

HRVATSKI ZAVOD ZA MIROVINSKO OSIGURANJE

**STRATEGIJA
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA
HRVATSKOG ZAVODA ZA MIROVINSKO OSIGURANJE
2014. - 2017.**

U Zagrebu, prosinac 2013.

SADRŽAJ

1. UVOD	3
2. VAŽEĆI PROPISI I AKTI ZAVODA U VEZI S NEKRETNINAMA	4
2.1. Zakoni i drugi propisi	4
2.2. Akti Zavoda	5
3. ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	6
3.1. Stanovi	7
3.1.1. Osnove korištenja.....	7
a) Zaštićeni najmoprimci.....	7
b) Slobodno ugovoreni najam.....	7
c) Ostali stanovi.....	8
3.1.2. Uvjeti prodaje stanova.....	8
3.2. Poslovni prostori i ostale nekretnine	9
3.2.1. Poslovni prostori.....	9
3.2.2. Domovi umirovljenika.....	9
3.2.3. Apartmani i ostale nekretnine.....	10
3.3. Stanje dokumentacije, vlasnički upisi i praćenje nekretnina	10
4. VIZIJA I SMJERNICE ZA UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA 2014. – 2017. GODINE	11
4.1. Upravljanje stambenim nekretninama	13
4.2. Upravljanje poslovnim prostorima i ostalim nekretninama	14
4.2.1. Poslovni prostori.....	14
4.2.2. Domovi umirovljenika.....	14
4.2.3. Apartmani.....	14
4.3. Rješavanje potreba Zavoda za poslovnim prostorima	14
4.4. Izmjene općih akata Zavoda o upravljanju i raspolaganju nekretninama	15
4.5. Sređivanje vlasničke dokumentacije i upis nekretnina u zemljišne knjige	16
4.6. Dogradnja registra nekretnina Zavoda	16
4.7. Kapitalna ulaganja i investicijsko održavanje nekretnina	16
4.8. Otklanjanje arhitektonskih barijera	17
4.9. Energetska učinkovitost	18

1. UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje 2014. – 2017. (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (u daljnjem tekstu: Zavod) radi velikog portfelja nekretnina koje Zavod ima u svom vlasništvu. Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Zavoda u razdoblju od 2014. do 2017. godine.

Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje nekretninama Zavoda, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Zavod pri upravljanju i raspolaganju nekretninama. Učinkovito upravljanje nekretninama Zavoda treba pridonijeti rastu sveukupne imovine Zavoda. Sveobuhvatna analiza i procjena tržišne vrijednosti svih nekretnina Zavoda do sada nije rađena, a uvjet je za izradu snimke i ocjene realnog stanja i vrijednosti tog dijela imovine Zavoda.

Ova Strategija oslanja se 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 jer su i nekretnine Zavoda dio državne imovine. Prema članku 3. i 4. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, u državnu imovinu ulaze i nekretnine čiji su imatelji, odnosno vlasnici zavodi čiji je osnivač Republika Hrvatska, i to nekretnine u svim pojavnim oblicima. Zavod je i nadalje vlasnik svojih nekretnina i upravlja i raspoložuje tim nekretninama, uvažavajući i odredbe Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.

U upravljanju nekretninama Zavod treba postupati 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 utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Zavod i strategiju razvoja Zavoda, sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja.

Odluke o upravljanju nekretninama treba temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku, a nekretnine treba primarno klasificirati na aktivne i neaktivne, tj. na one s kojima će se Zavod koristiti za vlastite potrebe ili davati na korištenje drugima i na ostale nekretnine kojima će Zavod raspolagati prema smjernicama iz Strategije.

Zavod u svom vlasništvu ima veliki portfelj nekretnina, ukupno 896 nekretnina, pojava oblika:

- poslovni prostori
- domovi umirovljenika
- stanovi
- zemljišta
- garaže
- apartmani i
- odmarališta.

Različitost svih oblika nekretnina kojima Zavod raspoložuje pokazuje veliki potencijal imovine od koje se očekuje prihod, stoga to predstavlja važan razlog za donošenje Strategije i planiranje aktivnosti u vezi s boljim upravljanjem i raspolaganjem nekretninama.

2. VAŽEĆI PROPISI I AKTI ZAVODA U VEZI S NEKRENTINAMA

U vezi s nekretninama u primjeni je više zakonskih i podzakonskih propisa. Zavod je u poziciji imatelja vlastite imovine koja pritom ulazi i u sustav državne imovine pa je bitno pri upravljanju nekretninama uzeti u obzir i propise koji se odnose na državnu imovinu.

Stoga navodimo najznačajnije propise koji uređuju stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretninama u vlasništvu Zavoda te opće akte Zavoda koji uređuju upravljanje i raspolaganje nekretninama.

2.1. Zakoni i drugi propisi

- Zakon o ustanovama (NN, br. 76/93., 29/97., 47/99. i 35/08.)
- Zakon o mirovinskom osiguranju (NN, br. 102/98., 127/00., 59/01., 109/01., 147/02., 117/03., 30/04., 177/04., 92/05., 43/07., 79/07., 35/08., 40/10., 121/10., 130/10., 139/10., 61/11., 114/11., 76/12. i 112/13.)
- Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (NN, broj 94/13.)
- Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN, broj 127/13.)
- Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba (NN, broj 127/13.)
- Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (NN, broj 127/13.)
- Uredba o metodama procjene tržišne vrijednosti, naknade za osnivanje prava građenja i naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN, broj 127/13.)
- Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (NN, broj 144/13.)
- 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. i 143/12.)
- Zakon o obveznim odnosima (NN, br. 35/05., 41/08. i 125/11.)
- 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 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.)
- Uredba o načinu utvrđivanja cijena stana i garaže (NN, br. 35/92., 72/92., 83/93. i 110/93.)
- 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 prostornom uređenju i gradnji (NN, br. 76/07., 38/09., 55/11., 90/11., 50/12., 55/12. i 80/13.)
- Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN, broj 78/13.)
- Pravilnik o potrebnim znanjima iz područja upravljanja projektima (NN, broj 45/09.)
- Pravilnik o uvjetima i načinu vođenja građevnog dnevnika (NN, broj 6/00.)
- Pravilnik o tehničkom pregledu građevine (NN, broj 108/04.)

- Pravilnik o energetske pregledima građevina i certificiranju zgrada (NN, br. 81/12., 29/13. i 78/13.)
- Tehnički propis o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama (NN, br. 110/08., 89/09., 79/13. i 90/13.)
- Zakon o arhitektonskim i inženjerskim poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji (NN, br. 152/08., 124/09., 49/11. i 25/13.)
- Pravilnik o stručnom ispitu te upotpunjavanju i usavršavanju znanja osoba koje obavljaju poslove prostornog uređenja i graditeljstva (NN, br. 24/08., 141/09., 23/11., 129/11. i 109/12.)
- Pravilnik o produženju razdoblja stručnog usavršavanja znanja osoba koje obavljaju poslove prostornog uređenja i graditeljstva (NN, br. 87/10. i 23/11.)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN, br. 90/10., 111/10. i 55/12.)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12.)
- 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.)
- Zakon o zaštiti na radu (NN, br. 59/96., 94/96., 100/04., 114/03., 86/08., 116/08., 75/09. i 143/12.)
- Zakon o javnoj nabavi (NN, br. 90/11. i 83/13.)
- Pravilnik o popisu obveznika primjene Zakona o javnoj nabavi (NN, broj 19/12.)
- Uredba o objavama i evidenciji javne nabave (NN, br. 13/08., 77/08., 04/09. i 52/10.)
- Pravilnik o izobrazbi u području javne nabave (NN, broj 6/12.)
- Pravilnik o primjeni jedinstvenog rječnika javne nabave (CPV) (NN, broj 6/12.)
- Zakon o arhivskom gradivu i arhivima (NN, br. 105/97., 64/00., 65/09. i 125/11.)
- Pravilnik o uvjetima smještaja, opreme, zaštite i obrade arhivskog gradiva, broju i strukturi stručnog osoblja arhiva (NN, broj 65/04.)
- Pravilnik o zaštiti i čuvanju arhivskog i registraturnog gradiva izvan arhiva (NN, br. 63/04. i 106/07.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 16/07., 124/10. i 56/10.)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11.)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN, br. 36/95., 70/97., 128/99., 57/00., 129/00., 59/01., 26/03., 82/04., 110/04., 178/04., 38/09., 79/09., 153/09., 49/11., 84/11., 90/11., 144/12. i 94/13.).

2.2. Akti Zavoda

a) Pravilnici i odluke

- Pravilnik o davanju stanova u najam i o dodjeli stambenih kredita radnicima Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, KLASA:140-13/03-02/6118 od 16. prosinca 2003., izmjene i dopune, KLASA:140-13/04-02/6134 od 13. prosinca 2004. i izmjene i dopune, KLASA:140-01/07-07/1 od 26. siječnja 2007.
- Odluka o davanju stanova u najam korisnicima mirovine, KLASA:140-13/04-02/6136 od 13. prosinca 2004.
- Odluka o visini slobodno ugovorene najamnine, KLASA: 140-13/04-02/6135 od 13. prosinca 2004.
- Odluka o uvjetima i načinu prodaje stanova u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, KLASA:041-01-05-02/5 od 26. srpnja 2005., izmjene,

KLASA:041- 01-06-02/5 od 18. srpnja 2006. i izmjene, KLASA:041-01-08-02/2 od 7. veljače 2008.

- Pravilnik o uvjetima i postupku za davanje u zakup poslovnog prostora, KLASA: 140-13/01-02/7468, URBROJ: 341-99-01-01/1 od 10. prosinca 2001.

b) Upute

- Uputa o načinu provedbe članka 6. stavka 1. Odluke o uvjetima i načinu prodaje stanova u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, Klasa: 370-01/11-01/207, od 14. lipnja 2011.god., objavljena u Bazi uputa za rad 17. lipnja 2011.
- Uputa za izradu plana prodaje stanova i izradu izvješća za prodane stanove, Klasa: 370-01/11-03/277, od 22. studenoga 2011., objavljena u Bazi uputa za rad 1. prosinca 2011.
- Uputa o izradi akta planiranja obilaska i kontrole stanova za Središnju službu i područne službe, Klasa: 370-01/11-03/161, od 22. studenoga 2011., objavljena u Bazi uputa za rad 1. prosinca 2011.
- Uputa za izradu izvješća o naplati potraživanja za kupovninu, Klasa: 370- 01/11-03/275, od 22. studenoga 2011. god., objavljena u Bazi uputa za rad 1. prosinca 2011.
- Uputa za izradu izvješća o naplati potraživanja za najam i naknadu za korištenje stanova, Klasa: 370-01/11-03/276, od 22. studenoga 2011., objavljena u Bazi uputa za rad 1. prosinca 2011.

3. ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Upravljanje nekretninama Zavoda obuhvaća sljedeće aktivnosti:

- Stjecanja i raspolaganja nekretninama i ostvarivanja vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava i aktima Zavoda
- Financijsko praćenje prihoda i rashoda od nekretnina
- Utvrđivanje vlasničko pravnog statusa nekretnina, njihov popis i procjena te upis u javne registre i očevidnike
- Tekuće i investicijsko održavanje nekretnina i kapitalna ulaganja
- Obavljanje i drugih poslova u vezi upravljanja nekretninama.

Korištenje nekretnina podrazumijeva uporabu i ubiranje plodova ili korist koju Zavodu imovina daje, bez otuđenja ili opterećenja.

Postojeći model upravljanja i raspolaganja nekretninama nije zadovoljavajući i zahtijeva unaprjeđenje i usklađenje s najnovijim propisima koji uređuju upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Za veći broj nekretnina potrebno je kompletirati vlasničku dokumentaciju i srediti zemljišnoknjižne upise te utvrditi stanje nekretnina na terenu. Potrebno je izvršiti tržišnu procjenu nekretnina, utvrditi troškove i potrebna ulaganja (tekuća i investicijska) te moguću prihod od nekretnina.

3.1. STANOVI

Zavod trenutno ima u vlasništvu 700 stanova. Stambeni fond Zavoda nastao je izdvajanjem 6% dohotka radnika Zavoda iz plaća i 2 % iz mirovina svih umirovljenika. Tim sredstvima Zavod je izgradio ili kupio 9.172 stana.

Donošenjem Zakona o prestanku važenja Zakona o izdvajanju i raspoređivanju sredstava za zadovoljavanje stambenih potreba (NN, 9/91.) prestalo je izdvajanje iz plaća i mirovina u stambeni fond.

Dio stanova prodan je prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ili po drugoj osnovi. Prema Odluci Zavoda, radnicima i umirovljenicima priznata su uložena sredstva za adaptaciju i dan im je popust pri kupnji zbog svojevremenog izdvajanja u stambeni fond.

Radi sudjelovanja u stambenom zbrinjavanju prema Zakonu o područjima posebne državne skrbi (NN, 86/08. i 57/11.) Zavod je Republici Hrvatskoj darovao 374 stana koja se nalaze na području posebne državne skrbi.

Za neprodane stanove, koji su uglavnom u najmu, Zavod nema sredstava potrebna za ulaganja u stanove radi ispunjenja uvjeta za stanovanje, u skladu s čl.12. i 13. Zakona o najmu stanova, što predstavlja poseban problem Zavodu.

3.1.1. Osnove korištenja

a) Zaštićeni najmoprimci

U skladu sa Zakonom o najmu stanova Zavod ima ugovore o najmu stana sa zaštićenom najamninom s 209 zaštićenih najmoprimaca. Ugovori o najmu stana sa zaštićenom najamninom sklopljeni su isključivo s bivšim nositeljima stanarskog prava.

Iznos zaštićene najamnine određuje se prema Uredbi o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine.

b) Slobodno ugovoreni najam

Radnici Zavoda

Radnici Zavoda koriste stanove u skladu s Pravilnikom o davanju stanova u najam i o dodjeli stambenih kredita radnicima HZMO-a. S radnicima Zavoda sklopljeno je 58 ugovora o najmu stanova sa slobodno ugovorenim najamninom. Iznos slobodno ugovorene najamnine određen je Odlukom o visini slobodno ugovorene najamnine u iznosu od 5,00 kn/m².

Umirovljenici

Umirovljenici koriste stanove na temelju Odluke o davanju stanova u najam korisnicima mirovine. Zavod je s umirovljenicima sklopio 63 ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom. Iznos slobodno ugovorene najamnine određen je Odlukom o visini slobodno ugovorene najamnine, odnosno 5,00 kn/m².

Ostali najmoprimci

Ostali najmoprimci koriste stanove u skladu sa Zakonom o najmu stanova. Zavod je sklopio 49 ugovora o najmu stanova sa slobodno ugovorenom najamninom. Iznos slobodno ugovorene najamnine određena je Odlukom o visini slobodno ugovorene najamnine u iznosu od 10,00 kn/m².

c) Ostali stanovi

Zavod u 133 stana ima bespravne korisnike. Od 1. studenoga 2009. naknada za sve bespravne korisnike, u skladu s člankom 1111. – 1120. Zakona o obveznim odnosima, određena je Odlukom o visini slobodno ugovorene najamnine i iznosi 10,00 kn/m².

Zavod ima i 188 praznih stanova, koji se ne koriste, a rashodi za prazne stanove u 2012. god., za struju, grijanje, vodu, plin, pričuvu i ostale troškove, iznosili su ukupno 265.717,84 kn. Stanovi su uglavnom prazni jer nedostaju sredstva za njihovo tekuće i/ili investicijsko održavanje a da bi se mogli iznajmljivati ili su na području na kojem ne postoji potražnja za korištenjem stanova.

3.1.2. Uvjeti prodaje stanova

a) prema Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo

Iz nekadašnjeg stambenog fonda, od 9.172 stana Zavod je, u skladu sa Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, prodao 7.437 stanova. Cijena stanova i garaža prodanih prema Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, određivala se prema Uredbi o načinu utvrđivanja cijene stana i garaže (NN, br. 35/92., 72/92., 83/93. i 110/93.). Prihod od prodanih stanova prema Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ostvaren u 2012. godini iznosio je 6.736.231,10 kn.

b) prema Odluci o uvjetima i načinu prodaje stanova u vlasništvu HZMO-a

Prema Odluci Upravnog vijeća Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o uvjetima i načinu prodaje stanova u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje predmet prodaje su stanovi dani u najam radnicima i umirovljenicima u skladu s općim aktima Zavoda, stanovi dani u najam prema Zakonu o najmu stanova sa slobodno ugovorenom najamninom, stanovi dani na privremeno korištenje i ostali stanovi.

Početna prodajna cijena stana određuje se na temelju procjene tržišne vrijednosti stana utvrđene po ovlaštenoj osobi - sudskom vještaku.

Prema Odluci o uvjetima i načinu prodaje stanova u vlasništvu HZMO-a prodano je 660 stanova, po prosječnoj cijeni od 3.234,68 kn/m². Radnicima Zavoda prodano je 399 stanova, po prosječnoj cijeni od 3.296,92 kn/m², umirovljenicima 155 stana, po prosječnoj cijeni od 2.519,97 kn/m² i trećim osobama kojima su stanovi prodani putem javnog natječaja - 106 stanova, po prosječnoj cijeni od 3.907,97 kn/m².

Prihod od prodaje stanova u 2012. godini, prema Odluci o uvjetima i načinu prodaje stanova u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, iznosio je 6.433.962,55 kn. U 2013. godini nije bilo prodaje stanova prema uvjetima iz navedenog akta jer je bilo potrebno izmijeniti i dopuniti akt, izrada kojeg je u tijeku.

3.2. POSLOVNI PROSTORI I OSTALE NEKRETNINE

Nekretnine u kojima Zavod obavlja svoju djelatnost su samostalne poslovne zgrade, poslovni prostori unutar zajedničkih poslovnih zgrada ili stambeno-poslovnih zgrada. Zavod ima i druge poslovne prostore u vlasništvu koje daje u zakup.

3.2.1. Poslovni prostori

Zavod je vlasnik 136 različitih poslovnih prostora.

Zavod ima manji broj nekretnina u kojima je isključivi vlasnik, kao npr. poslovna zgrada Područne službe u Zagrebu u Tvrtkovoju 5 ili zgrada Područnog ureda u Vukovaru. Zavod je upisan kao etažni vlasnik određenog broja poslovnih prostora.

Zavod najčešće dijeli suvlasništvo poslovnih zgrada s Hrvatskim zavodom za zdravstveno osiguranje, a taj odnos uređen je međuvlasničkim ugovorima u kojima je utvrđen udio vlasništva.

Zavod u svom vlasništvu ima i manji broj poslovnih prostora koje daje u zakup uz naknadu ili na korištenje bez naknade za potrebe državnih, javnih službi ili jedinica lokalne i regionalne samouprave. Činjenica je da je trenutačno interes za zakup poslovnih prostora relativno slab i da je pala tržišna vrijednost nekretnina te bi u sljedećem razdoblju bitno trebalo promijeniti upravljanje poslovnim prostorima koje Zavod ne koristi za obavljanje svoje djelatnosti. Prihod Zavoda od davanja u zakup poslovnih prostora godišnje iznosi približno 3.805.000,00 kn.

U slučajevima kada Zavod nema vlastiti prostor za potrebe obavljanja svoje djelatnosti, uzima u zakup određeni broj poslovnih prostora. Najčešće se radi o dugoročnim zakupima, a u manjem broju u zakup se uzimaju prostori na točno određeno razdoblje, ovisno o planiranoj provedbi određenog poslovnog postupka. U tom su dijelu također nužne promjene, prije svega zbog cijene zakupa arhivskog prostora. Za uzimanje u zakup godišnji rashod Zavoda iznosi približno 2.770.000,00 kn.

3.2.2. Domovi umirovljenika

Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje ima na području Republike Hrvatske u vlasništvu 35 nekretnina koje koriste ustanove domova umirovljenika. Izgradnja domova umirovljenika financirana je iz doprinosa za stambeno zbrinjavanje umirovljenika, iz kojeg fonda su

kupovani stanovi za umirovljenike, davani stambeni krediti umirovljenicima i građeni domovi umirovljenika.

Nekretnine u kojima posluju ustanove domova umirovljenika koriste se bez naknade, a prema odredbama Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (NN, broj 94/13.) nekretnine čiji su imatelji, odnosno vlasnici zavodi i druge pravne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska predstavljaju državnu imovinu.

Imajući na umu da se nekretnine Zavoda u kojima posluju ustanove domova umirovljenika koriste bez naknade i da su sastavni dio državne imovine, a Zavod, koji iz toga ne ostvaruje nikakav prihod, ima istovremeno obavezu njihovog redovitog održavanja te odgovara za štetu koja bi nastala trećoj strani, dopisom Ministarstva rada i mirovinskoga sustava inicirano je da Vlada RH da preporuku i donese odgovarajuću odluku o rješavanju navedenih nekretnina iz portfelja Zavoda, po mogućnosti raspolaganjem u korist Republike Hrvatske, uz zadržavanje namjene za koju se sada te nekretnine koriste, tj. za domove umirovljenika.

3.2.3. Apartmani i ostale nekretnine

Zavod je vlasnik i 12 apartmana, 1 zemljišta, 8 garaža i 2 odmarališta.

3.3. Stanje dokumentacije, vlasnički upisi i praćenje nekretnina

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

Zavod se u svom poslovanju služi iznimno velikom bazom podataka kako za osnovnu djelatnost, tako i za gospodarenje nekretninama.

Osnovni alati kojima se u radu radnici Zavoda koriste različiti su informatički programi, odnosno datoteke. Datoteke sadrže podatke o nekretninama u vlasništvu Zavoda i podatke o prodanim stanovima.

S obzirom na to da Zavod uglavnom raspolaže potrebnom dokumentacijom o nekretninama, jedan od ciljeva je izraditi informatički program koji bi sadržavao katalog nekretnina, podatke, zemljišnoknjižnu i katastarsku dokumentaciju, tlocрте, fotografije i svu građevinsku dokumentaciju.

Dokumentacija o nekretninama čuva se trajno, iznimka je manje važan dio dokumentacije u vezi s ulaganjem u građevinske objekte, koja se čuva u skladu s propisanim rokovima. Dokumentacija koja se trajno čuva u pravilu se sastoji od dokumenata kojima je Zavod stekao vlasništvo na predmetnim nekretninama i projektnih dokumenata na osnovi kojih su nekretnine izgrađene, rekonstruirane ili preuređene. S obzirom na to da Zavod dobrim dijelom posjeduje poslovne prostore u starijim objektima, u nekim slučajevima i u zgradama koje su stradale tijekom rata, izvorna projektna dokumentacija je dijelom izgubljena. Dio postojeće projektne dokumentacije čuva se u samim objektima, kako bi korisnicima bila na raspolaganju za intervencije tijekom njihovog korištenja. Najveći dio projektne dokumentacije čuva se u Središnjoj službi Zavoda, s obzirom na centralizirani sustav investicijskih ulaganja. Navedeni dio dokumentacije pohranjen je u prostorima stručne službe Zavoda, uz napomenu da nije ustrojen adekvatan arhivski prostor za navedene spise.

Za praćenje naplate potraživanja Zavoda s osnove najamnina i zakupnina ne postoji program automatskog izračuna zakonskih zatezних kamata. Mjesečno se obrađuju uplate za približno 4.500 stanova prodanih na obročnu otplatu i uplate za približno 520 stanova za koje se naplaćuje najamnina ili naknada. Budući da je riječ o više od 5.000 mjesečnih dospijuća obveza, kamatu nije moguće obračunavati ručno, već je potrebno izraditi informatički program za automatski izračun zatezних kamata za naplatu kašnjenja uplata najamnine i zakupnina.

Područne ustrojstvene jedinice, područne službe i uredi nemaju izravan pristup programu evidencije stanova (ERP sustav). Prema preporukama Ureda unutarnje revizije, u planu je izrada informatičkog programa koji bi to omogućio. Više puta zatražen je uvid preko ERP sustava u Glavnu knjigu s evidencijom potraživanja za najam radi bržeg i efikasnijeg postupanja u naplati najamnine, na preporuku Ureda unutarnje revizije. Za sada, Sektor ekonomskih poslova mjesečno dostavlja Odjelu gospodarenja imovinom i područnim ustrojstvenim jedinicama sve kartice (a ne samo dužnike) iz Glavne knjige, putem e-maila. Potrebno je provesti preporuku Ureda unutarnje revizije za uvid u Glavnu knjigu, što bi omogućilo učinkovito, ekonomično i precizno praćenje naplate najamnine.

Zavodi i drugi korisnici državnog proračuna bili su dužni Agenciji za upravljanje državnom imovinom (AUDIO) dostavljati podatke o nekretninama u svom vlasništvu, kao i o svim drugim nekretninama koje koriste na temelju ugovora o zakupu, ugovora o najmu ili ugovora o korištenju. Rok za dostavu bio je unutar 30 dana od svake nastale promjene podataka o nekretninama.

Projekt za izradu popisa imovine Zavoda za potrebe dostave podataka Agenciji za upravljanje državnom imovinom uredno je obavljen, a podatke za registar Zavod je dostavljao u propisanim rokovima. Agencija je prestala s radom 30. rujna 2013., a njezine poslove i resurse preuzeo je Državni ured za upravljanje državnom imovinom koji obavlja koordinaciju i harmonizaciju kriterija za upravljanje državnom imovinom u koju spadaju i nekretnine Zavoda. Podatke o imovini i sve podatke vezane uz promjene u vlasništvu Zavod je dužan dostavljati Registru državne imovine bez odgode, a najkasnije u roku od 15 dana od izvršene promjene.

4. VIZIJA I SMJERNICE ZA UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA 2014. – 2017. GODINE

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

Strateški cilj Zavoda je u području nekretnina za duže razdoblje odrediti smjernice za izradu plana aktivnosti kojima će se ostvariti učinkovito i transparentno upravljanje nekretninama Zavoda, uz njihovo očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Zavod u njihovom upravljanju i raspolaganju. Učinkovito upravljanje nekretninama Zavoda treba pridonijeti rastu sveukupne imovine Zavoda za razvoj djelatnosti Zavoda.

Glavnina ciljeva i smjernica navedenih u Strategiji nastojat će se realizirati od 2014. do 2017. Godine, uz pretpostavku osiguranja dovoljnih financijskih sredstava i drugih resursa potrebnih za njihovu realizaciju, a ostali se mogu realizirati samo u dugoročnom roku.

Imovina Zavoda predstavlja bitan resurs Zavoda i stoga se u vezi s upravljanjem i raspolaganjem nekretninama, uz već navedeno, u razdoblju od 2014. do 2017. godine određuju sljedeće smjernice i prioritetni ciljevi:

- Odrediti kriterije na temelju kojih će Zavod razvrstati nekretnine na aktivne i neaktivne, tj. one koje će Zavod koristiti za vlastite potrebe ili davati na korištenje drugima, zamijeniti, davati u zakup ili najam, odnosno one koje će prodavati te vezano uz to, postupno optimizirati vlasnički portfelj nekretnina Zavoda.

- Napraviti analizu prihoda i rashoda po svakoj nekretnini te donijeti odluku o svrhovitosti zadržavanja pojedinih nekretnina u portfelju radi boljeg iskorištavanja nekretnina. Nekretnine koje će zadržati, Zavod treba staviti u funkciju.

- Smanjiti troškove Zavoda koji proizlaze iz vlasništva, odnosno korištenja poslovnih i ostalih nekretnina.

- Ujednačiti standarde korištenja poslovnih prostora namijenjenih Zavodu za njegove poslovne potrebe.

- Nastojati osigurati optimalne prostorne kapacitete za potrebe poslovanja Zavoda, kao servisa građanima i moderne javne ustanove, polazeći od postojeće organizacije rada, ustroja i zakonskog okvira za poslovanje. Treba težiti tome da se za poslovanje Zavoda osigura, po mogućnosti, u istom mjestu na jednoj lokaciji odgovarajući poslovni prostor za poslovanje svih u poslovnom procesu povezanih ustrojstvenih jedinica. S tim u vezi treba izraditi plan objedinjavanja poslovnih prostora koje će Zavod koristiti. Racionalizaciju treba postići gradnjom, kupnjom, prodajom ili zamjenom nekretnina. S obzirom na potrebna sredstva i sve aktivnosti povezane s tim, ovom se Strategijom određuje samo smjernica za prve aktivnosti radi ostvarivanja toga cilja, koji će se realizirati svakako kroz duže razdoblje od onog za koje se donosi ova Strategija.

- Srediti vlasničku dokumentaciju i imovinskopravne odnose, provesti potrebne upise u zemljišne knjige i druge javne registre i očevidnike te uskladiti podatke katastra i zemljišnih knjiga.

- Dograditi registar za cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u vlasništvu Zavoda.

- Odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Zavoda temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju Zavoda.

- Povezati saznanja o obuhvatu, statusu i namjeni nekretnina u vlasništvu Zavoda u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja.

- Popisati sve nekretnine (poslovne prostore, stanove i građevinska zemljišta) na kojima postoji suvlasništvo i ako to bude ocijenjeno opravdanim, u vezi s takvim nekretninama gdje god je to moguće, treba zamijeniti suvlasničke dijelove i/ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice.

- Brzo i efikasno rješavati problematiku uređenja zakupa poslovnih prostora i najma stanova u vlasništvu Zavoda.

- Ostvarivati principe mjerljivosti rezultata u upravljanju nekretninama.

Navedene smjernice iz Strategije odražavaju i planirane aktivnosti u vezi s portfeljem nekretnina Zavoda iz Plana restrukturiranja Zavoda 2013. – 2016., s tim da će Zavod u vezi s nekretninama svoje aktivnosti prilagođavati i obavezama iz propisa te prema potrebama poslovne prakse, sve prema svojim financijskim mogućnostima i raspoloživim administrativno - tehničkim kapacitetima.

U nastavku Strategije navode se pojedine prioritetne aktivnosti koje će Zavod poduzeti radi provedbe postavljenih ciljeva i smjernica iz Strategije i obveza iz propisa, a ostali dio akcijskog plana bit će utvrđen u sljedećem razdoblju poslovnim odlukama Zavoda, prema postavljenim smjernicama iz ove Strategije i Planu restrukturiranja Zavoda 2013. – 2016.

4.1. UPRAVLJANJE STAMBENIM NEKRETNINAMA

a) Razvrstavanje stanova

Zavod će prvo utvrditi kriterije za klasifikaciju stanova, odnosno utvrditi koje će stanove zadržati u vlasništvu, a koje će prodavati kako bi se odredila i potrebna ulaganja.

Osim sredstava koja Zavod godišnje za ove namjene osigurava u državnom proračunu, na raspolaganju su i sredstva u iznosu od 25.955.703,40 kn, koja je prijelazom poslovanja na poslovanje preko Državne riznice Zavod s posebnog računa stambenog fonda unio u Riznicu. Radi se o sredstvima prikupljenim od prodaje stanova i od najamnina. Sredstva su rezervirana na posebnom računu Riznice.

U suradnji s Ministarstvom financija dogovorit će se dinamika i namjena trošenja navedenih sredstava. S obzirom na važeće propise i broj nekretnina, Zavodu će biti potrebna značajna sredstva za energetska certificiranje nekretnina, zatim za troškove procjene tržišne vrijednosti i troškove oglašavanja za davanje u zakup i najam nekretnina te prodaju neaktivnih nekretnina. Također, potrebna su znatna sredstva za investicijsko i tekuće održavanje stanova koji su u lošem stanju zbog devastacije ili neodržavanja. Stoga je plan za navedena sredstva s Ministarstvom financija da se u što kraćem roku utvrdi njihova namjena kako bi se mogla koristiti za potrebe koje su navedene u vezi s nekretninama.

b) Prodaja stanova

Veći dio od 188 praznih stanova devastiran je u ratu, a zbog nekorištenja i neodržavanja još više propadaju. Riječ je o starijem stambenom fondu. Zbog lokacije i stanja u kakvom se nalaze, smanjena je mogućnost davanja većine takvih stanova u najam. U sadašnjem trenutku prazni stanovi su problem jer za njih Zavod mora plaćati velike režijske troškove, a istovremeno nema novaca za ulaganja u njihovo održavanje.

Za stanove koji su u najmu, kod dijela najmoprimaca postoji interes za kupnju, dok kod nekih takvog interesa nema jer je riječ o velikom broju starijih osoba, a i najamnine su prema sadašnjim općim aktima vrlo niske pa nemaju interesa za kupnju. Praznih stanova ima najviše na području Osijeka i Karlovca.

S obzirom na navedeno, Zavod će nakon utvrđivanja kriterija prema kojima će odrediti koje će nekretnine zadržati u vlasništvu, a koje neće, započeti prodaju tih stanova, a za one za koje ne bude kupaca, osposobit će ih za najam nužnim ulaganjima do mogućnosti prodaje.

Stanove na područjima posebne državne skrbi (npr. B. Manastir) za koje nema interesa naših radnika i umirovljenika, a niti trećih osoba koje bi ih koristile ili kupile, treba prenijeti na Republiku Hrvatsku u zamjenu za druge nekretnine koje bi Zavodu bile dane za njegove poslovne potrebe (npr. arhivski prostor ili drugi poslovni prostori).

4.2. UPRAVLJANJE POSLOVNIM PROSTORIMA I OSTALIM NEKRETNINAMA

4.2.1. Poslovni prostori

Postojeći poslovni prostor će se trajno održavati, s tim da se prioritet daje onim prostorima koji su adekvatni i po veličini i po kvaliteti za poslovne potrebe Zavoda. Primarno će se odrediti kriteriji prema kojima će se utvrditi koji prostori zadovoljavaju ili će dodatnim ulaganjima zadovoljiti potrebe Zavoda, a koji prostori nisu potrebni Zavodu. Višak poslovnog prostora i nekretnine koje nisu za poslovnu djelatnost, zamijenit će se za prostor potreban Zavodu, prodati ili dati u zakup.

Pri rješavanju potreba za poslovni prostor težit će se tome da se osiguraju poslovni prostori dovoljni za smještaj cjelokupne ustrojstvene jedinice Zavoda na jednoj lokaciji.

4.2.2. Domovi umirovljenika

Prema navedenom, za 35 objekata domova umirovljenika s pripadajućim zemljištem predloženo je da se prenesu na Republiku Hrvatsku, ugovorom bez naknade i obveze plaćanja poreza, uz zadržavanje, po mogućnosti, postojeće namjene za smještaj umirovljenika.

4.2.3. Apartmani

Budući da ni sindikati, a ni Zavod nisu registrirani za obavljanje turističke djelatnosti, u 2013. dio apartmana, od ukupno 12, s koliko Zavod raspolaže, dan je u zakup ovlaštenim tvrtkama koje su ih pod povoljnijim uvjetima davale u najam radnicima tijekom ljeta.

Apartmani zahtijevaju tekuće i investicijsko održavanje te plaćanje režijskih troškova tijekom cijele godine, za što Zavod nema sredstava, a za zakup je slab interes, uz neznatne prihode, te će se apartmani prodavati, a kupci mogu biti i sindikati.

4.3. Rješavanje potreba Zavoda za poslovnim prostorima

Pri rješavanju potreba za poslovnim prostorom za obavljanje djelatnosti Zavoda prije svega treba osigurati da je poslovni prostor dovoljan za smještaj cjelokupne ustrojstvene jedinice Zavoda kako bi poslovala na jednoj lokaciji, odnosno u jednom objektu. Davanjem viška nekretnina u zakup/najam, odnosno prodajom, Zavod će uprihoditi značajna sredstva i racionalizirati svoje rashode, što će stvoriti i prostor za rješavanje potreba Zavoda za poslovne nekretnine. Zavod će dio svojih potreba za poslovni prostor nastojati realizirati i zamjenom nekretnine utvrđene za raspolaganje, odnosno koja je Zavodu neodgovarajuća ili nepotrebna.

Najveći manjak poslovnog prostora postoji za potrebe arhiva, i to na području Zagreba, Osijeka, Rijeke, Splita, Dubrovnika, Pule, Šibenika, Vukovara i Zadra. Problem potrebnog poslovnog prostora za arhivu riješit će se smještajem tzv. pasivne arhive Zavoda na 3- 4 odgovarajuće lokacije na području Republike Hrvatske, čime će se osloboditi prostor za aktivnu arhivu po područnim ustrojstvenim jedinicama.

Navedeno će se rješavati kao što je predviđeno u Planu restrukturiranja Zavoda 2013. – 2016.

Ovaj problem će se uz značajnije smanjenje troškova trajnije riješiti tek kada se propisima odredi zamjenski medij na kojem se može čuvati izvorna papirnata dokumentacija koja nastaje u poslovanju Zavoda.

Uz navedeno, Zavod ima i manjak uredskog prostora, uglavnom za pojedine ispostave, koji se u ovom trenutku rješava zakupom prostora (Prelog, Krk, Rab, Novalja, Donji Lapac, Ozalj, Vojnić, Korčula, Pula, Topusko, Dvor, Hrvatska Kostajnica, Komiža, Vrgorac, Donji Miholjac, Crikvenica, Opatija, Ilok, Sesvete, Dugo Selo, Jastrebarsko, Zaprešić). Broj ispostava bi se prema Planu restrukturiranja Zavoda 2013. – 2016. trebao smanjivati, a većina poslova obavljati ili preko jedinica lokalne i regionalne samouprave, državnog ureda ili poštom, što će se rješavati u idućem razdoblju kada će se utvrđivati i potreba za vlastitim prostorom za ispostave.

Trenutačno Zavod uzima u zakup ukupno 38 poslovnih prostora, od kojih 10 koristi bez plaćanja zakupnine, a u zakup daje 35 poslovnih prostora, od kojih 7 daje bez plaćanja zakupnine. Ukupna površina prostora koji Zavod uzima u zakup je 6.439,70 m², a istovremeno Zavod daje u zakup 8.941,78 m² prostora, riječ je o neodgovarajućem ili prostoru koji nije na odgovarajućoj lokaciji za poslovne potrebe Zavoda.

Višak prostora treba prije svega zamijeniti za poslovni prostor koji Zavodu nedostaje. Zbog nemogućnosti da se osigura poslovni prostor zamjenom nekretnine ili razvrgnućem suvlasničke zajednice, potrebno je, u skladu s Uredbom o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba (NN, 127/13.), nedostatak potrebnog prostora za obavljanje osnovne djelatnosti riješiti dobivanjem poslovnog prostora na korištenje bez naknade preko Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom.

4.4. Izmjene općih akata Zavoda o upravljanju i raspolaganju nekretninama

Uzimajući u obzir Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu RH i odredbe Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (NN, broj 94/13.) te uredbe donesene na osnovi navedenog zakona, Zavod će donijeti i svoje nove opće akte koji uređuju područje upravljanja i raspolaganja nekretninama, uvažavajući propise i sve novonastale okolnosti, imajući u vidu tržišnu vrijednost nekretnina i ekonomski princip raspolaganja nekretninama.

Za upravljanje i raspolaganje nekretninama u pripremi su sljedeći akti:

1.Pravilnik o uvjetima i načinu prodaje stanova u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje i dodjeli stambenih kredita radnicima Zavoda

2. Pravilnik o kriterijima i postupku za davanje stanova u najam radnicima Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje
3. Pravilnik o najmu stanova
4. Pravilnik o zakupu poslovnog prostora.

4.5. Sređivanje vlasničke dokumentacije i upis nekretnina u zemljišne knjige

S obzirom na veliki broj nekretnina u vlasništvu i način stjecanja, dio nekretnina nije upisan u zemljišne knjige, stoga će nadležne službe Zavoda intenzivno nastaviti raditi na ovoj problematici.

Za upis vlasništva u zemljišne knjige, nadležne službe Zavoda pojačat će aktivnosti za ispunjenje potrebnih pretpostavki za upis pribavljanjem sve relevantne dokumentacije. Do upisa vlasništva Zavod će poduzimati pravne radnje za sprječavanje neovlaštenih raspolaganja nekretninama i slično.

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

4.6. Dogradnja registra nekretnina Zavoda

Zavod će poduzeti potrebne radnje za dogradnju registra nekretnina. Postoji aplikacija u vezi s nekretninama koja je izrađena za potrebe dostave podataka Agenciji za upravljanje državnom imovinom, međutim ta aplikacija sadrži samo dio podataka koji je Zavodu potreban za kvalitetno upravljanje i evidenciju nekretnina. Agencija je prestala s radom 30. rujna 2013., a njezine poslove preuzeo je Državni ured za upravljanje državnom imovinom. Jedan od zadataka je osiguranje prostornih i tehničkih uvjeta za arhiviranje dokumentacije vezane uz nekretnine Zavoda, koju je potrebno pohraniti i u digitalnom obliku.

Od početka 2000. godine sva projektna dokumentacija za potrebe Zavoda izrađuje se i u digitalnom obliku te je potrebno osigurati primjerene uvjete za njenu pohranu i obnavljanje. Daljnja digitalizacija dokumentacije uvjet je za izradu kvalitetnog i potpunog registra nekretnina Zavoda, kojom bi se u iznimno kratkom roku omogućio uvid u sve bitne segmente pojedine nekretnine.

Za dogradnju registra nekretnina potrebno je utvrditi stanje pravne i tehničke dokumentacije za svaku pojedinu nekretninu te je prema potrebi dopuniti.

Registar treba sadržavati sve podatke o nekretninama: veličinu, adresu, katnost, vlasnički status, fotografije, nacрте i drugu tehničku dokumentaciju, elaborate, analizu stanja objekta, planiranje raspolaganja, investicijska ulaganja itd.

4.7. Kapitalna ulaganja i investicijsko održavanje nekretnina

Uređenje, rekonstrukcija ili izgradnja prostora potrebnog za obavljanje osnovne djelatnosti Zavoda ovisi o strategiji razvoja i organizaciji rada osnovne djelatnosti, ustroju Zavoda, kao i stanju nekretnine u kojoj se određena ustrojstvena jedinica nalazi.

Ovisno o osiguranim financijskim sredstvima, Zavod će prema prioritetima planirati rekonstrukciju ili adaptaciju zgrada, što je za dio nekretnina već planirano u idućoj godini.

Pripremljena je projektna dokumentacija rekonstrukcije za zgradu Područnog ureda u Bjelovaru, rekonstrukcija 5. kata poslovne zgrade Područne službe u Zagrebu u Trpimirovoj 4, I. kat poslovnog prostora Središnje službe u Zagrebu u Žajinoj 44 te je ishoda građevinska dozvola rekonstrukcije i dogradnje zajedničke poslovne zgrade HZMO-a i HZZO-a u Koprivnici.

Uz navedeno, u tijeku je i ishođenje građevinske dozvole za rekonstrukciju zajedničke poslovne zgrade HZMO-a, HZZO-a i Zadarske županije u Zadru.

Pripremljena je projektna dokumentacija ugradnje dizala i uređenje ulaznog prostora zajedničke poslovne zgrade HZMO-a i HZZO-a u Osijeku, a u pripremi je projektna dokumentacija sanacije krova i izgradnje kotlovnice zajedničke poslovne zgrade HZMO-a i HZZO-a u Dubrovniku.

Uz navedenu pripremljenu projektну dokumentaciju za kapitalne investicije, potrebno je stalno raditi i pripremati segmentne zahvate na poslovnim prostorima, ovisno o prioritetima i potrebama službe.

Postojeći poslovni prostor potrebno je stalno održavati, s time da se prioritet daje onim prostorima koji su adekvatni i po veličini i po kvaliteti za poslovne potrebe Zavoda.

4.8. Otklanjanje arhitektonskih barijera

U skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN, br. 76/07., 38/09., 55/11., 90/11., 50/12., 55/12. i 80/13.), članka 17. stavka 1. i Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN, broj 78/13.), građevine javne i poslovne namjene moraju se projektirati i graditi tako da osobama smanjene pokretljivosti osiguraju nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad.

Zadnjih godina, Zavod je u skladu s financijskim mogućnostima te pri rekonstrukciji i adaptaciji pojedinih poslovnih zgrada u dijelu svog poslovnog prostora otklonio prostorne prepreke te omogućio pristup osobama smanjene pokretljivosti.

S obzirom na veliki broj građevina stručne službe su u fazama rješavale pristupačnost prostorima u kojima su smješteni poslovni prostori za rad sa strankama. Osnovni princip planiranja je bio rješavanje arhitektonskih barijera pri adaptaciji i rekonstrukciji pojedinih prostora. Dio prostora u kojima postoje prepreke pristupu nije moguće riješiti iz različitih razloga – kao npr. zgrade koje su registrirane kao zaštićeni spomenik kulture, poslovni prostor u zgradama gdje građevinski nije moguće riješiti pristup i sl.

Potreban plan aktivnosti za otklanjanje arhitektonskih barijera donijet će se i rješavati i u idućem razdoblju za koje se strategija donosi, ovisno o financijskim sredstvima.

4.9. Energetska učinkovitost

Svaka nova zgrada te postojeća zgrada koja se prodaje, iznajmljuje ili daje na lizing, osim zgrada koje su prema Pravilniku o energetsom certificiranju izuzete od obveze izdavanja eneretskog certifikata, mora imati energetski certifikat.

Cilj izrade eneretskog certifikata nije samo zadovoljavanje propisa, nego podizanje energetske učinkovitosti zgrada, čime se znatno smanjuju troškovi poslovanja.

S obzirom na nedovoljna sredstva koja su potrebna da bi sve zgrade u vlasništvu Zavoda odjednom bile certificirane, izradit će se plan redosljeda certificiranja objekata, a dinamiku će odrediti raspoloživa financijska sredstva te dogovor sa suvlasnicima nekretnine.

Zaključno se može utvrditi da Zavod raspolaže zavidnim brojem nekretnina (136 poslovnih prostora, 35 domova umirovljenika, 700 stanova, 25 ostalih nekretnina -zemljišta, garaže, apartmani, odmaralište i 3 nekretnine za koje se utvrđuje pravo vlasništva), koje predstavljaju važan dio ukupne imovine Zavoda. Daljnji plan aktivnosti u vezi s provedbom ove Strategije određuju postavljeni ciljevi i navedene smjernice čijoj realizaciji treba pristupiti aktivno i bez odgađanja, uz osiguravanje potrebnih financijskih sredstava za tu namjenu i administrativno - tehničkih kapaciteta.

RAVNATELJ

Srećko Vuković, v.r.