

**STRATEGIJA  
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA  
NEKRETNINAMA  
U VLASNIŠTVU GRADA SOLINA  
ZA RAZDOBLJE OD 2016.- 2020.**

**Solin, veljača 2016. godine**

**SADRŽAJ**

|                                                                                                            |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. UVOD.....                                                                                               | 3 |
| 2. VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA<br>NEKRETNINAMA.....                                  | 4 |
| 3. ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I<br>RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA.....             | 5 |
| 4. VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA<br>U RAZDOBLJU OD 2016.-2020. GODINE..... | 6 |
| A) ZEMLJIŠTA.....                                                                                          | 7 |
| B) POSLOVNI PROSTORI.....                                                                                  | 8 |
| C) STANOVI.....                                                                                            | 9 |

## UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Solina donosi se za potrebe Grada Solina. Strategija određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada u razdoblju od 2016. do 2020. godine. Strategijom upravljanja i raspolaganja se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 76/13) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

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.

U upravljanju nekretninama Grad Solin postupi kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njegovom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i određenom tržišnom vrijednosti, kao i utvrđivanjem važnosti određenih nekretnina za Grad i strategiju razvoja Grada.

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

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

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

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

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

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

## **VAŽEĆI POPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12 i 152/14.)
- Zakon o zemljišnim knjigama( NN, br 91/96., 68/98.,137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13., i 60/13.)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13)
- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13.)
- Zakon o najmu stanova (NN, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06.)
- Zakon o pravima HRVI iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (pročišćeni tekst NN br. 19/13, 33/13, 148/13 i 92/14)
- Zakon o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN, br. 40/97 i 117/05.)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN, br. 43/92., 69/92., 87/92., 25/93., 26/93., 48/93., 2/94., 44/94., 47/94., 58/95., 103/95., 11/96., 76/96., 111/96., 11/97., 103/97., 119/97., 68/98., 163/98., 22/99., 96/99., 120/00., 94/01. i 78/02)
- Zakon o obveznim odnosima (NN, br. 35/05., 41/08. i 125/11.)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12. i 143/13.)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12. i 136/12., 157/13. i 152/14.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 16/07., 124/10., 56/13.)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15.)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, broj 78/15.)
- Zakon o cestama (NN, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, broj 74/2014)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12)

## **AKTI GRADA**

Statut Grada Solina (Službeni vjesnik Grada Solina br. 7/09 i 4/13 i 7/13)

Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Solina, (Službeni vjesnik Grada Solina br. 3/12)

Zaključak o utvrđivanju najniže visine zakupnine za korištenje javnih površina na području Grada Solina (Službeni vjesnik Grada Solina br. 12/11)

Odluka o davanju u zakupu poslovnih prostora, (Službeni vjesnik Grada Solina br. 10/11, 10/12 i 1/16)

Zaključak o utvrđivanju najniže visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Solina (Službeni vjesnik Grada Solina br. 1/12, 10/12, 1/14 i 6/14)

Pravilnik o uvjetima i kriterijima za utvrđivanje naknade za postavljanje reklamnih predmeta i natpisa (Službeni vjesnik Grada Solina br: 3/12, 2/13 i 10/15)

Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Grada Solina HRVI iz Domovinskog rata (Službeni vjesnik Grada Solina br. 8/01)

Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Solina (Službeni vjesnik Grada Solina br. 2/06 i 6/14)

Zaključak o visini slobodno ugovorene najamnine (Službeni vjesnik Grada Solina br. 4/13)

Sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza dosadašnje općine Solin (iz 1994. godine)

## **ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

Grad u svom vlasništvu ima slijedeći portfelj imovine:

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

### **Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:**

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

### **Uspostava baze podataka o nekretninama**

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

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

### **Stanje dokumentacije, vlasnički upisi i praćenje nekretnina**

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

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

### **Zemljište**

U portfelju nekretnina u vlasništvu Grada Solina važan udio čini zemljište koje predstavlja velik

potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Dio tog portfelja uknjižen je na Grad Solin.

### **Poslovni prostori**

Grad Solin u vlasništvu ima poslovne prostore koji prostori se sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluci o davanju u zakup poslovnih prostora u zakup u vlasništvu Grada Solina.

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

### **Stanovi**

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

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

Nekretnine u kojima se nalaze vrtići i druge ustanove u vlasništvu Grada Solina

Sve nekretnine koje koriste centralni i područni vrtići te druge ustanove u vlasništvu Grada Solina u izvanknjižnom i zemljišno knjižnom vlasništvu Grada Solina.

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

## **VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2016.-2020. GODINE**

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

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

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

Vezano uz postupke legalizacije nekretnina, poduzet će se sve mjere u očuvanju imovine Grada Solina na kojoj su izgrađeni i legalizirane građevine, uz naplatu naknade za zemljište.

Radi osiguranja obavljanja funkcije Grada Solina, jedan od najvažnijih ciljeva predstavlja oformiti katalog nekretnina, što podrazumijeva sveobuhvatnu analizu zatečenog stanja, kako prostornoplansku, tako i komunalnu opremljenost te identifikaciju nekretnina čijim bi se

raspolaganjem i otuđenjem stekla imovinskopravna korist Grada, koja bi se dugororočno usmjerila na razvoj samo Grada.

Jedan od ciljeva predstavlja i uspostavu informatičkog programa koji bi sadržavao katalog nekretnina, podatke, zemljišnoknjižnu i kastarsku dokumentaciju, tlocrte, fotografije i svu građevinsku dokumentaciju koja bi se čuvala trajno.

Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje nekretninama:

- Neprestani rad na utvrđivanju imovine u vlasništvu grada Solina,
- Uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Grada Solina,
- Usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja i raspolaganja,
- Vođenje računa o interesima Grada Solina kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije,
- Uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina (uspostava cjenovnih blokova)
- Uspostava registra imovine, te omogućiti javni pristup istom
- Za sve nekretnine na kojima postoji upisano suvlasništvo, ukoliko je to moguće, provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- Žurno rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata,
- Stjecanje vlasništva nad nekretninama, kako novim stanovima, tako i na zemljištima namjenjenim za gradnju komunalne infrastrukture kojim vlasnici ne mogu biti privatne osobe,
- Zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- Redovita i proaktivna objava dokumenata upravljanja imovinom na internetskoj stranici Grada,
- Redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja
- Čuvanje dokumentacije o nekretninama

## **ZEMLJIŠTA**

Grad Solin u sklopu reforme lokalne samouprave provodi model upravljanja imovinom. Popisuje se imovina, inventura stalno traje i dopunjuje se.

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

## **UVJETI PRODAJE**

Raspolaganje nekretninama vrši se isključivo temeljem provedenih natječaja, a po proceduri koja je propisana u Odluci o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Solina, osim u slučajevima kada je to posebnim zakonima drukčije uređeno.

Javni natječaji za prodaju nekretnina objavljuju se u javnim glasilima, na web stranicama i oglasnoj ploči Grada Solina. Najčešće se prodaju zemljišta za izgradnju, potom okućnice, zemljišta ispod nekretnina koje su legalizirane, odnosno za koju je izdan akt o gradnji po posebnim propisima te stare ruševine.

Grad Solin raspisuje i natječaje za zakup zemljišta.

Svi javni natječaji, osim općih uvjeta sadrže i pisane podatke o statusu nekretnina, mogućnosti gradnje, komunalnoj opremljenosti, prostornim planovima na snazi. Svaka pojedina nekretnina koja

se izlaže na prodaju u opisnom dijelu sadrži detaljne podatke, dok se u grafičkom dijelu može vidjeti gdje se ista nalazi u prostoru kao i katastarski prikaz. Prihodi od zemljišta se u poslovnim knjigama iskazuju za one nekretnine koje su prodane putem javnih natječaja i temeljem sklopljenih ugovora dane u zakup.

## **ULAGANJA**

Grad Solin ulaže u nekretnine u svom vlasništvu/suvlasništvu. Sva ulaganja su iskazana u knjigovodstvenim evidencijama. Prilikom ulaganja u zajedničke dijelove nekretnina, Grad Solin u istima sudjeluje sukladno svojem suvlasničkom omjeru. Zemljišta u vlasništvu grada generiraju trošak u slučajevima ulaganja u iste. Sva ulaganja prati i knjigovodstvena evidencija na način da se povećava vrijednost imovine.

## **HIPOTEKE**

Mali broj nekretnina u vlasništvu Grada Solina opterećeno je hipotekom.

## **OSNOVE RASPOLAGANJA**

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12 i 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13.)
- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13.)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15)
- Odluka o osnivanju registra kupoprodajnih cijena i drugih podataka u svezi s raspolaganjem nekretninama na području Grada Solina (Službeni vjesnik Grada Solina)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12. i 143/13.) 9
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12. i 136/12., 157/13. i 152/14.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 16/07., 124/10., 56/13.)
- Zakon o cestama (NN, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, broj 74/2014)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12)
- Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Solina ( Službeni vjesnik Grada Solina br. 3/12)
- Odluka o zakupu poslovnih prostora (Službeni vjesnik Grada solina br. 10/11, 10/12 i 1/16)
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima zadavanje u najam stanova u vlasništvu Grada Solina ( br. 2/06)
- Zaključak o utvrđivanju najniže visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Solina (Službeni vjesnik Grada Solina br. 1/12, 10/12, 1/14 i 6/14)
- Sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza dosadašnje općine Solin ( iz 1994.g.)

## **POSLOVNI PROSTORI**

Grad Solin vlasnik je poslovnih prostora. Dio poslovnih prostora upisan je u zemljišne knjige kao

vlasništvo Grada Solina. Za dio poslovnih prostora u zemljišnim knjigama još nije sređeno imovinsko-pravno stanje. Poslovni prostori daju se u zakup putem javnog natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

**OSNOVE KORIŠTENJA** Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15.) i Odluka o zakupu poslovnih prostora (Službeni vjesnik Grada Solina 10/11, 10/12 i 1/16) i Zaključak o utvrđivanju najniže visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Solina (Službeni vjesnik Grada Solina br. 1/12, 10/12, 1/14 i 6/14)

## **UVJETI PRODAJE POSLOVNIH PROSTORA**

Sukladno Zakonu i Odluci, poslovni prostori prodaju se na temelju javnog natječaja i neposrednom prodajom. Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora i to čl. 4. propisane su iznimke od davanja u zakup poslovnih prostora bez provedbe Javnog natječaja i to kad Grad Solin daje poslovne prostore Republici Hrvatskoj, jedinicama lokalne samouprave ili pravnim osobama u njihovom vlasništvu, a ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana.

Tijekom planiranog razdoblja Grad Solin namjerava napraviti popis prodaje neatraktivnih prostora i koje nisu još u funkciji te iste javno objaviti za prodaju, a sve s ciljem da se isti stave u funkciju i da predstavljaju dodatnu vrijednost za Grad Solin. Procedura prodaje propisana je u naprijed spomenutoj Odluci.

## **ZAKUPNI ODNOSI**

Za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Solina primjenjuje se načelo javnosti i jedinstvenog raspolaganja. Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora, te Zaključkom o utvrđivanju najniže visine zakupnine za poslove prostore u vlasništvu Grada Solina, utvrđeni su jednoobrazni i jedinstveni kriteriji koji se odnose na uvjete i postupak javnog natječaja za zakup, prava i obveze zakupodavca i zakupnika, zakupninu, djelatnost, ulaganja i dr. Utvrđene su granice zona za utvrđivanje iznosa zakupnine (2 zone na području Grada Solina) kao i jedinična cijena zakupnine po m<sup>2</sup> razvrstane prema zoni i djelatnosti koja se obavlja u pojedinom prostoru. U svrhu poticanja poduzetništva i pomaganja zakupcima te zadržavanja radnih mjesta, u vrijeme ekonomske krize, zakupcima je privremeno umanjena mjesečna zakupnina.

Grad Solin vodi postupke naplate potraživanja s osnova neplaćenih zakupnina kao i sudske postupke radi raskida ugovora, ispražnjenja i predaje u posjed poslovnih prostora u posjed. Analitička evidencija, prihodi i rashodi se vode po pojedinoj jedinici imovine.

## **STANOVI**

Grad trenutačno ima u vlasništvu stanove. Dio stanova upisan je u zemljišne knjige kao vlasništvo Grada Solina, za dio stanova u zemljišnim knjigama još nije sređeno imovinsko-pravno stanje. U stanovima u vlasništvu Grada Solina nalaze se:

1) Zaštićeni najmoprimci u skladu sa Zakonom o najmu stanova, Grad je sa zaštićenim najmoprimcima sklapao ugovore o najmu stana sa zaštićenom najamninom. Iznos zaštićene najamnine određen je sukladno odredbama Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine.

2) Osobe s kojima je sklopljen ugovor na temelju Odluke o davanju stanova u najam. Ugovori o najmu sklopljeni su temeljem provedenog natječaja i redosljedom utvrđenom konačnom listom prvenstva. Riječ je o ugovorima koji se sklapaju sa osobama slabijeg imovinskog stanja. Iznos najamnine utvrđen je sukladno navedenoj Odluci.

## **OSNOVE KORIŠTENJA**

- Zakon o najmu stanova (NN, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06.) - Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN, br. 40/97. i 117/05.)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN, br. 43/92., 69/92., 87/92., 25/93., 26/93., 48/93., 2/94., 44/94., 47/94., 58/95., 103/95., 11/96., 76/96., 111/96., 11/97., 103/97., 119/97., 68/98., 163/98., 22/99., 96/99., 120/00., 94/01. i 78/02.)
- Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (pročišćeni tekst NN br. 19/13, 33/13, 148/13 i 92/14)
- Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Grada Solina hrvatskim ratnim vojnim invalidima iz Domovinskog rata (Službeni vjesnik br. 8/01)
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Solina (Službeni vjesnik Grada Solina br. 2/06 i 6/14)
- Zaključak o visini slobodno ugovorene najamnine (Službeni vjesnik Grada Solina br. 4/13)

## **UVJETI PRODAJE STANOVA**

Odluka je izrađena sa svrhom olakšanja eventualne prodaje stanova zaštićenim najmoprimcima, te omogućavanjem istima trajnog rješavanja stambenog pitanja. Predmetnom odlukom ne dira se u prava najmoprimaca kojima su stanovi predani na uporabu po bilo kojem utvrđenom socijalnom kriteriju, budući su takvi stanovi izuzeti od prodaje. Mjesečni prihod Grada Solina s osnove zaštićene najamnine je neznatan, dok se znatna sredstva iz proračuna koriste kako za održavanje zgrada u kojima Grad Solin dolazi upisan kao vlasnik, tako i za plaćanje pričuve. Budući zadržavanje takvih stanova u vlasništvu Grada Solina nije ekonomski isplativo, predlaže se iste prodati. Odlukom se uređuje način raspisivanja natječaja za prodaju stanova, način određivanja početne cijene stanova, obvezni sadržaj natječaja, način plaćanja kupoprodajne cijene, pravo prvokupa te obveza prethodne ponude zaštićenom najmoprimcu stana predviđenog na prodaju. Početna prodajna cijena stana određuje se na temelju procjene tržišne vrijednosti stana utvrđene po ovlaštenoj osobi - sudskom vještaku. Grad Solin vodi sudske sporove radi ispražnjenja i predaje u posjed stanova koji se koriste bez pravne osnove, kao i postupke naplate potraživanja. Analitička evidencija, prihodi i rashodi se vode po pojedinoj jedinici imovine. Pod prihodima se evidentira najamnina, dok rashodovnu stranu tereti pričuva i eventualno ulaganje u nekretninu.