

Grad Pregrada

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Pregrade

za razdoblje 2021. – 2027. godine

NACRT

Pregrada, ožujak 2021.

Sadržaj

[**1. Popis pojmova** 3](#_Toc65158368)

[**2. Uvod** 6](#_Toc65158369)

[**2.1. Uvodno o upravljanju imovinom** 6](#_Toc65158370)

[**2.2. Općenito o Gradu Pregrade** 7](#_Toc65158371)

[**2.3. Uvod u Strategiju upravljanja imovinom Grada Pregrade** 7](#_Toc65158372)

[**3. Namjena strategije upravljanja** 13](#_Toc65158373)

[**4. Imovina Grada Pregrade** 14](#_Toc65158374)

[**4.1. Poslovni prostori** 14](#_Toc65158375)

[**4.2. Stanovi** 15](#_Toc65158376)

[**4.3. Društveni, kulturni i sportski objekti** 15](#_Toc65158377)

[**4.4. Zemljišta** 16](#_Toc65158378)

[**4.5. Komunalna infrastruktura** 16](#_Toc65158379)

[**4.6. Ošasna imovina** 17](#_Toc65158380)

[**5. Osnovna načela strategije** 19](#_Toc65158381)

[**5.1. Financijska načela prema klasifikacijskim skupinama** 19](#_Toc65158382)

[**5.2. Načela kapitalnog investiranja prema klasifikacijskim skupinama** 19](#_Toc65158383)

[**5.3. Načela utroška od imovine** 20](#_Toc65158384)

[**5.4. Načela budućih odnosa s gradskim trgovačkim društvima i ustanovama** 21](#_Toc65158385)

[**6. SWOT analiza** 22](#_Toc65158386)

[**7. Strateški ciljevi i mjere** 24](#_Toc65158387)

[**7.1. Menadžersko upravljanje imovinom** 25](#_Toc65158388)

[**7.1.1. Primjena koncepta funkcionalne klasifikacije nekretnina** 25](#_Toc65158389)

[**7.1.2. Vrednovanje nekretnina** 28](#_Toc65158390)

[**7.2. Unapređenje organizacije i nadležnosti upravnih tijela** 29](#_Toc65158391)

[**7.2.1. Sustavno evidentiranje imovine** 30](#_Toc65158392)

[**7.2.2. Restrukturiranje pojavnih oblika imovine** 31](#_Toc65158393)

[**7.2.3. Unapređenje sustava unutarnjih kontrola** 32](#_Toc65158394)

[**7.3. Uređivanje vlasničkopravnih odnosa** 33](#_Toc65158395)

[**7.3.1. Uređivanje vlasništva nefinancijske imovine** 33](#_Toc65158396)

[**7.3.2. Efikasnije rješavanje imovinskopravnih predmeta** 34](#_Toc65158397)

[**8. Upravljanje portfeljima** 35](#_Toc65158398)

[**8.1. Poslovni prostori** 35](#_Toc65158399)

[**8.2. Stanovi** 36](#_Toc65158400)

[**8.3. Društveni, kulturni i sportski objekti** 38](#_Toc65158401)

[**8.4. Zemljišta** 39](#_Toc65158402)

[**8.4.1. Građevinsko neizgrađeno zemljište** 39](#_Toc65158403)

[**8.4.2. Poljoprivredno zemljište** 40](#_Toc65158404)

[**8.5. Komunalna infrastruktura** 40](#_Toc65158405)

[**9. Organizacijska pitanja** 44](#_Toc65158406)

[**10. Preporuke praćenja, ažuriranja i revidiranja Strategije** 46](#_Toc65158407)

[**11. Važeći propisi i akti u području upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada** 47](#_Toc65158408)

[**11.1. Normativni okvir – taksativni dio** 47](#_Toc65158409)

[**11.2. Podzakonski i općenormativni akti** 48](#_Toc65158410)

[**11.3. Opći akti Grada Pregrade** 48](#_Toc65158411)

[**12. Popis tablica i slika** 50](#_Toc65158412)

[12.1. Popis tablica 50](#_Toc65158413)

[12.2. Popis slika 50](#_Toc65158414)

[13. Prilozi 51](#_Toc65158415)

# **1. Popis pojmova**

Objašnjenje odnosno definiranje pojmova potrebno je ako postoje dvojbe o značenju, ako su stručni ili dvosmisleni, odnosno ako se koriste u užem ili širem smislu od uobičajenog.

Institute, nazivlja i pojmove koji predstavljaju pravne standarde i koji se podrazumijevaju u značenju u kojem su dani u pravnom sustavu, odnosno u općim propisima koji se odnose na određeno pravno područje, nije potrebno objašnjavati kako bi se osigurala njihova terminološka, logička i semantička dosljednost.

Pojedini pojmovi u smislu ove Strategije imaju sljedeća značenja:

1. **Evidentiranje** **imovine** odnosi se na niz radnji koje se odnose na prikupljanje i evidentiranje svih podataka kojima se omogućuje uvid u opseg i strukturu svih pojavnih oblika imovine Grada Pregrade, kao i postojanje eventualnih prava i ograničenja u odnosu na navedenu imovinu, a sve s ciljem učinkovitijeg upravljanja i nadzora nad raspolaganjem i stanjem gradske imovine, uključujući evidentiranje svih poslovnih promjena u vezi s nekretninama koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama.
2. **Imovina** su sve pokretne i nepokretne stvari u vlasništvu Grada Pregrade te imovinska prava koja im pripadaju, odnosno sve pokretne stvari i prava koje Grad Pregrada posjeduje kao samostalni posjednik.
3. **Indirektne subvencije** predstavljaju davanje imovine na korištenje ispod tržišne vrijednosti, a predstavlja izračunati iznos kojim vlasnik nekretnine od korisnika nekretnine ostvaruje manje neto prihode nego što bi ih mogao ostvariti na slobodnom tržištu.
4. **Jedinica imovine** je najmanja funkcionalna cjelina nekretnine koja ima samostalnu uporabnu i/ili funkcionalnu vrijednost. Može biti npr. katastarska čestica, stan, dječje igralište, nerazvrstana cesta, park, spomenik, most, poslovni prostor, parkiralište (s više parking mjesta), javna rasvjeta (s jednim mjernim mjestom i više stupova, kablova, svjetiljki), muzej, kazalište, dječji vrtić, fontana i dr.).
5. **Klasifikacija nekretnina (A, B i C)** – funkcionalna klasifikacija nekretnina u skladu s PRLS metodologijom upravljanja nekretninama koja se temelji na Projektu Reforme Lokalne Samouprave (PRLS) i koju je razvio The Urban Institute iz Washingtona, SAD, a financirala Svjetska banka za potrebe bržeg razvoja tranzicijskih zemalja.
6. **Portfelji imovine** odnose se na pojavne oblike istovrsne imovine, odnosno imovine koja ima specifična obilježja koja je pobliže određuju i čine razliku u odnosu na druge pojavne oblike istovrsne imovine.
7. ***Posebni* ciljevi** u ovoj Strategiji čine skup ciljeva koji detaljnije razrađuju strateške ciljeve i u kojima su definirane mjere za ispunjenje tih ciljeva.
8. ***Poslovi u okviru upravljanja imovinom trajne i/ili periodične naravi*** su poslovi i radne aktivnosti koje obuhvaćaju i podrazumijevaju trajnu i/ili periodičnu suradnju više upravnih tijela ili ustrojstvenih jedinica u okviru istih, a u pravilu se odnose na evidentiranje nekretnina i poslovnih događaja u odnosu na nekretnine koji proizlaze s osnova raspolaganja imovinom u obveznopravnom smislu.
9. ***Poslovi u okviru upravljanja imovinom jednokratne naravi*** su poslovi i radnje koje po svom izvršenju ili provedbi ne podrazumijevaju nikakav oblik trajne ili periodične suradnje više upravnih tijela, a u pravilu se odnose na poslove i radnje u okviru uređivanja imovinskopravnog stanja u odnosu na nekretnine koje proizlaze s osnova raspolaganja imovinom u stvarnopravnom smislu, odnosno poslova evidentiranja stvarnopravnog statusa nekretnina.
10. **Raspolaganje imovinom** odnosi se na sve radnje kojima se odlučuje o stjecanju i otuđivanju gradske imovine (raspolaganje u stvarnopravnom smislu), odnosno na sve radnje kojima se gradska imovina daju na uporabu i/ili korištenje poslovnim partnerima u smislu ove Strategije (raspolaganje u obveznopravnom smislu).
11. **Stanje u naravi** odnosi se na pravni status nekretnine o kojoj podaci iz javnih upisnika ne odražavaju istinito i potpuno činjenično i pravno stanje nekretnine, a obuhvaća sve oblike izvanknjižnog i predmnijevanog vlasništva Grada Pregrade u okviru kojih Grad Pregrada posjeduje nekretnine kao samostalni posjednik (uslijed različitih okolnosti s osnova kojih nisu evidentirane nekretnine i stvarna prava na istima, a uvažavajući činjenicu kako Grad Pregrada upravlja određenim brojem nekretnina koje je stekao pravnim sljedništvom i/ili na temelju izričite zakonske odredbe – *ex lege* stjecanje).
12. **Strategija,** kao i eventualne izvedenice iz ovog pojma se, ako nije drugačije izričito naznačeno, odnosi na ovaj dokument punog naziva *Strategija upravljanja imovinom Grada Pregrade za razdoblje 2021. – 2027. godine*.
13. **Upravljanje imovinom** podrazumijeva ukupnost radnji i procesa usmjerenih k donošenju odluka o stjecanju, raspolaganju, prenamjeni i/ili otuđivanju gradske imovine, odnosno evidentiranju prava i obveza te troškova i prihoda koji nastaju s osnova raspolaganja i/ili korištenja gradskom imovinom.
14. **Upravno tijelo** je u smislu ove Strategije pobliže određeno odredbama općeg akta kojim se uređuje ustrojstvo i djelokrug upravnih tijela Grada Pregrade.
15. **Uređivanje imovinskopravnih odnosa** odnosi se na ukupnost radnji i postupaka koji u pravilu obuhvaćaju donošenje pojedinačnih akata te izradu i sastav isprava o pravnim poslovima kojima se mijenja ili utječe na stvarnopravni status određene jedinice imovine, a takve radnje i postupci uključuju sve aktivnosti koje obuhvaćaju prikupljanje dokumentacije i provedbu istih akata u svim javnim upisnicima i registrima, a osobito u zemljišnim knjigama i katastru, uz napomenu kako isti pojam obuhvaća, osim ako nije što drugo određeno posebnim propisom, pojmove sređivanja i rješavanja imovinskopravnih odnosa.
16. **Vlasništvo** se odnosi, pored značenja utvrđenog drugim pozitivnim propisima u odnosu na nekretnine i pokretnine,na knjižno ili izvanknjižno vlasništvo Grada Pregrade, a koje uključuje vlasništvo na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad Pregrada ima pravo raspolaganja ili korištenja, zatim na nekretnine koje su bile u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada Pregrade za koji se vodi postupak na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka, kao i na vlasništvo svake nekretnine koju Grad Pregrada posjeduje kao samostalni posjednik.

# **2. Uvod**

Strategija upravljanja imovinom Grada Pregrade za razdoblje 2021. – 2027. godine (dalje u tekstu: Strategija) je obvezujući dokument u funkciji svrsishodnog, ekonomičnog, djelotvornog i transparentnog upravljanja imovinom u vlasništvu ili raspolaganju Grada Pregrade s ciljem gospodarskog razvoja Grada i ostvarenja društvenih, socijalnih i ostalih interesa grada i građana grada Pregrade.

Strategija se donosi na razdoblje od sedam godina i spada u srednjoročne dokumente. Sam dokument sadrži ciljeve i mjere za osiguranje učinkovitog, djelotvornog i transparentnog upravljanja imovinom Grada Pregrade.

Misija ove Strategije je sustavno i planirano upravljanje pojavnim oblicima imovine na način da se imovina optimalno koristi za obavljanje gospodarskih i socijalnih ciljeva Grada.

## **2.1. Uvodno o upravljanju imovinom**

Grad Pregrada je vlasnik i/ili raspolaže s imovinom koja predstavlja dobra od velike vrijednosti o kojima treba voditi brigu pažnjom dobrog gospodara, kako bi ista bila na dobrobit njegovih građana kojima i pripada, a kojom oni upravljaju putem svojih predstavnika u gradskom vijeću i neposrednim izborom gradonačelnika, kao nositelja izvršne vlasti. Grad zapošljava stručnjake različitih profila, koji posjeduju stručna znanja i sposobnosti za obavljanje složenih poslova upravljanja imovinom. S obzirom na obimnost i složenost ovih poslova, neophodna je stalna skupna i posebna izobrazba stručnih kadrova koji sudjeluju u poslovima upravljanja imovinom.

Grad je 2019. godine realizirao projekte financirane iz EU fondova: izgradnju reciklažnog dvorišta, rekonstrukciju nerazvrstane ceste Petrovina - Menjački te energetsku obnovu upravne zgrade Grada Pregrade i društvenog doma koji koriste udruge, zgradu NK Pregrada te zgradu Zemljišno knjižnog odjela u Pregradi. Pokrenuta je realizacija projekta izgradnje eko bazena, koji će funkcionirati u potpunosti biološki jer ne zahtijeva upotrebu kemikalija. Uz eko bazen uredit će se čitavo područje, uz izgradnju sportskih sadržaja, ugostiteljskih sadržaja i puno zelenila.

Sve ove aktivnosti koje Grad Pregrada provodi usmjereni su na poboljšanje uvjeta života građana a takav pristup imovini, uz sve ostale mjere poticanja zapošljavanja i gospodarskog razvoja već sada daju rezultate. Za usporedbu, 2016. godine na području Pregrade bilo je 89 tvrtki koje su zapošljavale 1.397 osoba, 2017. godine broj tvrtki se povećao na 95 sa 1.558 zaposlenih, a 2018. godine taj broj je narastao na 94 tvrtke i 1.607 zaposlenih.

Postizanje maksimalne organiziranosti i koordinacije tijela gradske uprave, s ciljem najboljeg iskorištavanja gradske imovine za razvoj Grada je odluka koja doprinosi daljnjem gospodarskom razvoju i kvaliteti života cjelokupne zajednice.

## **2.2. Općenito o Gradu Pregrade**

Ime Pregrada se prvi puta spominje 9. kolovoza 1334. godine u statutima Zagrebačkog Kaptola. Statute je sastavio gorički arhiđakon Ivan, a isti dan ih je proglasio biskup Ladislav Kobol. Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj[[1]](#footnote-1), utvrđen je Grad Pregrada kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina Grada je 67,25 km2, a obuhvaća 26 naselja sa 6594 stanovnika. U sastav Grada Pregrade ulaze sljedeća naselja: Benkovo, Bregi Kostelski, Bušin, Cigrovec, Donja Plemenšćina, Gabrovec, Gorjakovo, Gornja Plemenšćina, Klenice, Kostel, Kostelsko, Mala Gora, Marinec, Martiša Ves, Pavlovec Pregradski, Pregrada, Sopot, Stipernica Svetojurski Vrh, Valentinovo, Velika Gora, Vinagora, Višnjevec, Vojsak, Vrhi Pregradski, Vrhi Vinagorski.

Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave[[2]](#footnote-2) prema stupnju razvijenosti Grad je prema indeksu razvijenosti razvrstan u V. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u zadnjoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave.

Organizacijsku strukturu Grada Pregrade čine Gradsko vijeće, Gradonačelnik, i Gradska uprava koju čine 2 upravna odjela, Upravni odjel za financije i gospodarstvo i Upravni odjel za opće poslove i društvene djelatnosti.

## **2.3. Uvod u Strategiju upravljanja imovinom Grada Pregrade**

Iz odredbi čl. 67. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi[[3]](#footnote-3), (u daljnjem tekstu: ZLP(R)S), proizlazi kako imovinu jedinica lokalne, odnosno područne samouprave čine sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja im pripadaju. Međutim, takva naizgled jednostavna formulacija ponekad otvara puno više pitanja nego što daje odgovora, a odgovore je potrebno potražiti u odredbama drugih propisa koji izravno ili neizravno uređuju pitanja gradske imovine. Obzirom na okolnost kako pokretne stvari vrlo često ne zauzimaju toliko značajan udio u portfeljima imovine JLP(R)S, fokus šire stručne javnosti i nadležnih tijela na upravljanje i raspolaganje nepokretnom imovinom u vlasništvu Grada Pregrade čini se itekako opravdanim.

U prilog spomenutoj kompleksnosti i multidisciplinarnosti upravljanju imovinom ističe se činjenica kako su način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini lokalnih jedinica te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima propisani odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu[[4]](#footnote-4) i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu[[5]](#footnote-5). Navedeni propisi, odnosno operativni poslovi i zadaci koji se na istima temelje, svakako su u domeni službenika u ustrojstvenim jedinicama nadležnim za poslove računovodstva i financija. Nadalje, kako bi se mogla postići zakonita funkcionalna distinkcija pojedinih portfelja imovine, potrebno je konzultirati odredbe niza različitih propisa u rasponu od temeljnog propisa kojim se uređuje područje lokalne i područne samouprave pa do propisa kojima se uređuju područja gradova i općina, odnosno područje proračuna ili prostornog uređenja.

Međutim, kako su navedena upravna područja, odnosno propisi kojima su ista uređena, uglavnom usmjereni semantičkom definiranju određenih pojmova te evidentiranju okolnosti o vrijednosti i stanju imovine, može se izvesti zaključak kako je područje raspolaganja i upravljanja imovinom JLP(R)S potrebno podvesti pod izrazito široki obuhvat pojma imovinskopravnih poslova.

Gradska imovina je prije svega u službi obavljanja niza različitih poslova od lokalnog značaja utvrđenih i navedenih u prethodno citiranom ZLP(R)S-u. Na poslovanje gradova i općina nikako se ne mogu bezuvjetno primijeniti načela poslovanja i upravljanja imanentna slobodnom tržištu, ali se neka od tih načela svakako mogu iskoristiti kao određeni dinamički korektiv onih procesa i radnji koji nisu obuhvaćeni ili predviđeni postojećim organizacijskim i ustrojstvenim strukturama karakterističnim za javnu upravu.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima[[6]](#footnote-6) (dalje u tekstu: ZV) jest sedes materiae u odnosu na sva pitanja kojima se uređuje pravo vlasništva i druga stvarna prava u pravnom poretku Republike Hrvatske, ali u smislu ovog dokumenta posebno je važno istaknuti odredbe članka 391. istog Zakona koji propisuje prava i uvjete raspolaganja nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Tako je u stavku 1. istog članka propisano kako se nekretnine u vlasništvu JLP(R)S-a mogu otuđiti, odnosno kako se njima može raspolagati samo na osnovu javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržnoj cijeni, dok su stavcima 2. i 3. propisane iznimke od navedenog pravila. Prva iznimka odnosi se na situacije u kojima pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu JLP(R)S-a stječu Republika Hrvatska i drugi JLP(R)S-ovi, odnosno pravne osobe u njihovom pretežitom vlasništvu, dok se druga iznimka odnosi na raspolaganje zemljištem radi formiranja građevne čestice, i to ne većeg od 20 % površine planirane građevne čestice. Nadalje, u istom smislu valja navesti i odredbe članka 176. Zakona o prostornom uređenju[[7]](#footnote-7), koji propisuje uvjete pod kojima su JLP(R)S-ovi dužni na zahtjev vlasnika prodati dio zemljišta radi formiranja izgrađene, odnosno neizgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja. Kako se navedene iznimke odnose na prilično ograničene slučajeve raspolaganja nekretninama, osobito je važno istaknuti izrazito ozbiljnu i moguće dalekosežnu posljedicu postupanja protivno odredbama članka 391. ZV-a, a ona se odnosi na ništetnost takvih pravnih poslova. Ukratko, prema odredbama članka 323. Zakona o obveznim odnosima[[8]](#footnote-8) (dalje u tekstu: ZOO), u slučaju ništetnosti ugovora svaka je ugovorna strana dužna vratiti drugoj strani sve ono što je primila na temelju takva ugovora, uz potencijalnu odgovornost za štetu ugovaratelja koji je kriv za sklapanje ništetnog ugovora. Drži se važnim napomenuti kako mnogi ništetni poslovi mogu postojati i proizvoditi učinke, ali prava opasnost sklapanju takvih poslova leži u okolnosti kako na ništetnost sud pazi po službenoj dužnosti, na nju se može pozvati svaka zainteresirana osoba, a pravo na isticanje ništetnosti se ne gasi.

U kontekstu upravljanja imovinom potrebno je ukazati na odredbe članka 35. ZV-a prema kojem ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu grada kao jedinice lokalne samouprave imaju gradska tijela u skladu s propisom o ustrojstvu lokalne i područne samouprave, uz napomenu kako isti Zakon ne određuje pobliže značenje navedenih pojmova. Također, iz odredbi istog članka proizlazi kako je svatko tko upravlja stvarima u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dužan s istima postupati kao dobar gospodar.

S obzirom na činjenicu kako nekretnine kojima upravlja Grad Pregrada predstavljaju nedvojbeno imovinu najveće vrijednosti u ukupnosti gradske imovine, ta ista imovina sasvim je razumljivo u žarištu pozornosti političke i šire javnosti. Opći propis obveznog prava, s obzirom na to da u svom općem dijelu sadrži opsežne odredbe kojima se općenito uređuju temeljni instituti obveznopravnih odnosa, dok se odredbama posebnog dijela istog Zakona uređuju pojedini ugovorni (i izvanugovorni) odnosi, jest naprijed navedeni ZOO. U kontekstu ovog dokumenta iz ukupnosti normativnog okvira osobito valja istaknuti posebne propise kojima se detaljno razrađuju pojedini instituti raspolaganja nepokretnom imovinom, a to su Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora[[9]](#footnote-9) i Zakon o najmu stanova[[10]](#footnote-10). Tek po razvijanju svijesti o normativnom okviru, odnosno posljedicama eventualnog propuštanja postupanja po istome, pristupa se (ništa manje složenoj) operativnoj izradi i donošenju općih, a potom i pojedinačnih akata i isprava kojima se raspolaže imovinom JLP(R)S-a. Stoga se usklađenost općih akata koje donosi Grad Pregrada s višim propisima koji uređuju određena pravna područja, može smatrati jednim od nužnih preduvjeta za učinkovito upravljanje imovinom u najširem smislu.

Kao svojevrsnu novinu u kontekstu upravljanja imovinom u poslovanju gradova i općina od kolovoza 2018. godine donosi i Zakon o komunalnom gospodarstvu[[11]](#footnote-11) (dalje: ZKG), i to u pogledu definiranja te pravnog statusa komunalne infrastrukture. Komunalnu infrastrukturu, u skladu s člankom 59. ZKG-a, detaljnije opisanu u čl. 60. istog Zakona, čine:

* nerazvrstane ceste
* javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila
* javna parkirališta
* javne garaže
* javne zelene površine
* građevine i uređaji javne namjene
* javna rasvjeta
* groblja i krematoriji na grobljima i
* građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza.

Dodatno valja naglasiti kako, pored navedenih građevina i uređaja, predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može odlukom odrediti i druge građevine komunalne infrastrukture, ako služe za obavljanje komunalne djelatnosti.

Svaka od prethodno taksativno navedenih kategorija detaljnije je definirana i/ili razrađena odredbama članka 60., dok je stvarnopravni status ukupnosti komunalne infrastrukture određen u članku 61. istog Zakona. Također valja navesti kako se komunalna infrastruktura evidentira u katastru i upisuje u zemljišne knjige kao neotuđivo vlasništvo odnosno suvlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi i/ili javnog isporučitelja koji upravlja komunalnom infrastrukturom, neovisno o postojanju upisa vlasništva i/ili drugih stvarnih prava treće osobe.

Potonje je osobito važno istaknuti jer citirane zakonske odredbe propisuju kako određena komunalna infrastruktura može biti u vlasništvu Grada Pregrade, ali i u vlasništvu i/ili suvlasništvu druge osobe koja obavlja komunalnu djelatnost, što svakako valja uzeti u obzir prije donošenja odluka i akata kojima se stvarnopravno stanje komunalne infrastrukture evidentira u katastru, odnosno upisuje u zemljišne knjige. Postupak evidentiranja i upisa utvrđen je u članku 132. Zakona o komunalnom gospodarstvu i predstavlja iznimku od redovnog postupka propisanog propisima kojima se uređuje katastar zemljišta i nekretnina, vlasništvo i druga stvarna prava te zemljišne knjige.

Nadalje, a u istom smislu, valja naglasiti kako se stupanjem na snagu Zakona o upravljanju državnom imovinom[[12]](#footnote-12) (dalje u tekstu: ZUDI) uvode određene novosti u relativno statičnom normativnom okviru koji uređuje predmetno područje, slijedom čega posebno ukazujemo na odredbe članka 70. istog Zakona. Tako će se u skladu s odredbama citiranog članka u vlasništvo jedinica lokalne i područne samouprave upisati sve nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske i koje su se na dan 1. siječnja 2017. koristile kao škole, domovi zdravlja, bolnice i druge ustanove kojima su osnivači jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, kao i groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, dječja igrališta, sportsko-rekreacijski objekti, sportska igrališta, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice te javne stube.

Također, na temelju članka 18. stavka 1. ZUDI-a Hrvatski sabor na sjednici 2. listopada 2019. donio je Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. u kojoj se, između ostaloga navodi:

*Državni ured za reviziju je kao preporuku za upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave naglasio kako je nužno ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini s kojom lokalne jedinice raspolažu te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama i za donošenje planskih dokumenata.*

Takva formulacija, iako možda na prvi pogled upitne kogentnosti, osnažena je donošenjem Zakona o Središnjem registru državne imovine[[13]](#footnote-13) prema kojem se daje šire pojmovno određenje pojma državne imovine, koja, pored ostaloga, obuhvaća i imovinu jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave. U osnovnom, jedinice lokalne samouprave obvezne su dostaviti podatke u Središnji registar koje vodi središnje tijelo državne uprave nadležno za razvoj digitalnog društva, a sve s ciljem potpunog i učinkovitog evidentiranja pojavnih oblika državne imovine te učinkovitijeg upravljanja istom.

Grad Pregrada je ustrojio Registar nekretnina za kojega postoji obveza kontinuiranog ažuriranja s obzirom na promjenjivost podataka o vlasništvu, posjedu, korištenju, površini i sl. Važno je napomenuti kako je Registar usklađen s podacima u zemljišnoj knjizi i katastru s tim da je za pojedine nekretnine potrebno izvršiti terenski uvid kako bi se nadopunili dodatni podaci u pogledu aktualnog stanja nekretnine i/ili površine pojedinih objekata na nekretnini.

U kontekstu izrade Strategije upravljanja imovinom Grada Pregrade poželjno je voditi računa i o nekretninama koje koriste javne ustanove kojima je Grad Pregrada osnivač, jer se, troškovi održavanja i poboljšavanja istih vrlo često podmiruju upravo na teret gradskog proračuna. Nažalost, pored obavljanja poslova iz svoje zakonske nadležnosti, odnosno aktiviranja nekretnina u smislu stjecanja prihoda i njihove gospodarske iskoristivosti, ponekad se nekretnine mogu naći u ulozi sredstva osiguranja različitih tražbina na način da se na njima osnuje prisilno ili dobrovoljno založno pravo, a koje okolnosti je potrebno evidentirati i pratiti obzirom da mogu biti od značajnog utjecaja na raspolaganje i upravljanje nekretninama u najširem smislu.

Uvažavajući naprijed navedeno, može se zaključiti kako je dovoljan čak i površan pregled problematike upravljanja nekretninama kako bi se utvrdilo da je riječ o izrazito kompleksnom i dinamičnom području koje zahtijeva značajan angažman stručnjaka različitih profila. Takvom mišljenju u prilog ide i okolnost kako upravljanje nekretninama na način da se iste dodjeljuju na korištenje sportskim klubovima, organizacijama civilnog društva ili političkim strankama, pored stručnog i operativnog, može postati osjetljivo pitanje od prvorazrednog političkog značaja sa značajnim i dalekosežnim posljedicama po širu društvenu zajednicu.

Zaključno u ovom dijelu, a uvažavajući naprijed navedeno evidentiranje nekretnina, izradu strategije upravljanja možemo promatrati kao važan iskorak sređivanju imovinskopravnih odnosa, koji predstavljaju prijeko potreban uvjet u bilo kojem značajnijem infrastrukturnom projektu.

# **3. Namjena strategije upravljanja**

Ovom Strategijom nastojalo se objediniti i pretočiti u načela, ciljeve i mjere određenih nositelja, različite elemente uspješne prakse upravljanja imovinom u zemljama dugogodišnjeg tržišnog gospodarstva. Ista po pojedinim homogenim cjelinama (portfeljima) gradske imovine utvrđuje kriterije za uspješno razrješenje konkretnih financijskih, socijalnih i drugih aspekata upravljanja imovinom.

Naziv Strategija proizlazi iz dva razloga: bavi se najvrjednijim i strateški važnim resursom kojim Grad raspolaže, nepokretnom imovinom, i obuhvaća niz značajnih tema, poput srednjoročnih ciljeva (npr. definiranje strateških ciljeva – revidiranje akata – prilagođavanje prakse) i drugih. Sve navedeno izdiže ovaj dokument iznad običnog operativnog plana.

Ove Strategije moraju se pridržavati sva upravna tijela Grada kada odlučuju o različitim vidovima raspolaganja odnosno upotrebe gradske imovine. Na temelju ove Strategije, uskladit će se akti Grada kojima se regulira gospodarenje gradskom imovinom s načelima, ciljevima i mjerama učinkovitog upravljanja imovinom. Iako planiranje ima za svrhu utvrditi ponašanje, organiziranje i djelovanje radi postizanja planom zadanih i realno očekivanih rezultata, realno je očekivati da upravna tijela koja će raditi na provedbi ove Strategije nakon određenog vremena predlože bolja rješenja za pojedine dijelove Strategije.

Samo dobra organiziranost, stručna i informatička opremljenost upravnih tijela gradske uprave, uz stalno praćenje i nadzor gradonačelnika i povremeno gradskog vijeća, garancija je poštivanja i provođenja ove Strategije i time najboljeg iskorištavanja gradske imovine za razvoj Grada.

# **4. Imovina Grada Pregrade**

Za potrebe ove Strategije izrađena je analiza pojavnih oblika imovine s ciljem utvrđenja trenutnog stanja. Analiza je provedena kroz radionice, fokus grupe i popunjavanje upitnika.

## **4.1. Poslovni prostori**

Grad Pregrada upravlja i raspolaže s poslovnim prostorima temeljem Odluke o raspolaganju, upravljanju i stjecanju nekretnina u vlasništvu Grada Pregrade[[14]](#footnote-14), Odluke o dodjeli nekretnina u vlasništvu Grada Pregrade na korištenje organizacijama civilnog društva[[15]](#footnote-15) i Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora[[16]](#footnote-16).

Upravljanje poslovnim prostorima određeno je za ispunjavanje zakonskih potreba funkcioniranja gradske uprave, smještaj i funkcioniranje državnih institucija te za rad političkih stranaka i udruga civilnog društva.

Grad nema slobodnih prostora za davanje u zakup. Poslovni prostori koje koristi gradska uprava su u vlasništvu Grada. Grad većinu poslovnih prostora daje u zakup pod subvencioniranim uvjetima ili su zakupnici oslobođeni plaćanja zakupnine. Punu cijenu zakupnine Gradu plaćaju Centar za socijalnu skrb i političke stranke.

Krajnji je cilj Grada upravljati poslovnim prostorima na način da nekretnine sa što manje troškova ispunjavaju svoju funkciju.

Uzimajući u obzir financijska načela upravljanja imovinom klasificiranim u skupini B – neobavezne (diskrecijske) funkcije, nužno je da je visina subvencionirane zakupnine u visini troškova Grada.

Grad želi postići da zakupnine i naknade za korištenje nisu manje od iznosa pričuve odnosno povećanje istih na način da mogu pokriti troškove pričuve. Iz tog razloga će biti nužno uvesti kriterij ekonomske opravdanosti kod produženja ugovora za prostore koji su dani na korištenje udrugama civilnog društva kao i revidirati kriterije za dodjelu prostora istima – ne više od jednog prostora, povećati broj bodova kod natječaja udrugama koje se prijavljuju kao partnerske sa ciljem poticanja da više udruga koristi isti prostor, a kao razlog za otkaz ugovora navesti i potrebe Grada i sl. odnosno u ugovore unijeti odredbe o ulaganjima korisnika u prostor.

## **4.2. Stanovi**

Grad Pregrada upravlja i raspolaže stanovima u vlasništvu Grada Pregrade temeljem Odluke o raspolaganju, upravljanju i stjecanju nekretnina u vlasništvu Grada Pregrade[[17]](#footnote-17).

Upravljanje stanovima služi isključivo za stambeno zbrinjavanje građana lošeg imovnog stanja. Grad nema slobodnih stambenih prostora koje bi mogao davati u najam. Stanovi u vlasništvu Grada su u lošem stanju i zahtijevaju značajna ulaganja.

Ujedno, poteškoće u upravljanju i/ili raspolaganju stanovima predstavljaju stanovi koje je Grad temeljem Zakona o nasljeđivanju[[18]](#footnote-18) stekao kao ošasnu imovinu budući su tako stečene nekretnine uglavnom opterećene založnim pravom.

Grad nema financijskih sredstava za kupnju ili izgradnju novih stambenih prostora, ali ukoliko se ukaže mogućnost Grad bi sukladno financijskim mogućnostima mogao sudjelovati u izgradnji POS-ovih stanova.

## **4.3. Društveni, kulturni i sportski objekti**

Grad Pregrada ima tri proračunska korisnika (dječji vrtić, knjižnicu i muzej) i osnivač je muzičko školske ustanove.

Društveni, kulturni i sportski objekti su u funkciji razvoja društvenih, sportskih, obrazovnih i kulturnih djelatnosti u smislu financijskog načela klasificiranog u skupinu B – neobavezne (diskrecijske) funkcije.

Posebno se ističe ulaganje u objekt predškolskog odgoja koji se proširuje te ulaganja u održavanje glazbene škole i đačkog doma. Od sportskih objekata na upravljanju Sportskog saveza su većinom otvoreni sportski objekti u obliku nogometnih igrališta i teniskih terena u koje se redovito i planski ulaže. Pozitivan primjer realizacije je nedavno izgrađeno sportsko igralište u Cigrovcu.

Još uvijek je u tijeku postupak povrata Dvorca Bežanec.

Grad kontinuirano ulaže financijska sredstva u obnovu arheoloških lokaliteta i rodne kuće Janka Leskovara.

## **4.4. Zemljišta**

Upravljanje zemljištima uključuje manji broj građevinskih zemljišta i veći broj poljoprivrednih zemljišta. Zemljišta su manje površine i prostorno su dosta raspršena te se ne mogu iskoristiti u svrhu okrupnjivanja za potrebe budućih projekata izgradnje.

Grad ima intenciju prodaje zemljišta koje je dobio u vlasništvo kao ošasnu imovinu.

Osnovni problem upravljanja zemljištima predstavljaju troškovi uređivanja imovinskopravnih odnosa i upisa prava vlasništva koji često prelaze vrijednost same imovine.

Grad nema u vlasništvu velikih zemljišta na kojima bi mogao planirati izgradnju kapitalnih objekata.

Grad je potpisao ugovor s Državnom geodetskom upravom oko usklađenja stanja u katastru i zemljišnoj knjizi.

Zemljište u vlasništvu Grada, Grad može dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu korištenja tog zemljišta (npr. poljoprivredna obrada, za potrebe autoškole, otvorenog skladišnog prostora, parkiranje i ostalo) putem javnog natječaja, osim ako je drugačije propisano zakonom ili drugim aktima Grada.

## **4.5. Komunalna infrastruktura**

Zakon o komunalnom gospodarstvu[[19]](#footnote-19) je definirao vrste komunalne infrastrukture. Analizom portfelja komunalne infrastrukture Grada Pregrade uočeno je kako ista u bazi podataka nije u cijelosti evidentirana sukladno Zakonu. Za potrebe analize ovog portfelja imovine nisu analizirane javne površine i groblja i mrtvačnice kao zasebne cjeline već kao dio portfelja komunalne infrastrukture.

Grad Pregrada je donio Odluku o vođenju evidencije komunalne infrastrukture Grada Pregrade[[20]](#footnote-20) sukladno kojoj evidenciju komunalne infrastrukture vode upravni odjeli Grada Pregrade, svaki iz svoje nadležnosti putem aplikacije Registar nekretnina.

Grad Pregrada temeljem Zakona o komunalnom gospodarstvu[[21]](#footnote-21) aktivno provodi postupke upisa komunalne infrastrukture u zemljišnu knjigu kao javnog dobra u općoj uporabi u vlasništvu odnosno suvlasništvu Grada Pregrade i/ili osobe koja obavlja komunalnu djelatnost.

Komunalna infrastruktura se redovito evidentira u poslovnim knjigama Grada.

Gradsko vijeće Grada Pregrade je donijelo Odluku o uvjetima i kriterijima za korištenje javnih površina na području Grada Pregrade[[22]](#footnote-22) sukladno kojoj je utvrdio što se smatra javnom površinom. Dozvolu za privremeno korištenje javnih površina[[23]](#footnote-23) daje Gradonačelnik uz naknadu, a može odobriti privremenu uporabu javne površine bez naknade prilikom održavanja humanitarnih, političkih, kulturnih, sportskih i vjerskih manifestacija pod pokroviteljstvom Grada. Javne površine Grada Pregrade dio su komunalne infrastrukture te je upravljanje istima zakonska obveza Grada. Grad naplaćuje zakupninu za otvorene terase i za kioske.

Groblja i mrtvačnice su, prema Zakonu o komunalnom gospodarstvu, vrste komunalne infrastrukture, to je zakonska obveza Grada Pregrade održavati groblja funkcionalnima.

Grad Pregrada je održavanje nerazvrstanih cesta uredio Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Grada Pregrade[[24]](#footnote-24). Održavanje nerazvrstanih cesta predstavlja veliki trošak za gradski proračun te se sukladno navedenom u planiranju godišnjeg održavanja nerazvrstanih cesta, planira i imovinskopravno rješavanje istih odnosno upis u zemljišnu knjigu temeljem Zakona o cestama[[25]](#footnote-25).

## **4.6. Ošasna imovina**

U slučajevima kad ostavitelj nema nasljednika ili su se ostaviteljevi nasljednici odrekli nasljedstva, temeljem Zakona o nasljeđivanju[[26]](#footnote-26), ostaviteljeve nekretnine, pokretnine i s njima izjednačena prava prelaze na Grad Pregradu ako se iste nalaze na području Grada Pregrade odnosno ako je ostavitelj u trenutku smrti imao prebivalište na području Grada Pregrade (ošasna imovina).

Temeljem odredbi navedenog Zakona nasljednik (u konkretnom slučaju Grad Pregrada) odgovara za ostaviteljeve dugove do visine vrijednosti naslijeđene imovine, a pravo zahtijevati ostavinu kao nasljednik ostavitelja prema poštenom posjedniku (Gradu Pregradi) koji također tvrdi da na nju ima pravo kao nasljednik zastarijeva za godinu dana od kada je nasljednik saznao za svoje pravo i za posjednika ostavine, a najkasnije za deset godina računajući za zakonskog nasljednika od smrti ostaviteljeve, a za oporučnog nasljednika od proglašenja oporuke.

Dakle, slijedom navedenih zakonskih odredbi Grad Pregrada kao pošteni posjednik imovinom koju je stekao kao ošasnu treba 10 godina upravljati pažnjom dobrog domaćina, a tek protekom 10 godina od smrti ostaviteljeve, istom može raspolagati na način da je eventualno otuđi odnosno proda.

Redovito prikupljanje podataka i evidentiranje nekretnina u aplikaciji Registar nekretnina je bitno i zbog računanja rokova za dosjelost (10 godina).

Gradu Pregradi poteškoće predstavlja neevidentiranje ošasne imovine u analitičkoj evidenciji i u Registru nekretnina. Nadalje, ošasna imovina opterećuje proračun Grada kako zbog velikih troškova (plaćanja dugova ostavitelja, javnobilježničkih pristojbi) tako i zbog nemogućnosti stavljanja u funkciju (manjinski suvlasnički udio, loše stanje imovine).

# **5. Osnovna načela strategije**

Načela ove Strategije su utemeljena na pristupu klasifikacije nekretnina prema namjeni, na imovinu A – obvezna imovina, B – diskrecijska imovina i C – imovina za ostvarivanje prihoda.

## **5.1. Financijska načela prema klasifikacijskim skupinama**

Financijska politika vezana za imovinu jedinica lokalne samouprave u suvremenoj međunarodnoj praksi teži smanjenju potrošnje proračunskog novca na imovinu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, ali zadržavanju njezine vrijednosti te kvalitete i brojnosti usluga koje se pružaju korištenjem te imovine. S druge strane teži se povećanju prihoda od te imovine ali bez narušavanja aktivnosti privatnog sektora i potreba tržišta te sukoba s postojećom socijalnom politikom.

S obzirom na raznolikost imovine u vlasništvu jedinice lokalne samouprave i brojnost portfelja, a u skladu s ciljevima financijske politike vezane za tu imovinu Grad Pregrada je uveo sustav funkcionalne klasifikacije nekretnina, koji je potrebno implementirati u cijelosti.

Iz tog razloga se ovom Strategijom planira potpuna implementacija sustava funkcionalne klasifikacije nekretnina.

## **5.2. Načela kapitalnog investiranja prema klasifikacijskim skupinama**

Promjene na imovini su kontinuirane, pa tako i aktivnosti novih ulaganja na istoj. Radi unapređenja procesa kapitalnog investiranja, nužno se pridržavati određenih principa kao što su:

* najveći prioritet za kapitalne investicije imaju jedinice imovine klasificirane A, uz precizno određene prioritete
* imovina klasificirana B je manje prioritetna, a projekti se pažljivo odabiru ukoliko ne postoji mogućnost da ih realizira privatni sektor i to nakon realizacije prioritetnih projekata za jedinice imovine A
* Grad ne ulaže u dodatne jedinice gradske imovine koje predstavljaju višak imovine, odnosno bile bi klasificirane C.

Radi optimalnog korištenja sredstava Grad donosi plan kapitalnog investiranja za četverogodišnje razdoblje. Plan kapitalnih investicija obuhvaća projekte i aktivnosti koje zadovoljavaju najmanje jedan od sljedećih kriterija:

* stvaraju novoizgrađenu odnosno novonabavljenu vrijednost koja ulazi u gradsku imovinu u poslovnim knjigama gradske uprave, ustanova i/ili trgovačkih društava kojih je osnivač ili suosnivač Grad
* stvaraju uvjete za poticanje gospodarske djelatnosti s krajnjim ciljem stvaranja novih vrijednosti
* povećavaju vrijednost postojeće imovine (održavanje i rekonstrukcija)
* minimalna vrijednost aktivnosti ili projekta iznosi 200.000,00 kn godišnje.

Kriteriji za bodovanje kapitalnih investicija:

***Gospodarski razvoj***

1. projekt će potaknuti nova kapitalna ulaganja u Grad i pokrenuti gospodarske aktivnosti (0-10 bodova)
2. projekt će otvoriti nova radna mjesta za građane (0-10 bodova)

***Fiskalni učinak***

1. rezultat projekta biti će dugotrajno smanjenje operativnih troškova i troškova održavanja strukture (0-10 bodova)

***Kvaliteta života***

1. projekt ima pozitivan učinak na poboljšanje kvalitete života (0-10 bodova)
2. projekt utječe na uravnotežen razvoj (jednake razvojne mogućnosti) na području Grada (0-10 bodova)
3. Hitnost: projekt će ukloniti ozbiljne prijetnje za zdravlje i sigurnost ili omogućiti pružanje usluga koje su od presudne važnosti (0-10 bodova)

***Mogućnost sufinanciranja***

1. sufinanciranje od strane stanovnika (0-10 bodova)
2. sufinanciranje od strane županije ili države (0-10 bodova)
3. sufinanciranje iz fondova Europske Unije (0-10 bodova)
4. sufinanciranje od strane privatnog partnera (0-10 bodova)

Ukupno bodova = 100

## **5.3. Načela utroška od imovine**

Prihodi od imovine obuhvaćaju prihode od prodaje, zakupa, najma, prava služnosti, prava građenja i naknade štete s osnove osiguranja. Temeljem Zakona o proračunu[[27]](#footnote-27) sredstva od prodaje i zamjene nefinancijske dugotrajne imovine jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i od naknade štete s osnove osiguranja, koriste se samo za održavanje ili kupnju nefinancijske imovine jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Ujedno neto prihodi od imovine moraju se ulagati u projekte poput kupovine novih jedinica imovine te održavanja postojećih radi poboljšanja kvalitete imovine s ciljem kvalitetnijih usluga za građane. U koje će se projekte kapitalnih investicija ulagati, određuje se u skladu s planom i prioritetima kapitalnih investicija te načelima ove Strategije.

Načelo utroška od imovine nalaže:

* neto prihode od prodaje nepokretne imovine ulagati u projekte kapitalnog investiranja, održavanje postojećih jedinica imovine ili kupovinu novih jedinica imovine i
* prihode od korištenja imovine potrebno je ulagati u upravljanje, operativno održavanje i kupovinu novih jedinica imovine.

U postupku godišnje izrade proračuna potrebno je uzeti u obzir načelo utroška od imovine.

## **5.4. Načela budućih odnosa s gradskim trgovačkim društvima i ustanovama**

Grad Pregrada je osnivač dva trgovačka društva (za komunalne djelatnosti i za distribuciju vode) i suosnivač trgovačkog društva za distribuciju plina u kojem ima 35% udjela.

|  |
| --- |
| Podaci o trgovačkom društvu |
| Red.br. | Naziv | Adresa | OIB | Udio u vlasništvu |
| 1. | Niskogradnja d.o.o. | Stjepana Radića 17, Pregrada | 23210692018 | 100% |
| 2. | VIOP d.o.o. | Stjepana Radića 17, Pregrada | 73492360733 | 100% |
| 3. | HUMPLIN d.o.o. | Lastine 1, Hum na Sutli | 35352838790 | 35% |

Tablica 1. Podaci o trgovačkim društvima

Ujedno, Grad ima tri proračunska korisnika (dječji vrtić, knjižnicu i muzej).

Grad ne bi trebao preuzimati vlasničke udjele u trgovačkim društvima ili ustanovama čije djelatnosti nisu usko vezane uz podršku ispunjavanja osnovnih funkcija Grada (npr. komunalne usluge).

Grad pri sklapanju ugovora s trgovačkim društvima ili ustanovama treba ugovarati međusobnu suradnju s jasno definiranim pravima i obavezama obiju strana.

Pristup upravljanju imovinom, koji je definiran za Grad Pregradu, na odgovarajući način se može i treba primijeniti na sva trgovačka društva kojih je osnivač Grad Pregrada tako da isti:

* redovito i ažurno popisuju imovinu
* rade na sređivanju vlasničkopravnih odnosa
* sukladno funkciji nekretnine brinu o financijskim rezultatima
* utvrđuju fer vrijednost imovine s usklađenjem u bilanci
* prate prihode i troškove po jedinici imovine
* rade financijsku analizu kroz stopu kapitalizacije
* kontinuirano rade na unapređenju normativnog okvira.

# **6. SWOT analiza**

SWOT analiza je jedan od instrumenata kojim se gradska uprava može poslužiti u kreiranju strategije. Radi se o kvalitativnoj analitičkoj metodi koja kroz četiri čimbenika nastoji prikazati snage, slabosti, prilike i prijetnje određene pojave ili situacije. Međutim, treba uzeti u obzir kako se radi o subjektivnoj metodi.



Objašnjenje naziva:

S – Strengths → snage

W – Weaknesses → slabosti

O – Opportunities → prilike

T – Threats → prijetnje

Slika 1. Prikaz koncepta SWOT analize

Svaki JLS mora voditi računa o unutarnjem i vanjskom okruženju. U tom se kontekstu ova analiza može razumjeti kao prikaz unutrašnjih snaga i slabosti organizacije i vanjskih prilika i prijetnji s kojima se ta ista organizacija suočava.

|  |  |
| --- | --- |
| Snaga (S) | Slabosti (W) |
| * dobar geografski položaj
* blizina Republike Slovenije
* dobra prometna povezanost
* bogata povijesna i kulturna baština
* ustrojen registar nekretnina
* znanje i iskustvo službenika
* transparentnost i otvorenost prema građanima, osobito u postupku donošenja općih akata kojima se utječe na interese građana (javne rasprave, e- savjetovanja i dr.)
* dobra suradnja sa drugim tijelima javne vlasti (Zemljišnoknjižnim odjelom, Državnom geodetskom upravom, Ministarstvom prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine)
 | * nepotpune i nepovezane evidencije s različito definiranim podacima
* neutvrđena vrijednost i stanje većine jedinica imovine
* nedovoljno financijskih sredstava za realizaciju projekata za stavljanje imovine u funkciju
* veliki troškovi održavanja komunalne infrastrukture zbog velike teritorijalne površine grada i razvedenosti iste
* komunikacija između upravnih tijela
* nejasne nadležnosti za postupanje u pojedinim oblicima imovine
* loša socijalna struktura građana, s tim u vezi i potreba za stambenim zbrinjavanjem
* sporost u rješavanju imovinsko pravnih odnosa i slijedom toga propadanje imovine
* izostanak kvalitetnih prihoda imovine
* dodjela prostora neprofitnim organizacijama što generira slabe prihode
* nedostatak određenih vrsta imovine (stanovi, kvalitetni poslovni prostori)
* lokacijska raspršenost imovine
* nepregledno definirana politika uređenja građevinskog zemljišta
* nejasna i nedefinirana politika upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu grada
 |
| Prilike (O) | Prijetnje (T) |
| * povlačenje sredstava iz EU fondova
* razvoj turizma
* pravodobna reakcija na vanjske prilike i natječaje za povlačenje EU sredstava
* povećanje prihoda od zakupa i korištenja jedinica imovine
* povećanje prihoda od prodaje nekretnina - poljoprivredna i građevinska zemljišta
* smanjenje rashoda na održavanju imovine
* privlačenje investitora za atraktivne prostore
* stvaranje prepoznatljivog identiteta grada
* mogućnost redefiniranja obveza sa korisnicima imovine grada
* mogućnost prodaje nekonkurentne imovine
* provedba urbanističkih i prostornim planovima planiranih rješenja
* realizacija planiranih i projektnih zahvata
 | * odlazak državnih institucija iz grada
* propadanje imovine uslijed više sile (klizišta, potres, vjetar)
* sporost rješavanja sudskih postupaka, nejedinstvena primjena zakona
* financijski gubici grada zbog neaktivnosti imovine
* zbog nesređenih imovinsko-pravnih odnosa moguće je propuštanje razvojnih projekata ili prijave za razne natječaje (npr. energetsku obnovu)
* neiskorišteni/ ruševni objekti u centru grada predstavljaju opasnost za ljude i imovinu – rizik za naknade štete
* demografski problem: iseljavanje i starenje stanovništva
* neadekvatno održavanje imovine od strane korisnika
* nedostatna financijska sredstva za investicijsko održavanje nekretnina u vlasništvu grada
 |

Tablica 2. SWOT analiza upravljanja imovinom Grada Pregrade

# **7. Strateški ciljevi i mjere**

U nastavku se donose opći strateški i posebni ciljevi koji se na jednak način odnose na sve portfelje imovine.

Polazeći od analize postojećeg stanja i SWOT analize prepoznati su sljedeći strateški i posebni ciljevi:

**Strateški ciljevi** – vezani za upravljanje imovinom Grada Pregrade

1.

Menadžersko upravljanje imovinom

2.

Unapređenje organizacije i nadležnosti upravnih tijela

3.

Uređivanje vlasničkopravnih odnosa

**Posebni ciljevi** – nadovezuju se na strateške ciljeve

1.1.

Primjena koncepta funkcionalne klasifikacije nekretnina

3.1.

Uređivanje vlasništva nefinancijske imovine

2.1.

Sustavno evidentiranje imovine

3.2.

Efikasnije rješavanje imovinskopravnih predmeta

2.2.

Restrukturiranje pojavnih oblika imovine

1.2.

Vrednovanje nekretnina

2.3.

Unapređenje sustava unutarnjih kontrola

Tablica 3. Strateški i posebni ciljevi

## **7.1. Menadžersko upravljanje imovinom**

Menadžersko upravljanje imovinom je koncept u pristupu upravljanja imovinom koji polazi od činjenice kako su pojedini portfelji imovine određeni za zadovoljavanje javnih potreba i od tih portfelja imovine se ne mogu očekivati financijski prihodi za razliku od drugih, koji moraju biti snažna financijska poluga Gradu. S takvom imovinom, namijenjenom ostvarivanju što većih financijskih efekata (prihoda), potrebno je upravljati po tržišnim principima kroz menadžersko upravljanje.

U okviru strateškog cilja 1. – Menadžersko upravljanje imovinom definirani su i sljedeći posebni ciljevi:

* Primjena koncepta funkcionalne klasifikacije nekretnina i
* Vrednovanje nekretnina.

### **7.1.1. Primjena koncepta funkcionalne klasifikacije nekretnina**

Koncept funkcionalne klasifikacije nekretnina, temeljen na pozitivnim međunarodnim i domaćim iskustvima u procesima unapređenja modela upravljanja imovinom JLS-ova[[28]](#footnote-28), predstavlja bitnu smjernicu za definiranje politike ulaganja, korištenja, te ubiranja plodova od imovine.

Osnovna klasifikacija pojavnih oblika imovine (portfelja) po ovom konceptu dijeli se na:

**A – OBVEZNU** imovinu koju Grad mora imati za ispunjenje poslova iz svojeg djelokruga

**B – DISKRECIJSKU** imovinu s kojom Grad pruža potporu izvan svojeg obvezujućeg djelokruga i

**C – PRIHODOVNU** imovinu za ostvarivanje plodova od imovine Grada.

Važnost klasifikacije ogleda se u činjenici što se za svaku grupu, odnosno klasifikacijsku skupinu nekretnina, posebno definiraju principi koji pojednostavljuju proces upravljanja, korištenja i raspolaganja nekretninama, te ga čine lako primjenjivim i konačno transparentnim za javnost.

Umjesto kao na javna dobra, na nekretnine u svom vlasništvu, Grad treba gledati kao na produktivne resurse, za što je jednim dijelom (za skupinu **C**) dobro primijeniti praksu upravljanja koja je učinkovita u privatnom sektoru.

**Klasifikacijska funkcija skupine A – OBVEZNA**

Prema Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi[[29]](#footnote-29) JLS-ovi u svom samoupravnom djelokrugu obavljaju poslove koji se odnose na: uređenje naselja i stanovanje, prostorno i urbano planiranje, komunalno gospodarstvo, brigu o djeci, socijalnu skrb, razvoj mreže obrazovnih, zdravstvenih, socijalnih i kulturnih ustanova, tjelesnu kulturu i šport, zaštitu potrošača, zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša, protupožarnu i civilnu zaštitu, promet, održavanje javnih cesta, izdavanje građevinskih dozvola, te dokumenata prostornog planiranja.

Principi za optimalno raspolaganje OBVEZNOM imovinom (**A**):

* maksimalizirati učinkovitost imovine klasificirane A
* minimizirati troškove zadržavajući kvalitetu imovine na zadovoljavajućoj razini za svu imovinu klasificiranu A.

**Klasifikacijska funkcija skupine B – DISKRECIJSKA**

Klasifikacija nekretnina u skupinu B, predstavlja sve one nekretnine koje je Grad kao svoje diskrecijsko pravo u mogućnosti dati na korištenje nevladinom sektoru, političkim strankama, kulturnim i sportskim udrugama, pa i građanima, uvažavajući njihove potrebe sukladno svojim fiskalnim mogućnostima.

Principi za optimalno raspolaganje DISKRECIJSKOM imovinom (**B**):

* identificirati, analizirati i minimizirati subvencije nepokretne imovine klasificirane pod B
* korisnici trebaju sudjelovati ili pak sami održavati imovinu
* grad mora biti siguran da su plaćeni porezi i troškovi osiguranja, te da je imovina dobro održavana (nenajavljeni pregledi i kontrole)
* prilikom ocjenjivanja zahtjeva za ulaganja u imovinu B, treba uključiti i mišljenje javnosti o tim ulaganjima.

**Klasifikacijska funkcija skupine C – PRIHODOVNA**

U ovu klasifikacijsku skupinu ulazi imovina koja ima prvenstveno ulogu ostvarivanja prihoda i predstavlja sve one nekretnine koje Gradu trenutno nisu potrebne za obavljanje nadležnosti iz svojeg djelokruga, te su „višak“ imovine.

Kod inventure nekretnina potrebno je u bazi podataka za svaku jedinicu imovine označiti sadašnju funkciju nekretnine. Kod promatranja nekretnine važno je sagledati i njezin potencijal, s obzirom na lokaciju, namjenu, veličinu, moguće bolje korištenje, vlasništvo, planove Grada i dr. Znači, pored navedene trenutne funkcije u bazi podataka treba ujedno upisati i funkciju koja bi bila optimalna za tu nekretninu.

Principi za optimalno raspolaganje PRIHODOVNOM imovinom (**C**):

* maksimalizirati neto prihode imovine klasificirane C
* primijeniti tržišne principe u upravljanju imovinom klasificiranom C
* prodaja jedinica imovine s lošim financijskim rezultatima radi ostvarenja jednokratnih prihoda u proračun Grada
* smanjenje troškova održavanja i obveza za jedinice imovine koje nije moguće iznajmiti ili prodati.

Iz perspektive financijskih ciljeva odnosno učinaka, svaka klasifikacijska skupina ima principe upravljanja, kako je prikazano u sljedećoj tablici:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Klasifikacijska funkcija imovine | Vrsta nekretnina | Financijski ciljevi (učinci) |
| **A –** Obvezna imovina  | Objekti i prostori gradske uprave i samouprave, komunalna infrastruktura, opskrba vodom, javni prijevoz... | Maksimiziranje efekata korištenja, minimiziranje troškova |
| **B –** Diskrecijska imovina | Igrališta, dvorane, šetnice, zelene površine, poslovni prostori za nevladine udruge, političke stranke… | Minimiziranje subvencija  |
| **C** – Prihodovna imovina | Poslovni prostori za zakup, stanovi za tržišni najam, terase, parkirališta… | Maksimiziranje financijskog povrata |

Tablica 4. Klasifikacijske skupine prema vrsti nekretnina i financijskim ciljevima

Značajan broj jedinica imovine iz pojedinih portfelja može imati različitu klasifikacijsku funkciju. Tako npr. jedan poslovni prostor može biti u skupini A – kada se radi o prostoru za potrebe lokalne samouprave; može biti u skupini B – kada se koristi za potrebe udruga civilnog društva ili pak u skupini C – kada se radi o poslovnom prostoru namijenjenom za zakup pod tržišnim uvjetima.

Nadležnost za promjenu funkcionalne klasifikacije pojedine nekretnine ili pak cijele grupe nekretnina (portfelja, potportfelja) mora biti jasno definirana.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 1.1. – Primjena koncepta funkcionalne klasifikacije nekretnina:

* izvršiti potpunu klasifikaciju svih jedinica imovine
* uvesti obavezu korištenja periodičnih operativnih izvještaja i periodičnog praćenja operativnih troškova
* definirati formate i vremenske dimenzije operativnih izvještaja
* uvesti sustav donošenja odluka o raspolaganju jedinicama imovine isključivo na temelju financijskih pokazatelja a u svrhu ostvarivanja zadanih ciljeva
* regulirati pitanja subvencioniranja korisnika gradskih nekretnina
* korigirati početne vrijednosti za prodaju i zakup nekretnina prema stanju na tržištu
* donijeti odgovarajuće odluke i druge akte na gradskom vijeću.

### **7.1.2. Vrednovanje nekretnina**

Vrednovanje nekretnina za potrebe analitičkog knjigovodstva provodi se na temelju vjerodostojnih knjigovodstvenih isprava (račun, ugovor, zaključak Internog procjeniteljskog povjerenstva).

Postupak vrednovanja imovine uređen je s više propisa, no za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ključna je obvezujuća Uputa Ministarstva financija o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske iz 2018. godine kojoj je cilj konsolidirana bilanca i izvještavanje o financijskom položaju Republike Hrvatske.

Uputa daje nekoliko ključnih pristupa u vrednovanju imovine:

* vrednovanje na temelju procijenjene vrijednosti imovine (troškovna metoda odnosno trošak zamjene)
* vrednovanje na osnovi očekivanih prihoda od uporabe (prihodovna metoda)
* tržišno vrednovanje prema pojavnim obilježjima sličnoj imovini (usporedna odnosno poredbena metoda) i
* evidentiranje po jednoj novčanoj jedinici.

Postupak procjene vrijednosti do sada neevidentirane imovine obveza je svih vlasnika/korisnika imovine, a dužni su je provesti u okviru redovnog postupka ažuriranja poslovnih knjiga i osiguranja realnosti svojih financijskih izvještaja.

Postupak procjene vrijednosti do sada neevidentirane imovine može se provesti:

* internom procjenom - po internom povjerenstvu proračunskog i izvanproračunskog korisnika na temelju aproksimativne usporedne metode (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i dr.)
* po ovlaštenom procjenitelju - u iznimnim slučajevima ako je imovina u postupku otuđenja, zamjene, pred otuđenjem i sl.
* u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (1 kn) - za svaku pojedinu imovinsku česticu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće, procjenjivati.

Specifične vrste imovine koje spadaju u kategoriju kulturno-povijesne baštine, neotuđivih prirodnih bogatstava, nekih infrastrukturnih objekata i sl. procjenjuju se u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune.

Knjigovodstvene vrijednosti imovine utvrđene procjenama provedenima internom procjenom i u iznosu od jedne kune relevantne su isključivo za svrhu iskazivanja u bilanci Grada Pregrade i Registru državne imovine.

Procjene vrijednosti imovine po ovlaštenom procjenitelju provode se, kao što je već naglašeno, u iznimnim slučajevima kada Grad ima namjeru raspolagati određenom nekretninom. Procjena svih nekretnina po ovlaštenom procjenitelju je skupa i ne preporuča se za potrebe analitičkog knjigovodstva. U slučajevima kada Grad ima namjeru raspolagati određenom nekretninom, postupak procjene se provodi po ovlaštenom procjenitelju temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina[[30]](#footnote-30).

Internom procjenom, koju priprema Interno procjeniteljsko povjerenstvo, pripremaju se procjene radi knjigovodstvenog usklađenja vrijednosti imovine u vlasništvu Grada Pregrade.

Korištenje državne imovine od strane Grada Pregrade, temelji se na različitim pravnim osnovama (knjižno vlasništvo, izvanknjižno vlasništvo, druga pravna osnova korištenja, bez dokumentirane pravne osnove). No, obveza je Grada Pregrade prije evidentiranja državne imovine u svojoj bilanci (Glavnoj knjizi) provjeriti s Ministarstvom državne imovine je li navedena državna imovina već evidentirana u njihovoj glavnoj knjizi kako bi se izbjeglo dvostruko iskazivanje iste imovine.

Vrednovanje nekretnina iznimno je važno kod menadžerskog pristupa upravljanja imovinom, a posebno za skupinu imovine za ostvarivanje prihoda C. Bez realne (fer, tržišne) vrijednosti nekretnina nemoguće je ocijeniti njezine financijske efekte i izraditi financijsku analizu i ocjenu uspješnosti upravljanja nekretninama iskazanu kroz njezine godišnje prinose, odnosno stopu kapitalizacije (Sk).

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 1.2. – Vrednovanje nekretnina su:

* osnivanje Internog procjeniteljskog povjerenstva za knjigovodstveno usklađenje vrijednosti imovine u vlasništvu Grada Pregrade
* intenziviranje procjena jedinica imovine koje nisu evidentirane ni procijenjene
* analiza i po potrebi revidiranje vrijednosti ranije procijenjenih jedinica imovine
* evidentiranje procijenjenih vrijednosti jedinica imovine u poslovnim knjigama (Evidenciji dugotrajne imovine) i u aplikaciji Registar nekretnina
* planiranje dinamike izrade procjena kako bi se u razdoblju važenja Strategije u cijelosti dovršile i uskladile procjene vrijednosti jedinica imovine.

## **7.2. Unapređenje organizacije i nadležnosti upravnih tijela**

Uređivanje procesa evidentiranja stvarnog stanja nekretnina zahtijeva visoku razinu administrativnih kapaciteta Grada, ali i osviještenost o važnosti postizanja takvog cilja.

Učinkovitost u uređivanju i evidentiranju stvarnog stanja nekretnina povećava se uspostavom jedinstvenog mjesta evidentiranja. Pristup podacima kroz jedinstveni evidencijski sustav, umjesto pretraživanja parcijalnih podataka na više mjesta, značajno olakšava proces dobivanja potrebnih informacija o nekretninama u vlasništvu Grada, čini informacije kvalitetnijima, brže dostupnim i poboljšava donošenje upravljačkih odluka. Nadalje, uspostavom jedinstvenog mjesta evidentiranja imovine umanjuje se rizik redundancije tj. ponavljanja zapisa, te različite standardizacije koja se pojavljuje pri evidentiranju istog podatka na više mjesta. Značajno je i to da se uspostavom jedinstvenog mjesta evidentiranja rješava uočena slabost navedena u SWOT analizi: nepotpune i nepovezane evidencije s različito definiranim podacima.

Kako bi se uspostavio poboljšani sustav evidentiranja, nužno je unaprijediti organizacijske nadležnosti upravnih tijela. Prije svega potrebno je jasno utvrditi nadležnosti za postupanje o pojedinim oblicima imovine kao i razgraničenja u pojedinim postupcima i isto tako izgraditi procedure koje će riješiti pitanje komunikacije između upravnih tijela u vezi upravljanja imovinom.

Pojedine baze podataka se ustrojavaju radi nadležnosti i poslovanja upravnih tijela. Propisi koji se odnose na njihove poslove vrlo često različito određuju specifičnosti nekretnina, pa tako, kao što je već rečeno postoje i suprotnosti između stvarnopravnog principa jedinstva zemljišnoknjižnog tijela i knjigovodstvenog principa evidentiranja imovine. Sve ove i slične baze podataka o imovini trebalo bi povezati identifikacijskim brojevima kako bi se, skladno dobili različiti izvještajni rezultati o istoj imovini. U tom smislu je važno provesti restrukturiranje pojavnih oblika, koji su ranije upisani u evidencije a u međuvremenu je provedeno niz aktivnosti na rješavanju imovinskopravnih odnosa, usklađenju katastra i zemljišne knjige, katastarske izmjere i sl.

U okviru strateškog cilja 2. – Unapređenje organizacije i nadležnosti upravnih tijela definirani su i sljedeći posebni ciljevi:

* Sustavno evidentiranje imovine
* Restrukturiranje pojavnih oblika imovine
* Unapređenje sustava unutarnjih kontrola.

### **7.2.1. Sustavno evidentiranje imovine**

Evidentiranje imovine predstavlja obvezu Grada Pregrade i svih pravnih subjekata kojima je Grad osnivač, utemeljenu na izričitoj zakonskoj odredbi. Kako bi se ispunila obveza unošenja podataka o gradskoj imovini u Središnji registar državne imovine, potrebno je da isti podaci budu strukturirani na jedinstven način u skladu s odredbama podzakonskih akata.

Potrebno je naglasiti kako je riječ o izrazito kompleksnim procesima koji podrazumijevaju suradnju svih upravnih tijela koja sudjeluju u upravljanju imovinom, koja nadilazi postojeće ustrojstvo i organizacijsku strukturu Grada Pregrade. Provedbu ovog posebnog cilja treba promatrati kao dio ukupnosti mjera i aktivnosti određenih ovim, ali i drugim ciljevima kojima se definiraju mehanizmi međusobne suradnje gradskih upravnih tijela.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 2.1. Sustavno evidentiranje imovine su:

* utvrđivanje i popisivanje nadležnosti upravnih odjela u odnosu na raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Pregrade
* edukacija predstavnika nadležnih upravnih tijela s ciljem informiranja o značenju pojmova i opisa poslovnih procesa koji podrazumijevaju njihovo djelovanje
* omogućavanje izravnog uvida u baze podataka i/ili dodjela ovlasti uvida u sva informatička rješenja i/ili baze koje sadrže podatke od značaja za evidentiranje imovine i poslovnih događaja u vezi raspolaganja imovinom od strane svih relevantnih dionika procesa
* razlikovanje poslovnih aktivnosti u smislu upravljanja imovinom koje imaju trajnu i/ili periodičnu narav te shodno utvrđivanje mehanizama i ovlasti u vezi evidentiranja imovine i poslovnih događaja uz istu
* cjelovito popisati ošasnu imovinu
* putem Internog povjerenstva za procjenu imovine utvrditi vrijednost ošasne imovine
* cjelovito popisati komunalnu infrastrukturu.

### **7.2.2. Restrukturiranje pojavnih oblika imovine**

Kompleksnost definiranja strukture imovine proizlazi iz multidisciplinarnog pristupa raznih struka poimanju pojma imovine te različitih namjena za koju se imovina koristi. Struktura pojavnih oblika imovine nije jednoznačno određena te se u praksi koriste različiti načini strukturiranja definirani za pojedini državni registar (npr. katastar, zemljišna knjiga, eNekretnine, računski plan) ili način upravljanja (npr. računovodstveno upravljanje, upravljanje nerazvrstanim cestama ili javnom rasvjetom, pogonski katastri i slično). Jedinice lokalne samouprave upravljaju velikim brojem različitih pojavnih oblika imovine te same definiraju strukturu imovine vlastitoj praksi i potrebama.

Restrukturiranje pojavnih oblika imovine nužan je preduvjet kako bi jedinstveno mjesto evidentiranja podržalo upravljanje cjelokupnom imovinom na jednom mjestu, bez obzira radi li se o imovini s kojom se upravlja na menadžerskim načelima ili prema zakonskoj obvezi ustroja i vođenja evidencije komunalne infrastrukture ili dostave podataka u Središnji registar državne imovine. Struktura pojavnih oblika imovine treba podržati organizacijske promjene na način da upravna tijela iz svoje nadležnosti mogu pristupiti i upravljati s pojedinim pojavnim oblicima imovine, a istovremeno dobiti potpunu sliku o stanju sveukupne imovine. U postupku restrukturiranja nužno je izraditi strukturu prema fizičkom obliku i namjeni nekretnine (stanovi, poslovni prostori, kuće, sportski objekti…), a potom detaljnije definirati način na koji se pojedini fizički oblik koristi (za potrebe JLS, sa subvencioniranom najamninom/zakupom, sa slobodno ugovorenom najamninom/zakupom i slično). Zakon o komunalnom gospodarstvu definirao je devet pojavnih oblika komunalne infrastrukture i na taj način olakšao definiranje strukture ove vrste imovine. Ostale oblike imovine potrebno je restrukturirati na način pogodan menadžerskom upravljanju, izvještavanju i pružanju podrške pri odlučivanju, a vođeno prethodno opisanim načelima strukturiranja.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 2.2. – Restrukturiranje pojavnih oblika imovine:

* izrada sheme nove strukture pojavnih oblika sveukupne imovine i sheme pretvorbe postojeće strukture u novu strukturu
* primjena nove strukture portfelja u aplikaciji Registar nekretnina i migracija jedinica imovine u odgovarajuće portfelje
* dorada dodatnih opisnih i financijskih podataka pojavnih oblika nove strukture
* definiranje pristupa aplikaciji, funkcionalnostima i podacima prema novoj organizaciji upravljanja.

### **7.2.3. Unapređenje sustava unutarnjih kontrola**

Uređenje sustava unutarnjih kontrola je „conditio sine qua non“ kvalitetnih upravljačkih procesa gradskih upravih tijela. Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru[[31]](#footnote-31) uređuje odgovornosti, odnose i nadležnosti u razvoju sustava unutarnjih kontrola i unutarnju reviziju kao dio sustava unutarnjih kontrola.

Sustav unutarnjih kontrola je skup načela, metoda i postupaka unutarnjih kontrola koji je uspostavila odgovorna osoba u svrhu uspješnog upravljanja i ostvarenja općih ciljeva, kao što su:

* obavljanje poslovanja na pravilan, etičan, ekonomičan, učinkovit i djelotvoran način
* usklađenost poslovanja sa zakonima i drugim propisima, planovima, programima i postupcima
* zaštita sredstava od gubitaka uzrokovanih lošim upravljanjem, neopravdanim trošenjem i korištenjem te zaštita od drugih oblika nepravilnosti
* jačanje odgovornosti za uspješno ostvarenje poslovnih ciljeva
* pouzdanost i sveobuhvatnost financijskih i drugih izvještaja.

Da bi se, u okviru sustava unutarnjih kontrola upravljanja imovinom, predložile metode i procedure prilagođene statusu postojećih upravljačkih procesa, potrebno je provesti internu reviziju evidentiranja imovine pažljivo prateći predložene kontrolne ciljeve:

* osigurati redovito evidentiranje gradske imovine u bazi podataka Registar nekretnina
* osigurati redovito knjigovodstveno evidentiranje imovine
* osigurati redovito evidentiranje komunalne infrastrukture u bazi podataka Registar nekretnina i u GIS-u.

Nakon provedene analize zatečenog stanja, treba predložiti kontrolne mjere kojima bi se ojačalo ostvarenje postavljenih kontrolnih ciljeva, a u skladu sa navedenim Zakonom, koristeći pet međusobno povezanih komponenti:

* kontrolno okruženje
* upravljanje rizicima
* kontrolne aktivnosti
* informacije i komunikacije
* praćenje i procjena sustava.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 2.3. Unapređenje sustava unutarnjih kontrola su:

* definiranje dokumenata na temelju kojih se imovina knjigovodstveno evidentira u analitičkoj evidenciji i u bilanci Grada
* definirati koji elementi utječu na vrijednost imovine ako ne postoje dokumenti na osnovu kojih se može odrediti vrijednost jedinice imovine
* stupanjem na snagu novih propisa ili značajnijim promjenama kod postojećih, uslijed čega se pojavljuju novi poslovni procesi, provesti analizu i izraditi procedure upravljačkih procesa, s ciljem ekonomičnog, učinkovitog i djelotvornog upravljanja i kontrole poslovanja.

## **7.3. Uređivanje vlasničkopravnih odnosa**

Uređivanje imovinskopravnih odnosa često nije u autonomnom dosegu i ne ovisi o operativnoj angažiranosti nadležnih gradskih tijela jer učinkovitost poduzetih radnji u okviru navedenih poslova može ovisiti o učinkovitosti rada angažiranih vanjskih stručnjaka, odnosno o ažurnosti i učinkovitosti pravosudnih i upravnih tijela nadležnih za rješavanje u stvarima imovinskopravne prirode.

Potrebno je pažnju posvetiti rješavanju vlasničkopravnih odnosa za neriješene predmete, i to na što efikasniji način sve s ciljem učinkovitijeg i efikasnijeg upravljanja imovinom.

U okviru strateškog cilja 3. – Uređivanje vlasničkopravnih odnosa definirani su i sljedeći posebni ciljevi:

* Uređivanje vlasništva nefinancijske imovine i
* Efikasnije rješavanje imovinskopravnih predmeta.

### **7.3.1. Uređivanje vlasništva nefinancijske imovine**

Uređivanje imovinskopravnih odnosa je od odlučnog utjecaja na ostvarivanje financijskog i društvenog potencijala koji takve nekretnine posjeduju, u rasponu od izravnog stvaranja prihoda pojedinih portfelja imovine pa do podizanja kvalitete života građana grada Pregrade. Uređeno imovinskopravno stanje nekretnina predstavlja preduvjet iskorištavanju potencijalno bespovratnih sredstava iz europskih fondova.

Provođenje ovog cilja ne odnosi se na nekretnine u odnosu na koje su u tijeku postupci pred sudom ili drugim nadležnim tijelima, već je pozornost potrebno usmjeriti upravo na one portfelje imovine u odnosu na koju upravna tijela Grada Pregrade mogu samostalno utjecati na kvalitetu i uspješnost provođenja postupaka uređivanja imovinskopravnog stanja.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 3.1. Uređivanje vlasništva nefinancijske imovine su:

* analiza stanja i definiranje prioritetna tri portfelja imovine za cjelovito uređivanje imovinskopravnih odnosa
* definiranje oglednih poslovnih procesa za određeni portfelj imovine i grupiranje radnji po vrsti postupka i (u)pravnom području
* uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije s nadležnim upravnim tijelima prema pojedinim stručnim upravnim područjima
* predstavljanje, usvajanje i provedba mjera utvrđenih u ovoj Strategiji u odnosu na uređivanje imovinskopravnih poslova.

### **7.3.2. Efikasnije rješavanje imovinskopravnih predmeta**

U rješavanju neriješenih imovinskopravnih statusa nekretnina, potrebno je standardizirano i sustavno postupanje, grupiranje predmeta po istovrsnim značajkama, po vrsti postupka, upravnom području i portfelju.

Kad god je to moguće, rješenja je potrebno tražiti u mirnim postupcima nagodbama, medijacijom, što će rezultirati skraćivanjem trajanja postupaka. Vanjske suradnike, punomoćnike Grada, potrebno je birati kroz popisanu proceduru, te utvrditi obvezu punomoćnika u vezi s redovnim izvještavanjem i davanjem mišljenja o postupcima koji se na taj način vode.

Za dugoročno rješavanje pitanja vlasništva nad imovinom koja je bez valjanog upisa, ili je upisana na Republiku Hrvatsku bitno je razraditi i primijeniti procese rješavanja imovinskopravnih predmeta na jedinstven način bez obzira na nadležnost gradskih upravnih tijela.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 3.2. – Efikasnije rješavanje imovinskopravnih predmeta su:

* grupiranje predmeta prema vrsti postupka, (u)pravnom području i portfelju imovine
* pregovori i/ili medijacija prema grupama predmeta sporova ili prema vjerovniku s ciljem učinkovitog rješavanja većeg broja postojećih i potencijalnih sporova
* dodjela predmeta vanjskim suradnicima kroz utvrđenu proceduru
* uspostava aplikativne baze podataka vođenja sudskih postupaka.

# **8. Upravljanje portfeljima**

U nastavku se daju smjernice za prioritetne portfelje Poslovni prostori, Stanovi, Društveni, kulturni i sportski objekti, Zemljišta i Komunalna infrastruktura. Na njih Grad svakako treba staviti naglasak i posvetiti im najviše pažnje. Za svaki portfelj su navedene strateške mjere koje je potrebno provesti i njihovi očekivani rezultati, dok će se aktivnosti predviđene za ostvarivanje strateških mjera precizirati u Godišnjem planu upravljanja imovinom Grada.

## **8.1. Poslovni prostori**

Većinu poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pregrade koriste udruge ili javnopravna tijela (npr. Zemljišnoknjižni odjel Pregrada, uredi Krapinsko-zagorske županije) bez naknade. Cilj je Grada povećanje financijskih učinaka od zakupa poslovnih prostora, zadovoljavanje javnih potreba građana i razvoj poduzetništva.

**Strateška mjera 1**

Analiza korisnika poslovnih prostora prema klasifikaciji B i C.

**Očekivani rezultat – cilj**

Minimiziranje troškova.

**Strateška mjera 2**

Plan investicijskog održavanja objekata.

**Očekivani rezultat – cilj**

Uređeni poslovni prostori, povećanje prihoda, smanjeni troškovi održavanja i pričuve.

**Strateška mjera 3**

Rješavanje imovinskopravnih odnosa svih poslovnih prostora.

**Očekivani rezultat – cilj**

Učinkovitije upravljanje i raspolaganje.

**Strateška mjera 4**

Unapređenje organizacije rada unutar Gradske uprave vezano za upravljanje imovinom.

**Očekivani rezultat – cilj**

Uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije između upravnih odjela radi unosa podataka u registar imovine i efikasnijeg upravljanja (npr. promjene korisnika; sudski sporovi, prikaz svih prihoda i troškova).

**Strateška mjera 5**

Analiza svih djelatnosti koje su predviđene prema Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora s aspekta deficitarnosti i sukladno tome mijenjati iznos zakupnine.

**Očekivani rezultat – cilj**

Učinkovitije upravljanje, veći financijski učinak, smanjivanje troškova, stvoriti prepoznatljivost.

**Strateška mjera 6**

Usklađivanje općih akata.

**Očekivani rezultat – cilj**

Učinkovitije i transparentnije upravljanje, veći financijski učinak, manji troškovi.

**Strateška mjera 7**

Pravodobna objava općih akata i ostalih grafičkih prikaza i obrazaca na lako pretraživ način, u skladu sa Zakonom o pravu na pristup informacijama[[32]](#footnote-32); objava popisa svih poslovnih prostora na webu Grada (s kartom, slikom zgrade, kvadraturom); posebno izdvojiti prazne poslovne prostore, iskoristiti web kao moderni kanal za obavijesti, s naglaskom na ažurnost podataka.

**Očekivani rezultat – cilj**

Transparentnost i dostupnost podataka zainteresiranim građanima, poticanje poslovnih aktivnosti.

## **8.2. Stanovi**

Svi stanovi u vlasništvu Grada Pregrade se koriste od strane građana, sa statusom zaštićenih najmoprimaca. Cilj Grada je izgradnja novih stanova na području Grada Pregrade u sklopu programa stanogradnje za dugoročni najam a sve u svrhu stambenog zbrinjavanja građana Grada Pregrade.

**Strateška mjera 1**

Plan održavanja stanova kako bi im se sačuvala vrijednost, rješavanje imovinskopravnih odnosa i revizija statusa korisnika.

**Očekivani rezultat – cilj**

Zadovoljavanje stambenih potreba građana stanovima koji su u funkcionalnom stanju i u koja nisu potrebna ulaganja.

**Strateška mjera 2**

Izgradnja novih stanova na području Grada Pregrade.

**Očekivani rezultat – cilj**

Rješavanje stambenog pitanja za mlade obitelji i zadržavanje mladih obitelji na području grada.

**Strateška mjera 3**

Potpora za kupnju prvog stambenog objekta / građevinskog zemljišta / gradnju kuće i potpora za poboljšanje kvalitete stanovanja ulaganjem u rekonstrukciju obiteljskih kuća ili stanova kroz javni poziv.

**Očekivani rezultat – cilj**

Revitalizacija ruralnih područja, zadržavanje obitelji u ruralnim područjima, zadržavanje mladih obitelji na području grada, doseljavanje mladih obitelji na području grada.

**Strateška mjera 4**

Identifikacija jedinica imovine - kuća, stanova koji su stečeni kao ošasna imovina.

Obnova, zbrinjavanje obitelji/samaca slabijeg socijalno-imovinskog statusa.

**Očekivani rezultat – cilj**

Demografska obnova, stambeno zbrinjavanje građana – mogućnost prodaje pod povoljnijim uvjetima ili davanja u najam izgrađenih stanova.

**Strateška mjera 5**

Unapređenje organizacije rada i ažurno vođenje svih evidencija.

**Očekivani rezultat – cilj**

Uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije s različitim upravnim tijelima radi unosa podataka u registar imovine i efikasnijeg upravljanja.

**Strateška mjera 6**

Analiza i revidiranje vrijednosti ranije procijenjenih stanova čije vrijednosti odstupaju od realnih.

**Očekivani rezultat – cilj**

Ažurna evidencija, učinkovitije upravljanje i raspolaganje.

## **8.3. Društveni, kulturni i sportski objekti**

Cilj je Grada Pregrade u svrhu obogaćivanja i pružanja kvalitetnijeg života u zajednici, pružati potporu društvenim, sportskim i kulturnim djelatnostima.

**Strateška mjera 1**

Rješavanje imovinskopravnih odnosa.

**Očekivani rezultati - cilj**

Ažurni i cjeloviti podaci

Mogućnost prijave na EU fondove.

**Strateška mjera 2**

Praćenje operativnih troškova za svaki objekt .

**Očekivani rezultat - cilj**

Mogućnost ocjene financijskog rezultata imovine.

**Strateška mjera 3**

Identificiranje, analiziranje i minimiziranje indirektnih subvencija

**Očekivani rezultat**

Vidljivi podaci o indirektnim subvencijama; dobivanje svih podataka o društvenim, kulturnim i sportskim objektima potrebnih za izradu izvještaja na svim razinama.

**Strateška mjera 4**

Osigurati financijska sredstva za rekonstrukciju / sanaciju/ izgradnju i energetsku obnovu.

**Očekivani rezultat**

Financijska ušteda, bolji uvjeti rada i korištenja.

## **8.4.** **Zemljišta**

Gradu Pregradi je u cilju privođenje namjeni neizgrađenih građevinskih zemljišta radi davanja u zakup i realizacije gradskih projekata. Budući nije utvrđen točan broj jedinica imovine poljoprivrednog zemljišta jer nije usklađeno stanje katastra i zemljišnih knjiga, cilj je utvrđenje točnog broja jedinica zemljišta i rješavanje imovinskopravnih odnosa.

### **8.4.1. Građevinsko neizgrađeno zemljište**

**Strateška mjera 1**

Identifikacija, rješavanje imovinskopravnih odnosa i evidentiranje svih jedinica imovine koje predstavljaju građevinsko neizgrađeno zemljište.

**Očekivani rezultat - cilj**

Definiranje točnog broja jedinica imovine neizgrađenog građevinskog zemljišta.

**Strateška mjera 2**

Provjera podnesenih zahtjeva temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine[[33]](#footnote-33).

**Očekivani rezultat – cilj**

Definiranje točnog broja jedinica imovine neizgrađenog građevinskog zemljišta potvrđenog vlasništva Grada Pregrade.

**Strateška mjera 3**

Donošenje detaljnih urbanističkih planova za određene lokacije na kojima Grad raspolaže s većom površinom zemljišta pogodnom za prodaju.

**Očekivani rezultat – cilj**

Stvaranje uvjeta za prodaju zemljišta u svrhu ostvarenja prihoda te poticanja gospodarskih aktivnosti.

**Strateška mjera 4**

Analiza potreba kupnje zemljišta za realizaciju većih projekata od interesa za Grad prema izrađenim detaljnim planovima ili planovima u izradi.

**Očekivani rezultat – cilj**

Mogućnost planiranja financijskih sredstava za kupnju zemljišta u svrhu realizacije gradskih projekata.

**Strateška mjera 5**

Provesti analizu mogućnosti davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta koje nije za prodaju, do privođenja namjeni za projekte od interesa za Grad Pregradu.

**Očekivani rezultat – cilj**

Ostvarivanje dodatnih prihoda i smanjivanje troškova održavanja.

### **8.4.2. Poljoprivredno zemljište**

**Strateška mjera 1**

Identifikacija, rješavanje imovinskopravnih odnosa i evidentiranje svih jedinica imovine koje predstavljaju poljoprivredno zemljište.

**Očekivani rezultat – cilj**

Utvrđivanje točnog broja jedinica imovine koje predstavljaju poljoprivredno zemljište.

**Strateška mjera 2**

Provođenje analize isplativosti davanja u zakup ili prodaje.

**Očekivani rezultat – cilj**

Učinkovito raspolaganje poljoprivrednim zemljištem uz maksimalno ostvarive prihode.

## **8.5. Komunalna infrastruktura**

Stupanjem na snagu Zakona o komunalnom gospodarstvu, pojam komunalna infrastruktura dobio je novu dimenziju u kontekstu upravljanja imovinom.

Uvažavajući činjenicu kako elementarno funkcioniranje Grada, kao i kvaliteta života u njemu, ovise o tome u kakvom je stanju i kako se održava komunalna infrastruktura, valja naglasiti kako izgradnja i održavanje komunalne infrastrukture u pravilu i neizbježno generiraju značajne rashode u bilanci Grada i trgovačkih društava koja njome upravljaju.

Polazeći od činjenice kako se radi o najraznovrsnijoj i najrazvedenijoj imovini, to se predlažu mjere i ciljevi koji se odnose na komunalnu infrastrukturu kako slijedi.

**Strateška mjera 1**

Završetak inventure i rješavanje imovinskopravnih odnosa.

**Očekivani rezultat – cilj**

Ažurni i cjeloviti podaci u registru nekretnina te mogućnost prijave na EU fondove.

**Strateška mjera 2**

Izgradnja i obnova nerazvrstanih cesta i gradskih ulica.

**Očekivani rezultat – cilj**

Povećanje sigurnosti u prometu, obnova komunalne infrastrukture, povećanje broja parkirnih mjesta.

**Strateška mjera 3**

Izgradnja i održavanje javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima.

**Očekivani rezultat – cilj**

Izgrađene nove javne površine i funkcionalne postojeće javne površine.

**Strateška mjera 4**

Plan korištenja javnih površina.

**Očekivani rezultat – cilj**

Povećavanje prihoda Grada od poreza na korištenje javnih površina i točno definirane lokacije sa komunalnom infrastrukturom za postavljanje pokretnih naprava.

**Strateška mjera 5**

Sustavna gradnja, održavanje i rješavanje imovinskopravnih poslova na trasama kanala i umrežavanje kanala.

**Očekivani rezultat – cilj**

Stavljanje nekretnina u optimalnu funkciju i aktivno korištenje.

**Strateška mjera 6**

Održavanje javnih zelenih površina.

**Očekivani rezultat – cilj**

Optimalna funkcija i korištenje javnih zelenih površina.

**Strateška mjera 7**

Izgradnja i uređenje javnih zelenih površina.

**Očekivani rezultat – cilj**

Izgrađene tj. uređene javne zelene površine.

Zadovoljavanje javne potrebe i povećanje kvalitete života stanovnika Grada.

**Strateška mjera 8**

Održavanje građevina, uređaja i predmeta javne namjene.

**Očekivani rezultat – cilj**

Nekretnine u optimalnoj funkciji

**Strateška mjera 9**

Izrada projekta i izgradnja dodatnih sadržaja uz utvrdu Kostelgrad

**Očekivani rezultat – cilj**

Izgrađeni dodatni sadržaji uz utvrdu Kostelgrad uz mogućnost prijave na EU fondove

**Strateška mjera 10**

Izgradnja građevina, uređaja i predmeta javne namjene.

**Očekivani rezultat – cilj**

Izgrađene građevine, uređaji i predmeti javne namjene.

**Strateška mjera 11**

Izgradnja nove javne rasvjete.

**Očekivani rezultat – cilj**

Izgrađena nova javna rasvjeta.

**Strateška mjera 12**

Održavanje javne rasvjete.

**Očekivani rezultat – cilj**

Javna rasvjeta u optimalnoj funkciji.

**Strateška mjera 13**

Održavanje i proširenje groblja prema potrebi.

**Očekivani rezultat – cilj**

Riješeni imovinskopravni odnosi, kontinuirano održavanje, proširenje prema potrebi.

# **9. Organizacijska pitanja**

Prema sadašnjoj organizacijskoj strukturi gradske uprave, poslovi upravljanja imovinom Grada Pregrade organizirani su kroz Upravni odjel za opće poslove i društvene djelatnosti.

Upravni odjel za opće poslove i društvene djelatnosti obavlja stručne, upravne, organizacijske i pomoćno-tehničke poslove koji se odnose na:

* obavlja stručne i administrativno-tehničke poslove vezane uz pripremanje i organiziranje rada Gradonačelnika i Gradskog vijeća te njihovih radnih tijela
* priprema prijedloge/nacrte općih akata iz djelokruga upravnog odjela i brine se o njihovoj usklađenosti sa zakonom i drugim propisima
* proučava i stručno obrađuje najsloženija pravna pitanja iz nadležnosti Grada
* obavlja poslove pravnog zastupanja Grada u postupcima koji se vode pred tijelima sudbene i državne vlasti, izrađuje prijedloge akata kojima se štite interesi Grada u istim postupcima
* obavlja poslove ostvarivanja prava na pristup informacijama i objavljuje informacije kada je to utvrđeno zakonom i drugim propisima te poslove u svezi razmatranja predstavki i pritužbi građana na rad gradske uprave
* obavlja odgovarajuće pravne, imovinsko pravne i druge stručne poslove u oblasti imovinsko pravnih odnosa, upravljanja i gospodarenja imovinom te vodi evidenciju gradske imovine
* vodi poslove službenog protokola i organizacije službenih posjeta i svečanih manifestacija, poslove vezane za međugradsku i međunarodnu suradnju te odnose s javnošću
* vodi poslove personalne službe i uredskog poslovanja, brine o očuvanju arhivske građe, obavlja poslove pisarnice, otpreme i dostave pošte, kao i poslove umnožavanja i slaganja materijala za potrebe gradskog vijeća
* vodi brigu o održavanju poslovnih prostora i opreme neophodne za rad, obavlja poslove informatizacije, te vodi brigu oko organizacije i opskrbe svih odjela materijalnim sredstvima za rad, - organizira i provodi zaštitu na radu i poslove vezane za zaštitu i spašavanje koji se odnose na lokalnu samoupravu
* obavlja poslove pripreme i provođenja postupka javne nabave za Grad te vođenje potrebnih evidencija iz područja javne nabave
* pruža stručnu pomoć vijećima mjesnih odbora u pripremi temeljnih akata mjesnih odbora i prati njihovu usklađenost sa zakonom i Statutom Grada, surađuje s tijelima mjesne samouprave i obavlja druge stručne i administrativne poslove za potrebe mjesnih odbora
* obavlja poslove koji se odnose na predškolski odgoj i obrazovanje, osnovno i srednje školstvo, kulturu, sport, tehničku kulturu, zdravstvo, socijalnu skrb i ugostiteljstvo
* usklađuje rad ustanova, organizacija i udruga iz djelokruga upravnog odjela i obavlja poslove vezane uz stipendiranje učenika i studenata
* vodi brigu i uspostavlja mjere zaštite i očuvanja kulturnih dobara na području Grada Pregrade
* obavlja stručne poslove iz područja vatrogastva i zaštite od požara
* usklađuje razvitak društvenih djelatnosti u gradu te pomaže u radu mladih i prati realizaciju programa mladih
* obavlja i druge poslove koji su posebnim propisima stavljeni u nadležnost upravnog odjela.

Uvažavajući potrebe i značaj segmenta gospodarenja gradskom imovinom, predlaže se kontinuirani rad Radnog tima ili Povjerenstva za upravljanje imovinom. Operativni poslovi mogu se obavljati unutra postojećih zaduženja uz zajedničko vođenje jedinstvene baze podataka o svim pojavnim oblicima imovine – Registar Nekretnina i GIS sustava Grada. Osnova poboljšanja rada treba biti definiranje jasnih procedura rada, kao rezultat procesnog organiziranja poslova.

Za učinkovito upravljanje gradskom imovinom potrebno je motivirati djelatnike na način da se dodatna stimulacija za rad veže na uspješnost obavljanja poslova i ostvarenu korist za Grad (prije svega mjerljivu financijsku korist - ostvareno povećanje prihoda ili ušteda), kroz. tzv. *faktor uspješnosti.*

Za uspješnije upravljanje imovinom, pored nesporne primjene zakonskih propisa, potrebno je stalno tražiti i nova rješenja koristeći iskustva iz prakse Republike Hrvatske ali i međunarodnih iskustava. Kod korištenja tuđih iskustava važno je ista prilagoditi uvažavajući specifičnosti Grada.

Uspješna organizacija gospodarenja gradskom imovinom dodatno se treba pojačati preko Gradonačelnika, koji će osigurati učešće u radu djelatnika iz svih upravnih tijela Grada u svezi s upravljanjem objektima infrastrukture, objektima kulture i sporta itd.

# **10. Preporuke praćenja, ažuriranja i revidiranja Strategije**

Za uspješnu provedbu Strategije upravljanja imovinom neophodno je istu stalno pratiti, ažurirati sve nastale aktivnosti, te po potrebi je revidirati uvažavajući novonastale uvjete, bilo sa strane promjene zakonodavstva, nepredviđenih trendova, novonastalih dobrih rješenja iz prakse, uključujući i nastale promjene kod ulaska Republike Hrvatske u Europsku uniju.

Preporuka za praćenje odnosi se na najmanje jednom godišnju reviziju uz odgovarajući izvještaj o provedbi za Gradonačelnika i Gradsko vijeće.

Nositelj izvještajnog dijela poslova treba biti resorni pročelnik Upravnog odjela, a samo praćenje Gradonačelnik ili posebno odabrano tijelo (npr. *Radni tim za gradsku imovinu*, sastavljen od pročelnika, članova kolegija gradonačelnika, vijećnika i/ili drugih stručnih osoba).

Osnovne preporuke za praćenje, koje u sebi uključuju elemente nadzora i ocjenjivanja, odnose se na praćenje:

1. Ostvaruje li se misija Strategije - kroz analizu učinka po pojedinim elementima misije, prikazom i usporedbom pokazatelja, s naglaskom na rezultate aktivnosti Grada kao javne uprave, te mjerenju jesu li i kako oni ostvareni.
2. Primjenjuju li se načela Strategije - kao osnovne komponente učinkovitog upravljanja imovinom Grada. Na primjer, praćenje načela utroška prihoda od imovine jasno su i zakonski definirana, te u skladu s istima trebaju biti i usmjerena ulaganja. Praćenje (nadzor i ocjenjivanje) treba pravodobno ukazati na eventualno odstupanje od ovog načela.

# **11. Važeći propisi i akti u području upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada**

Za potrebe ove Strategije navode se samo najvažniji zakonski i podzakonski akti koji definiraju djelokrug upravljanja imovinom.

## **11.1. Normativni okvir – taksativni dio**

1. Ustav Republike Hrvatske (Narodne novine 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10 i 5/14)
2. Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20)
3. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
4. Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18)
5. Zakon o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20)
6. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18)
7. Zakon o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine 68/18, 110/18 i 32/20)
8. Zakon o cestama (Narodne novine 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14 i 110/19)
9. Zakon o grobljima (Narodne novine 19/98, 50/12 i 89/17)
10. Zakon o nasljeđivanju (Narodne novine 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15 i 14/19)
11. Zakon o uređenju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (Narodne novine 80/11)
12. Zakon o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 112/18)
13. Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine 63/19)
14. Zakon o javnom bilježništvu (Narodne novine 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09 i 120/16)
15. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 112/18)
16. Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
17. Zakon o gradnji (Narodne novine 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
18. Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19)
19. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15)
20. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine 66/09, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20 i 62/20)
21. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine 74/14, 69/17 i 98/19)
22. Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (Narodne novine 121/17 i 98/19)
23. Zakon o građevinskoj inspekciji (Narodne novine 153/13)
24. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine 86/12, 143/13 65/17 i 14/19)
25. Zakon o proračunu (Narodne novine 87/08, 136/12 i 15/15)
26. Zakon o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19 i 138/20)
27. Zakon o autorskom pravu i srodnim pravima (Narodne novine 167/03, 79/07, 80/11, 125/11, 141/13, 127/14, 62/17 i 96/18)
28. Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (Narodne novine 75/15 i 102/19)
29. Zakon o pravu na pristup informacijama (Narodne novine 25/13 i 85/15)

## **11.2. Podzakonski i općenormativni akti**

1. Uredba o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge (Narodne novine 26/15)
2. Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu (Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20)
3. Uredba o stambenom zbrinjavanju članova obitelji smrtno stradalih i nestalih hrvatskih branitelja te hrvatskih ratnih vojnih invalida i dragovoljaca iz Domovinskog rata (Narodne novine 78/13 i 57/18)
4. Jedinstvena metodološko-nomotehnička pravila za izradu akata koje donosi Hrvatski sabor (Narodne novine 74/2015)
5. Uredba o Središnjem registru državne imovine (Narodne Novine 3/20)

## **11.3. Opći akti Grada Pregrade**

1. Statut Grada Pregrade (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije 6/13, 17/13, 7/18 i 16/18 – pročišćeni tekst)
2. Odluka o raspolaganju, upravljanju i stjecanju nekretnina u vlasništvu Grada Pregrade (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije 23/16 i 28/20)
3. Odluka o dodjeli nekretnina u vlasništvu Grada Pregrade na korištenje organizacijama civilnog društva (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije 1/17)
4. Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije 23/16 i 12/19)
5. Odluka o nerazvrstanim cestama na području Grada Pregrade (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije 32/14)
6. Odluka o uvjetima i kriterijima za korištenje javnih površina na području Grada Pregrade (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije 16/10)
7. Odluka o vođenju evidencije komunalne infrastrukture Grada Pregrade (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije 36/19)
8. Odluka o osnivanju poduzetničke zone Pregrada (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije 3/16)

# **12. Popis tablica i slika**

## 12.1. Popis tablica

1. Tablica 1. Podaci o trgovačkim društvima-----------------------------------------str. 21
2. Tablica 2. SWOT analiza upravljanja imovinom Grada Pregrade-----------str. 23
3. Tablica 3. Strateški i posebni ciljevi-------------------------------------------------str. 24
4. Tablica 4. Klasifikacijske skupine prema vrsti nekretnina i financijskim ciljevima------------------------------------------------------------------------------------------------str. 27

## 12.2. Popis slika

1. Slika 1. Prikaz koncepta SWOT analize-------------------------------------------str. 22

# 13. Prilozi

**Prilog 1**

**Tablica općih strateških i posebnih ciljeva i mjera**

|  |
| --- |
| **Opći strateški i posebni ciljevi i mjere** |
| **Opći strateški cilj** | **Posebni cilj** | **Mjera** |
| 1. Menadžersko upravljanje imovinom | 1.1. Primjena koncepta funkcionalne klasifikacije nekretnina | 1.1.1. Izvršiti potpunu klasifikaciju svih jedinica imovine  |
| 1.1.2. Uvesti obavezu korištenja periodičnih operativnih izvještaja i periodičnog praćenja operativnih troškova |
| 1.1.3. Definirati formate i vremenske dimenzije operativnih izvještaja |
| 1.1.4. Uvesti sustav donošenja odluka o raspolaganju jedinicama imovine isključivo na temelju financijskih pokazatelja a u svrhu ostvarivanja zadanih ciljeva  |
| 1.1.5. Regulirati pitanja subvencioniranja korisnika gradskih nekretnina  |
| 1.1.6. Korigirati početne vrijednosti za prodaju i zakup nekretnina prema stanju na tržištu  |
| 1.1.7. Donijeti odgovarajuće odluke i druge akte na gradskom vijeću |
| 1.2. Vrednovanje nekretnina | 1.2.1. Osnivanje Internog procjeniteljskog povjerenstva za knjigovodstveno usklađenje vrijednosti imovine u vlasništvu Grada Pregrade1.2.2. Intenziviranje procjena jedinica imovine koje nisu evidentirane ni procijenjene |
|  |  | 1.2.3. Analiza i po potrebi revidiranje vrijednosti ranije procijenjenih jedinica imovine1.2.4. Evidentiranje procijenjenih vrijednosti jedinica imovine u poslovnim knjigama (Evidenciji dugotrajne imovine) i u aplikaciji Registar nekretnina1.2.5. Planiranje dinamike izrade procjena kako bi se u razdoblju važenja Strategije u cijelosti dovršile i uskladile procjene vrijednosti jedinica imovine |
| 2. Unapređenje organizacije i nadležnosti upravnih tijela | 2.1. Sustavno evidentiranje imovine | 2.1.1. Utvrđivanje i popisivanje nadležnosti upravnih odjela u odnosu na raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Pregrade |
| 2.1.2. Edukacija predstavnika nadležnih upravnih tijela s ciljem informiranja o značenju pojmova i opisa poslovnih procesa koji podrazumijevaju njihovo djelovanje |
| 2.1.3. Omogućavanje izravnog uvida u baze podataka i/ili dodjela ovlasti uvida u sva informatička rješenja i/ili baze koje sadrže podatke od značaja za evidentiranje imovine i poslovnih događaja u vezi raspolaganja imovinom od strane svih relevantnih dionika procesa |
| 2.1.4. Razlikovanje poslovnih aktivnosti u smislu upravljanja imovinom koje imaju trajnu i/ili periodičnu narav te shodno utvrđivanje mehanizama i ovlasti u vezi evidentiranja imovine i poslovnih događaja uz istu |
| 2.1.5. Cjelovito popisati ošasnu imovinu |
| 2.1.6. Putem Internog povjerenstva za procjenu imovine utvrditi vrijednost ošasne imovine |
| 2.1.7. Cjelovito popisati komunalnu infrastrukturu |
| 2.2. Restrukturiranje pojavnih oblika imovine | 2.2.1. Izrada sheme nove strukture pojavnih oblika sveukupne imovine i sheme pretvorbe postojeće strukture u novu strukturu  |
| 2.2.2. Primjena nove strukture portfelja u aplikaciji Registar nekretnina i migracija jedinica imovine u odgovarajuće portfelje |
| 2.2.3. Dorada dodatnih opisnih i financijskih podataka pojavnih oblika nove strukture |
| 2.2.4. Definiranje pristupa aplikaciji, funkcionalnostima i podacima prema novoj organizaciji upravljanja |
| 2.3. Unapređenje sustava unutarnjih kontrola | 2.3.1. Definiranje dokumenata na temelju kojih se imovina knjigovodstveno evidentira u analitičkoj evidenciji i u bilanci Grada |
| 2.3.2. Definirati koji elementi utječu na vrijednost imovine ako ne postoje dokumenti na osnovu kojih se može odrediti vrijednost jedinice imovine |
| 2.3.3. Stupanjem na snagu novih propisa ili značajnijim promjenama kod postojećih, uslijed čega se pojavljuju novi poslovni procesi, provesti analizu i izraditi procedure upravljačkih procesa, s ciljem ekonomičnog, učinkovitog i djelotvornog upravljanja i kontrole poslovanja |
| 3. Uređivanje vlasničkopravnih odnosa | 3.1. Uređivanje vlasništva nefinancijske imovine | 3.1.1. Analiza stanja i definiranje prioritetna tri portfelja imovine za cjelovito uređivanje imovinskopravnih odnosa |
| 3.1.2. Definiranje oglednih poslovnih procesa za određeni portfelj imovine i grupiranje radnji po vrsti postupka i (u)pravnom području |
| 3.1.3. Uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije s nadležnim upravnim tijelima prema pojedinim stručnim upravnim područjima |
| 3.1.4. Predstavljanje, usvajanje i provedba mjera utvrđenih u ovoj Strategiji u odnosu na uređivanje imovinskopravnih poslova |
| 3.2. Efikasnije rješavanje imovinskopravnih predmeta | 3.2.1. Grupiranje predmeta prema vrsti postupka, (u)pravnom području i portfelju imovine |
| 3.2.2. Pregovori i/ili medijacija prema grupama predmeta sporova ili prema vjerovniku s ciljem učinkovitog rješavanja većeg broja postojećih i potencijalnih sporova |
| 3.2.3. Dodjela predmeta vanjskim suradnicima kroz utvrđenu proceduru |
| 3.2.4. Uspostava aplikativne baze podataka vođenja sudskih postupaka |

**Prilog 2**

**Tablica strateških ciljeva i mjera po portfeljima imovine**

|  |
| --- |
| **Strateški ciljevi i mjere po portfeljima imovine** |
| **Portfel**j | **Strateška mjera** | **Očekivani rezultat - cilj** |
| Poslovni prostori | 1. Analiza korisnika poslovnih prostora prema klasifikaciji B i C | Minimiziranje troškova |
| 2. Plan investicijskog održavanja objekata | Uređeni poslovni prostori, povećanje prihoda, smanjeni troškovi održavanja i pričuve |
| 3. Rješavanje imovinskopravnih odnosa svih poslovnih prostora | Učinkovitije upravljanje i raspolaganje |
| 4. Unapređenje organizacije rada unutar Gradske uprave vezano za upravljanje imovinom | Uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije između upravnih odjela radi unosa podataka u registar imovine i efikasnijeg upravljanja (npr. promjene korisnika; sudski sporovi, prikaz svih prihoda i troškova) |
| 5. Analiza svih djelatnosti koje su predviđene prema Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora s aspekta deficitarnosti i sukladno tome mijenjati iznos zakupnine | Učinkovitije upravljanje, veći financijski učinak, smanjivanje troškova, stvoriti prepoznatljivost |
| 6. Usklađivanje općih akata | Učinkovitije i transparentnije upravljanje, veći financijski učinak, manji troškovi |
| 7. Pravodobna objava općih akata i ostalih grafičkih prikaza i obrazaca na lako pretraživ način, u skladu sa Zakonom o pravu na pristup informacijama ; objava popisa svih poslovnih prostora na webu Grada (s kartom, slikom zgrade, kvadraturom); posebno izdvojiti prazne poslovne prostore, iskoristiti web kao moderni kanal za obavijesti, s naglaskom na ažurnost podataka | Transparentnost i dostupnost podataka zainteresiranim građanima, poticanje poslovnih aktivnosti |
| Stanovi | 1. Plan održavanja stanova kako bi im se sačuvala vrijednost, rješavanje imovinskopravnih odnosa i revizija statusa korisnika | Zadovoljavanje stambenih potreba građana stanovima koji su u funkcionalnom stanju i u koja nisu potrebna ulaganja |
| 2. Izgradnja novih stanova na području Grada Pregrade  | Rješavanje stambenog pitanja za mlade obitelji i zadržavanje mladih obitelji na području grada |
| 3. Potpora za kupnju prvog stambenog objekta / građevinskog zemljišta / gradnju kuće i potpora za poboljšanje kvalitete stanovanja ulaganjem u rekonstrukciju obiteljskih kuća ili stanova kroz javni poziv | Revitalizacija ruralnih područja, zadržavanje obitelji u ruralnim područjima, zadržavanje mladih obitelji na području grada, doseljavanje mladih obitelji na području grada |
| 4. Identifikacija jedinica imovine - kuća, stanova koji su stečeni kao ošasna imovinaObnova, zbrinjavanje obitelji/samaca slabijeg socijalno-imovinskog statusa | Demografska obnova, stambeno zbrinjavanje građana – mogućnost prodaje pod povoljnijim uvjetima ili davanja u najam izgrađenih stanova |
| 5. Unapređenje organizacije rada i ažurno vođenje svih evidencija | Uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije s različitim upravnim tijelima radi unosa podataka u registar imovine i efikasnijeg upravljanja |
| 6. Analiza i revidiranje vrijednosti ranije procijenjenih stanova čije vrijednosti odstupaju od realnih | Ažurna evidencija, učinkovitije upravljanje i raspolaganje |
| Društveni, kulturni i sportski objekti | 1. Rješavanje imovinskopravnih odnosa | Ažurni i cjeloviti podaciMogućnost prijave na EU fondove |
| 2. Praćenje operativnih troškova za svaki objekt | Mogućnost ocjene financijskog rezultata imovine |
| 3. Identificiranje, analiziranje i minimiziranje indirektnih subvencija | Vidljivi podaci o indirektnim subvencijama; dobivanje svih podataka o društvenim, kulturnim i sportskim objektima potrebnih za izradu izvještaja na svim razinama |
| 4. Osigurati financijska sredstva za rekonstrukciju / sanaciju/ izgradnju i energetsku obnovu | Financijska ušteda, bolji uvjeti rada i korištenja |
| ZemljištaGrađevinsko neizgrađeno zemljište | 1. Identifikacija, rješavanje imovinskopravnih odnosa i evidentiranje svih jedinica imovine koje predstavljaju građevinsko neizgrađeno zemljište | Definiranje točnog broja jedinica imovine neizgrađenog građevinskog zemljišta |
| 2. Provjera podnesenih zahtjeva temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine | Definiranje točnog broja jedinica imovine neizgrađenog građevinskog zemljišta potvrđenog vlasništva Grada Pregrade |
| 3. Donošenje detaljnih urbanističkih planova za određene lokacije na kojima Grad raspolaže s većom površinom zemljišta pogodnom za prodaju | Stvaranje uvjeta za prodaju zemljišta u svrhu ostvarenja prihoda te poticanja gospodarskih aktivnosti |
| 4. Analiza potreba kupnje zemljišta za realizaciju većih projekata od interesa za Grad prema izrađenim detaljnim planovima ili planovima u izradi  | Mogućnost planiranja financijskih sredstava za kupnju zemljišta u svrhu realizacije gradskih projekata |
| 5. Provesti analizu mogućnosti davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta koje nije za prodaju, do privođenja namjeni za projekte od interesa za Grad Pregradu | Ostvarivanje dodatnih prihoda i smanjivanje troškova održavanja |
| ZemljištaPoljoprivredno zemljište | 1. Identifikacija, rješavanje imovinskopravnih odnosa i evidentiranje svih jedinica imovine koje predstavljaju poljoprivredno zemljište. | Utvrđivanje točnog broja jedinica imovine koje predstavljaju poljoprivredno zemljište |
| 2. Provođenje analize isplativosti davanja u zakup ili prodaje | Učinkovito raspolaganje poljoprivrednim zemljištem uz maksimalno ostvarive prihode |
| Komunalna infrastruktura | 1. Završetak inventure i rješavanje imovinskopravnih odnosa | Ažurni i cjeloviti podaci u registru nekretnina te mogućnost prijave na EU fondove |
| 2. Izgradnja i obnova nerazvrstanih cesta i gradskih ulica  | Povećanje sigurnosti u prometu, obnova komunalne infrastrukture, povećanje broja parkirnih mjesta |
| 3. Izgradnja i održavanje javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima | Izgrađene nove javne površine i funkcionalne postojeće javne površine |
| 4. Plan korištenja javnih površina | Povećavanje prihoda Grada od poreza na korištenje javnih površina i točno definirane lokacije sa komunalnom infrastrukturom za postavljanje pokretnih naprava |
| 5. Sustavna gradnja, održavanje i rješavanje imovinskopravnih poslova na trasama kanala i umrežavanje kanala | Stavljanje nekretnina u optimalnu funkciju i aktivno korištenje |
| 6. Održavanje javnih zelenih površina  | Optimalna funkcija i korištenje javnih zelenih površina |
| 7. Izgradnja i uređenje javnih zelenih površina | Izgrađene tj. uređene javne zelene površine Zadovoljavanje javne potrebe i povećanje kvalitete života stanovnika Grada |
| 8. Održavanje građevina, uređaja i predmeta javne namjene | Nekretnine u optimalnoj funkciji |
| 9. Izrada projekta i izgradnja dodatnih sadržaja uz utvrdu Kostelgrad | Izgrađeni dodatni sadržaji uz utvrdu Kostelgrad uz mogućnost prijave na EU fondove |
| 10. Izgradnja građevina, uređaja i predmeta javne namjene  | Izgrađene građevine, uređaji i predmeti javne namjene |
| 11. Izgradnja nove javne rasvjete | Izgrađena nova javna rasvjeta |
| 12. Održavanje javne rasvjete | Javna rasvjeta u optimalnoj funkciji |
| 13. Održavanje i proširenje groblja prema potrebi | Riješeni imovinskopravni odnosi, kontinuirano održavanje, proširenje prema potrebi |

1. NN 86/06, 125/06, 16/07, 95/08, 46/10, 145/10, 37/13, 44/13, 45/13, 110/15 [↑](#footnote-ref-1)
2. NN 132/17 [↑](#footnote-ref-2)
3. NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20 [↑](#footnote-ref-3)
4. NN 124/14, 115/15, 87/16, 3/18 i 126/19 [↑](#footnote-ref-4)
5. NN 3/15, 93/15, 135/15, 2/17, 28/17, 112/18 i 126/19 [↑](#footnote-ref-5)
6. NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14 [↑](#footnote-ref-6)
7. NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19 [↑](#footnote-ref-7)
8. NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18 [↑](#footnote-ref-8)
9. NN 125/11, 64/15 i 112/18 [↑](#footnote-ref-9)
10. NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20 [↑](#footnote-ref-10)
11. NN 68/18, 110/18 i 32/20 [↑](#footnote-ref-11)
12. NN 52/18 [↑](#footnote-ref-12)
13. NN 112/18 [↑](#footnote-ref-13)
14. Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije 23/16 i 28/20 [↑](#footnote-ref-14)
15. Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije 1/17 [↑](#footnote-ref-15)
16. Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije 23/16 i 12/19 [↑](#footnote-ref-16)
17. Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije 23/16 i 28/20 [↑](#footnote-ref-17)
18. NN 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15 i 14/19 [↑](#footnote-ref-18)
19. NN 68/18, 110/18 i 32/20 [↑](#footnote-ref-19)
20. Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije 36/19 [↑](#footnote-ref-20)
21. NN 68/18, 110/18 i 32/20 [↑](#footnote-ref-21)
22. Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije 16/10 [↑](#footnote-ref-22)
23. Članak 3. Odluke o uvjetima i kriterijima za korištenje javnih površina na području Grada Pregrade [↑](#footnote-ref-23)
24. Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije 32/14 [↑](#footnote-ref-24)
25. NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14 i 110/19 [↑](#footnote-ref-25)
26. NN 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15 i 14/19 [↑](#footnote-ref-26)
27. NN 87/08, 136/12 i 15/15 [↑](#footnote-ref-27)
28. Kaganova O., Underland C.: Implementing Municipal Asset Management Reform in Countries with Emerging Markets: Lessons Learned, Kaganova, O., McKellar J. (edit): Managing Government Property Assets – International Expiriens, The Urban Institute Press, Washington, D.C., 2006. str. 300 [↑](#footnote-ref-28)
29. Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, pročišćeni tekst zakona (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) [↑](#footnote-ref-29)
30. NN 78/15 [↑](#footnote-ref-30)
31. NN 75/15, 102/19 [↑](#footnote-ref-31)
32. NN 25/13 i 85/15 [↑](#footnote-ref-32)
33. NN 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19 [↑](#footnote-ref-33)