

POLUGODIŠNJE IZVJEŠĆE SUKLADNO UGOVORU O DJELU OD 30.03.2022.

Temeljem Ugovora o djelu od 30.03.2022. kao savjetnica Grada Splita za izradu projekta Registra gradske imovine, dostavljam polugodišnje izvješće o poduzetim radnjama za period **od 01. travnja 2022. do 30. rujna 2022. godine**

U navedenom periodu poduzela sam sljedeće radnje:

1. Pribava zemljišnoknjižnih izvadaka pretragom zemljišnih knjiga za sve pojavne oblike upisa prava vlasništva Grada Splita (ukupno 5225 zemljišnoknjižnih izvadaka u PDF obliku):

1. Grad Split
2. Društveno vlasništvo - pravo korištenja Općina Split (ili samo Općina Split)
3. Općenarodna imovina - pod upravom Narodnog odbora Grada Splita
4. Općenarodna imovina- pravo korištenja Narodnog odbora Grada Splita
5. Općina Split, Poduzeće za izgradnju Grada Splita (PIS) i svi oblici upisa na to poduzeće
6. Odlomak Općine Split ili Općina Split
7. Općina Split s pravom korištenja: Zavoda za izgradnju Grada Splita ili Stambenih fondova općine ili Odjela za financije općine.

2. Analiza zemljišnoknjižnih izvadaka za sve pojavne oblike upisa prava vlasništva Grada Splita, iz kojih je vidljivo stanje:

- evidentno je da nije usklađeno katastarsko i zemljišnoknjižno stanje,
- također je evidentno da kod velikog broja zgrada nije izvršeno povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, iako je postojala zakonska obveza upravitelja zgrada da isto naprave sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 153/09) i to do 31. prosinca 2015. godine, što je rezultiralo time da se ne zna koliko je posebnih dijelova nekretnina (stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Grada Splita),
- evidentno je da postoji puno zaostalih upisa društvenog vlasništva i općenarodne imovine, kao i postupaka povrata oduzete imovine koji još uvijek nisu okončani, mnogobrojni upisi sporova (radi utvrđenja prava vlasništva) te postupci izvlaštenja,
- u navedenih **5225** zemljišnoknjižnih izvadaka glede upisa prava vlasništva Grada Splita (i pravnog sljedništva) pronađeno je sljedeće stanje (vlasništvo i suvlasništvo): oko **4000** zemljišnoknjižnih čestica koji se odnose na zemljišta; oko **600** zgrada u kojima se nalaze stanovi i/ ili poslovni prostori (točan broj može se utvrditi nakon postupaka povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišnih knjiga ili preko upravitelja zgrada koji imaju podatke o vlasništvu), posebno oko **500** stanova i **600** poslovnih prostora koji su etažirani te oko **200** garaža, oko **1300** zemljišnoknjižnih čestica koje su upisane kao put, cesta, ulica (s ili bez upisa javnog dobra u općoj uporabi u vlasništvu Grada Splita),

- već sada je vidljivo da će **broj pojava oblika nekretnina itekako biti puno veći** u odnosu na broj upisan u sadašnjem aplikativnom IT rješenju za registar nekretnina, **što će činiti budući cjeloviti registar nekretnina Grada Splita,**

3. Dogovoreno je osnivanje Radne skupine za projekt izrade registra nekretnina Grada Splita, gdje ću kao vanjski suradnik nadgledati unos podataka u registar nekretnina, a unos će provoditi nadležni gradski službenici, ovisno o kojem se portfelju radi.

4. U suradnji s kolegama iz Radne skupine napravljen je popis pojava oblika nekretnina koji se će voditi u novom registru nekretnina, kroz razradu **portfelja i potportfelja**. Sukladno važećim i relevantnim zakonskim propisima radi se o sljedećim portfeljima: 1. Stambeni objekti, 2. Poslovni objekti, 3. Garažni prostori, 4. Zemljišta, 5. Skloništa, 6. Komunalna infrastruktura, 7. Objekti gradske uprave, 8. Objekti mjesne samouprave, 9. Sportski objekti, 10. Domovi, 11. Objekti predškolskih ustanova, 12. Objekti ustanova odgoja i osnovnog obrazovanja, 13. Objekti kulture i 14. Objekti socijalne skrbi.

Svaki portfelj je dodatno razrađen kroz potportfelje, kako bi se u budućnosti omogućilo ispravno i lakše izvještavanje.

5. Unos podataka za stambene objekte i poslovne objekte te pojedine potportfelje komunalne infrastrukture će započeti unošenjem ažuriranih podataka, a naknadno će se kontrola vršiti prema podacima iz zemljišnih knjiga. Za zemljišta će unos krenuti putem podataka iz pribavljenih zemljišnoknjižnih izvadaka. Za svaku nekretninu upisanu u registar će biti potrebno izvršiti uviđaj na terenu i sačiniti zapisnik o korištenju i stanju nekretnine.

Zatečeno stanje i problematika:

- postoji IT rješenje u programu Libusoft za registar nekretnina, no isti nije uopće nadopunjavao niti se u njega bilježe promjene od dana 31.12.2019., dakle od dana kada su preneseni podaci u novi program. Također, gradski službenici ne koriste navedeni program u svom svakodnevnom radu i nadležnostima, nego su se evidencije vodile u excel tablicama i to samo za određene portfelje,
- bivša gradska vlast nabavila je softverski program koji je plaćen između 7 i 8 milijuna kuna, no isti nije iskorišten u svrhe za koji je nabavljen,
- u registru nisu zabilježeni svi pojava oblici nekretnina kojima upravlja Grad; trenutno je u registru nekretnina evidentirano **474** stana, **954** poslovna prostora i **1084** jedinice javne površine te **25** ugovora o korištenju stana, dok su ostale stavke (pojava oblici nekretnina) u registru nepopunjeni,
- posebno treba uzeti u obzir činjenicu zastare potraživanja (stjecanje bez osnove sukladno Zakonu o obveznim odnosima) za nekretnine koje Grad Split nije vodio u evidencijama pa stoga nije ni naplaćivao korištenje dugi niz godina. Budući je zastara za takva potraživanja 5 godina, proizlazi da zbog neevidentiranja nekretnina dugi niz godina većina potraživanja nikada neće biti naplaćena.

U postupku pripreme za unos u registar, izvršen je uvid u zatečeno stanje te, s obzirom da će jedna od bitnijih stavki biti i korisnik nekretnina, iznos naknade za korištenje i dugovanje, izvršen je uvid u dugovanja po osnovi korištenja poslovnih prostora i stanova (osobito kadrovskih stanova) te uvid u dokumentaciju o ostvarivanju prava na zakup ili najam te da li su poštivane ugovorne odredbe pa je za portfelje utvrđeno sljedeće stanje:

1. Zemljišta

- najveći problem jer što **ne postoji registar za portfelj zemljišta** niti se isti ikada vodio u Gradu Splitu, a što je dovelo do štetnih posljedica za Grad Split u vidu bespravnog korištenja, ilegalne gradnje i nenaplate korištenja zemljišta. S druge strane, nepostojanje registra zemljišta onemogućilo je Grad Split da zemljišta u svom vlasništvu iskoristi za projekte, gradnju novih objekata ili općenito za svoje svrhe,
- Grad Split **nema u evidencijama registra upisano niti jedno zemljište, ali nema niti odluke koliko se korištenje zemljišta naplaćuje, što znači da se nikada nije naplaćivalo niti kontroliralo korištenje zemljišta.** Zbog navedenog uopće nije moguće trenutno utvrditi bez koliko prihoda je Grad Split ostao, ali sigurno je da se radi o milijunskim iznosima,
- posebno treba uzeti u obzir činjenicu zastare potraživanja za nekretnine koje Grad Split nije vodio u evidencijama pa stoga nije ni naplaćivao korištenje dugi niz godina,
- najveći problem predstavlja zaostalo društveno vlasništvo i općenarodna imovina za pravno sljedništvo Grada Splita, jer su se bivše gradske vlasti trebale pobrinuti da se upišu kao vlasništvo Grada Splita, a što je rezultiralo nenaplatom korištenja gradske imovine, većina kojeg potraživanja je u zastari,
- zbog ovakvog upravljanja gradskom imovinom i zbog nepostupanja s dužnom pažnjom nastao je pravni nered, osobito jer su treće osobe na zemljištu Grada Splita gradile građevine koje su bile nelegalne pa su ih kasnije sukladno Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama pokušale legalizirati (što nije dopušteno u svim situacijama),
- slučajevi zemljišta koje nije evidentirano su **npr.:** prostor Šumice (neke od čestica su u vlasništvu Grada Splita (zkč.br. 693/2, 693/8, 693/10, 693/5, 693/9, k.o. Split, a neke u suvlasništvu; u registru nisu bili evidentirani ni objekti na području Šumice); zemljište na Marjanu, k.č.br. 9198, k.o. Split, površine 1274, zemljište na Mertojaku zk.č.br. 400/1; zemljište i objekt u Manderovoj 15 u suvlasništvu Grada Splita;

2. Poslovni prostori

- od 2017. do 2021. godine nisu naplaćivana dugovanja s osnove zakupa poslovnih prostora, što je u istom periodu rezultiralo dugom od **5.632.479,87 kn**, od kojeg iznosa većina neće biti naplaćena zbog brisanja korisnika iz registra (prestanak postojanja, stečaj, likvidacija),
- ukupno dugovanje s osnove korištenja poslovnih prostora u vlasništvu Grada Splita na dan 20.09.2022. iznosilo je **53.951.965,53 kn**, koji iznos u većini nikada neće biti naplaćen zbog gore navedenih razloga, a radi nemara bivših gradskih vlasti,
- utvrđena su postupanja protivno sklopljenim ugovorima o zakupu (nepokretanje postupaka otkaza ugovora zbog dugovanja, nepokretanje postupaka naplate dugovanja, postupanje protivno ugovorima i priznavanju

troškova ulaganja, nedopuštena prenamjena djelatnosti u poslovnom prostoru, neizdavanje računa za zakupninu itd.),

- kod evidentiranja utvrđeno je npr. da u registru nisu bili evidentirani poslovni prostori u vlasništvu Grada Splita na adresi Vinkovačka 2 (28 poslovnih prostora u sklopu Tržnice Plokite), na adresi Vojka Krstulovića 5., 7., 9. i 11. (6 poslovnih prostora), koji su bili u koncesiji privatne tvrtke Tržnice Hippos d.o.o., uz naknadu od 7% godišnjeg ukupnog prihoda od koncesije, iako se u naravi radilo o poslovnim prostorima, a ne od tržnici. Na takav način Grad Split je izgubio prihod koji je mogao ostvariti izravnim davanjem u zakup putem javnog natječaja, a iz razloga jer poslovni prostori nisu bili evidentirani u registru, nije bilo poznato ni transparentno tko ih koristi i za koje iznose. Danas prostorima upravljaju Parkovi i nasadi, no još uvijek se ne vode u registru. Na isti način nije evidentiran niti objekt Peškarije, iako je u vlasništvu Grada Splita.

3. Stanovi

– utvrđeni su slučajevi **kod kadrovskih stanova** (koji je dodjeljuju značajnim osobama za Grad Split po povlaštenoj najamnini) gdje se nije postupalo po zakonu, propisima i ugovorima o najmu (nepokretanje postupaka otkaza ugovora zbog dugovanja, nepokretanje postupaka naplate dugovanja, nesklapanja ugovora o najmu u roku (što je rezultiralo da se sukladno zakonskim propisima ugovori smatraju sklopljenim na neodređeno vrijeme), neispunjavanje uvjeta za daljnje korištenje kadrovskih stanova).

- dugovanja za 18 kadrovskih stanova na dan 20.09.2022. iznosila su **107.998,19 kn**, a unatoč niskim iznosima najamnine, neki korisnici nisu plaćali najamninu po 4 ili 5 godina, bez da je pokrenut postupak naplate dugovanja ili otkaz ugovora o najmu na vrijeme.

- glede evidentiranja stambenih prostora, npr. u registru nije evidentirana kuća na k.č.br. 11915, k.o. Split (Varoš), čiji je Grad Split oporučni nasljednik.

4. Komunalna infrastruktura

- unatoč preporukama i nalogima Državnog ureda za reviziju te zakonskim obvezama, u registru su bile evidentirane samo jedinice javne površine,

- nisu evidentirani ostali oblici komunalne infrastrukture, npr. nerazvrstane ceste, javne garaže, javna parkirališta, groblja i ostalo.

5. Ostali portfelji

- u registru nisu bile evidentirani objekti gradske uprave, objekti mjesne samouprave, sportski objekti, domovi, objekti predškolskih ustanova, objekti ustanova odgoja i osnovnog obrazovanja, objekti kulture i objekti socijalne skrbi.

Prijedlog daljnjeg postupanja i rješavanja:

1. potrebno je sve pronađene nekretnine, kako je gore navedeno, unijeti u registar nekretnina u postojećoj IT aplikaciji, što će činiti budući cjeloviti registar nekretnina Grada Splita. Nakon unosa podataka potrebno je izvršiti uviđaj svih predmetnih nekretnina s ciljem utvrđivanja korisnika, zaduženja za naknadu za korištenje te eventualnih pokretanja postupaka naplate i/ili iseljenja, stupanja u posjed.

2. organizirati sastanak sa zemljišnoknjižnim odjelom Općinskog suda u Splitu te nadležnim državnim odvjetništvom u Splitu radi rješavanja problematike nekretnina i pravovremene dostave podataka o upisu prava vlasništva,
3. uputiti dopise svim upraviteljima zgrada u Gradu Splitu kako bi se saznali podaci o vlasništvu u zgradama u kojima nije proveden postupak povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i spriječilo daljnje bespravno korištenje,
4. utvrditi poslovne procese za naplatu korištenja nekretnina u vlasništvu Grada Splita, kako bi se omogućila pravovremena naplata dugovanja za korištenje nekretnina,
5. napraviti reviziju svih ugovora o raspolaganju nekretninama te pokrenuti potrebne postupke naplate dugovanja, otkaza ugovora i predaje u posjed, ukoliko isti nisu pokrenuti,
6. ukoliko je potrebno napraviti reviziju postojećih propisa te donijeti nove propise gdje nisu doneseni s kriterijima daljnjeg raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Splita (revizija odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, odluke o raspolaganju stanovima te odluka o korištenju zemljišta).

*S obzirom da je zatečeno stanje loše, odnosno stanje puno gore od očekivanog, bit će potrebna suradnja svih nadležnih gradskih službenika te će biti potrebno duže vrijeme da se registar i procedure dovedu u ispravno stanje. O napretku, unosu podataka te utvrđenom stanju će biti obavještavani svi nadređeni.