



**IZVJEŠĆE O PROVEDBI GODIŠNJEG PLANA  
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U  
VLASNIŠTVU GRADA VINKOVACA ZA 2021. GODINU**

## SADRŽAJ

---

1. UVOD.....	2
2. NORMATIVNI OKVIR.....	4
3. GODIŠNJI PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA VINKOVACA ZA 2021. GODINU.....	6
4. STANOVI (KUĆE) U VLASNIŠTVU GRADA VINKOVACA.....	7
5. POSLOVNI PROSTORI U VLASNIŠTVU GRADA VINKOVACA.....	8
6. ŠPORTSKI OBJEKTI U VLASNIŠTVU GRADA VINKOVACA.....	8
7. NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U VLASNIŠTVU GRADA VINKOVACA.....	9
8. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA.....	9
9. ZAKLJUČAK.....	10

## 1. UVOD

---

Strategija upravljanja i raspolaganja, Godišnji plan upravljanja i raspolaganja, te Izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja, tri su ključna i međusobno povezana dokumenta koja daju okvir za upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Grad Vinkovci donio je Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vinkovaca za razdoblje 2020. – 2026. („Službeni glasnik“ Grada Vinkovaca br. 13/19) i Strategiju upravljanja imovinom Grada Vinkovaca za razdoblje 2021.-2027. godine („Službeni glasnik“ Grada Vinkovaca br. 2/22).

Cilj donesenih Strategija je dugoročno osiguravanje ciljeva i smjernica za učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama na navedenim područjima čija je održivost važna za Grad Vinkovce, a što se može postići isključivo upravljanjem svim nekretninama u gradskom vlasništvu na zadovoljavajući način. Iste se oslanjaju se na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. („Narodne novine“ br. 96/19.).

Također, Grad Vinkovci donio je Godišnji plan upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vinkovaca za 2021. god. („Službeni glasnik“ Grada Vinkovaca br. 12/20) kojim se sveobuhvatno prikazuje transparentno upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Vinkovaca, odnosno njime se utvrđuje postojeći sustav upravljanja nekretninama.

Upravljanje nekretninama podrazumijeva sve sustave i koordinirane aktivnosti kojima Grad optimalno i održivo upravlja svojom imovinom. To je djelovanje usmjereno na učinkovito, efikasno i proaktivno djelovanje kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanja vrijednosti. U okviru upravljanja nekretninama postiže se dobrobit za cijelu zajednicu.

Kao segment upravljanja nekretninama mogu se izdvojiti evidencija nekretnina, održavanje nekretnina, njihovo unaprjeđenje, briga o upotrebi i ekonomskoj dobiti za proračun Grada Vinkovaca. *Conditio sine qua non* upravljanja nekretninama je evidencija nekretnina. Održavanje nekretnina znači upravljanje usmjereno k tome da se održava optimalno svojstvo pojedine nekretnine u cilju zadovoljavanja one potrebe građana koju je namijenila odluka upravitelja. Zaštita se odnosi na redovito održavanje kao i osiguranje od nepredviđenih događaja.

Značaj upravljanja nekretninama je u pronalaženju optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati iste i generirati gospodarski rast.

Raspolaganje nekretninama podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava. Oblicima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vinkovaca smatraju se: prodaja nekretnina, razvrnuće suvlasničke zajednice, zamjene nekretnina, zakup zemljišta, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, osnivanje založnih prava, darovanje nekretnina, dodjela nekretnina na korištenje, davanje u zakup poslovnih prostora, davanje u najam stanova, otuđenje zemljišta u poslovnim zonama, davanje na privremeno korištenje javnih površina i dr.

Ovlasti za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada imaju Gradsko Vijeće, odnosno Gradonačelnik, osim ako posebnom zakonom nije drugačije određeno.

Gradsko Vijeće, odnosno gradonačelnik donose odluku o stjecanju, otuđenju, raspolaganju i upravljaju nekretninama u vlasništvu Grada pažnjom dobrog gospodara u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada. Odluku o stjecanju i otuđenju nekretnina čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina donosi Gradonačelnik, a ukoliko pojedinačna vrijednost nekretnina prelazi 0,5% navedenog iznosa odluku o stjecanju i otuđenju nekretnina donosi Gradsko Vijeće.

Do 30. lipnja 2021. godine poslovi vezani za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Vinkovaca bili su u nadležnosti Upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom i mjesnu samoupravu, a od 01. srpnja 2021. godine poslovi vezani za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada prelaze na novoosnovani Upravni odjel za investicije, fondove Europske unije i imovinu.

## 2. **NORMATIVNI OKVIR**

---

Upravljanje i raspolaganje nekretninama obavlja se u skladu sa zakonskim propisima, posebnim odlukama Gradskog Vijeća i aktima gradonačelnika. Odluke Gradskog Vijeća i akti gradonačelnika vezani uz upravljanje i raspolaganje nekretninama objavljuju se u „Službenom glasniku“ Grada Vinkovaca, oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Grada Vinkovaca.

### ❖ *Zakoni i drugi propisi*

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/97, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06), 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 – pročišćeni tekst),
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17 i 98/19),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN br. 112/18),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN br. 125/11, 64/15 i 112/18),
- Zakon o najmu stanova (NN br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18),
- Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN br. 121/17 i 98/19),
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN br. 43/92 – pročišćeni tekst 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02),
- Zakon o gradnji ( NN br. 153/13, 20/17 i 39/19),
- Zakon o prostornom uređenju ( NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19),
- Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama ( NN br. 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19),
  
- Zakon o udrugama (NN br. 74/14, 70/17 i 98/19),
- Zakon o sportu (NN br. 71/06, 150/08, 124/10, 124/11, 86/12, 94/13, 85/15, 19/16 i 98/19),
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN br. 40/97).

### ❖ *Akti Grada Vinkovaca (Pravilnici i Odluke)*

Radi uspješnog provođenja postupka upravljanja imovinom, Grad Vinkovci posjeduje niz važnih dokumenata (Pravilnika, Odluka) koji služe kao podloga/dokaz o raspolaganju imovinom, a to su sljedeći:

- Statut Grada Vinkovaca („Službeni glasnik“ Grada Vinkovaca br. 2/21),
- Odluka o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Vinkovaca (“Službeni glasnik” Grada Vinkovaca br. 7/99 i 2/09),
- Odluka o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vinkovaca (“Službeni glasnik” Grada Vinkovaca br. 7/99 i 2/09),

- Odluka o načinu i korištenju sportskih građevina u vlasništvu Grada Vinkovaca (“Službeni glasnik” Grada Vinkovaca br. 4/20),
- Pravilnik o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama („Službeni glasnik“ Grada Vinkovaca br. 1/18 i 5/19),
- Odluka o prodaji po povoljnijim uvjetima gradilišta u vlasništvu Grada Vinkovaca (“Službeni glasnik” Grada Vinkovaca br. 9/19),
- Odluka o prodaji gradskih stanova (“Službeni glasnik” Grada Vinkovaca br. 10/04),
- Odluka o uvjetima i mjerilima za davanje stanova u najam u vlasništvu Grada (“Službeni glasnik” Grada Vinkovaca br. 7/97 i 2/19),
- Pravilnik o načinu davanja na korištenje prostorija u mjesnim odborima Grada Vinkovaca (“Službeni glasnik” Grada Vinkovaca br. 3/12).

### 3. GODIŠNJI PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA VINKOVACA ZA 2021. GODINU

---

Ovim Planom određeni su kratkoročni ciljevi, godišnje smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama te provedbene mjere u 2021. godini za:

- stanove,
- poslovne prostore,
- športske objekte,
- neizgrađeno građevinsko zemljište,
- komunalnu infrastrukturu.

Kratkoročni ciljevi upravljanja nekretninama obuhvaćaju:

- Transparentnost - osigurava se propisivanjem pravila i kriterija upravljanja i raspolaganja nekretninama njihovom javnom objavom, konkretiziranjem ciljeva raspolaganja nekretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju i raspoložu nekretninama, te vođenjem registra nekretnina u vlasništvu Grada. Postupci prodaje te davanja u zakup nekretnina Grada Vinkovaca provode se putem javnog natječaja, iznimno neposrednom pogodbom.
- Predvidljivost – osigurava da upravljanje i raspolaganje nekretninama u istim i sličnim situacijama bude obuhvaćeno predvidljivim i jednakim postupanjem.
- Ekonomičnost – osigurava upravljanje i raspolaganje nekretnina radi ostvarivanja što boljih gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva, a sve sukladno namjeni pojedine nekretnine, potrebama Grada i raspoloživim proračunskim sredstvima.
- Odgovornost - osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja nekretninama, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem nekretninama te izvješćivanjem o postignutim ciljevima, te poduzimanje mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

Godišnje mjere i smjernice upravljanja nekretninama Grada Vinkovaca za 2021. godinu su:

- prodaja neizgrađenog građevinskog zemljišta unutar građevinskog područja naselja radi poticanja izgradnje građevina, te stjecanja dodatnih prihoda,
- prodaja suvlasničkih dijelova nekretnina koje nisu od interesa za Grad,
- davanje u zakup poslovnih prostora, zemljišta u svrhu postavljanja montažnih kioska, te zemljišta za postavu reklamnih panoa u svrhu učinkovitog raspolaganja nekretninama i stjecanja dodatnih prihoda,
- davanje u zakup sportskih građevina u vlasništvu Grada Vinkovaca u svrhu osiguranja optimalne iskoristivosti građevina te upravljanja objektima pažnjom dobrog gospodara,
- evidentiranje nerazvrstanih cesta, te usklađivanje stvarnog stanja sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru, u svrhu povećanja učinkovitosti u uporabi i održavanju nerazvrstanih cesta na području Grada Vinkovaca,
- evidentiranje komunalne infrastrukture u javnim knjigama u svrhu povećanja učinkovitosti u uporabi i održavanju komunalne infrastrukture,
- izvršavanje aktivnosti i projekata planiranih proračunom Grada Vinkovaca za 2021. godinu te pratećim programima.

Provedbene mjere ovog Plana su:

- Evidentiranje imovine – kontinuirano izvršavati evidentiranje svih promjena na imovini te utvrditi planove za optimalno korištenje imovine
- Oglašavanje – objava natječaja za prodaju i zakup nekretnina na službenim Internet stranicama i oglasnoj ploči Grada Vinkovaca, te u Vinkovačkom listu,
- Prikupljanje i obrada zahtjeva – prikupljati pisma namjere i zahtjeve za kupnju, odnosno zakup imovine Grada Vinkovaca, pružiti pravovremenu i potpunu informaciju, omogućiti realizaciju ugovora u najkraćem mogućem roku,
- Kontrola izvršavanja ugovornih obveza – redovitim praćenjem izvršavanja ugovornih obveza ostvariti dvostruke funkcije – održavanje kontakata i praćenje potreba korisnika gradske imovine, te nadzor na korisnicima radi očuvanja vrijednosti imovine, odnosno sprječavanja nastanka štete.

### 3.3. STANOVİ (KUĆE) U VLASNIŠTVU GRADA VINKOVACA

Grad Vinkovci je prema Godišnjem planu upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vinkovaca za 2021. godinu imao namjeru tijekom 2021. godine raspisati novi natječaj za davanje stanova u najam, temeljem kojega će se formirati nova lista reda prvenstva za dodjelu stanova u najam.

Grad Vinkovci je 07. lipnja 2019. godine raspisao natječaj za podnošenje zahtjeva u svrhu utvrđivanja liste reda prvenstva za davanje stanova u najam, temeljem kojega je Komisija za izdavanje stanova u najam dana 25. listopada 2019. godine sačinila listu reda prvenstva.

Međutim, kako Grad može raspolagati isključivo sa stanovima u svom vlasništvu i kako je broj stanova ograničen, tijekom 2021. godine, odustalo se od formiranja nove liste prvenstva kako bi se podnositelji zahtjeva koji se nalaze na postojećoj listi mogli zbrinuti u što većem broju.

Grad Vinkovci je kontinuirano i sukladno proračunskim sredstvima tijekom 2021. godine ulagao u stanove u obliku promjene unutarnje i vanjske stolarije, zidarskih radova, popravka žbuke, keramičarskih radova, soboslikarskih i ličilačkih radova i dr., a sve kako bi iste održavao u stanju pogodnom za život.

U 2021. godini Grad Vinkovci raspisao je Natječaj za prodaju stanova u vlasništvu Grada Vinkovaca i to za stanove koji su bili u lošem stanju i njihova obnova je zahtijevala značajna financijska sredstva i to za stanove koji se nalaze u ulici A. G. Matoša 11, površine 43,22 m<sup>2</sup>, u ulici J. Dalmatinca 7, površine 28,00 m<sup>2</sup> i u ulici Blok J. Domca 2/3, površine 24,91 m<sup>2</sup>.

Putem navedenog javnog natječaja prodani su stanovi u ulici J. Dalmatinca 7 i Bloku J. Domca 2/3.

Za kuće koje je Grad Vinkovci naslijedio kao ošasnu imovinu, a nisu pogodne za stanovanje i zahtijevaju velika ulaganja Grad Vinkovci je raspisao javni pisani natječaj za prodaju i to za:

- k.č.br. 243 Kuća i dvorište sa 915 m<sup>2</sup>, upisanoj u zk.ul.br. 1343, k.o. Mirkovci i
- k.č.br. 4876/11 Kuća, dvorište i oranica Lazine bašće sa 537 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.br. 1579, k.o. Vinkovci, međutim, za iste nije bilo prijavitelja.

### 3.4. POSLOVNI PROSTORI U VLASNIŠTVU GRADA VINKOVACA

Poslovni prostori u vlasništvu Grada Vinkovaca podijeljeni su sukladno namjeni na one koji služe za ostvarivanje prihoda i daju se u zakup sukladno Odluci o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vinkovaca („Službeni glasnik” Grada Vinkovaca br. 7/99 i 2/09), za koje zakupci plaćaju tržišnu zakupninu te na one koji se daju na korištenje sukladno Pravilniku o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama („Službeni glasnik“ Grada Vinkovaca br. 1/18 i 5/19), organizacijama civilnog društva, a namijenjeni su za zadovoljavanje javnih potreba Grada i obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga.

Grad Vinkovci je tokom 2021. godine sukladno Pravilniku raspisao javni pisani natječaj za dodjelu gradskih prostora na korištenje udrugama, kojim je dodijeljen na korištenje poslovni prostor u Vinkovcima, u ulici V. Nazora 14, a u svrhu provođenja programa, projekata i aktivnosti za promicanje razvitka i unaprijeđena planinarske djelatnosti.

Oni objekti u vlasništvu Grada, a koji zahtijevaju energetska obnova (zamjena vanjske stolarije, obnovu vanjske ovojnice, promjenu rasvjetnih tijela i sl.) biti će uvršteni u popis projekata koji će se aplicirati prema Fondu za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost za sufinanciranje bespovratnim sredstvima.

### 3.5. ŠPORTSKI OBJEKTI U VLASNIŠTVU GRADA VINKOVACA

Grad Vinkovci je tijekom 2021. godine kontinuirano provodio radnje vezane uz upravljanje i korištenje javnih sportskih građevina i drugih sportskih građevina sukladno Odluci o načini upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Grada Vinkovaca („Službeni glasnik“ br. 4/20).

Tako je raspisan i proveden Natječaj za zakup sportskih građevina u vlasništvu Grada Vinkovaca, temeljem kojega su u zakup dani: jedno nogometno igralište sa pripadajućim objektima u Vinkovcima, dva nogometna igrališta sa pripadajućim objektima u Mirkovcima i tenis tereni sa pripadajućim objektima u Vinkovcima.

Sportske građevine dane su u zakup na određeno vrijeme na rok od 10 godina, u svrhu zadovoljavanja javnih potreba u sportu značajnih za Grad Vinkovce u okviru oglašene

djelatnosti – sudjelovanje u sportskim natjecanjima, sportskoj pripremi, sportskoj rekreaciji, sportskoj poduci, organiziranju sportskih natjecanja i dr.

Navedene sportske građevine dane su u zakup kao jedinstvena cjelina-otvoreni i zatvoreni prostori građevine, sportski i poslovni te prateći prostori, te pripadajuća oprema koja se koristi u obavljanju sportske djelatnosti.

### **3.6. NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U VLASNIŠTVU GRADA VINKOVACA**

Grad Vinkovci je tijekom 2021. godine raspisao javni Natječaj za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Vinkovaca i to za dva gradilišta površine 436 m<sup>2</sup> i 574 m<sup>2</sup>, u ulici Dragutina Žanića-Karle, sa mogućnošću uračunavanja popusta na ponuđenu cijenu sukladno Odluci o prodaji po povoljnijim uvjetima gradilišta u vlasništvu Grada Vinkovaca (“Službeni glasnik” Grada Vinkovaca br. 9/19). Putem navedenog natječaja gradilište od 436 m<sup>2</sup> je prodano po punoj ponuđenoj cijeni, dok je gradilište od 574 m<sup>2</sup> prodano uz popust na ponuđenu cijenu od 95%, sukladno gore navedenoj Odluci.

Također, Grad Vinkovci raspisao je Natječaj za prodaju i zakup nekretnina u vlasništvu Grada Vinkovaca, bez mogućnosti uračunavanja popusta na ponuđenu cijenu. Putem navedenog natječaja prodane su: oranica u ulici Dirov brijeg, površine 2127 m<sup>2</sup>, zemljište u ulici E. Kvaternika, površine 73 m<sup>2</sup>, 2/6 dijela zemljišta u ulici I.A. Fitzija, površine 87 m<sup>2</sup> i zemljište u Panonskoj ulici, površine 1079 m<sup>2</sup>.

### **3.7. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA**

Tijekom cijele 2021. godine kontinuirano se radilo na unosu nerazvrstanih cesta u Registar nekretnina, te ažuriranju podataka u Registru. U narednom periodu planira se rekonstrukcija portfelja komunalne infrastrukture unutar Registra nekretnina, sukladno važećem Zakonu o komunalnom gospodarstvu. Potrebno je ažurno vođenje i unošenje podataka u Registar te će se pristupiti pristupiti i usklađenju/povezivanju podataka iz Registra nekretnina i računovodstvene evidencije.

## 4. ZAKLJUČAK

---

Raspolaganje i upravljanje nekretnina u vlasništvu Grada Vinkovaca obavlja se sukladno zakonskim i podzakonskim normama, te općim aktima Grada Vinkovaca. Najveća ulaganja i troškovi Grada vezani su uz unaprjeđenje komunalne infrastrukture na području grada, dok se velika pozornost posljednjih godina usmjerila i na sportske, kulturne i obrazovne objekte. Za sada se nekretnine koriste za ispunjavanje obveznih, društvenih i socijalnih funkcija Grada Vinkovaca, ali potrebno je raditi na iznalaženju mogućnosti ostvarivanja dodatnog prihoda Grada od nekretnina u vlasništvu.

Važan aspekt efikasnog upravljanja i raspolaganja zasigurno je ažurno evidentiranje i usklađivanje podataka o nekretninama i ostaloj imovini Grada, što je dugotrajan proces.

2021. godina bila je godina kada su mjere za zaštitu od korona virusa i dalje otežavale svakodnevni posao i mogućnost ostvarivanja svega onoga što je bilo predviđeno Godišnjim planom upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vinkovaca za 2021. godinu. Grad Vinkovci će kontinuirano nastaviti poduzimati radnje vezane za upravljanje i raspolaganje nekretninama, a sve sa ciljem pronalaženja optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati iste i generirati gospodarski rast.

### GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 940-01/22-01/112

URBROJ: 2196-4-1-22-5

U Vinkovcima, 21. 9. 2022.



**PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA**  
**Mladen Karlić, dr. med.**