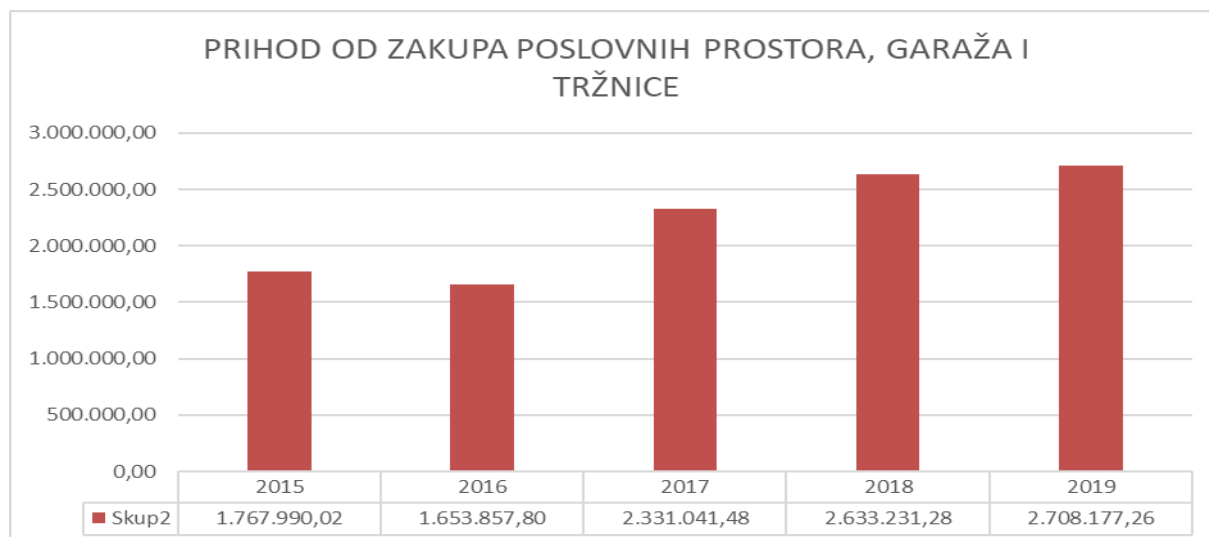


Najveći broj prostora koji se dodjeljuju udrugama se nalaze na adresi Rudarska 1, Labin i na adresi Katuri 17. Grad Labin ima ukupno 4 prostora na adresi Katuri 17 koja nisu dodjeljena udrugama.

### 3.4. Prihodi i rashodi od zakupa poslovnih prostora, garaža i tržnice

Iz financijskih evidencija za poslovne prostore u vlasništvu Grada Labina utvrđeno je da je ukupan prihod po zaduženju za poslovne prostore ukupno 2.708.177,26 kuna za 2019. godinu. Troškovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Labina u 2019. godini su 528.771,88 kuna.

Godina	<b>PRIHOD OD ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA, GARAŽA I TRŽNICE</b>
2015.	1.767.990,02
2016.	1.653.857,80
2017.	2.331.041,48
2018.	2.633.231,28
2019.	2.708.177,26
<b>UKUPNO:</b>	<b>11.094.297,84</b>




## 4. NEPOKRETNO KULTURNO DOBRO

Raznim strategijama i projektima kontinuirano se ističe važnost kulturne baštine kao instrumenta za brendiranje i stvaranje nove vizije Grada Labina. Promocija i aktiviranje kulturne baštine koja će se prilagoditi suvremenim standardima upravljanja i komunikacije na lokalnom i globalnom nivou daje jaku osnovu za snažniji i dugotrajniji razvoj Grada Labina posebno u dijelu kulturnog turizma.

Kulturna baština, a posebno ona u dijelu graditeljskog nasljeđa traži velika ulaganja u njeno održavanje što je vrlo teško osigurati s obzirom na mogućnosti Proračuna, a upravo je ta baština ona koja najviše može doprinijeti stvaranju prihoda. Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara propisani su uvjeti pod kojima se nešto može proglasiti kulturnim dobrom, a na području Grada Labina, kada govorimo o graditeljskoj baštini to su:

<b>REGISTRIRANE URBANE CJELINE:</b>		
LABIN - STARI GRAD		
<b>REGISTRIRANE SAKRALNE GRAĐEVINE:</b>		
<b>MJESTO</b>	<b>OBJEKTI</b>	<b>OZNAKA k.č. i vlasništvo</b>
LABIN	CRKVA SV. MARIJE MAGDALENE	k.č. 959 k.o. Labin-Presika <b>Vlasnik: Republika Hrvatska</b>
LABIN	KAPELA SV. NIKOLE (SV. MIKULE) NA KATURAMA	k.č. 42 k.o. Novi Labin Vlasnik: u suvlasništvu privatnih osoba (2 suvlasnika)
LABIN	CRKVA SV. KUZME I DAMJANA	k.č. 936 k.o. Novi Labin <b>Vlasnik: Grad Labin</b>
LABIN	ŽUPNA CRKVA ROĐENJA BLAŽENE DJEVICE MARIJE	k.č. 301 k.o. Labin-Presika <b>Vlasnik: Župa rođenja Marijina</b>
RABAC	KAPELA SV. ANDRIJE	k.č. 644 k.o. Rabac <b>Vlasnik: Župa Sv. Andrije</b>
LABIN	KAPELA SV. STJEPANA	k.č. 306 k.o. Labin-Presika <b>Vlasnik: Župa rođenja Marijina</b>
LABIN	KAPELA SV. MARIJE OD KARMELA	k.č. 352 k.o. Labin-Presika <b>Vlasnik: Grad Labin</b>
<b>REGISTRIRANE CIVILNE GRAĐEVINE:</b>		
<b>MJESTO</b>	<b>OBJEKTI</b>	<b>OZNAKA k.č. i vlasništvo</b>
LABIN	PALAČA BATTIALA- LAZZARINI (danas Narodni muzej Labin)	k.č. 307/1 k.o. Labin-Presika Vlasnik: Grad Labin
LABIN	GRADSKA LOŽA	k.č. 170 k.o. Labin-Presika Vlasnik: Republika Hrvatska
LABIN	GRADSKA VRATA SV. FLORA	k.č. 394 i k.č. 395, obje k.o. Labin-Presika Vlasnik: Republika Hrvatska u najvećem dijelu, a u drugom Grad Labin je suvlasnik sa privatnim osobama (nije provedeno etažiranje)
LABIN	PALAČA SCAMPICCHIO	k.č. 299, k.o. Labin- Presika Grad Labin upisan kao vlasnik na 5 posebnih dijelova zgrade
LABIN	PALAČA FRANKOVIĆ-VLAČIĆ	k.č. 386/1, k.o. Labin-Presika E1, E2, E3- vlasnik: Grad Labin
LABIN	RODNA KUĆA GIUSEPPINE MARTINUZZI	k.č. 424/1, k.o. Labin-Presika E6- vlasnik: Grad Labin
LABIN	NAŠA KUĆA (CASA NOSTRA )	k.č. 400, k.o. Labin-Presika Vlasnik: Grad Labin u 2/3 dijela i Republika Hrvatska u 1/3 dijela vlasništva
LABIN	GRADSKA PALAČA PODESTATA	k.č. 394, k.o. Labin-Presika Vlasnik: Republika Hrvatska

LABIN	MALO KAZALIŠTE	k.č. 399, k.o. Labin-Presika Vlasnik: Grad Labin
<b>REGISTRIRANA INDUSTRIJSKA BAŠTINA:</b>		
<b>MJESTO</b>	<b>OBJEKTI, OZNAKA (k.č. i vlasništvo)</b>	
LABIN	IZVOZNI TORANJ ("ŠOHT") S "TOPLOM VEZOM" I PODZEMNE JAMSKE PROSTORIJE BIVŠIH IU "RAŠA" k.č. 880 (šoht), k.č. 883/26, k.č. 883/1, k.č. 883/16, k.č. 881/1, k.o. Novi Labin (rudarska kupatila, elektroradiona, kemijski laboratorij), k.č. 881/6, k.o. Novi Labin (knjižnica) - vlasnik Grad Labin k.č. 881/5, k.o. Novi Labin (direkcija – dio knjižnice) – Republika Hrvatska i privatni vlasnici k.č. 881/4, k.o. Novi Labin (Lamparna) – vlasnik Grad Labin (E-3)	

U razdoblju od posljednjih 10 godina, Grad Labin je uložio značajna financijska sredstva u očuvanje kulturne baštine, ali valja naglasiti da su pojedini projekti sufinancirani od strane Ministarstva kulture, Ministarstva turizma, Istarske županije, Regione Veneto Italija, sredstva iz EU fondova i donacije trgovačkih društava. Uređena je Gradska knjižnica u prostorima bivšeg rudnika kao i otvorene površine Pijacala, saniran je rudarski toranj– šoht, sanirana je krovna konstrukcija Malog kazališta i izvedeni su konzervatorsko – restauratorski radovi na plafonu, zidnim oslicima i pozornici, saniran je gradski zvonik te crkvice, Sv. Marija Magdalena, Sv. Antona Padovanskog i Sv. Kuzme i Damjana. Izrađena je projektna dokumentacija za rekonstrukciju infrastrukture u starogradskoj jezgri, projekt rekonstrukcije zgrade Umjetničke škole M.B. Rašana (kino) te čitav niz stručnih elaborata i istražnih radnji potrebnih za izradu projekata rekonstrukcije i prenamjene nadzemnog i podzemnog dijela rudarske baštine.

## 5. SPORTSKI OBJEKTI

Grad Labin raspolaže sljedećim sportskim objektima na području Grada Labina:

- gradski stadion Labin sa pripadajućim objektom,
- nogometno igralište u Vinežu sa pripadajućim objektom,
- nogometno igralište u Kapelici sa pripadajućim objektom,
- rukometno igralište „ĐIL“ Stari Grad Labin,
- košarkaško igralište „ĐIL“ Stari Grad Labin,
- košarkaško igralište Kature – Labin,
- košarkaško igralište Vinež,
- košarkaško igralište Rabac (kod škole),
- bočalište u Labinu (četiri staze) sa pripadajućim objektima,
- bočalište u Vinežu (dvije staze),
- malonogometno igralište Vinež,
- prostorija Jedriličarskog kluba „Kvarner“ Rabac,
- Sportski centar „Franko Mileta“ Labin,
- košarkaško igralište na jedan koš – naselje Starci,
- košarkaško igralište na jedan koš- naselje Salakovci
- travnato malonogometno igralište pokraj O.Š. Matije Vlačića.

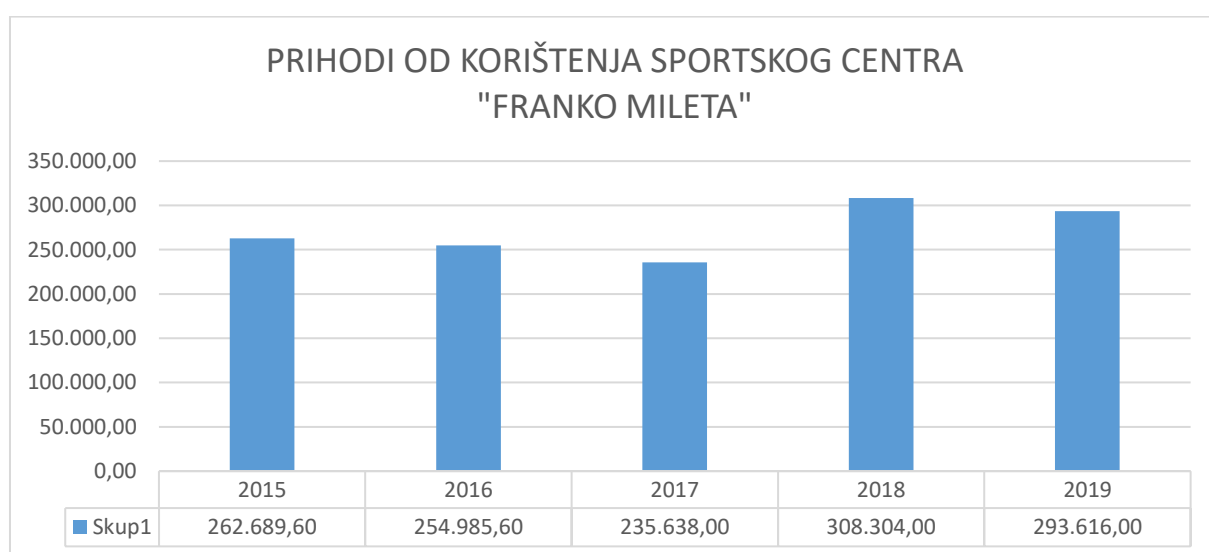
Odlukom o načinu i povjeravanju upravljanja i korištenja javnih sportskih građevina u vlasništvu Grada Labina (Službene novine Grada Labina broj 4/15, 3/16) Grad Labin je uređio način i povjeravanje upravljanja i korištenja javnih sportskih građevina u vlasništvu Grada Labina.

Najveći sportski objekt koji Grad Labin ima u vlasništvu je Sportski centar „Franko Mileta“ kojim upravlja trgovačko društvo Labin 2000 d.o.o. i koji se koristi za održavanje sportskih događaja, treninga sportaša s područja Grada Labina, te različitih manifestacija.

Ukupno zaduženje, odnosno očekivani prihod po izdanim fakturama za sportski objekt Sportski centar „Franko Mileta“ u 2019. godini je 293.616,00 kuna (bez PDV-a), odnosno 367.020,00 kuna.

Ukupni troškovi održavanja dvorana Sportskog centra „Franko Mileta“ u 2019. godini iznosili su 780.693,01 kuna (sa PDV-om).

Održavanje sportskih objekata u vlasništvu Gradu Labinu je Odlukom o komunalnim djelatnostima povjerenje trgovačkom društvu LABIN 2000 d.o.o.



## 6. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Komunalna infrastruktura je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu odnosno suvlasništvu jedinica lokalne samouprave i/ili osobe koja obavlja komunalnu djelatnost, pri čemu je jedinica lokalne samouprave dužna ustrojiti i voditi evidenciju komunalne infrastrukture. Komunalna infrastruktura stječe status javnog dobra u općoj uporabi danom njezine izgradnje, uređenja odnosno stupanja na snagu odluke o proglašenju javnog dobra u općoj uporabi. Gradi se i održava u skladu s programom građenja odnosno s programom održavanja komunalne infrastrukture.

Grad Labin raspolaže sa sljedećom komunalnom infrastrukturom na području Grada Labina:

- **igrališta:** 15 dječjih igrališta, 15 vanjskih sportskih igrališta
- **javna rasvjeta** – oko 2336 rasvjetnih tijela
- **nerazvrstane ceste** – sveukupno 27,4 km nogostupa; sveukupno 130,00 km nerazvrstanih cesta; oko 99 km asfaltirano; oko 34 makadamski putevi; oko 76,5 km dijelova dionica koji se kose i održavaju
- **oborinska odvodnja** – sveukupno 630 slivnika; oko 16,2 km linije oborinske odvodnje

- **parkirališta** – oko 360 parkirališnih površina; sveukupno oko 4350 parkirališnih mjesta na upravljanju Grada Labina, od kojih je ukupno 2400 asfaltiranih parkirališnih mjesta; 170 parkirališnih mjesta je prekriveno tlakovcima, a 1780 parkirališnih mjesta je makadam
- **građevine i uređaji javne namjene** – sveukupno 32 autobusne stanice; oko 90 urbanih kanti za otpad; oko 350 urbanih klupica; 30 polupodzemnih setova za prikupljanje otpada, 22 otoka za kante za prikupljanje otpada kućanstava
- **zelene površine pod održavanjem** – sveukupno ima oko 400.000 m<sup>2</sup> koji se redovno održavaju u sklopu košnje trimerima i rotacionim kosilicama
- **javne površine koje se čiste pometačima** – sveukupno ima oko 315.000 m<sup>2</sup> koji se redovno čiste pometačima i strojno
- **groblja**- na području Grada Labina nalaze se ukupno 3 groblja i to Groblje Ripenda, Groblje Rabac i Groblje Labin
- **skloništa**- Grad Labin ima u vlasništvu 3 skloništa na području grada.

Cjelokupan popis komunalne infrastrukture vodi se u GIS programu baze podataka Grada Labina, u kojem je uvidom na ortofoto snimku katastarske podloge moguće učitati podatke o pojedinoj vrsti komunalne infrastrukture, broju katastarske čestice, načinu održavanja, te se povezivanjem sa sustavom e-zemljišne knjige može utvrditi vlasništvo svake pojedinog predmeta komunalne infrastrukture. Komunalna infrastruktura Grada Labina nije u cijelosti unesena u registar nekretnina, te je cilj upotpuniti podatke o komunalnoj infrastrukturi u registru nekretnina Grada Labina sa svim podacima koji se vode u sustavu GIS, te sa podacima koji su propisani člankom 63. Zakona o komunalnom gospodarstvu, a to su: naziv i vrsta komunalne infrastrukture, podatak o katastarskoj i zemljišnoknjižnoj čestici i katastarskoj općini na kojoj se komunalna infrastruktura nalazi, podatak o vlasništvu komunalne infrastrukture i osobi koja njome upravlja, te 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.

Održavanje komunalne infrastrukture, uvjeti, mjerila i način upravljanja komunalnom infrastrukturom propisani su Zakonom o komunalnom gospodarstvu i Odlukom o komunalnim djelatnostima u Gradu Labinu.

Grad Labin donio je posebnu Odluku o organizaciji, načinu naplate i kontroli parkiranja na javnim parkiralištima Grada Labina uključujući i parkirališta pod naplatom, određene su javne parkirališne površine na kojima se vrši naplata, vrste parkirališnih karata i način njihova korištenja, vremensko ograničenje trajanja parkiranja, cijene parkirališnih karata, uvjeti za stjecanje i korištenje povlaštene parkirališne karte te nadzor nad parkiranjem vozila na području Grada Labina.

Upravljanje javnim parkiralištima na području Grada Labina je povjereno odlukom Gradskog vijeća trgovačkom društvu LABIN 2000 d.o.o.

Odlukom o korištenju javnih površina određeni su kriteriji i način dodjeljivanja javnih površina na korištenje te uvjeti korištenja javnih površina na području Grada Labina.

### 6.1. Nerazvrstane ceste

Odlukom o popisu nerazvrstanih cesta na području Grada Labina popisane su sve nerazvrstane ceste koje su na dan stupanja na snagu Zakona o cestama (Narodne novine broj

84/11) postojale u naravi na području Grada Labina, što znači da su se koristile za promet vozilima po bilo kojoj osnovi, te da su iste pristupačne većem broju korisnika.

Zakon o cestama je propisano da se sve takve ceste koje nisu razvrstane kao javne ceste, sa danom stupanja na snagu zakona (28. srpnja 2011.) postaju nerazvrstane ceste, te da će se svi upisi u zemljišnim knjigama na takvim cestama zamijeniti po službenoj dužnosti upisom nerazvrstanih cesta kao javnog dobra u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Nerazvrstane ceste koje nisu evidentirane u katastru ili u katastru nije evidentirano njihovo stvarno stanje, evidentiraju se na temelju geodetskog elaborata kojim je snimljeno izvedeno stanje, a kojega tijelu nadležnom za katastar dostavlja Grad Labin, te se potom upisuju u zemljišne knjige po službenoj dužnosti na temelju prijavnog lista koji nakon evidentiranja nerazvrstane ceste, odnosno njezinog stvarnog stanja u katastru, zemljišnoknjižnom sudu po službenoj dužnosti dostavlja tijelo nadležno za katastar.

U popisu nerazvrstanih cesta na području Grada Labina nalazi se ukupno 454 nerazvrstanih cesta, od kojih su do sada 23 nerazvrstane ceste evidentirane u zemljišnim knjigama, za 18 nerazvrstanih cesta je predan tijelu nadležnom za katastar elaborat kojim je snimljeno izvedeno stanje, a za još 10 nerazvrstanih cesta su u tijeku postupci za evidentiranje.

## **7. OSTALE NEKRETNINE KOJE SU U VLASNIŠTVU GRADA LABINA (RUŠEVINE, OBJEKTI KOJI SE NE MOGU KORISTITI)**

Uz sve navedene vrste nekretnina kojima Grad Labin upravlja, potrebno je istaknuti nekretnine koje nisu u funkciji, ne koriste se u skladu s namjenom i koje su u ruševnom stanju, a čija bi rekonstrukcija iziskivala velike financijske troškove za Grad Labin.

U prvom redu, posebno važnim smatramo istaknuti zgradu tzv. "bivše apoteke" koju je Grad Labin u više navrata izlagao prodaji putem javnog natječaja, ali u niti jednom od tih natječaja nije bilo zainteresiranih kupaca. Zgrada je u derutnom stanju i ne može se koristiti. Nalazi se na vrlo atraktivnoj poziciji na usponu za Stari grad i dio je urbane cjeline Labina koja je zaštićena kao kulturno dobro. Stoga je interes Grada Labina da se zgrada rekonstruira i privede nekoj od namjena predviđenoj prostornim planovima jer bi to bila višestruka korist za našu zajednicu. Ulaz u Stari grad dobio bi dodatnu kvalitetu i dodatni sadržaj neovisno o kojoj se namjeni bude radilo. Grad Labin nije u mogućnosti ulagati u ovu zgradu pa je važno da se pojavi kvalitetan investitor koji će zgradu kupiti i uložiti u njenu rekonstrukciju.

Unutar starogradske jezgre Grad Labin ima u vlasništvu i suvlasništvu više ruševina koje nisu u funkciji i čiji bi trošak sanacije premašivao vrijednost nekretnine.

U najvećem broju slučajeva, Grad Labin je na predmetnim nekretninama upisan kao suvlasnik ili su na istim nekretninama upisane kao vlasnici osobe kojesu rođene krajem 19. stoljeća, te glede istih postoji velika vjerojatnost da su preminule, obzirom da je prošlo više od 100 godina od upisa u zemljišne knjige iste nisu upisane u zemljišne knjige sa svojstvom maloljetnosti. Glede predmetnih nekretnina Grad Labin pokreće postupke utvrđenja činjenica rođenja, smrti, eventualnih nasljednika, povijesno stanje nekretnina, te će se ovisno o dostupnim podacima pokretati postupci radi upisa Grada Labina kao vlasnika ukoliko se radi o optantskoj i ošasnoj imovini. Isto je potrebno kako bi se predmetne nekretnine sanirale istavile u funkciju, obzirom da se radi o nekretninama koje dugi niz godina nisu obnavljanjeni je netko skrbio o njima. Nasljednici su nepoznati ili su optirali za talijansko državljanstvo i preselili u Italiju.

Grad Labin će nekretnine na kojima je upisan kao vlasnik i suvlasnik izložiti prodaji, ukoliko se radi o ruševinama i nekretninama koje nisu u funkciji i kod kojih bi troškovi saniranja prelazili vrijednost nekretnine.

Na području Ripende, Grad Labin ima u vlasništvu ruševnu zgradu bivše škole. U ovom trenutku nije predviđena njena prodaja već se ostavlja mogućnost da se škola prenamjeni u neku od namjena koje bi donijele nove sadržaje u ovaj dio naselja Ripenda, a u suradnji sa zainteresiranim udrugama koje su iskazale interes (pčelari).

Na području Kapelice, Grad Labin ima staru ruševnu zgradu nekadašnje ventilatorske stanice, trafostanice, a koji sada koristi za skladištenje. Radi se o ruševnoj zgradi sa dvorištem koju će Grad Labin i nadalje koristiti za vlastite potrebe.

## 8. NEKRETNINE KOJE KORISTE JAVNE USTANOVE NA PODRUČJU GRADA LABINA

U nastavku se daje tabelarni prikaz nekretnina koje koriste javne ustanove na području Grada Labina:

	KORISNIK	MJESTO	ADRESA	OZNAKA K.Č. I VLASNIŠTVO ZGRADE / POSLOVNOG PROSTORA
1.	Gradska uprava i Upravni odjeli Istarske županije	LABIN	Titov trg 11	k.č. 1098, k.o. Labin-Presika Vlasnik: Grad Labin
2.	PUK Pula – Odsjek za katastar nekretnina Labin	LABIN	Sv. Katarine 1	k.č. 167, k.o. Labin - Presika Vlasnik: Grad Labin (E-11)
3.	Upravni odjel za obrazovanje, sport i tehničku kulturu Istarske županije	LABIN	G. Martinuzzi 2	k.č. 363, k.o. Labin-Presika Vlasnik: Grad Labin – suvlasnički dio 186/251 (nije provedeno etažiranje)
4.	Dječji vrtić „Pjerina Verbanac“ – centralni vrtić	LABIN	Prilaz Kršin 2	k.č. 186/2, k.o. Novi Labin Vlasnik: Grad Labin
5.	Dječji vrtić „Pjerina Verbanac“ – vrtić u Rapcu	RABAC	Jadranska bb	k.č. 433/8, k.č. 432/2, k.č.437/2, k.č. 438/1 sve k.o. Rabac – nisu riješeni imovinskopravni odnosi
6.	Dječji vrtić „Pjerina Verbanac“ – vrtić u Vinežu	VINEŽ	Vinež 92B	k.č. 2375 i k.č. 2376, k.o. Cere (k.č. 1854/1 k.o. Novi Labin) Vlasnik: Grad Labin
7.	Dječji vrtić „Pjerina Verbanac“ – vrtić u Starom gradu	LABIN	1. maja 4	k.č. 299 k.o. Labin-Presika Vlasnik: Grad Labin (E-5)
8.	Dječji vrtić „Pjerina Verbanac“ – jaslice Labin	LABIN	Istarska 10	k.č. 187/1 k.o. Novi Labin Vlasnik: Grad Labin
9.	OŠ „Matija Vlačić“ Labin	LABIN	Zelenice 4	k.č. 945/1 k.o. Novi Labin Vlasnik: OŠ „Matija Vlačić“ Labin k.č. 938 k.o. Novi Labin Vlasnik: Grad Labin
10.	OŠ „Matija Vlačić“ Labin – Područna škola Rabac	RABAC	Ulica Slobode 27	k.č. 888 k.o. Rabac Vlasnik: OŠ „Matija Vlačić“ Labin
11.	OŠ „Ivo Lola Ribar“ Labin	LABIN	Trg labinskih rudara 6	k.č. 820, k.č. 819, k.č. 82, sve k.o. Novi Labin Vlasnik: Grad Labin
12.	OŠ „Ivo Lola Ribar“ Labin – Područna škola Kature	LABIN	Istarska 32	k.č. 34 k.o. Novi Labin Vlasnik: Grad Labin
13.	OŠ „Ivo Lola Ribar“ Labin – Područna škola Vinež	VINEŽ	Vinež bb	zgr.k.č. 322/1 i zgr.k.č. 322/2 sve k.o. Cere Vlasnik: Republika Hrvatska k.č. 2361 sve k.o. Cere Vlasnik: Grad Labin (k.č. 1709/1 , k.č.1707 i k.č. 1708, k.o. Novi Labin)



14.	Centar „Liče Faraguna“ Labin (Grad Labin je osnivač)	LABIN	Šćiri 3	k.č. 946/1 i k.č. 947/1 sve k.o. Novi Labin Vlasnik: Centar „Liče Faraguna“ Labin
15.	Pučko otvoreno učilište i Umjetnička škola M.B. Rašana Labin	LABIN	Aldo Negri 11	k.č. 1063 i k.č. 1062 sve k.o. Novi Labin Vlasnik: Grad Labin
16.	Gradska galerija	LABIN	1. maja 5	k.č. 343 k.o. Labin-Presika Vlasnik: Grad Labin
17.	Narodni muzej	LABIN	1. maja 6	k.č. 307/1 k.o. Labin-Presika Vlasnik: Grad Labin
18.	Gradska knjižnica	LABIN	Rudarska 1a	k.č. 881/6 k.o. Novi Labin Vlasnik: Grad Labin k.č. 881/5 k.o. Novi Labin Vlasnik: Grad Labin (E-7)
19.	VODOVOD LABIN d.o.o. Labin	LABIN	Ulica Slobode 6	k.č. 995 i k.č. 996 sve k.o. Novi Labin Vlasnik: Grad Labin k.č. 1000/2 k.o. Novi Labin Vlasnik: VODOVOD LABIN d.o.o. Labin
20.	1. MAJ d.o.o. Labin	VINEŽ	Vinež 81	k.č. 2314/30 i k.č. 2314/56 sve k.o. Cere (odgovarak.č. 1481 k.o. Novi Labin) Vlasnik: 1. MAJ d.o.o. Labin
21.	LABIN STAN d.o.o.	LABIN	Ulica Učka 4	k.č. 1091 k.o. Labin -Presika Vlasnik: Grad Labin
22.	LABIN 2000 d.o.o. Labin	LABIN	Rudarska 1	k.č. 881/5 k.o. Novi Labin Vlasnik: RepublikaHrvatska (E-1))
23.	Turistička zajednica Labin – Rabac (ured)	LABIN	Aldo Negri 20	k.č. 1057 k.o. Novi Labin Vlasnik: Grad Labin
24.	Turistička zajednica Labin – Rabac (info punkt)	LABIN	Titov trg 2/1	k.č. 400 k.o. Labin-Presika Vlasnik: Grad Labin (suvlasnički dio 2/3 – nije provedeno etažiranje)
25.	SREDNJA ŠKOLA „MATE BLAŽINA“ LABIN	LABIN	Rudarska 4	k.č. 636/1, k.č. 636/2, k.č. 635/1 i k.č. 635/2 sve k.o. Novi Labin Vlasnik: SŠ „Mate Blažina“ Labin
26.	OPĆINSKI SUD	LABIN	G. Martinuzzi 2	k.č. 394 k.o. Labin-Presika Vlasnik: Republika Hrvatska
27.	MUP – POLICIJSKA POSTAJA LABIN i CENTAR ZA SOCIJALNU SKRB	LABIN	Istarska ulica 1	k.č. 318 k.o. Novi Labin Vlasnik: Grad Labin (suvlasnik u 3/10) i Republika Hrvatska (suvlasnik u 7/10) – nije provedeno etažiranje
28.	ISTARSKI DOMOVI ZDRAVLJA – ISPOSTAVA LABIN	LABIN	Sv. Mikule 2	k.č. 171 k.o. Novi Labin Vlasnik: Republika Hrvatska k.č. 165/2 k.o. Novi Labin Vlasnik: privatno vlasništvo (zgrada nije uspostavljena i nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi na dijelu građevne čestice)
29.	ISTARSKI DOMOVI ZDRAVLJA – TURISTIČKA AMBULANTA RABAC	RABAC	Obala maršala Tita 24	k.č. 759 k.o. Rabac Vlasnik: upisano društveno vlasništvo na suvlasničkom dijelu 5/60, a kao korisnik je upisan Dom zdravlja Labin
30.	HRVATSKI ZAVOD ZA ZAPOŠLJAVANJE – ISPOSTAVA LABIN	LABIN	Zelenice 38	k.č. 599/3 k.o. Novi Labin Vlasnik: Grad Labin, u tijeku je postupak radi upisa vlasništva HZZ
31.	HRVATSKI ZAVOD ZA MIROVINSKO OSIGURANJE - Ispostava Labin  HRVATSKI ZAVOD ZA ZDRAVSTVENO I	LABIN	Zelenice 32	k.č. 599/1 k.o. Novi Labin Vlasnik: društveno vlasništvo

	OSIGURANJE – Ispostava Labin			
31.	POREZNA UPRAVA	LABIN	Rudarska 1	k.č. 881/5 k.o. Novi Labin Vlasnik: Republika Hrvatska (E-15)
32.	FINA – Poslovnica Labin	LABIN	Zelenice 1	k.č. 630/8 k.o. Novi Labin Vlasnik: FINA (E-1)) i Croatia osiguranje d.d. Zagreb (E-2))
33.	HRVATSKE ŠUME – UŠP BUZET – Šumarija Labin	LABIN	Zelenice 40	k.č. 599/12, k.o. Novi Labin Vlasnik: Hrvatske šume d.o.o. Zagreb (E-1)

Kao što je vidljivo iz prethodne tabele većim dijelom su riješeni imovinsko-pravni odnosi na zgradama odnosno prostorima u kojima pojedine ustanove obavljaju svoju djelatnost. Međutim za nekretnine za koje nisu riješeni, korisnici moraju pokrenuti potrebne postupke da za upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama. Što se Grada Labina tiče to su:

- Osnovna škola Ivo Lola Ribar - Područna škola Vinež - Grad Labin podnio je Republici Hrvatskoj zahtjev za prijenos prava vlasništva temeljem članka 70. Zakona o upravljanju državnom imovinom, obzirom da se radi o nekretnini koja se na dan 01. srpnja 2017. koristila kao škola, a upisana je kao vlasništvo Republike Hrvatske,
- Dječji vrtić „Pjerina Verbanac“ – vrtić u Rapcu- na katastarskim česticama koje čine građevnu česticu vrtića Rabac još uvijek su upisani privatni vlasnici te se poduzimaju radnje radi upisa vlasništva Grada Labina,
- Osnovna škola „Matija Vlačić“ Labin – budući da se građevna čestica koja pripada školi sastoji od dvije katastarske čestice različitog vlasništva treba parcelu objediniti i upisati jednog vlasnika,
- Gradska knjižnica - prostor u kojem se nalazi gradska knjižnica je u vlasništvu Grada Labina, ali je potrebno provesti proceduru da se upiše nova namjena sukladno izdanoj uporabnoj dozvoli za novouređenu Gradsku knjižnicu.

Od posebnog interesa za Grad Labin je također rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za zgradu Doma zdravlja bez obzira što nositelji ovog postupka moraju biti Istarski domovi zdravlja čiji osnivač je Istarska županija. Dugogodišnji neriješen status i činjenica da zgrada nije upisana u zemljišnim knjigama i da je dio zgrade na zemljištu na kojem je još uvijek upisano privatno vlasništvo, onemogućava da se za bilo koji zahvat na zgradi (energetska obnova i sl.) traže sredstva putem natječaja koji se raspisuju u tu svrhu.

## 9. POSLOVNI UDJELI I DIONICE

Upravljanje dionicama i poslovnim udjelima u trgovačkim društvima podrazumijeva posjedovanje, stjecanje i raspolaganje dionicama i poslovnim udjelima u trgovačkim društvima te ostvarivanje prava dioničara ili članova društva sukladno propisima koji uređuju prava i obveze članova trgovačkih društava.

### Dionice Grada Labina u trgovačkim društvima

Red br.	Naziv dioničkog društva	Mjesto/sjedište	OIB	Temeljni kapital (kn)	Broj dionica	Iznos (kn)
1.	VALAMAR RIVIERA d.d.	POREČ	36201212847	1.117.663.400,00	1620	63.180,00
2.	ULJANIK d.d.	PULA	56243843109	302.062.500,00	43	38,70

## Poslovni udjeli Grada Labina u trgovačkim društvima

Red br.	Naziv trgovačkog društva	Mjesto/sjedište	OIB	Temeljni kapital (kn)	Udio Grada %	Iznos (kn)
1.	1. MAJ d.o.o.	LABIN	23557321379	2.721.300,00	62,10	1.689.927,30
2.	VODOVOD LABIN d.o.o.	LABIN	40074412467	10.419.400,00	54,40	5.668.153,60
3.	LABIN STAN d.o.o.	LABIN	50926077478	20.000,00	100,00	20.000,00
4.	LABIN 2000 d.o.o.	LABIN	93779491456	20.000,00	100,00	20.000,00
5.	IVS-ISTARSKI VODOZAŠTITNI SUSTAV d.o.o.	BUZET	52879107301	1.000.000,00	3,32	33.200,00
6.	ISTARSKA AUTOCESTA d.o.o.	LABIN	50043252136	4.373.100,00	1,57	68.657,67
7.	IDA d.o.o.	PULA	90084809413	17.044.000,00	4,29	731.187,60
8.	ZRAČNA LUKA PULA d.o.o.	PULA	51946493681	81.400.000,00	3,00	2.442.000,00

## V. MISIJA I VIZIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA LABINA

### MISIJA

Misija Grada Labina je upravljanje i raspolaganje imovinom prema načelu dobrog gospodara. To podrazumijeva racionalno upravljanje i raspolaganje svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Labina, na način da se imovina stavi u funkciju i da bude na korist svim građanima, radi socijalnog, kulturnog, i gospodarskog napretka, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Ostvarenje ove misije podrazumijeva sustavna rješenja i nužne promjene u gradskoj upravi uspostavom stručnih, pravnih, kadrovskih i drugih uvjeta za učinkovito i ekonomično upravljanje imovinom sa visokim stupnjem profesionalnosti i odgovornosti.

### VIZIJA

Grad Labin maksimalno odgovorno upravlja svojom imovinom, ekonomski svrhovito, djelotvorno, učinkovito i transparentno u službi gospodarskog rasta, održivog razvoja i zaštite javnog interesa.

## VI. SREDNJOROČNI CILJEVI I SMJERNICE U UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU IMOVINOM GRADA LABINA ZA RAZDOBLJE 2021.- 2027.

Ovom Strategijom Grad Labin iskazuje svoje opredjeljenje da definira jasan pristup i nove polazne osnove u gospodarenju i upravljanju imovinom u svom vlasništvu kao značajnom resursu za vlastiti gospodarski razvoj i ulaganja u sve sastavnice društva koje obogaćuju život građana Grada Labina.

Grad Labin kroz četiri ključna dugoročna strateška cilja želi očuvati važne i vrijedne dijelove imovine u svom vlasništvu za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizirati učinkovitije i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Grada s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Na tim premisama ova Strategija određuje slijedeće strateške ciljeve:



### 1 Unapređenje normativnog okvira i uređenje vlasničko-pravnih odnosa

Bitna pretpostavka za učinkovito upravljanje i transparentno, pravedno i zakonito raspolaganje imovinom je detaljno normativno uređenje područja upravljanja imovinom, jer će se na taj način detaljno propisati procedura i način donošenja odluka te postupci raspolaganja imovinom, kako se ne bi ostavljala mogućnost slobodnom tumačenju odredbi glede postupanja u svezi s imovinom Grada Labina. Odluke moraju biti usmjerene prema učinku odgovornog poslovanja, korištenja nekretnina u javne namjene, te ostvarivanju koristi za lokalnu zajednicu.

Rješavanje imovinsko pravnih odnosa za nekretnine koje su bile u režimu društvenog vlasništva radi pretvaranja toga prava u pravo vlasništva Grada Labina je izrazito kompleksan, ali važan proces u kojem se Grad Labin, kao i ostale jedinice lokalne samouprave susreću u svakodnevnom radu. Grad se u svakom takvom predmetu susreće s problemom prikupljanja dokumentacije temeljem koje je njegov prednik stekao pravo korištenja, raspolaganja i upravljanja pojedinom nekretninom. Dodatna okolnost u tom procesu pretvorbe je ta da i Republika Hrvatska polaže isto pravo da se, kao sljednik ranijeg društvenog vlasništva ili općenarodne imovine, upiše kao vlasnik. Grad Labin je u tim postupcima pokretao žalbene postupke, ali u istima nije uspio.

Za razliku od stanova, poslovnih prostora i zgrada koje je moguće voditi po adresnom podatku, te činjenici da je opis izgrađene nekretnine u naravi jednoznačan, kod zemljišta je to daleko kompleksnije. Kod zemljišta je posljedica ranijeg društvenog vlasništva prouzročila veća odstupanja između stvarnog stanja zemljišta na terenu i dva sustava evidencije imovine: katastra i zemljišne knjige, a posebno kada se uzme u obzir i činjenica da su se kroz povijest mijenjale katastarske općine, provodile nove izmjere i da još postoji područje sa dvojnim katastrom. Sve to otežava identifikaciju nekretnine kroz povijesne promjene podataka u katastru i zemljišnim knjigama, a u odnosu na današnje stanje.

Naime, da bi pojedino zemljište unijeli u registar imovine kao vlasništvo Grada, nije dovoljno za konkretno zemljište imati zemljišnoknjižni uložak u kojem je Grad Labin upisan kao vlasnik, već je potrebno prikupiti dokumentaciju i podatke o imovinsko-pravnom statusu i pojedinim specifičnim statusima zemljišta, iz raznih izvora (katastar, zemljišna knjiga, podaci o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine – povrat zemljišta, pribavljanje dokumentacije iz arhive Grada kao i iz drugih arhiva i dr.)

Neuređeni vlasničkopravni odnosi, kao i izostanak evidentiranja pravnog i činjeničnog stanja u odnosu na gradske nekretnine u javnim upisnicima, predstavljaju, bez obzira na okolnosti u kojima su nastali, izrazito složene probleme čije rješavanje podrazumijeva organizirano i međusobno uvjetovano provođenje niza radnih aktivnosti i postupaka u okviru različitih ustrojstvenih jedinica. Međutim, važno je istaknuti da uređivanje imovinskopravnih odnosa često ne ovisi samo o operativnoj angažiranosti nadležnih gradskih tijela. Učinkovitost poduzetih radnji može ovisiti o učinkovitosti rada angažiranih vanjskih stručnjaka te o ažurnosti i učinkovitosti pravosudnih i drugih upravnih tijela nadležnih za rješavanje u stvarima imovinskopravne prirode.

Za nekretnine u suvlasništvu više osoba kad se radi o zgradama nužno je provesti geodetske elaborate i postupke etažiranja, kako bi se utvrdili posebni dijelovi koji su u cijelosti u vlasništvu Grada Labina. Na području Grada Labina posljednjih 5 godina pokretani su sustavno postupci povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišnih knjiga, u kojima je na većem broju stanova i poslovnih prostora na području Grada Labina upisano pravo vlasništva Grada Labina, obzirom da isti nisu bili ranije upisani u knjizi položenih ugovora, a u vlasništvu su Grada Labina. U interesu je Grada Labina pokrenuti upravne i sudske postupke u kojima bi se izradili geodetski elaborati i elaborati o etažiranju radi uknjižbe prava vlasništva nad prostorima na kojima Grad vrši svoje ovlasti kao izvanknjižni vlasnik, a koje se vode u dugoročnoj nefinancijskoj imovini Grada Labina.

Slična situacija je i kod zemljišta. Postoji veliki broj nekretnina prvenstveno građevinskog zemljišta, kod kojih je Grad Labin upisan kao suvlasnik. Način korištenja u naravi i podaci u katastru i zemljišnim knjigama su različiti. Stoga je potrebno ovakve pravne situacije riješiti fizičkom diobom gdje za to postoje prostorno-planski uvjeti i dovoljan suvlasnički dio Grada koji omogućava formiranje samostalne građevne čestice neovisno o namjeni ili pokrenuti postupke prodaje većinskim vlasnicima na način i pod uvjetima propisanim Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakonu o prostornom uređenju.

Status turističkog zemljišta godinama nije riješen mada je još 2010. godine donesen Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije. Nažalost u provedbi se pokazalo da Zakon ima čitav niz dvojbi koje su rezultirale nemogućnošću rješavanja pokrenutih postupaka od strane turističkih tvrtki i jedinica lokalne samouprave. Stupanjem na snagu novog Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu

stvoreni su novi okviri u kojima će se rješavati i turističko zemljište što je za Grad Labin važno radi daljnjeg razvoja turističkih zona u Rapcu i otvaranja novih ulaganja.

Novim Zakonom uređuje se pojam, vrsta, obuhvat i način identifikacije građevinskog zemljišta koje je bilo u društvenom vlasništvu ili koje je i danas uknjiženo kao društveno vlasništvo, na kojemu je društveno poduzeće imalo knjižno ili izvanknjižno pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja, a koje nije u dijelu ili u cijelosti procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća u trgovačko društvo i koje nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije. Propisane su procedure rješavanja i obveze svih učesnika u tom postupku (turistička poduzeća, državno odvjetništvo, Ministarstvo državne imovine, jedinice lokalne samouprave, te druga nadležna upravna tijela). Stoga će se u narednom razdoblju nadležno upravno tijelo Grada Labina intenzivnije uključiti i u ovaj segment rješavanja imovinsko-pravnih odnosa. Uspješnost rješavanja statusa turističkog zemljišta opet ovisi o tome da svi učesnici izvršavaju svoje obveze u rokovima koje ja Zakon propisao i da se neće pojaviti različita stajališta koja će usporiti te procese.

Vrlo važno područje koje je stavljeno u nadležnost jedinica lokalne samouprave je područje komunalnog gospodarstva. To područje regulirano je Zakonom o komunalnom gospodarstvu koji između ostalog u svojim prijelaznim i završnim odredbama uređuje načine evidentiranja komunalne infrastrukture koja je bila izgrađena do dana stupanja na snagu tog Zakona, a nije evidentirana u katastru ili nije evidentirano njezino stvarno stanje. Ova komunalna infrastruktura evidentira se u katastru i upisuje u zemljišne knjige kroz propisanu proceduru 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. Sličan postupak za evidentiranje nerazvrstanih cesta propisan je Zakonom o cestama iz 2011. godine, koji postupci se već sustavno provode proteklih godina, ovisno o osiguranim novčanim sredstvima za pojedinu financijsku godinu. Veliki broj izgrađenih građevina komunalne infrastrukture nije evidentiran u katastru nekretnina pa se izgrađena ili uređena zemljišta vode kao neizgrađena. Nesporno je da su spomenutim zakonima nakon dugi niz godina stvoreni uvjeti da se konačno regulira status komunalne infrastrukture i da se ista evidentira u katastru nekretnina i upiše u zemljišne knjige. To je posebno važno ukoliko se želi projekte rekonstrukcije postojeće komunalne infrastrukture, a posebno nerazvrstanih cesta, kandidirati za sredstva EU fondova.

Rješavanje međusobnih imovinsko pravnih odnosa sa Republikom Hrvatskom posebice glede prijenosa prava vlasništva na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske na području Grada Labina koje Grad Labin održava i kojima upravlja, je proces koji nažalost predugo traje. Člankom 70. Zakona o upravljanju državnom imovinom propisano je da će se u vlasništvo jedinica lokalne i područne samouprave upisati sve nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske i koje su se na dan 1. siječnja 2017. koristile kao škole, domovi zdravlja, bolnice i druge ustanove kojima su osnivači jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, kao i groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, dječja igrališta, sportsko-rekreacijski objekti, sportska igrališta, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice te javne stube. Grad Labin je u ostavljenom roku (do 31. prosinca 2019.) predao zahtjev Republici Hrvatskoj radi izdavanja tabularne isprave kojom bi se predmetne nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, a koje se nalaze na području Grada Labina prenijele u vlasništvo Grada Labina, sukladno spomenutoj odredbi Zakona.

Nadalje, člankom 45. Zakona o upravljanju državnom imovinom propisano je da se, kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti

građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske, nekretninama može raspolagati u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i bez naknade. Temeljem spomenute odredbe Grad Labin je zatražio prenošenje na upravljanje Gradu Labinu stanova u vlasništvu Republike Hrvatske na području Grada Labina. Republika Hrvatska je vlasnica pet stanova na području Grada Labina, na kojima je stekla vlasništvo temeljem članka 49. stavku 2. Zakona o upravljanju državnom imovinom. Obzirom da se socijalno ugroženi građani s područja Grada Labina konstantno obraćaju Gradu radi stambenog zbrinjavanja, a da je to jedan od zakonskih razloga temeljem kojeg bi Republika Hrvatska mogla raspolagati u korist jedinice lokalne samouprave bez naknade, Grad Labin će nastaviti poduzimati radnje radi prijenosa stanova u vlasništvu Republike Hrvatske na području Grada Labina na upravljanje Gradu Labinu.

Rješavanje imovinsko- pravnih odnosa na nekretninama je konstantan i dugotrajan proces kojim se uređuje vlasničko, posjedovno, katastarsko stanje nekretnina. Stoga je važno da se u narednom periodu intenzivnije nastavi sa uređenjem vlasničko-pravnih odnosa u smislu rješavanja sudskih sporova, postupaka za povrat nacionalizirane imovine, pretvorbe vlasništva na nekretninama koje su još uvijek upisane kao društveno vlasništvo , rješavanja suvlasničkih odnosa i dr., obzirom da bez riješenih imovinsko- pravnih odnosa. Grad Labin ne može raspolagati imovinom koja nije u cijelosti u stvarnom i formalnopravnom smislu uređena.

## 2

### **Cjelovito i sveobuhvatno evidentiranje nefinancijske imovine Grada Labina**

Ažuriranje postojeće baze podataka sa svim pojavnim oblicima nefinancijske imovine Grada Labina sa potpunim, sveobuhvatnim i ažurnim podacima nužno je za učinkovito i kvalitetno upravljanje imovinom. Također, uz popis podataka sa svim svojstvima, namjenom, vrijednošću, načinom korištenja nekretnine potrebno je raspolagati i ažurnim tabelarnim i prostornim podacima kroz GIS evidencije.

Registar imovine pruža evidenciju, uvid u opseg i strukturu pojava oblika imovine, omogućava učinkovitije upravljanje i nadzor nad raspolaganjem i stanjem imovine Grada Labina te kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju i raspolaganju imovinom Grada Labina.

Grad Labin raspolaže trenutno sa bazom podataka o imovini kroz programsku aplikaciju Registar imovine programa Libusoft. Međutim, Registar treba nadograditi i osuvremeniti na način da omogući detaljnu i sveobuhvatnu analitičku evidenciju o svim pojavnim oblicima nefinancijske imovine. Taj sustav mora biti maksimalno operativan i efikasan u povezivanju postojećih digitalnih sustava koji postoje u Gradu i koji će omogućiti da unosenje promjena, koje su česte, bude čim jednostavnije i sa čim manje koraka u proceduri. Isto tako treba jasno definirati koji su to podaci koje se unose u registar vodeći računa da to budu oni podaci koji će omogućiti da se kroz razna izvješća može mjerodavno ocijeniti u kojoj mjeri i sa kojim povlasticama se ostvaruje ovaj cilj.

Zbog navedenog je nužno izvršiti povezivanje informacijskog sustava i registra imovine s analitičkom knjigovodstvenom evidencijom nefinancijske imovine i posredno s Glavnom knjigom, kao i s uredskim poslovanjem.

Da bi se cilj ažurne i potpune evidencije imovine ostvario, potrebno je omogućiti pristup i unos podataka u aplikaciju Registra imovine i GIS svim djelatnicima koji su nadležni za unos i kontrolu imovine po svim osnovama. Isto tako, neophodno je omogućiti pristup u aplikaciju

Registar imovine i GIS svim ostalim službenicima radi pregleda podataka o svim ili pojedinim jedinicama imovine kada im je to potrebno u svakodnevnom poslovanju. Pravo na ažuriranje podataka (unos novih, promjena i brisanje) imali bi samo autorizirani operateri prema nadležnosti za upravljanje pojedinim pojavnim oblicima imovine. Nastavno na navedeno, nužno je i dodatno educirati djelatnike u području rada u tom informacijskom sustavu.

Kako bi evidencija imovine bila točna, nužna je sustavna kontrola i nadzor stvarnog stanja nekretnina na terenu, obzirom da se stanje nekretnina može mijenjati. Nadzorom i kontrolom nekretnina na terenu utvrđuju se sve promjene, te se potom pokreću postupci radi ispravka podataka u evidenciji, katastru, zemljišnim knjigama, ukoliko stanje nekretnine u naravi ne odgovara stanju nekretnine upisane u evidencijama. Nadzorom se otkrivaju i eventualne uzurpacije, odnosno neovlaštena korištenja nekretnina u vlasništvu Grada, te se pokreću postupci, sukladno propisanim ovlastima, radi zaštite prava i interesa Grada odnosno radi zaštite imovine u vlasništvu i pod upravljanjem Grada.

Zakonom o komunalnom gospodarstvu koji je stupio na snagu 04. kolovoza 2018. (Narodne novine broj 68/18) propisani su svi podaci koje evidencija komunalne infrastrukture mora sadržavati, a tu evidenciju treba u narednom periodu u potpunosti unijeti u zajedničku bazu imovine Grada Labina, odnosno u Registar imovine. Propisani elementi koje mora sadržavati evidencija komunalne infrastrukture su sljedeći:

1. naziv i vrsta 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
5. akte iz prethodne točke uključujući projekte odnosno snimke izvedenog stanja.

Komunalnu infrastrukturu sukladno odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu 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, građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza te druge građevine komunalne infrastrukture koje svojom odlukom odrede predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave.

Cjelovito i sveobuhvatno evidentiranje nefinancijske imovine Grada Labina podrazumijeva i digitalizaciju dokumentacije o nekretninama. Digitalizacija dokumentacije o imovini Grada Labina je neophodna iz niza razloga (brži i lakši pristup, te dostupnost sve dokumentacije vezane za imovinu Grada u svakom trenutku, a time i brže rješavanja predmeta, smanjenje broja procesnih aktivnosti itd.), ali i iz potrebe praćenja modernizacije tehnologije, načina i metoda dolaska do bržeg i efikasnijeg rješenja, te dostupnost svih informacija kako službenicima koji odlučuju u pojedinim predmetima, tako i javnosti.

U Gradu Labinu je ustrojen digitalni sustav pisarnice kroz koji se u svakodnevnom poslovanju sprema sva dokumentacija iz spisa predmeta u digitalnom obliku. Međutim, sva dokumentacija iz vremena kad prije uvođenja programa za pohranu podataka i digitalnog formata spisa predmeta nalazi se isključivo u pisanom obliku. Nadalje, raznim promjenama nadležnosti i ustroja, od stvaratelja dokumenata o imovini, pa do korisnika, otežano je pronalaženje dokumentacije, jer je moguće isključivo fizičkim pregledom arhive doći do traženog spisa.



Kod digitalizacije dokumentacije o imovini bitno se razlikuje stanje ranije nastale dokumentacije i dokumentacije koja nastaje danas i u budućnosti. Za ranije nastalu dokumentaciju jedino je moguće kroz zahtjevan i dugotrajan posao, po odabranom kriteriju (važnost dokumentacije, raspoloživost po arhivama, ugroženost od propadanja, i sl.), izvršiti pripremu, indeksiranje i digitalno arhiviranje. Kod novonastale dokumentacije, za koju već postoji digitalno arhiviranje, važno je definirati sigurnosni pristup arhivama, jasne pojmove za pretraživanje, kontrolu i obnovu medija na kojima je digitalno pohranjena dokumentacija o imovini.

Svakako da suvremeni zakonodavni trendovi idu u smjeru ravnopravnog priznavanja digitalnog zapisa u odnosu na izvornik, što je presudno za sam koncept čuvanja arhiva. Primjeri digitalizacije financijskog poslovanja (*e-Račun*) i sustav „e-Dozvola“ idu u tom smjeru.

### 3

### **Povećanje financijskih učinaka upravljanja i raspolaganja imovinom**

Kod ovog strateškog cilja naglasak je na kvalitetnoj organizaciji rada i upravljačkom pristupu u području raspolaganja imovinom Grada Labina. Pozitivna iskustva koja se primjenjuju u privatnom sektoru mogu se u ovom segmentu primijeniti i kod upravljanja dijela javne imovine. Kako bi se jasno razgraničilo na koji se dio javne imovine primjenjuju jedne smjernice, a na koji dio druge smjernice, neophodno je definirati skupine za koje će vrijediti isti principi upravljanja.

Osnovni cilj kojim se želi povećati financijski efekt je smanjenje rashodovne strane i povećanje prihodovne strane. Kako bi se zadovoljila osnovna svrha jedinice lokalne samouprave, a to je pružanje povoljnog okruženja za razvoj gospodarstva, zadovoljenje svih potreba građana i osigurane održivosti za buduće naraštaje, sve jedinice lokalne samouprave, pa tako i Grad Labin imaju velike rashode, koji se pri raspolaganju s imovinom moraju uskladiti, no istovremeno težiti postizanju boljih financijskih efekata. Zbog toga je bitno da se imovina u što je moguće većoj mjeri stavi u funkciju, čime će povećavati prihode, a ukoliko od određene jedinice imovine nije moguće ostvarivati prihod, već isključivo stvara troškove i opterećuje proračun Grada, a ne služi pružanju bolje usluge građanima, mora se težiti stavljanju iste imovine u funkciju ili izložiti prodaji.

Imovina Grada se, sukladno svojoj namjeni, može podijeliti na:

- A) OBVEZNU- imovina koja jedinici lokalne samouprave koristi za ispunjenje poslova iz svog djelokruga propisanog Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi
- B) DISKRECIJSKU- imovina s kojom Grad pruža potpore izvan svojeg obvezujućeg djelokruga
- C) PRIHODOVNU - imovina za ostvarivanje prihoda.

Prema Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, jedinice lokalne samouprave u svom samoupravnom djelokrugu obavljaju poslove koji se odnose na: uređenje naselja i stanovanje, prostorno i urbano planiranje, komunalno gospodarstvo, brigu o djecu, socijalnu skrb, razvoj mreže obrazovnih, zdravstvenih, socijalnih i kulturnih ustanova, tjelesnu kulturu i šport, zaštitu potrošača, zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša, protupožarnu i civilnu zaštitu, promet, održavanje javnih cesta, izdavanje građevinskih dozvola, te dokumenata prostornog planiranja. Imovina koja služi ostvarenju gore navedenih ciljeva iz samoupravnog djelokruga uvrštena je u skupinu obvezne imovine Grada, ali se mora i tom imovinom mora raspolagati na efektivan i racionalan način, uz maksimalno smanjenje troškova i iskorištavanje prostornih mogućnosti.

Diskrecijsku skupinu čine nekretnine koje Grad slobodnom ocjenom, ali uz propisane kriterije i uvjete daje na korištenje radi postizanja boljeg okruženja u društvu, primjerice kulturnim, sportskim, nevladinim, civilnim udrugama, političkim strankama, gospodarstvenicima i građanima, uvažavajući njihove potrebe sukladno svojim fiskalnim mogućnostima. Kriteriji i uvjeti davanja na korištenje nekretnina za navedenu svrhu i nadzor nad samim korištenjem nekretnina moraju pritom biti jasno definirani, kako bi se isključila mogućnost netransparentnog i protuzakonitog postupanja. Pri dodjeli navedenih prostora se mora uzeti u obzir kriterij maksimalne iskorištenosti prostora, pa bi se prostor trebao podijeliti između više korisnika (ne dopustiti da se nekretnina i prostorija u njoj koristi primjerice jedan dan u mjesecu, a da se plaćaju svi režijski troškovi) kao i odabir onih programa budućih korisnika koji će smanjiti direktne ili indirektne subvencije u vezi sa imovinom.

Prihodovna imovina obuhvaća onu imovinu koja ima prvenstveno ulogu ostvarivanja prihoda Gradu, a koje nekretnine Gradu trenutno nisu potrebne za obavljanje poslova iz svojeg samoupravnog djelokruga. Pri određivanju pojedine vrste imovine приходovnom, potrebno je uzeti u obzir njezin potencijal, s obzirom na lokaciju, namjenu, veličinu i planove Grada. Stoga bi pored funkcije za koju se pojedina vrsta nekretnine trenutno koristi, u registru imovine trebalo upisati i optimalnu funkciju te nekretnine, uzimajući u obzir njezin potencijal.

Glede navedene skupine imovine potrebno je u narednom periodu rukovoditi se smjernicama:

- raspolagati na način da se ostvari maksimalan prihod (davanje u zakup, najam, služnost, pravo građenja na određeni rok)
- konstantna analiza ostvarenih prihoda i rashoda od imovine
- ulaganja, povećanje vrijednosti i atraktivnosti jedinica imovine
- kontinuirano provoditi aktivnosti da se sve nekretnine za koje je to moguće ostvariti stave u funkciju, na način da služe u korist građanima Grada Labina, te da se nekretnine koriste u skladu s namjenom za koju su predviđene,
- izložiti prodaji jedinice imovine s rashodima većim od prihoda, radi ostvarenja jednokratnih prihoda u proračun Grada, te koje su prostornim planovima planirane za namjene koje se prvenstveno ostvaruju kroz privatni sektor (zemljišta, devastirane zgrade koje traže velika financijska ulaganja za privođenje namjeni i sl.)
- smanjenje troškova održavanja i obveza za jedinice imovine kojima se ne može raspolagati.

Glede poslovnih prostora u vlasništvu Grada Labina, uzimajući u obzir приходovnu i rashodovnu stranu, nužno je u budućem razdoblju poslovne prostore održavati u stanju koje je pogodno za obavljanje poslovne djelatnosti, te planski odrediti namjene svakog pojedinog poslovnog prostora, kako bi se gospodarski i interesno povećao prosperitet pojedinih zona na području Grada. U daljnjem periodu nastaviti će se raspisivati javni natječaji radi davanja u zakup poslovnih prostora koji trenutno nemaju korisnika, a namijenjeni su za stjecanje prihoda davanjem u zakup.

U području upravljanja stambenim fondom, u narednom periodu cilj je najveći broj stanova, po dovršetku postupaka povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige pred nadležnim sudom, izložiti prodaji. Isto se osobito odnosi na stanove koje koriste zaštićeni najmoprimci, obzirom da su prihodi od dobivene zaštićene najamnine (2,70 kn po m<sup>2</sup>) nerazmjerni prema rashodima. Prihod ostvaren od najamnine predmetnih stanova ne pokriva troškove održavanja i pričuve, naročito stanova u zgradama na kojima je izvršen postupak energetske obnove, zbog čega Grad Labina plaća povećanu pričuvu.

Da bi se mogla provesti komparativna analiza prihoda ostvarenih od imovine za svaku jedinicu imovine mora biti utvrđena odnosno procijenjena njezina vrijednost. Vlasnici su obvezni provesti postupak procjene vrijednosti u okviru redovnog postupka ažuriranja poslovnih knjiga i osiguranja realnosti svojih financijskih izvještaja. Postupak procjene vrijednosti do sada neevidentirane imovine (nekretnine) provodit će se kao i do sada internom procjenom putem Povjerenstva osnovanog u tu svrhu na temelju usporedne metode, te po ovlaštenom procjenitelju u slučajevima kada se imovina izlaže prodaji. U svim segmentima upravljanja imovinom Grada prisutna je važnost procjene njezine vrijednosti, jer nemoguće je planiranje razvoja i investicija bez utvrđivanja vrijednosti imovine. Stoga će u narednom razdoblju biti potrebno poduzeti određene mjere koje će poboljšati stanje u sklopu vrednovanja nekretnina kao što su konstantni rad na procjenama vrijednosti jedinica imovine koje nisu evidentirane ni procijenjene do sada, kontrola vrijednosti nekretnina koje su utvrđene u ranijim procjenama, ako je proteklo više vremena od posljednje procjene, pa postoji vjerojatnost da utvrđena vrijednost više ne odgovara sadašnjem stanju, evidentiranje vrijednosti procijenjenih nekretnina u poslovnim financijskim knjigama i u Registru imovine

Financijska analiza neophodna je za ocjenu financijskih učinaka od upravljanja imovinom koja je namijenjena za ostvarivanje prihoda i u tu svrhu potrebno je imati tri ključna podatka: ukupni godišnji prihod, ukupni godišnji rashod i vrijednost nekretnine.

Osnovne mjere koje je nužno provesti radi povećanja financijskih učinaka su analiza strukture troškova i definiranje uzroka odstupanja od očekivanih (planiranih) rashoda, izrada godišnjih planova prodaje nekretnina koje za Grad Labin ne predstavljaju razvojni potencijal, obilazak terena i analiziranje javnih površina koje se mogu dodijeliti na korištenje, a da se time ne remete uvjeti života u neposrednom okruženju, analiza mogućnosti povećanja prihoda po svakom portfelju imovine, aktivno sudjelovanje u apliciranjima za sredstva iz EU fondova, uspostava efikasnog sustava naplate korištenja nekretnina (putem aktivacije instrumenata osiguranja).

### **Trgovačka društva**

Grad Labin će u narednom periodu težiti poboljšanju upravljanja trgovačkim društvima od strane uprava i nadzornih odbora čiji članovi moraju biti stručne i kompetentne osobe. Usluga mora biti usmjerena prema svim korisnicima po jednako dostupnim uvjetima i osigurati da nekretnine koje su na raspolaganju trgovačkim društvima budu uvijek i u svakoj mjeri u funkciji pružanja usluge građanima.

Kroz periodičnu procjenu rada trgovačkih društava važno je identificirati korporativno upravljanje, ekonomsku poziciju, trendove, strateško okruženje trgovačkog društva te ostvarivanje javnih interesa za lokalnu zajednicu.

Uvažavajući postojeći način koordinacije trgovačkih društava, redovito informiranje Gradonačelnika i podnošenje godišnjih izvješća poslovanja Gradskom vijeću, planiranje projekata i aktivnosti, smjernica je u zadržavanju svih dobrih praksi i iskustava koja doprinose kvalitetnijem radu trgovačkih društava, ali i traženju boljih rješenja kako bi gradski servisi bili bolje prihvaćeni od građana i doprinosili gospodarskom razvoju.

## Unapređenje sustava vođenja poslovnih knjiga o imovini

Kako bi se moglo pojedinom jedinicom imovine učinkovito raspolagati i donositi odluke o načinu raspolaganja, poslovne knjige o imovini trebaju biti sveobuhvatne i sadržavati potpune podatke o imovini. Postizanje tog cilja može se ustrojem i povezivanjem evidencija koje sveukupno daju kompletnu sliku o imovini. Evidencije koje se vode i koje se trebaju u narednom periodu upotpunjavati i ažurirati su: Računovodstvena evidencija– Glavna knjiga, Analitičke knjigovodstvene evidencije, Registar imovine, registar ugovora, Popis ustanova iz svoje nadležnosti Ostale ustrojene pomoćne evidencije i informacijski sustavi (evidencija komunalne infrastrukture, evidencija komunalnih vodnih građevina kojima upravlja VODOVOD LABIN d.o.o. i druge infrastrukture po trgovačkim društvima itd.) te Zemljišne knjige i katastar. Sve prikupljene informacije o imovini razmatraju se kroz sagledavanje kratkoročnih i dugoročnih ciljeva razvoja Grada, a zatim se utvrđuje na koji način prikupljene informacije o imovini koriste u provedbi ciljeva.

Nekretnine se dijele na različite razine, od složene razine (npr. cijela nekretnina - kompleks), na niže razine (npr. dio ili blok) do razine zgrade i njezinih dijelova. Sustav šifriranja imovine trebao bi pratiti evidenciju složene imovine s pripadajućim sastavnim dijelovima, te bi se o svakom sastavnom dijelu trebalo raspolagati sa sveukupnim informacijama koje se odnose kako na cjelinu tako i na pojedini dio te nekretnine. Tako npr. u evidentiranju nerazvrstane ceste trebalo bi prikazati svaki dio posebno (kolnička konstrukcija, vertikalna i horizontalna signalizacija, oborinska odvodnja) na način da se podaci mogu prikazati na nivou ceste sa svim njenim dijelovima kao i posebno za svaki dio koji čini nerazvrstanu cestu.

Opravdanost ulaganja u izgradnju upravljačkog izvještajnog sustava ogleda se u obilježjima takvog sustava i koristima koje Grad od takvog sustava može očekivati kao što su:

- Omogućavanje razumijevanja trenutnog statusa imovine, njezinoj sadašnjoj i budućoj vrijednosti te troškovima povezanih s održavanjem
- Uspostavljanje upravljačkog izvještajnog sustava temeljilo bi se na osiguravanju cjelovitih i vjerodostojnih informacija, podršci stručnih tijela i odgovarajućoj tehnologiji, te bi se na taj način stvorile dodatne pretpostavke za izgradnju još većeg povjerenja građana i poslovnih subjekata u efikasnost upravljanja gradskom imovinom
- doprinosi efikasnom upravljanju imovinom, informacije o stanju imovine, o troškovima i vrijednosti, te ekonomski učinak imovine u slučaju različitih načina raspolaganja imovinom, informacija o financijskoj efikasnosti i učinkovitosti poslovanja s imovinom
- omogućavanje racionalnijih i efikasnijih modela praćenja provedbe ciljeva i smjernica definiranih strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom i povećanja financijskih efekata
- pružanje vjerodostojnih i pravovremenih informacija, čime bi predstavljao pouzdanu podlogu i za donošenje planskih dokumenata upravljanja i raspolaganja imovinom
- prilikom postupaka kontrole Državne revizije jer svojim jasnim okvirom i podacima, predstavlja vjerodostojni izvor informacija o poslovanju, što je važno prilikom dobivanja mišljenja u svezi poslovanja i kvalitete prezentiranih izvještaja.

Unaprjeđenje sustava evidentiranja imovine obuhvaća naročito:

- Uspostavljanje sustavnog i jednoobraznog evidentiranja dugotrajne nefinancijske imovine u pripremi i u uporabi

- Osiguravanje preduvjeta za provođenje inventure gradske imovine u uporabi prema vrsti, količini i vrijednosti
- Osiguravanje kontrolnih mehanizama za imovinu u pripremi i njenog prijenosa u imovinu u uporabi po odgovarajućim računima računskog plana
- Međusobno povezivanje knjigovodstvenih evidencija o imovini s Registrom imovine
- Ukidanje različitih, nepovezanih i nesustavnih analitičkih evidencija o dugotrajnoj imovini u uporabi
- Postizanje preduvjeta za izradu kvalitetnog izvještajnog sustava koji će biti podrška potrebitim razinama upravljanja imovinom u Gradu Labinu.

Potrebno je također poduzeti određene mjere u poboljšanju postojećih procedura kod prijenosa imovine u pripremi na račune dugotrajne imovine u uporabi.

Prema prirodnom redoslijedu poslovnih događaja, dugotrajna nefinancijska imovina najprije se evidentira u bazi podataka Registar imovine, a nakon toga temeljem knjigovodstvenih isprava (ulaznih računa, obračunskih situacija i dr.) bilježi u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji te knjiži u glavnoj knjizi. Povezivanje tog informacijskog sustava s bazom podataka u Registru imovine znači tehnički i provedbeno osigurati dvosmjernu vezu između ta dva sustava, na način da svaki inventarni broj (IB) ima svoj odgovarajući identifikacijski broj (ID) imovine. Isto tako u bazi podataka Registra imovine potrebno je tehnički osigurati da se uz ID imovine može evidentirati i IB imovine za onu imovinu koja je u vlasništvu Grada Labina.

Povezati dnevnik knjiženja vezan uz knjiženje imovine s bazom podataka u Registru imovine također zahtijeva da se na svakoj stavci knjiženja, pored postojećih podataka, bilježi ID imovine kao jedan od atributa. Time se stječu preduvjeta da u svakom trenutku za jedinicu imovine mogu biti raspoložive cjelovite i sveobuhvatne poslovne informacije odnosno unija podataka o jedinici imovine, bilo da se radi o financijskim ili naturalnim podacima.

Interoperabilnost informacijskih sustava preduvjet je za djelotvorno i svrhovito raspolaganje imovinom i donošenje poslovnih odluka koje su utemeljene na potpunim i sveobuhvatnim poslovnim informacijama o jedinicama imovine

U postizanju ovog cilja kao i ostalih ciljeva definiranih ovom Strategijom moraju se uspostaviti pisane procedure koje obuhvaćaju ovlasti i odgovornosti zaposlenika te kontrolu obavljanja poslova za pojedine oblike upravljanja i raspolaganja imovinom, a koje nisu obuhvaćene do sada definiranim procedurama, kako bi se unaprijedilo obavljanja tih poslova i njihova kontrola.

## **VII. PODNOŠENJE IZVJEŠĆA O PROVEDBI STRATEGIJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM GRADA LABINA**

Izvješće o provedbi Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Labina podnosi Gradonačelnik Grada Labina Gradskom vijeću u godini koja slijedi nakon isteka posljednje kalendarske godine za koju se donosi Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Labina.

## **VIII. DONOŠENJE GODIŠNJEG PLANA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM GRADA LABINA**

Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Labina donijet će Gradonačelnik Grada Labina do kraja prosinca tekuće godine za narednu kalendarsku godinu, a na prijedlog Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i upravljanje imovinom Grada Labina. U postupak izrade Prijedloga godišnjeg plana upravljanja imovinom Grada Labina nadležni

upravni odjel uključuje druge upravne odjele gradske uprave kao i druga tijela i pravne osobe s javnim ovlastima.

Godišnjim planom će se propisati kratkoročni ciljevi upravljanja i raspolaganja imovinom u skladu sa ovom Strategijom, na način da će se detaljnije razraditi procedure, smjernice i organizacija rada za ostvarivanje srednjoročnih ciljeva propisanih ovom Strategijom. Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom objavit će se u Službenim novinama Grada Labina i na mrežnim stranicama Grada Labina.

## **IX. PODNOŠENJE IZVJEŠĆA O PROVEDBI GODIŠNJEG PLANA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM GRADA LABINA**

Izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Labina podnosi Gradonačelnik Grada Labina Gradskom vijeću u sklopu Izvršenja Proračuna za prethodnu kalendarsku godinu.

## **X. ZAKLJUČAK**

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Labina potrebna je radi ostvarivanja osnovne zakonske obveze jedinica lokalne samouprave u pogledu upravljanja imovinom u svom vlasništvu, a to je upravljanje imovinom u svojstvu dobrog gospodara, na način da se imovina u potpunosti koristi u skladu s namjenom koja je određena, radi ostvarenja javnih interesa i na korist svih građana, a da se pojedine jedinice imovine kojima je rashodovna strana veća od prihodovne, izlože prodaji ili stave u funkciju na način da se poveća prihod istih ili da se koriste radi ostvarivanja osnovnih funkcija jedinice lokalne samouprave.

Strategija se donosi za period od 7 (sedam) godina, a ista obuhvaća analizu sadašnjeg stanja imovine, načina raspolaganja i upravljanja, te srednjoročne ciljeve koje će Grad Labin ostvarivati u narednom periodu važenja ove Strategije.

Ciljevi su jasno formirani, u skladu sa propisanim ovlastima i zakonskim obvezama, i to od osnovnog cilja vođenja i ažuriranja baze podataka o imovini jedinice lokalne samouprave, koja će sadržavati sve nekretnine i ostalu imovinu koja je u vlasništvu Grada Labina i imovina kojom Grad Labin upravlja, rješavanja imovinsko- pravnih odnosa na nekretninama na kojima Grad Labin nema potpuno riješeno zemljišnoknjižno i posjedovno stanje, a posebice glede komunalne infrastrukture i nerazvrstanih cesta, na kojima će se zemljišnoknjižni i katastarski upisi zamijeniti, temeljem odredbi Zakona o komunalno gospodarstvu i Zakona o cestama, upisima javnog dobra u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Konstantno detektiranje imovine koja je u vlasništvu Grada Labina također je jedan od bitnih ciljeva, kako bi baza podataka bila cjelovita, te kako bi Grad Labin u potpunosti mogao koristiti i odgovorno upravljati nekretninama. Nadalje unapređenje upravljanja imovinom i povećanje financijskih učinaka je kontinuiran proces koji nadograđuje i objedinjuje ostale ciljeve stoga je maksimalna odgovornost i profesionalan pristup svih učesnika vrlo važan.

Svi ciljevi navedeni u Strategiji su bitni za ostvarivanje funkcije dobrog gospodara i nastojat će se ostvariti u narednom periodu, a kako bi se konkretizirali planovi i ciljevi detaljno razradili i ostvarili kroz sedmogodišnji period, donosit će se kratkoročni godišnji planovi upravljanja nekretninama. Isto je nužno kako bi se moglo financijski i organizacijski planirati postepeno ostvarenje svih zadanih ciljeva.