



ZAGREBAČKI
HOLDING

PODRUŽNICA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

**SMJERNICE ZA IZRADU STRATEGIJE UPRAVLJANJA
NEKRETNINAMA ZAGREBAČKOG HOLDINGA d.o.o.**

Zagreb, listopad 2016.g.

SADRŽAJ

1	UVOD	3
2	ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA	3
A)	ZAGREBAČKI HOLDING D.O.O.	3
B)	PODRUŽNICA UPRAVLJANJE NEKRETNAMA	4
3	SVRHA I CILJEVI IZRADE SMJERNICA	7
4	ZAKONODAVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR	8
5	NAČELA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA	10
6	SMJERNICE ZA IZRADU STRATEGIJE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA	11
A)	IDENTIFIKACIJA POSTOJEĆEG STANJA NEKRETNINA	11
B)	STVARANJE OSNOVNIH PREDUVJETA POSLOVANJA I ANALIZA PODATAKA.....	11
C)	ODREĐIVANJE STRATEŠKOG OKVIRA DJELOVANJA.....	11
D)	PRAĆENJE REALIZACIJE - MONITORING	12
7	KATEGORIJE NEKRETNINA I KRITERIJI ZA KLASIFIKACIJU	12
A)	KATEGORIJE NEKRETNINA	12
B)	KRITERIJI ZA KLASIFIKACIJU NEKRETNINA	12
8	MODELI UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA	13
A)	RAZVOJNI – PRIHODOVNI MODEL.....	13
B)	LIKVIDACIJSKI MODEL	14
C)	RAZVOJNI STRATEŠKI MODEL.....	14
9	KRATKOROČNE OPERATIVNE MJERE PODRUŽNICE UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA ...	15
10	ZAKLJUČAK	16

1 UVOD

Ključni cilj ovog dokumenta je definiranje Smjernica za izradu Strategije upravljanja nekretninama u vlasništvu Zagrebačkog holdinga d.o.o. (dalje „Društvo“) koje predstavljaju okvir za učinkovito, transparentno i elastično upravljanje nekretninama. Isto podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja dugoročnog očuvanja i povećanja vrijednosti nekretnina uz unapređenje modela generiranja prihoda Društva te poticanje razvoja gospodarskih aktivnosti u Gradu što doprinosi boljoj kvaliteti života svih građana grada Zagreba. Diversificirani portfelj i uspostava elastičnog modela upravljanja nekretninama osigurat će pravovremene i brze tranzicije u uvjetima tržišnog pada ili drugih iznenadnih promjena na tržištu.

Do donošenja Strategije upravljanja nekretninama na razini Društva, ove Smjernice će poslužiti kao kratkoročni regulatorni okvir postupanja Podružnice.

Smjernice se izrađuju u skladu sa zakonskim okvirom i Strategijom upravljanja imovinom Republike Hrvatske i Grada Zagreba (dalje „Grad“).

Usvojene Smjernice su podloga za izradu Strategije upravljanja nekretninama Društva kojom će se definirati metodološki pristup cjelovitog upravljanja nekretninama te ujedno određuju operativni plan postupanja do donošenja Strategije.

2 ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

a) ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.

Osnivanjem Društva ZGH od svih nekretnina u vlasništvu pripojenih društava nastao je portfelj nekretnina ZGH-a kao društva preuzimatelja. Društvo danas u svojim poslovnim knjigama ima evidentiran veliki broj nekretnina koje čine zgrade, poslovni prostori, stanovi, zemljišta, objekti komunalne infrastrukture i turističko-ugostiteljski kompleksi.

U prethodnim razdobljima upravljanje nekretninama bilo je u nadležnosti javnih gradskih poduzeća kojima je bio osnivač Grada Zagreb odnosno pravnih prednika ZGH d.o.o., a nekretnine su bile u statusu društvenog vlasništva sa uglavnom neriješenim imovinsko pravnim odnosima odnosno nejasnog vlasničkog statusa.

Dosadašnje aktivnosti vezane za upravljanje nekretninama su se stihijski, neodgovarajuće i neujednačeno, uz čestu nebrigu i zapuštenost odvijale u okviru podružnica/povezanih društava, te kadrovski nekompletirane Službe za upravljanje imovinom u Direkciji ZGH. Uslijed nejedinstvene politike upravljanja i održavanja nekretnina koje je sve više opterećivalo poslovanje Podružnica /Društva kojima je isto sasvim sporedna djelatnost, došlo je do zapuštenosti portfelja nekretnina i nedostatka stručnog kadra specijaliziranog za imovinskopravno područje i upravljanje nekretninama. Kroz praksu se nedvojbeno pokazalo da se radi o specifičnim poslovnim procesima za koja su potrebna specifična