Logo, company name

Description automatically generated

**STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM**

**GRADA PULA – POLA**

za razdoblje 2023. – 2028. godine

**IZVJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU**

SADRŽAJ

[1. UVOD 3](#_Toc139373228)

[2. MIŠLJENJA, PRIJEDLOZI I PRIMJEDBE SUDIONIKA DOBIVENI KROZ PROCES SAVJETOVANJA 4](#_Toc139373229)

# 1. UVOD

U skladu sa Zakonom o pravu na pristup informacijama, članak 11. (Narodne novine broj 25/13, 85/15, 69/22), Grad Pula-Pola je u periodu od 10. svibnja do 09. lipnja 2023. godine proveo Savjetovanje sa zainteresiranom javnošću s ciljem upoznavanja šire javnosti te pribavljanja mišljenja, primjedbi i prijedloga o nacrtu prijedloga **Strategije upravljanja imovinom Grada Pula-Pola za razdoblje 2023. – 2028. godine**.

U procesu javnog savjetovanja mogli su sudjelovati svi građani, a sve informacije o postupku javnog savjetovanja bile su objavljene na web stranicama Grada Pula-Pola, gdje je objavljen i standardiziran obrazac za dostavu mišljenja, prijedloga i primjedbi.

U nastavku su prikazani mišljenja, prijedlozi i komentari koji su prikupljeni kroz proces savjetovanja sa zainteresiranom javnošću.

# 2. MIŠLJENJA, PRIJEDLOZI I PRIMJEDBE SUDIONIKA DOBIVENI KROZ PROCES SAVJETOVANJA

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Naziv dionika  (pojedinac,  organizacija,  institucija) | KOMENTAR | STATUS | OBRAZLOŽENJE |
| 1. | **Anita Sponza** | ISPRAVITI NAZIV Grada u rečenici „Po završetku izrade, Strategija upravljanja imovinom Grada Pula-Pola za razdoblje 2023. 2028. donesena je od strane Gradskog vijeća ? Grada Pule??? | Prihvaća se | Tekst prilagođen. |
| 2. | ISPRAVITI NAZIV GRADA ...zar je trebalo proteći 17. godina, a da se do sada nije uskladio, odnosno promijenio naziv iz „Službene novine Grada Pule u ispravni „Službene novine Grada Pula-Pola”???? | Prihvaća se | Tekst prilagođen. Naziv je ispravljen u „Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola“ |
| 3. | Grad Pula-Pola na sjeveru graniči s Gradom Vodnjanom? zakonom iz 2006. naziv grada je Grad VodnjanDignano.. na istoku s Općinama Ližnjan? Isti zakon iz 2006. Općina Ližnjan-Lisignano | Prihvaća se | Tekst prilagođen. |
| 4. | Adresa je Forum 1, 52 100 Pula-Pola ili treba pitati Sabor da li je za hrvatsku poštu donio poseban zakon po kojem Grad Pula-Pola za potrebe pošte nosi naziv „skraćeno” PULA.??? | Prihvaća se | Tekst prilagođen. |
| 5. | OŽIVLJAVANJE GRADSKIH KVARTOVA???....oživljavanje kojih „GRADSKIH KVARTOVA?”  U Gradu Pula-Pola nije službeno podijeljen teritorij na gradske kvartove od austrijskih vremena. Statutom Grada Pula-Pola grad je već 30 godina strukturiran ali ne po nekakvim „kvartovima”. Obveza je izrađivača ove Strategije POŠTIVATI STATUT GRADA PULE-POLA! Ukoliko autor ovog dokumenta nije iz našeg Grada treba mu dostaviti Statut našeg Grada. (…) | Prihvaća se | Tekst prilagođen na način da se umjesto formulacije „gradski kvartovi“ koristi formulacija „pojedine gradske cjeline“. |
| 6. | Str. 14. Autor Strategije mora Ažurirati ovaj tabelarni prikaz ...  Upravni odjel za opću upravu i mjesnu samoupravu? | Prihvaća se | *Tablica 2.* *Prikaz broja zaposlenika po upravnim tijelima Grada Pula-Pula u 2022. godini* ažurirat će se za 2023. godinu, u kojoj se ukida Upravni odjel za opću upravu i mjesnu samoupravu. |
| 7. | Str. 17. Općinski sud / Zemljišnoknjižni odjel Pula  Pravnica iz Ministarstva pravosuđa i uprave uputila me je da napišem primjedbe na svaki KRIVO ISPISANI NAZIV mog Grada.  Molim vas da ukažete nadležnom tijelu RH da zakoni u Hrvatskoj vrijede za sve!  Ispraviti u tabeli naziv Grad Vodnjan u Grad Vodnjan-Dignano i Općina Ližnjan u Općina Ližnjan-Lisignano.  str. 18 proračunski korisnici Grada moraju pristupiti izmjeni naziva Grada u nazivu svoje ustanove nakon 17 godina! Visoko obrazovani kadrovi koji rukovode tim ustanovama znaju odavno kao i zaposlenici Grada da je naziv našem Gradu: Pula-Pola | Prihvaća se | Tekst prilagođen. |
| 8. | U gradu Pula-Pola provodi se projekt pod nazivom „Pulski fortifikacijski sustav kao novi kulturno turistički proizvod” Budući da naziv sigurno nema i prijevod na talijanski, zar nije bilo racionalnije napisati: „Fortifikacijski sustav grada Pula-Pola kao novi kulturno turistički proizvod” ??? (…) | Pojašnjeno | Naziv projekta „Pulski fortifikacijski sustav kao novi kulturno turistički proizvod” službeni je naziv te je projekt završen krajem listopada 2022. godine, stoga nije moguće (niti u okvirima ovlasti izrađivača Strategije) izmijeniti njegov naziv. |
| 9. | Moramo se samo nadati da se u gradskim trgovačkim društvima pokrene postupak izmijene imena našeg Grada u njihovim nazivima Pula-Pola promet d.o.o.;Pula-Pola Parking d.o.o.; Luka Pula-Pola d.o.o.; Dječji vrtić – Scuola dell'infanzia Rin Tin Tin – Pula-Pola ( NAPOMENA. Naziv Grada Pula-Pola moraju poštivati i pripadnici nacionalnih manjina!); Dječji vrtić Pula-Pola; INK-Gradsko kazalište Pula-Pola; OŠ Tone Peruška Pula-Pola; OŠ Veli Vrh Pula-Pola; Škola za odgoj i obrazovanje Pula-Pola; OŠ Šijana Pula-Pola; OŠ Veruda Pula-PolaOŠ Kaštanjer Pula-Pola;Pučko otvoreno učilište Pula-Pola; Gradska knjižnica i čitaonica Pula-Pola; Javna vatrogasna postrojba Pula-Pola , no ukoliko se naziv postrojbe odnosi na bivšu općinu jedini ispravni naziv je „Javna vatrogasna postrojba Puljštine”; Dnevni centar za rehabilitaciju Veruda – Pula-Pola; Javna ustanova Pula Film Festival je osnovana 2003., a naš Grad zakonski mijenja ime 2006.??? | Pojašnjeno | Nazivi navedenih ustanova i trgovačkih društava preuzeti su iz Sudskog registra kao službeni nazivi. |
| 10. | Str. 33 i Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele na uporabu poslovnih prostora Grada Pule??? ...omaškom je samo kod te odluke naziv grada GRAD PULA??? | Pojašnjeno | U Strategiji se navodi službeni i puni naziv Odluke, odnosno *Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele na uporabu poslovnih prostora Grada Pule*. |
| 11. | str. 56...poticanje i kontinuirano uključivanje lokalnog stanovništva i lokalne zajednice u planiranje razvoja??? zar to nije Strategija Grada Pule-Pola??? o kojem je to lokalnom stanovništvu riječ, a koja je to lokalna zajednica ako nije naš Grad koja se mora uključiti u planiranje razvoja...  svu tu FRAZEOLUGIJU kontinuirano čitamo u svim dokumentima...zar izrađivač uistinu misli da u Puli-Pola nema zainteresirane javnosti???  str. 57. postupci izrade planova sanacije moraju biti otvoreni prema lokalnom stanovništvu...pa zar nismo mi građani, stanovnici grada Pule-Pola ...o kojem se opet „LOKALNO” stanovništvu radi??? | Pojašnjeno | Pojam „lokalno stanovništvo“ široko je uvriježeni pojam koji se koristi, između ostalog, u aktima strateškog planiranja. Pod pojmom „lokalno stanovništvo“ misli se na građane Grada Pule-Pola. |
| 12. | Ukoliko Grad Pula-Pola pokrene više kapitalnih projekata, zar će se upravni odjeli baviti INVESTICIJAMA???, a ne svojom primarnom zadaćom...  Predlažem da se razmotri mogućnost osnivanja javne gradske tvrtke koja će obavljati sve te zahtjevne radnje pa na taj način smanjiti broj zaposlenih u gradskoj upravi, a kvalitetne kadrove preraspodjeliti na poslove u toj novoj tvrtki koja će nam garantirati uspješne rezultate jer će se moći valorizirati uspješne menadžere. (…) | Pojašnjeno | Navedeni prijedlog primljen je na znanje. |
| 13. | **Možemo! Pula** | IZOSTANAK UKLJUČIVANJA DIONIKA U IZRADU STRATEGIJE UPRAVLJANJA IMOVINOM  Taj se važni nedostatak najviše očituje u loše postavljenim strateškim ciljevima i nekim bitnim nedostacima same Strategije, koji su se mogli izbjeći da je uključen širi krug dionika. U ovoj fazi te bitne nedostatke nije moguće ispraviti jer bi to značilo značajno mijenjanje cjelokupnog dokumenta. | Ne prihvaća se | Strategija upravljanja imovinom Grada Pula – Pola za razdoblje 2023. – 2028. godine predstavlja kompleksan strateški dokument kojim uprava definira (svoje) ciljeve upravljanja. |
| 14. | NAČELO JAVNOSTI NEPOTPUNO I NEDOVOLJNO  U Strategiji se navodi načelo javnosti kao propisivanje pravila i kriterija upravljanja imovinom u aktima Grada te njihova javna objava, određivanje ciljeva upravljanja imovinom u Strategiji, redovito upoznavanje javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju imovinom.  Taj je opis zastario i nedovoljan. Popis gradske imovine mora biti u elektroničkom obliku javan i svima dostupan i to bez ograničenja. Oblik objave moraju biti strojno čitljivi otvoreni podaci, kojima se stvara dodana vrijednost i ekonomska korist.  Grad Pula konačno bi trebao uspostaviti funkcionalni portal otvorenih podataka (postoji jedan neuspjeli pokušaj). | Prihvaća se | Grad Pula-Pola će pristupiti uspostavljanju portala za javnu objavu popisa gradske imovine te će u tom kontekstu dopuniti opis načela javnosti unutar teksta Strategije. |
| 15. | NE POSTOJE CILJEVI I VIZIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM, ČEMU TEŽIMO, ŠTO DUGOROČNO ŽELIMO POSTIĆI?  Ona što odmah upada u oči, ono što svaka strategija kao dugoročni planski dokument sadrži, a u predloženoj Strategiji nedostaje, jesu svrha Strategije, te vizija i misija Grada Pule pri upravljanju imovinom.  Taj nedostatak potvrđuju i ciljevi i smjernice za raspolaganje i upravljanje imovinom od 2023. Do 2028. Tako su kao dugoročni strateški ciljevi postavljeni:  Strateški cilj 1 - Menadžersko upravljanje imovinom  Strateški cilj 2 - Unapređenje unutarnje organizacije  Strateški cilj 3 - Uređenje normativnog okvira i imovinskopravnih odnosa  Strateški cilj 4 - Regeneracija izgrađenog urbanog prostora.  Prva tri cilja više su mjera za ostvarivanje cilja, negoli sam strateški cilj.  Tek se pod 4. nalazi se jedan od mogućih pravih strateških ciljeva. Ovako postavljeni strateški ciljevi govore o zaista vrlo lošem stanju upravljanja imovinom jer je, izgleda, potrebno postaviti same temelje upravljanja, počevši od popisa imovine koji nedostaje, ali i o neambicioznosti gradske uprave koja se u cijelom petogodišnjem periodu planira posvetiti ostvarivanju pretpostavki za uspostavljanje registra imovine i racionalno i djelotvorno upravljanje imovinom - a ne postizanju npr. nekih društvenih ciljeva.  Na početku Strategije trebao bi stajati opći strateški cilj - npr. osigurati ekonomski svrhovito, djelotvorno, učinkovito i transparentno upravljanje gradskom imovinom, koje će osigurati društveni razvoj odnosno da imovina bude u službi građana i zadovoljenja njihovih potreba, kvalitete života, gospodarskog rasta te zaštite javnog interesa i interesa Grada Pule.  Zatim bi trebalo javnosti predočiti i viziju, npr: Grad u kojem gradska imovina pridonosi općem dobru, doprinosi razvoju gospodarstva, društvene i komunalne infrastrukture, u kojem je očuvana i podignuta vrijednosti postojeće imovine koja dugoročno osigurava prihode, koja je stavljena u potpunu funkciju, i koja stvara pretpostavke za kvalitetan život i poslovanje.  Nedostaje i misija. Mi iz Možemo! držimo da bi misija trebala biti upravljanje imovinom na način koji maksimalizira društvene, gospodarske i okolišne ciljeve, odnosno zadovoljenje svih javnih potreba građana danas, osiguravajući da se iste potrebe mogu zadovoljiti i u budućnosti. | Djelomično prihvaćeno | Komentar je djelomično usvojen te se u Strategiju ubacuje formulacija misije i vizije upravljanja imovinom.  MISIJA: efikasno i održivo upravljanje gradskom imovinom kroz optimizaciju alokacije resursa, implementaciju inovativnih rješenja i poticanje suradnje kako bismo unaprijedili dobrobit stanovnika te podržali dugoročni rast i otpornost grada.  VIZIJA: postati model za efikasno i održivo upravljanje gradskom imovinom, gdje strateško donošenje odluka, odgovorno financijsko poslovanje i proaktivno upravljanje resursima doprinose stvaranju grada po mjeri čovjeka, inkluzivnog i ekološki osviještenog grada za sadašnje i buduće generacije. |
| 16. |  | Među strateškim ciljevima trebalo bi stajati korištenje podataka o imovini za pospješivanje poduzetničke aktivnosti. To se postiže objavom registra imovine u formatu otvorenih podataka. Svjetska praksa je pokazala da takav način objave i raspolaganja podacima dovodi po pojačane poduzetničke odnosno gospodarske aktivnosti.  Još jedan strateški cilj koji bi morao stajati je osiguravanje priuštivog stanovanja - na kraju komentara dajemo osnovne elemente stambene politike usmjerene ka tom cilju.  Strateški bi cilj mogao biti i očuvanje imovine koja stvara prihod kako bi se osigurala održivost javnih prihoda i u budućnosti (tj. raspolaganje ključnom imovinom svim prihodovnim aktivnostima, osim prodaje).  Strateški cilj mogao bi biti kupovina zemljišta (npr. radi izgradnje poduzetničke infrastrukture, koja u Puli nedostaje).  Svi navedeni brojni “posebni ciljevi” u tekstu Strategije su, zapravo, mjere, a ne ciljevi. | Pojašnjeno | Komentarom nije precizirano koja svjetska praksa pokazuje pozitivne učinke objavom registra imovine u formatu otvorenih podataka. Objavljivanjem popisa imovine mora se otvoriti i pristup podacima tko koristi, primjerice, stanove, imenom i prezimenom, što podrazumijeva javno objavljivanje osobnih podataka.  Korištenje podataka o imovini za pospješivanje poduzetničke aktivnosti kroz mehanizam registra imovine uklapa se u strateške i posebne ciljeve Strategije, posebice posebne ciljeve 2.3. *Uspostava popisa imovine u vlasništvu Grada koju koriste proračunski korisnici,* 2.4. *Uspostava popisa imovine u vlasništvu proračunskih korisnika, 3.3. Usklađivanje podataka i povezivanje imovinskih evidencija putem identifikacijskih brojeva, 3.5. Izrada pisane procedure o ovlasti i obvezi unošenja dokumentacije u registar nekretnina - vlasnički list, uporabna dozvola, ugovori, elaborati*.  Priuštivo stanovanje je širok i nedefiniran pojam, stoga je u formulaciji naveden *Razvoj stambene politike* kao jedan je od posebnih ciljeva koji spadaju unutar strateškog cilja 4 - *Regeneracija izgrađenog urbanog prostora*, a koji zajedno s ostalim posebnim ciljevima unutar ovog strateškog cilja doprinosi osiguravanju priuštivog stanovanja.  Komentarom nije precizirano što predlagatelj smatra „ključnom imovinom“.  U tekst Strategije dodat će se mogućnost kupovine imovine u svrhu realizacije javnih i društvenih sadržaja. |
| 17. | NEDOSTAJE DINAMIKA PROVEDBE STRATEGIJE  Predloženoj strategiji nedostaju rokovi planirane provedbe zacrtanih ciljeva. Svaka bi strategija trebala imati uz mjere za postizanje strateških ciljeva i dinamiku provedbe strategije, tj. kako se i kada planiraju postići strateški ciljevi u roku za koji je izrađena strategija. Jedino se tako može pratiti uspješnost njene primjene, odnosno kontrolirati i evaluirati. | Pojašnjeno | Dinamika provedbe Strategije definirat će se kroz Godišnje planove. |
| 18. | OBLICI IMOVINE U VLASNIŠTVU GRADA PULE - nema popisa imovine, a nisu navedeni ni svi oblici imovine.  U Poglavlju 5.1 Inventura imovine - piše da je tek potrebno provesti inventuru i da nisu sve nekretnine uvedene u Registar nekretnina Grada.  Na temelju čega se predlaže Strategija upravljanja imovinom, ako ne postoji popis imovine?  To je temeljni nedostatak ovog dokumenta koji nazivate Strategijom - nedostatak opisa (inventure) i analize postojećeg stanja. Naime, s obzirom na dugotrajnost njene izrade (odluka o izradi Strategije donesena je u ožujku 2022.), smatrali smo da je tako dugo vrijeme bilo potrebno za prikupljanje i analizu podataka. Jedino se na temelju podataka o postojećem stanju može napraviti kvalitetna Strategija. Dokument koji je na savjetovanju ne može se nazvati strategijom. Ovo što je imamo je plan aktivnosti kako bi se usustavilo upravljanje imovinom bez prave strategije kojom se zacrtava postizanje nekih ciljeva u nekom roku.  Kod poslovnih udjela u trgovačkim društvima nije jasno zašto je navedeno da Grad Pula ima dionice i poslovne udjele u glavnici trgovačkih društava izvan javnog sektora i to: Fratarski d.o.o. i Luka Pula d.o.o. Zbog čega se navodi da su ta javna poduzeća izvan javnog sektora?  Magma d.o.o. - zbog čega Grad Pula ima udjele u toj tvrtci i koji su planovi s tim udjelima?  Nisu ažurirani podaci o poslovnim udjelima u vezi s gubitkom zemljišta u Luci Pula, ali ni u vezi s nedavnim spajanjem trgovačkih društava. | Pojašnjeno | Izrada popisa imovine u vlasništvu Grada Pule-Pola proizlazi iz postavljenih strateških ciljeva, kao i iz načela javnosti na kojem se temelji upravljanje i raspolaganje imovinom, ali nema potrebe da sam popis bude definiran unutar samog teksta Strategije.  Opis stanja u kontekstu upravljanja imovinom čini sastavni dio Strategije. Intencija analize stanja nije da se svaki portfelj imovine posebno opisuje, već da se pruži sveobuhvatni opis početnog stanja. Dodatno, analiza stanja podataka o imovini s preporukama unaprjeđenja čini prilog Strategiji.  Pružanje odgovora zašto Grad Pula-Pola ima udjele u pojedinim trgovačkim društvima nije predmet ove Strategije. |
| 19. | Za stanove i poslovne prostore navedene su ukupne brojke, ali ništa drugo. Navodi se rekapitulacija nekih podataka o imovini u vlasništvu Grada Pule, ali nije naveden datum stanja niti popis sadrži svu imovinu grada.  Tako je u popisu navedeno da Grad ima u vlasništvu :  668 poslovna prostora, 508 stanova (polovica stanova kojima upravlja Grad je u javnim očevidnicima upisana kao vlasništvo Grada, dok za polovicu isto tek treba provesti), 8.038 jedinica zemljišta.  U popisu imovine nedostaje:  - za svu pobrojanu imovinu ukupna površina  - za zemljište nedostaju površine i kulture (poljoprivredno, građevinsko…)  - garaže  - skloništa  - popis komunalne infrastrukture  - parkirna mjesta (to je važno jer ih Grad daje besplatno Pulaparkingu , koji na njima ostvaruje ogromne prihode)  - groblje  - kulturno-povijesna baština (prihod od te imovine mogao bi predstavljati značajan izvor prihoda Grada. Arena je u vlasništvu Grada od 2006. godine)  - uopće se ne spominje vrlo vrijedna zbirka umjetnina Grada Pule (ne zna se ni postoji li popis i je li procijenjena vrijednost te imovine)  - Imovina ustanova kojima je osnivač Grad  - Imovina trgovačkih društava kojima je osnivač Grad  - službena vozila  - druga imovina: nematerijalna imovina u vrijednosti projekata i elaborata, materijalna imovina: IT oprema, namještaj, uredska oprema, sitni inventar, novac u blagajni, potraživanja (porezi, zakup, takse, pristojbe, doprinosi i naknade).  Pod ostalim oblicima imovine u Strategiji se ne navodi gore navedeno pod “druga imovina” nego pomorsko dobro?!  U Strategiji se navodi: “Za uspješno, transparentno, efikasno i djelotvorno upravljanje imovinom i Gradonačelniku i Gradskom vijeću potrebne su potpune i jezgrovite informacije o imovini u vlasništvu kako samog Grada, tako i imovine u vlasništvu trgovačkih društava i ustanova kojih je osnivač Grad.” S obzirom da tih podataka nema, može se zaključiti da upravljanje imovinom nije ni transparentno, ni učinkovito ni djelotvorno.  Strategija je trebala navesti i koliko je i koje vrste zemljišta ukupno prodano u nekom prethodnom duljem periodu (to je lako dostupan podatak iz izvještaja o izvršenju proračuna) i koje vrste (stambena ili poslovna izgradnja), kako bi imali informaciju o godišnjem postotku smanjivanja imovine Grada.  Tablica 13. Prikaz podjele imovine Grada Pule-Pola prema portfeljima, brojnosti i vrijednosti na dan 6. prosinca 2022. godine sadrži nepotpuni popis imovine Grada s kumulativnim brojkama i vrijednostima. Iz toga se ne može vidjeti što točno čini imovinu Grada, a pripisani iznosi vrijednosti te imovine nemaju obrazloženje. Jedino što se u Strategiji predlaže su preporuke za neku buduću financijsku analizu. | Pojašnjeno | Opis stanja u kontekstu upravljanja imovinom čini sastavni dio Strategije. Intencija analize stanja nije da se svaki portfelj imovine posebno opisuje, već da se pruži sveobuhvatni opis početnog stanja. Dodatno, analiza stanja podataka o imovini s preporukama unaprjeđenja čini prilog Strategiji.  Tijekom perioda provedbe Strategije dorađivat će se registar imovine, a u sklopu istog i sva imovina koja se nalazi u prijedlogu. |
| 20. | INFORMACIJE O PRVOM GODIŠNJEM PLANU UPRAVLJANJA IMOVINOM  Na temelju Strategije potrebno je donijeti i Godišnji plan upravljanja imovinom, pa molimo da nas obavijestite hoćemo li konačno za 2024. imati izrađen i usvojen Godišnji plan kako ne biste više, kao do sada, rasprodavali nekretnine važne za budući razvoj grada bez ikakve svrhe osim kratkoročnog punjenja proračuna, a dugoročno osiromašivali imovinu grada odnosno ugrožavali njegov razvojni potencijal.  Strategija i Godišnji plan moraju sadržavati cjeloviti prikaz stanja imovine Grada Pule na točno utvrđeni dan (popis u brojevima, površinama, postocima, iznosima…), kako bi se ti podaci mogli uspoređivati s promjenama koje se žele potaknuti.  Nadamo se da će se gradonačelnik pridržavati smjernica iz Strategije da za svaku godinu predloži Gradskom vijeću donošenje godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Grada.  Godišnjim planom određuju se kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom te aktivnosti u svrhu provođenja Strategije.  U smislu ove Strategije, dokumenti upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada su:  1) Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pula-Pola;  2) Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pula-Pola;  3) Godišnje izvješće o provedbi godišnjeg plana.    Osim navedenih izvješća, preporuka je jednom godišnje izraditi i izvješće o stanju imovine koje ne mora sadržavati detaljne informacije o svakoj jedinici imovine, ali bi isto imalo jasan i sažet pregled glavnih portfelja imovine, kao i podatke o prihodima i rashodima koje pojedini portfelji imovine generiraju. Na temelju Godišnjeg plana potrebno je podnijeti Godišnje izvješće o provedbi godišnjeg plana Gradskom vijeću, do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu, kao jedan od oblika izvještavanja o imovini. Nadamo se da ćete slijediti preporuke Strategije i podnijeti Gradskom vijeću taj izvještaj u navedenom roku. | Pojašnjeno | Godišnji plan upravljanja imovinom će se donositi za svaku godinu važenja Strategije. |
| 21. | TRANZICIJSKA PITANJA  U Strategiji se kao veliki problem u redovnom funkcioniranju i radu gradske uprave pri rješavanju imovinskopravnih predmeta navodi činjenica da je nemoguće predvidjeti koliko će se po zahtjevu Republike Hrvatske pokrenuti novih postupaka za povratom zemljišta i do kada će isti trajati. To se odnosi na imovnu čiji povrat traži država, a na koju se nezakonito upisao Grad.  Međutim, nigdje se ne navodi , i to bi trebalo dodati, da bi Grad Pula, poput RH, trebao pokretati postupke za povratom zemljišta koja su tijekom pretvorbe i privatizacije nezakonito privatizirana.  U postupku pretvorbe i privatizacije pulske cementare privatizirano je puno zemljišta koja po tada važećim zakonima nisu mogla biti privatizirana. Takav je slučaj i sa sportsko-rekreacijskim centrom Valkane, za koji bi Grad Pula trebao hitno pokrenuti postupak preispitivanja zakonitosti pretvorbe i privatizacije jer, prema tada važećem zakonu, ta infrastruktura nije mogla biti privatizirana.  Ako RH pokreće postupke za povratom zemljišta na koja se prije 30 godina upisao Grad Pula, i Grad bi morao učiniti isto sa zemljištima koja nisu mogla biti privatizirana.  Stoga smo sa zadovoljstvom pročitali da se u Strategiji navodi nužnost primjene modela preuzimanja vlasništva nad komunalnom infrastrukturom. Prema Zakonu o komunalnoj infrastrukturi, postoji mogućnost da Grad Pula vrati dio imovine koja je trenutno u privatnom vlasništvu.  Nedavno je Možemo! na konferenciji za medije pozvao gradsku upravu da to učini. Naveli smo upravo primjere zemljišta na koje se upisala tijekom pretvorbe i privatizacije pulska cementara i čiji su vlasnici danas njeni pravni sljednici. Željeli smo pokazati da postoje elementi preispitivanja zakonitosti tih postupaka i vraćanja zemljišta i infrastrukture u vlasništvo Grada. (nerazvrstane ceste, spomenici i skulpture, gradski pročistač, sportsko-reakreacijski centar Valkane itd.).  U Strategiji je navedeno da je potrebno također propisati i urediti način postupanja s društvenim vlasništvom na području Grada jer će u narednom razdoblju veliku poteškoću predstavljati primjena instituta dosjelosti. Naime, rok za stjecanje dosjelošću nekretnine teče od 8. listopada 1991. godine (društveno vlasništvo), a kada je riječ o posjedniku nekretnina koje su vlasništvu Grada, isti ima pravo utvrđivati pravo vlasništva u svoju korist ako mu je posjed trajao 40 godina. Taj rok ističe 8. listopada 2031. godine. Iz tog razloga važno je hitno identificirati na terenu sve te nekretnine, utvrditi tko je posjednik, kao i obavijestiti sve posjednike o pravu vlasništva kako bi se spriječilo potencijalne sudske postupke, a samim time zadržalo u vlasništvu veliki broj nekretnina i spriječili veliki sudski troškovi. -  Posjednici podižu sve veći broj tužbi, pozivajući se na praksu Europskog suda za ljudska prava i Vrhovnog suda RH kako se u vrijeme dosjelosti ipak uračunava i razdoblje prije 8.10.1991., i stoga je bitno obaviti navedeno u što kraćem roku , u roku godine dana radi sprječavanja sudskih postupaka. | Pojašnjeno | Grad Pula-Pola nema zakonsku mogućnost pokretati postupke za povratom zemljišta koja su tijekom pretvorbe i privatizacije nezakonito privatizirana.  Koraci koje je moguće poduzeti u smjeru rješavanja imovinskopravnih predmeta planirat će se kroz Godišnje planove tijekom provedbe Strategije. |
| 22. | ZANEMARENI DRUŠTVENI CILJEVI  U tablici 12. navedene su skupine imovine prema vrsti nekretnina i financijskim ciljevima.   |  |  |  | | --- | --- | --- | | *Klasifikacijska funkcija imovine* | *Vrsta nekretnina* | *Financijski ciljevi (učinci)* | | *A – Obvezna imovina* | *Objekti i prostori gradske uprave, komunalna infrastruktura* | *Maksimiziranje efekata korištenja, minimiziranje troškova* | | *B – Diskrecijska imovina* | *Igrališta, dvorane, šetnice, zelene površine, poslovni prostori za udruge civilnog društva i slično* | *Minimiziranje subvencija* | | *C – Prihodovna imovina* | *Poslovni prostori za zakup, stanovi za tržišni najam, terase, parkirališta i slično* | *Maksimiziranje financijskog povrata* |   Uzimaju se u obzir samo financijski učinci, pa se za javne sadržaje poput igrališta, dvorana, zelenih površina ili prostora za udruge zacrtava minimiziranje subvencija, zanemarujući u potpunosti društveni učinak takvog cilja. Kakav će učinak imati minimiziranje subvencija, i što to uopće znači, za sportsku ili zelenu infrastrukturu ili za prostore udruga?  Tako se u poglavlju 6.2.1.4. Povećanje financijskih učinaka od imovine uz povećanje vrijednosti jedinica kao cilj navodi postizanje realnih tržišnih cijena za nekretnine koje se daju u zakup/najam.  Paušalni stav da je za prihodovnu imovinu potrebno maksimizirati financijski povrat ne uzima u obzir društvene ciljeve: ne smije se maksimalizirati cijena najma za stanove, niti cijena zakupa za one kategorije djelatnosti koje se žele poticati kako bi se. npr. oživjela starogradska jezgra djelatnostima koje su potrebne za svakodnevni život stanara itd. Takav paušalni pristup dovodi u pitanje ostvarivanje nekih osnovnih društvenih ciljeva upravljanja imovinom. Grad nije i ne smije biti poduzeće kojemu je jedini cilj maksimaliziranje profita.  Tako se u Strategiji navodi da ograničenje djelatnosti za korištenje poslovnih prostora umanjuje moguće prihode, te da je potrebno deregulirati to područje. To je još jedan primjer nerazumijevanja ostvarivanja željenih ciljeva politikom odabira/poticanja djelatnosti i ne-tržišnih cijena zakupa kako bi se potakle deficitarne ili željene aktivnosti.  Iz tog razloga takav oblik “subvencije” nazivate propuštenim dohotkom umjesto načinom ostvarivanja širih društvenih ciljeva.  Iz toga razloga ne slažemo se sa Strateškim ciljem - Menadžersko upravljanje imovinom, koji je opisan. “Strateški cilj menadžersko upravljanje predstavlja metodološku novinu u odnosu na dosadašnji pristup upravljanju imovinom Grada. Navedeno ne znači da se i do sada menadžersko upravljanje Gradom nije primjenjivalo, samo što se u ovom dokumentu ističe obvezna primjena istog. Sva pozitivna iskustva koja se primjenjuju u privatnom sektoru moguće je primijeniti i kod upravljanja dijelom javne imovine.”  Držimo da su se Strategijom trebali mapirati nedovoljno korišteni javni prostori čijom se većom iskorištenošću mogu na bolji način zadovoljiti društvene potrebe (npr. prostori mjesnih odbora). | Pojašnjeno | Minimiziranje subvencija potiče javnu upravu da pronađe inovativna rješenja i bolje načine upravljanja i financiranja diskrecijskom imovinom - javno privatno partnerstvo, društvena angažiranost, uključivanje i promoviranje zajedničke odgovornosti.  Maksimiziranje financijskog povrata u pojedinim segmentima jest i mora biti zadaća, upravo iz razloga da Grad Pula-Pola osigura mogućnosti financiranja u područjima i segmentima koje definiraju strateški ciljevi.  Grad Pula-Pola osim što mora zadovoljiti kulturne, socijalne, obrazovne i druge potrebe svojih građana, mora svojom imovinom upravljati pažnjom dobrog gospodara i ostvarivati prihod na jedinicama imovine na kojima je to moguće. |
| 23. | NEPOSTOJEĆA STAMBENA POLITIKA  U poglavlju 6.2.4.5. govori se o razvoju stambene politike. Navodi se kako je “važno istaknuti kao poseban strateški cilj razvoj stambene politike, koja je ovisna o općim gospodarskim, političkim i socijalnim prilikama. Stambena politika obuhvaća gradnju novih stanova, uređenje stambenih naselja, obnovu stambenog fonda te održavanje i opremanje stanova.”  Ali među samim strateškim ciljevima nema razvoja, trenutno nepostojeće, stambene politike.  Taj je strateški cilj potrebno dodati, kao što smo naveli i na samom početku, gdje razmatramo strateške ciljeve. Na kraju komentara dodajemo temeljne smjernice za razvoj stambene politike:  U predloženoj Strategiji postoji samo paušalna i nepotpuna analiza trenutnog stanja (“visoka cijena stanova i najamnina, što predstavlja ozbiljnu prepreku za ostanak mladih osoba na području Grada”). Osim što nema niti jednog podatka kojim bi se opravdao takav stav, ponuđena rješenja su potpuno neprikladna (“kroz donošenje programa subvencioniranja i pružanja poticaja u sferi stambene politike, doprinijet će se lakšem rješavanju stambenog pitanja za mlade osobe koje prvi put rješavaju svoje stambeno pitanje”).  Kao inicijalni, ali i jedini model nudi sljedeće: ”Inicijalni model razvoja stambene politike pretpostavlja u suradnji s Republikom Hrvatskom izgradnju neprofitnih stambenih jedinica na javnom zemljištu uz mogućnost da u cijenu izgradnje ne ulazi i cijena zemljišta, odnosno izgradnju novih stanova po programu društveno poticane stanogradnje, a čime bi se postiglo stambeno zbrinjavanje mladih osoba, zadovoljavanje potreba građana stambenim jedinicama koje su u funkcionalnom stanju i u koja nisu potrebna ulaganja i stambeno zbrinjavanje osoba s Liste prvenstva.”  Dakle, nudi se ono što već postoji i potpuno je jasno da nije dovoljno i ne planira se nikakva dodatna učinkovitija mjera.  I dalje se predlaže stambena politika koja je koncentrirana na davanje subvencija za kredite, no ove subvencije pretpostavljaju samo usku skupinu onih koji su u mogućnosti dignuti kredit, dok cijena stanova koje gradi država ili gradovi nije puno niža od one na tržištu (ako je uopće). Pritom, u periodima u kojima država daje subvencije na kredite iste utječu na cijenu nekretnina tako što povećana potražnja diže cijenu kvadrata. Problem subvencija isto počiva na tome da se javna sredstva transferiraju u privatne banke, a stanovi u konačnici postaju privatni i podložni špekulaciji (primjer: POS). To je potvrdio i sam guverner HNB-a u svojim javnim istupima.  Stambena politika sastavni je dio uređenja socijalne države, odnosno prepuštanje problematike stanovanja isključivo tržišnim zakonitostima predstavlja dio šireg procesa demontaže socijalne države. Ovom se Strategijom predlaže svođenje stambene politike na poticanje zaduživanja kućanstava u stambenim kreditima. Ne prepoznaje se stambena politika kao heterogeni i kompleksni problem i društvena briga koja pretpostavlja strategiju održivog financiranja javne i neprofitne stambene izgradnje i “opremanje” Grada za upravljanje ovim kompleksnim sustavom.  Mladi su tako jedna od ključnih socijalnih skupina kojima je smanjena dostupnost adekvatnog stambenog prostora budući su u izmijenjenim okolnostima tržišta rada u nemogućnosti da putem dostupnih javnih programa i ponude na tržištu ostvare mogućnost za sustavno rješavanje vlastitog stambenog pitanja. S obzirom da je Hrvatska EU prvak u kratkoročnim ugovorima o radu, a stabilnost radnog mjesta jedan od preduvjeta za stambeni kredit, ali i za upuštanje u najam, mladi bez nasljedstva su diskriminirani i u nezavidnom položaju.  Strategija ne navodi postotak ukupnog broja stambenih jedinica u u vlasništvu Grada. U Hrvatskoj je taj prosjek 2%, dok je europski prosjek oko 15%. To bi trebala biti početna informacija, a Strategijom bi se trebalo odlučiti koji cilj u postocima se želi postići u nekom razdoblju. Tek se tako može mjeriti uspjeh i postižu li se ciljevi, te bi Grad u tom slučaju svake godine morao iz proračuna izdvojiti sredstva za izgradnju planiranog broja stmabenih jeidnica za priuštivi najam (do ostvarenja planiranog postotka).  Stoga u Strategiju treba uključiti:  1. Izgradnju stanova za najam kroz javno financirane i subvencionirane programe (ključno - stanovi za najam, a ne prodaju, radi sprječavanja špekulacije, prebacivanja javnih sredstava u privatnu imovinu i održavanjem fonda dostupnih i priuštivih stambenih jedinica)  2. poticanje neprofitnih stambenih inicijativa.  3. vođenje zemljišne politike koja uzima u obzir da je javno vlasništvo nad zemljom zalog za izgradnjom jeftinijih kvadrata  4. planiranje izgradnje javnih i neprofitnih stambenih prostora na način da se ne getoiziraju određene socijalne skupine, odnosno da se planiranje novih stambenih prostora vodi egidom koju grad Beč poznaje već cijelo stoljeće - “Adresa ne smije otkrivati socio-ekonomski status građana i građanki grada”  5. stvaranje i opremanje gradskih službi koje posjeduju i kapacitete i znanje za upravljanje stambenim fondom u javnom vlasništvu  6. stvaranje modela koji će omogućiti da neprofitne inicijative grade stambeni prostor kroz subvencije, ali sa strogom kontrolom protiv manipuliranja ovim kategorijama  7. svi ovi aspekti moraju u sebi sadržavati anti-špekulativne mjere i kontrolu javnih ili civilnih tijela u upravljanju ovom imovinom.  Dakle, ključni aspekti napretka bi bili - kontrola tržišta kroz pružanje alternative zaduživanju, modeli pružanja alternative koji onemogućavaju špekulaciju, prestanak prebacivanja javnih sredstava u privatne banke putem subvencije pojedinačnih kredita i osiguravanje upravljačke strukture stambenim fondom u kojoj svoj glas imaju i javna uprava i korisnici i ostali akteri bez direktnog interesa. | Pojašnjeno | Razvoj stambene politike dio je šireg cilja/ciljeva te se planira detaljno razrađivati kroz zasebne dokumente. |
| 24. | RASPOLAGANJE IMOVINOM - STRATEGIJA NIGDJE NE SPOMINJE KUPOVINU IMOVINE  Za realizaciju nekih društvenih ili gospodarskih ciljeva nije se uzelo u obzir da Grad može i kupovati nekretnine. Da je ta svijest ili princip bio na snazi u slučaju Uljanik Standarda, Grad bi danas mogao biti bogatiji za npr. brojne stanove i druge nekretnine za rješavanje socijalnih pitanja. Također, Grad bi mogao/trebao kupovati zemljišta za unaprjeđenje poduzetničke infrastrukture. Lošim upravljanjem i raspolaganjem imovinom u prošlosti Grad se doveo u situaciju da nema više na raspolaganju zemljišta za neke važne razvojne funkcije. | Prihvaća se | Komentar je usvojen te će se u tekst Strategije dodati mogućnost kupovine imovine u svrhu realizacije javnih i društvenih sadržaja. |
| 25. | RASPOLAGANJE IMOVINOM - PRODAJA ZEMLJIŠTA  Strategijom bi trebalo uvesti kriterije za eventualnu prodaju zemljišta tek nakon evaluacije mogućnosti korištenja nekretnine za poboljšanje ponude javne namjene u bliskoj ili dalekoj budućnosti (uzeti u obzir širenje grada, potrebe za školama, dječjim vrtićima, javnom kulturnim i sportskim objektima, parkovima, drvoredima, komunalnom infrastrukturom, zelenom infrastrukturom, poslovnim zonama, te zaključka da takvih potreba u specifičnom slučaju nema.  Drugi razlog je kod formiranja građevinske parcele kad je površina u vlasništvu Grada u dijelu manjem od 40% novoformirane parcele.  U slučaju prodaje nekretnine, ograničiti korištenje sredstava od prodaje isključivo za kupovinu druge nekretnine, a ne za ulaganje u nekretninu, komunalnu infrastrukturu ili održavanje jer vodi Grad u rasprodaju i umanjenje imovine. Jedina dugotrajna imovina koja se ne smije amortizirati jer se ne troši je, uz financijsku imovinu, i zemljište. Stoga jedino kupovinom drugog zemljišta Grad savjesno vodi računa o zadržavanju imovinskog statusa. | Pojašnjeno | Po potrebi će se rješavati kroz godišnje planove. |
| 26. | NEMA SPOMENA ZAKONA O NEPROCIJENJENOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU  Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („Narodne novine“ br. 50/20) stupio je na snagu 2. svibnja 2020. godine, a donesen je s ciljem trajnog rješavanja neriješenih imovinskopravnih odnosa na neprocijenjenom građevinskom zemljištu u postupku pretvorbe i privatizacije (turističkom zemljištu, zemljištu u kampovima i ostalom neprocijenjenom građevinskom zemljištu).  Premda se tim Zakonom daje mogućnost trgovačkom društvu da od jedinice lokalne samouprave zatraži kupnju turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, taj se Zakon i zahtjevi koje su trgovačka društva predala od donošenja zakona (u Istri ih je najveći broj) i čija je procedura u tijeku, u Strategiji se uopće ne spominju. Potrebno je dodati podatke o zemljištu (i tvrtkama) na području Pule koje su zatražile turističke tvrtke. | Pojašnjeno | Po potrebi će se rješavati kroz godišnje planove. |
| 27. | NEPOSTOJANJE SUSTAVA UNUTARNJE KONTROLE  U poglavlju 6.2.3.7. govori se o unapređenje sustava unutarnjih kontrola i unutarnju reviziju kao dio sustava unutarnjih kontrola. Grad Pula nema službu za unutarnju reviziju više od dvije godine, pa je to, također, potrebno navesti, kao i kada se planira početak njenog rada. | Pojašnjeno | Navedeno nije predmet Strategije. |