

REPUBLIKA HRVATSKA
KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
GRAD PREGRADA



STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA PREGRADA

2017.-2020.

SADRŽAJ

SADRŽAJ	2
1. PRIPREMA PLANIRANJA	3
2. UVOD.....	4
2.1. Važeći normativni okvir u vezi s upravljanjem i raspolaganjem nekretninama	6
3. O OBVEZNIKU	9
4. ANALIZA STANJA/OKRUŽENJA	13
4.1. SWOT analiza.....	13
4.2. Analiza financijskih izvještaja	15
4.2.1. Horizontalna analiza financijskih izvještaja	15
4.2.2. Vertikalna analiza financijskih izvještaja	19
4.2.3. Pokazatelji analize financijskih izvještaja.....	20
5. UPRAVLJANJE IMOVINOM	21
5.1. Inventura imovine (registar nekretnina)	22
5.2. Tranzicijska pitanja.....	23
5.3. Klasifikacija nekretnina	23
5.4. Procjena vrijednosti nekretnina.....	25
5.5. Operativni izvještaji	26
5.6. Financijska analiza portfelja, nekretnina i projekata	27
5.7. Deregulacija iznajmljivanja.....	28
5.8. Praćenje subvencija.....	29
5.9. Izveštavanje o imovini.....	30
5.10. Konsolidirano upravljanje.....	30
5.11. Sveobuhvatni/cjeloviti plan.....	31
6. POPIS TABLICA	33
7. POPIS SLIKA	33
8. POPIS GRAFIKONA.....	33

1. PRIPREMA PLANIRANJA

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Pregrade za razdoblje 2017.-2020. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Grada Pregrade.

Oslanja se na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013.-2017. godine (NN broj 76/13) i njome propisana načela za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom. Istom je određeno da je za upravljanje i raspolaganje nekretninama lokalnih jedinica potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za državne nekretnine.

Prilikom izrade Strategije u obzir su uzeti sljedeći dokumenti Grada Pregrade: Strateški plan gospodarskog razvoja Grada Pregrade (2014.-2020.) (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije 22/14) i Prostorni plan uređenja Grada Pregrade (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije 18/15).

Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Pregrade za navedeno razdoblje (2017.-2020.). Cilj joj je dugoročno osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Grad pri upravljanju i raspolaganju nekretninama. Istom će se postići integralno upravljanje i raspolaganje nekretnina u vlasništvu Grada, harmonizacija cijelog sustava, uz potrebu nadogradnje lokalnog normativnog okvira.

Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada treba pridonijeti što boljem iskorištenju imovine kao i kvalitetnije upravljanje. Potrebno je provesti sveobuhvatnu analizu i procjenu tržišne vrijednosti svih nekretnina Grada, što predstavlja uvjet za izradu snimke i ocjene realnog stanja i vrijednosti tog dijela imovine Grada.

Gradsko vijeće Grada Pregrade donosi Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Pregrade, na prijedlog Gradonačelnika Grada Pregrade, za razdoblje od 4 godine. Gradonačelnik je imenovao Radnu skupinu za izradu Nacrta Strategije.

Radna skupina formirana je u ožujku 2016. godine kada se započelo s radom na Strategiji. Uključuje relevantne stručnjake unutar Grada kojima je zadatak savjetovanje, predlaganje i usmjeravanje izrade Strategije, a koja je u suradnji s vanjskim stručnjacima izradila Nacrt/radnu verziju Strategije u siječnju 2017.godine.

2. UVOD

Upravljanje nekretninama podrazumijeva stjecanje nekretnina, raspolaganje nekretninama i ostvarivanje svih drugih vlasničkih prava sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava. Upravljanje je djelovanje usmjereno na učinkovito, efikasno i proaktivno djelovanje u cilju postizanja određenih rezultata i vrijednosti. Riječ je o sveobuhvatnoj skrbi o nekom dobru koja podrazumijeva da onaj koji skrbi mora brinuti o svim segmentima (način upotrebe, korištenja, održavanje i zaštita dobra).

Upravljanje imovinom je proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem nekretninama i podrazumijeva proces kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti.

Bitni segmenti upravljanja nekretninama su evidencija nekretnina, održavanje nekretnina, unaprjeđenje nekretnina, briga o upotrebi i ekonomskoj dobiti za Proračun Grada. Preduvjet upravljanja je uspostava evidencije nekretnina u vlasništvu Grada Pregrade. Održavanje nekretnina znači upravljanje koje je usmjereno k tome da se održava optimalno svojstvo pojedine nekretnine u cilju da zadovoljava one potrebe građana koje joj je namijenila odluka upravitelja. Zaštita nekretnina odnosi se na redovno održavanje kao i osiguranje od nepredviđenih događaja.

Cilj upravljanja nekretninama je održivi razvoj, a to je razvoj koji zadovoljava potrebe današnjice, a pritom ne ugrožava potrebe budućih generacija. U okviru upravljanja nekretninama postiže se dobrobit za cijelu zajednicu, a treba stremiti k sinergiji zahtjeva gospodarstva i javnog interesa.

Raspolaganje nekretninama podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava. Oblicima raspolaganja nekretnina u vlasništvu Grada smatraju se: prodaja nekretnina, razvrgruće suvlasničke zajednice, zamjena nekretnina, zakup zemljišta, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, osnivanje založnih prava, darovanje nekretnina, dodjela nekretnina na korištenje, davanje u zakup poslovnih prostora.

U okviru građanskog prava razlikujemo javna dobra u općoj uporabi, javna dobra u javnoj uporabi i individualna dobra.

Javna dobra u općoj uporabi su dobra namijenjena za uporabu svih i svatko se ima pravo njima služiti na način koji je odredilo tijelo koje takvim dobrima neposredno upravlja. Grad upravlja nerazvrstanim cestama koje su javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada.

Za razliku od javnih dobara u općoj uporabi, javna dobra u javnoj uporabi nisu dostupna neograničenom broju subjekata na uporabu. Javna dobra u javnoj uporabi su stvari namijenjene neposrednom izvršavanju prava i dužnosti Grada, njezinih tijela i ustanova, a rabe ih u skladu

s namjenom ona tijela i ustanove kojima ih je dalo tijelo nadležno za upravljanje. To su dobra koja služe za neposredno izvršavanje dužnosti Grada, zgrade u kojima se nalaze poslovni prostori u kojima rade tijela Grada, prostori koji služe za rad proračunskih korisnika Grada kao i korisnika Proračuna te javne površine koje nisu prvenstveno u funkciji ostvarenja prihoda nego služe za upotrebu većeg broja građana. Za upravljanje ovim dobrima karakteristično je da se o njima treba brinuti na način da trebaju ostvariti funkciju za koju su namijenjeni.

Individualna dobra su ona koja nisu namijenjena za opću niti za javnu uporabu, a tu ulazi zemljište, poslovni prostori koji se daju u zakup na tržištu, stanovi. Prilikom raspolaganja nekretninama koja su individualna dobra Grad se mora rukovoditi javnim interesom pa je ograničen zakonskim propisima prilikom raspolaganja (javni natječaj, tržišna cijena).

Strategijom se daju smjernice za sustavan pristup cjelovitim sagledavanjem svih aspekata upravljanja nekretninama. Nekretnine treba klasificirati na obvezne - koje služe za zadovoljavanje izravnih potreba Grada, diskrecijske – za rješavanje socijalnih, kulturnih, sportskih i drugih potreba te na one koje su namijenjene ostvarivanju prihoda. Potrebno je prikupljati podatke o prihodima i troškovima po svakoj jedinici nekretnine kako bi se dobio cjeloviti uvid.

Strategijom se određuju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada uvažavajući gospodarske i razvojne interese, a sve sa svrhom učinkovitog i transparentnog upravljanja te stvaranja preduvjeta za očuvanje postojeće imovine i generiranje gospodarskog rasta.

Procjena potencijala nekretnina temelji se na ocjeni stvarnog stanja. Bitna pretpostavka i nužan preduvjet realizacije Strategije je dogradnja normativnog okvira kojim će se dodatno urediti svi oblici raspolaganja nekretninama kao i uspostava registra nekretnina u vlasništvu Grada.

Vlasništvo je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svog nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugog od tog isključi, ako to nije protivno tuđim pravima i zakonskim ograničenjima. Vlasništvo podrazumijeva posjedovanje (vršenje faktične vlasti na stvari), uporabu i održavanje, korištenje te raspolaganje (pravo da se stvar otuđi ili optereti). Unutar tih granica propisanih Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima vlasnik ima, između ostalog, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Grad treba postupati kao dobar gospodar i najprije znati što sve ima, u kakvom je to stanju, koliko vrijedi (ne samo u novcu), koji su troškovi, a koja je korist, a da bi se onda temeljem svih tih informacija osiguralo efikasno korištenje nekretnina.

Gradskim nekretninama mora se odgovorno upravljati i raspolagati jer predstavljaju kapital koji je potrebno staviti u funkciju i po potrebi sačuvati za buduće generacije.

Grad raspolaže i upravlja nekretninama u svom vlasništvu na temelju načela javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

Načelo javnosti upravljanja nekretninama osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja i raspolaganja u aktima koji se donose u vezi s njihovim upravljanjem i raspolaganjem te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja i raspolaganja nekretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju i raspolažu gradskim nekretninama, javnom objavom najvažnijih odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama i vođenjem registra gradskih nekretnina.

Načelo predvidljivosti osigurava da upravljanje i raspolaganje nekretninama u istim ili sličnim slučajevima bude obuhvaćeno predvidljivim i jednakim postupanjem.

Načelo učinkovitosti osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva određenih Strategijom kao javni interes.

Načelo odgovornosti se osigurava propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja nekretninama, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem nekretninama te izvješćivanjem o postignutim ciljevima.

2.1. Važeći normativni okvir u vezi s upravljanjem i raspolaganjem nekretninama

➤ Zakonski i podzakonski propisi

U vezi s nekretninama u primjeni je više zakonskih i podzakonskih propisa. Propisi koji uređuju stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretnina u vlasništvu Grada Pregrade su sljedeći:

- ✓ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 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, 152/14 i 81/15)
- ✓ Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine” broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)
- ✓ Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine” broj 153/13)
- ✓ Zakon o gradnji („Narodne novine” broj 153/13)
- ✓ Zakon o najmu stanova („Narodne novine” broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06)
- ✓ Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02)
- ✓ Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15)
- ✓ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12 i 143/13)

- ✓ Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 66/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15)
- ✓ Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine” broj 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16)
- ✓ Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine” broj 125/11, 64/15),
- ✓ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/15)
- ✓ Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine” broj 74/14)
- ✓ Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine” broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 i 137/15)
- ✓ Zakon o uređivanju imovinsko-pravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine” broj 80/11)
- ✓ Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03 – pročišćeni tekst, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15)
- ✓ Zakon o cestama („Narodne novine” broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14)
- ✓ Zakon o javno privatnom partnerstvu („Narodne novine” broj 78/12 i 152/14)
- ✓ Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine” broj 94/13 i 18/16)
- ✓ Zakon o proračunu („Narodne novine” broj 87/08, 136/12 i 15/15)
- ✓ Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine” broj 139/10 i 19/14)
- ✓ Uredba o registru državne imovine („Narodne novine“ broj 55/11)
- ✓ Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“ broj 122/14)
- ✓ Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine” broj 121/13)
- ✓ Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine” broj 3/15)
- ✓ Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine” broj 124/14, 115/15 i 87/16).

➤ *Akti Grada Pregrade*

Radi uspješnog provođenja postupka upravljanja imovinom, Grad Pregrade mora posjedovati niz važnih dokumenata koji služe kao podloga/dokaz o raspolaganju imovinom, a to su sljedeći:

- Statut Grada Pregrade („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ 06/13 i 17/13)
- Odluka o donošenju Strateškog plana gospodarskog razvoja Grada Pregrade („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ 22/14)
- Odluka o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Pregrade („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ 18/15)
- Odluka o raspolaganju, upravljanju i stjecanju nekretnina u vlasništvu Grada Pregrade („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ 23/16)
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ 23/16)

- Odluka o dodjeli nekretnina u vlasništvu Grada Pregrade na korištenje organizacijama civilnog društva („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ 1/17)
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Grada Pregrade („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ 32/14)
- Odluka o uvjetima i kriterijima za korištenje javnih površina na području Grada Pregrade („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ 16/10)
- Odluka o osnivanju poduzetničke zone Pregrada („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ 3/16)

3. O OBVEZNIKU

Grad Pregrada je jedinica lokalne (regionalne) samouprave, a područje na kojem se prostire je utvrđeno Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (N.N. 86/06, 125/06, 16/07, 95/08, 46/10, 145/10, 37713, 44/13, 45/13, 110/15). Grad pripada Krapinsko-zagorskoj županiji. Sjedište Grada Pregrade je u Pregradi, Josipa Karla Tuškana 2. U sastavu Grada se nalazi 26 naselja.

Tablica 1 Opći podaci o obvezniku

GRAD PREGRADA	
Županija	Krapinsko-zagorska županija
Broj stanovnika	6.594 stanovnika (Popis stanovništva iz 2011. godine)
Površina	67,26 km ² (5,47% ukupne površine KZZ)
Gradonačelnik	Marko Vešligaj, dipl. oec.
Sjedište Grada	Pregrada
Adresa	Josipa Karla Tuškana 2, 49218 Pregrada
OIB	01467072751
MB	02599368
Web stranica	www.pregrada.hr
E - mail	grad@pregrada.hr
Telefon	049/376-052, 049/376-155
Faks	049/376-132
Gradska naselja	Benkovo, Bregi Kostelski, Bušin, Cigrovec, Donja Plemenščina, Gabrovec, Gorjakovo, Gornja Plemenščina, 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

Izvor: <http://www.pregrada.hr>; www.dzs.hr; Grad Pregrada

Grad Pregrada je samostalan u odlučivanju o poslovima iz samoupravnog djelokruga u skladu s Ustavom Republike Hrvatske i Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15), te podliježe samo nadzoru zakonitosti rada i akata gradskih tijela. Grad Pregrada u samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju prava građana, a koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima i to osobito poslove koji se odnose na:

- ✓ uređenje naselja i stanovanja,
- ✓ prostorno i urbanističko planiranje,
- ✓ komunalno gospodarenje,
- ✓ brigu o djeci,
- ✓ socijalnu skrb i primarnu zdravstvenu zaštitu,
- ✓ odgoj i osnovno obrazovanje,
- ✓ kulturu, tjelesnu kulturu i šport,

- ✓ zaštitu potrošača,
- ✓ zaštitu i unaprjeđenje prirodnog okoliša,
- ✓ protupožarnu i civilnu zaštitu,
- ✓ promet na svom području, te
- ✓ ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

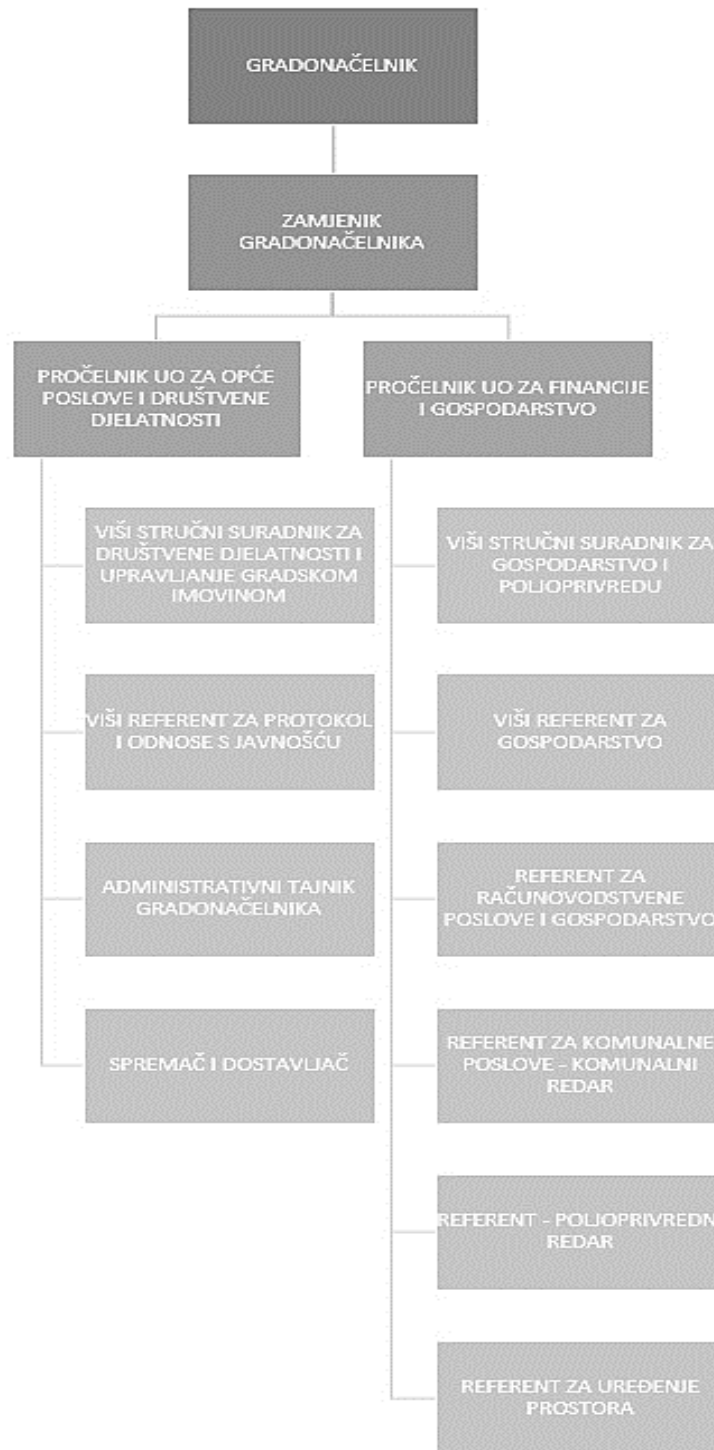
Statutom Grada Pregrade (Službeni glasnik Krapinsko- zagorske županije 6/13, 17/13) uređuje se samoupravni djelokrug Grada Pregrade, njegova obilježja, javna priznanja, ustrojstvo, ovlasti i način rada tijela Grada Pregrade, oblici neposrednog sudjelovanja građana u odlučivanju, provođenje referenduma, mjesna samouprava, ustrojstvo i rad javnih službi, suradnja s drugim jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, te druga pitanja od važnosti za ostvarivanje prava i obveza Grada Pregrade.

Tijela Grada su Gradsko vijeće i Gradonačelnik/ca.

Gradsko vijeće predstavničko je tijelo građana i tijelo lokalne samouprave, koje donosi odluke i akte u okviru prava i dužnosti Grada, te obavlja i druge poslove u skladu sa Ustavom, zakonom i Statutom Grada.

Gradonačelnik/ca zastupa Grad i nositelj je izvršne vlasti Grada.

Slika 1 Organizacijska struktura unutar Grada Pregrada



Izvor: Grad Pregrada

Grad Pregrada može organizirati obavljanje pojedinih poslova zajednički s drugom jedinicom lokalne samouprave ili više jedinica lokalne samouprave, osnivanjem zajedničkih tijela, zajedničkog upravnog odjela ili službe, zajedničkog trgovačkog društva ili zajednički organizirati obavljanje pojedinih poslova u skladu s posebnim zakonom.

Organiziranje i djelovanje Grada Pregrade, uključujući tijela i službe lokalne samouprave koje formira, u značajnoj mjeri je strateški i operativno orijentirano potpomaganju i upravljanju razvojem lokalne zajednice u njezinom ekonomskom, društvenom i prostornom integritetu. U djelovanju lokalne uprave i samouprave jasno su uočljive aktivnosti usmjerene na stvaranje uvjeta i direktno unaprjeđivanje ekonomske osnove života u Gradu Pregradi. Neke od ekonomskih osnova su traženje razvojnog konsenzusa, rješavanje pitanja uređenja i upravljanja prostorom, koncesija, komunalnih usluga, te provođenje poticajnih akcija u gospodarstvu radi stvaranja kreativnog razvojnog okruženja. U vlasništvu Grada Pregrade su komunalna trgovačka društva kojima Grad upravlja. Također, u vlasništvu Grada postoje i one nekretnine koje se ne koriste optimalno, te stvaraju određene nepotrebne troškove (režija, održavanja i sl.) te ih je potrebno prenamijeniti kako bi se optimalno koristile i služile određenoj svrsi.

4. ANALIZA STANJA/OKRUŽENJA

4.1. SWOT analiza

SWOT analiza je sredstvo koje pomaže prepoznati, otkriti i utvrditi ključne čimbenike razvoja, potencijale za razvoj, kao i ograničenja u razvoju, odnosno na čimbenike koji utječu na proces upravljanja imovinom Grada Pregrade. Sukladno SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) analizi identificirane su sljedeće snage, slabosti, prilike i prijetnje, a koje se odnose na Grad Pregradu.

Tablica 2 SWOT analiza

Snage	Slabosti
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Pogodno tlo ✓ Povoljni klimatski uvjeti ✓ Izrađena jedinstvena baza nekretnina – Registar imovine Grada (popis jedinica imovine koje su u su/vlasništvu Grada) 	<ul style="list-style-type: none"> – Nerazvijen geoprometni položaj – izoliranost Grada – Neiskorištenost prirodnih potencijala (zemljišta) i povoljnih klimatskih uvjeta – Depopulacija stanovništva uzrokuje nepotpuno iskorištavanje poljoprivrednih zemljišta – Nedovoljan broj mlade visokoobrazovane radne snage – Nepostojanje uvjeta (poticajnih mjera, olakšica) za okrupnjavanjem zemljišta – nezainteresiranost lokalnog stanovništva – Nedostatak financijskih sredstava za provedbu razvojnih programa i projekata – Manjak ljudskih resursa – Neučinkovitost, nezainteresiranost i nekoordiniranost raspoložive radne snage – Nerazvijenost IT sustava unutar Grada – Manjak obrazovnih ljudskih resursa koji se znaju koristiti IT sustavima – Disperzija imovine – Mrtvi kapital („mrtva“ imovina) – neiskorištenost imovine – Nepoznata knjigovodstvena vrijednost pojedinih jedinica imovine (neprocijenjena imovina) – Neriješena imovinsko-pravna pitanja, tranzicijska pitanja koja se tiču imovine Grada – Neadekvatno i nedovoljno provedbenih mjera koje se odnose na učinkovito i transparentno upravljanje imovinom – Nepostojanje Strategije upravljanja imovinom

Prilike	Prijetnje
<ul style="list-style-type: none">✓ Uvođenje i sustavna primjena novih IT sustava unutar Grada – umrežavanje upravnih odjela✓ Dodatna izobrazba raspoložive radne snage – licenciranje ljudskih resursa✓ Zapošljavanje mlade obrazovne radne snage✓ Stvaranje dodatne vrijednosti po jedinici imovine – visoka vrijednost – prilika za prodaju✓ Revalorizacija vrijednosti imovine✓ Pronalaženje optimalnih rješenja za rješavanje tranzicijskih pitanja vezanih za imovinu Grada✓ Ostvarivanje kontinuirane suradnje s Katastrom i Zemljišnom knjigom – praćenje i evidentiranje promjena na imovini✓ Prikupljanje financijskih sredstava potrebnih za ulaganja u imovinu (prenamjena, rekonstrukcija, dogradnja pojedinih jedinica imovine)✓ Provođenje Strategije upravljanja imovinom	<ul style="list-style-type: none">– Izmjena zakonske regulative– Nemogućnost financiranja pojedinih razvojnih projekata (poteškoće prilikom pronalaska izvora financiranja)

Izvor: Grad Pregrada

4.2. Analiza financijskih izvještaja

Analiza financijskih izvještaja se temelji na podacima „Godišnjeg izvještaja o izvršenju proračuna“. Postupci analiza financijskih izvještaja utemeljeni su u raščlanjivanju i uspoređivanju. U kontekstu uspoređivanja razmatraju se komparativni financijski izvještaji koji služe za provedbu horizontalne analize.

4.2.1. Horizontalna analiza financijskih izvještaja

Horizontalna analiza financijskih izvještaja prati promjene vrijednosti pozicija financijskih izvještaja tijekom više obračunskih razdoblja. Kroz horizontalnu analizu uočava se tendencija i dinamika promjena pojedinih pozicija temeljnih financijskih izvještaja. Ključna varijabla u horizontalnoj analizi prvenstveno je vrijeme, jer se usporedbom elemenata financijskih izvještaja, koji su iskazani u novčanim jedinicama, između dva ili više razdoblja donosi zaključak o kretanju pojave kroz promatrano razdoblje, pri čemu je moguće utvrditi problematična područja poslovanja. Pokazatelj analize financijskih izvještaja predstavlja racionalni broj koji podrazumijeva stavljanje u odnos jedne ekonomske veličine s drugom ekonomskom veličinom. Pokazatelji analize financijskih izvještaja se računaju kako bi se stvorila informacijska podloga za donošenje poslovnih odluka te je ovdje naveden pokazatelj ekonomičnosti poslovanja.

Prihodi

Tablica 3 Ostvareni prihodi/primici Grada Pregrade za 2014. i 2015. godinu, u kunama

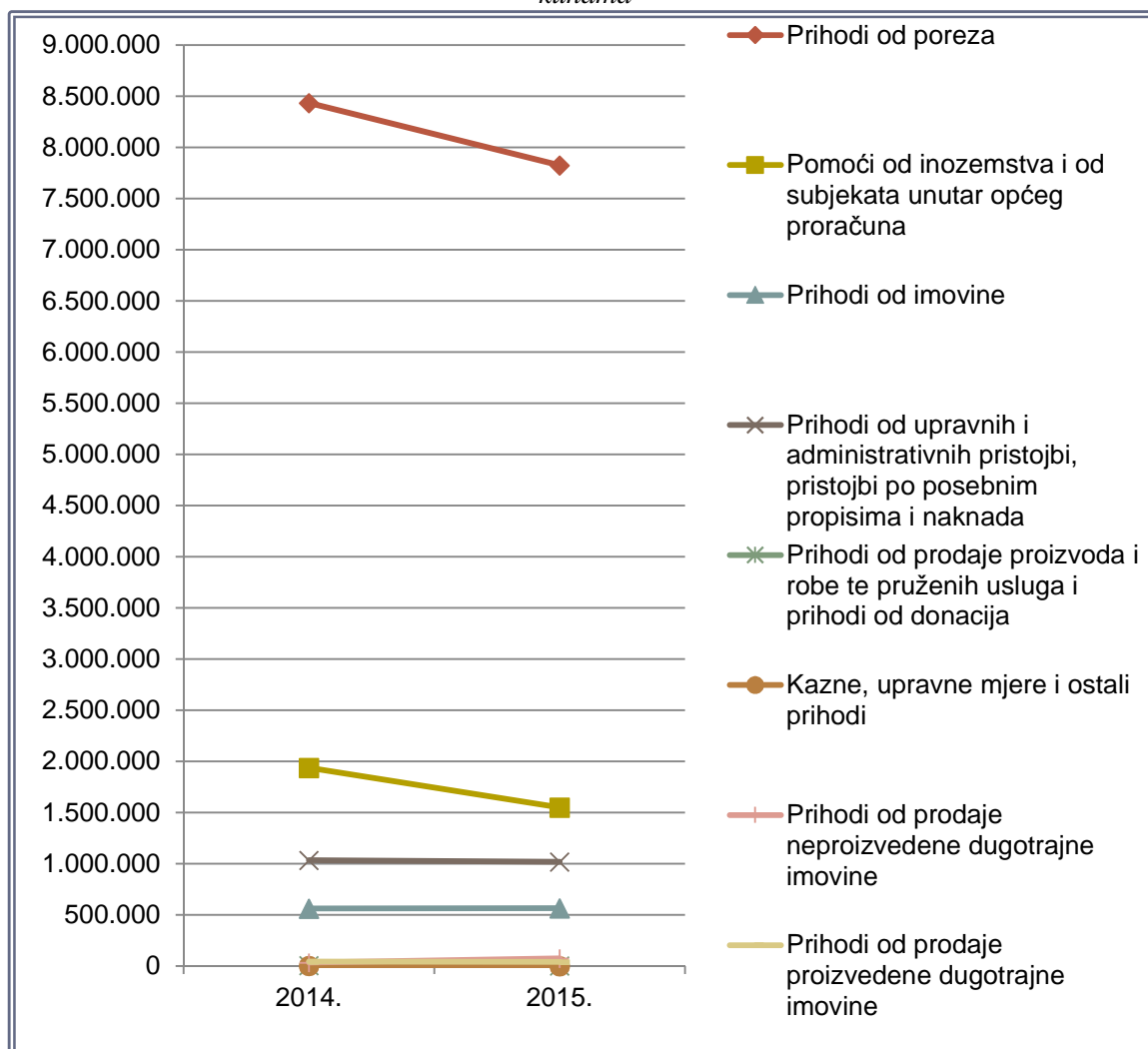
Red. Br.	Prihodi i primici	Ostvareno za 2014. (kn)	Ostvareno za 2015. (kn)	Indeks (4/3)
1	2	3	4	5
1.	Prihodi od poreza	8.433.692	7.825.735	92,79
2.	Pomoći iz inozemstva i od subjekata unutar općeg proračuna	1.938.778	1.551.460	80,02
3.	Prihodi od imovine	563.180	565.856	100,48
4.	Prihodi od upravnih i administrativnih pristojbi, pristojbi po posebnim propisima i naknada	1.034.630	1.019.054	98,49
5.	Prihodi od prodaje proizvoda i robe te pruženih usluga i prihodi od donacija	5.355	3.000	56,02
6.	Kazne, upravne mjere i ostali prihodi	4.099	582	14,20
Ukupni prihodi poslovanja		11.979.734	10.965.687	91,54
7.	Prihodi od prodaje neproizvedene dugotrajne imovine	35.000	73.850	211,00
8.	Prihodi od prodaje proizvedene dugotrajne imovine	43.417	39.441	90,84
Ukupni prihodi od prodaje nefinancijske imovine		78.417	113.291	144,47
Ukupni primici od financijske imovine i zaduživanja		799.921	500.000	62,51
UKUPNI PRIHODI I PRIMICI		12.858.072	11.578.978	90,05

Izvor: Izvještaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za razdoblje 1. siječnja 2014. godine do 31. prosinca 2015. godine

Prihodi/primici Grada Pregrade u 2015. godini su ostvareni u iznosu od 11.578.978 kn, što je za 1.279.094 kn ili 9,95% manje u odnosu na prethodnu godinu. Vrijednosno, najznačajniji udio imaju prihodi od poreza u iznosu od 7.825.735 kn ili 67,59%, pomoći iz inozemstva i od subjekata unutar općeg proračuna u iznosu od 1.551.460 kn ili 13,40%, prihodi od upravnih i administrativnih pristojbi, pristojbi po posebnim propisima i naknada u iznosu od 1.019.054 kn ili 8,80%, te prihodi od imovine u iznosu od 565.856 kn ili 4,89% od ukupno ostvarenih prihoda/primitaka.

Grad je u 2015. godini ostvario i prihode od prodaje neproizvedene dugotrajne imovine u iznosu od 73.850 kn ili 0,64%, prihode od prodaje proizvedene dugotrajne imovine u iznosu od 39.441 kn ili 0,34%, prihode od prodaje proizvoda i robe te pruženih usluga i prihodi od donacija u iznosu od 3.000 kn ili 0,03%, te prihode od kazni, upravnih mjera i ostalih prihoda u iznosu od 582 kn ili 0,01% od ukupno ostvarenih prihoda/primitaka.

Grafikon 1 Kretanje izvora prihoda/primitaka u proračunu Grada Pregrade u 2014. i 2015. godini, u kunama



Izvor: Izvještaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za razdoblje 1. siječnja 2014. godine do 31. prosinca 2015. godine

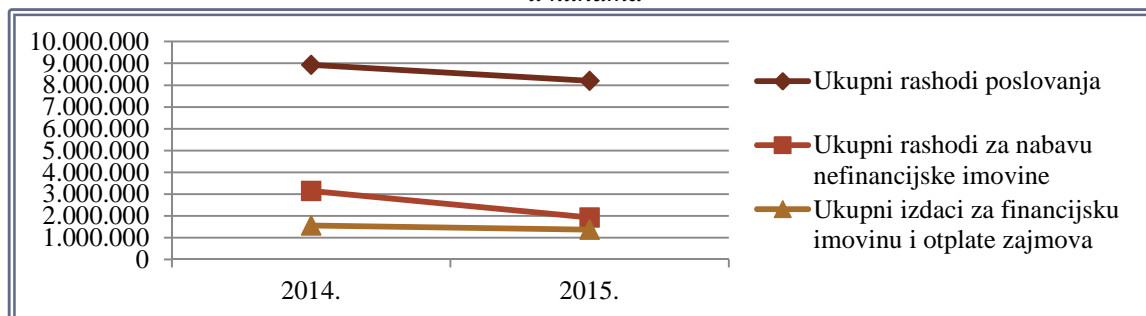
 **Rashodi**

Tablica 4 Ostvareni rashodi/izdaci Grada Pregrade za 2014. i 2015. godinu, u kunama

Red. br.	Rashodi i izdaci	Ostvareno za 2014. (kn)	Ostvareno za 2015. (kn)	Indeks (4/3)
1	2	3	4	5
1.	Rashodi za zaposlene	2.674.690	1.333.123	49,84
2.	Materijalni rashodi	3.960.469	2.999.306	75,73
3.	Financijski rashodi	118.091	78.897	66,81
4.	Subvencije	141.186	126.237	89,41
5.	Pomoći dane u inozemstvo i unutar općeg proračuna	125.643	1.928.739	1.535,09
6.	Naknade građanima i kućanstvima na temelju osiguranja i druge naknade	452.499	613.590	135,60
7.	Ostali rashodi	1.464.791	1.116.722	76,24
Ukupni rashodi poslovanja		8.937.369	8.196.614	91,71
Višak prihoda poslovanja (tekuća godina)		3.042.365	2.769.073	91,02
8.	Rashodi za nabavu neproizvedene dugotrajne imovine	141.659	27.820	19,64
9.	Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine	553.086	1.233.099	222,95
10.	Rashodi za dodatna ulaganja na nefinancijskoj imovini	2.449.360	664.199	27,12
Ukupni rashodi za nabavu nefinancijske imovine		3.144.105	1.925.118	61,23
Manjak prihoda od nefinancijske imovine (tekuća godina)		3.065.688	1.811.827	59,10
Ukupni izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova		1.566.044	1.370.377	87,51
Manjak primitaka od financijske imovine i obveza		766.123	870.377	113,61
UKUPNO RASHODI I IZDACI		13.647.518	11.492.109	84,21
Višak ukupnih prihoda i primitaka (tek. godina)		-	86.869	-
Manjak ukupnih prihoda i primitaka (tek. godina)		789.446	-	-
Manjak prihoda i primitaka - preneseni		58.808	848.255	1.442,41
Manjak prihoda i primitaka za pokriće u sljedećem razdoblju		848.254	761.386	89,76

Izvor: Izvještaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za razdoblje 1. siječnja 2014. godine do 31. prosinca 2015. godine

Grafikon 2 Kretanje ostvarenih rashoda/izdataka u proračunu Grada Pregrade u 2014. i 2015. godini, u kunama



Izvor: Izvještaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za razdoblje 1. siječnja do 31. prosinca 2014. godine

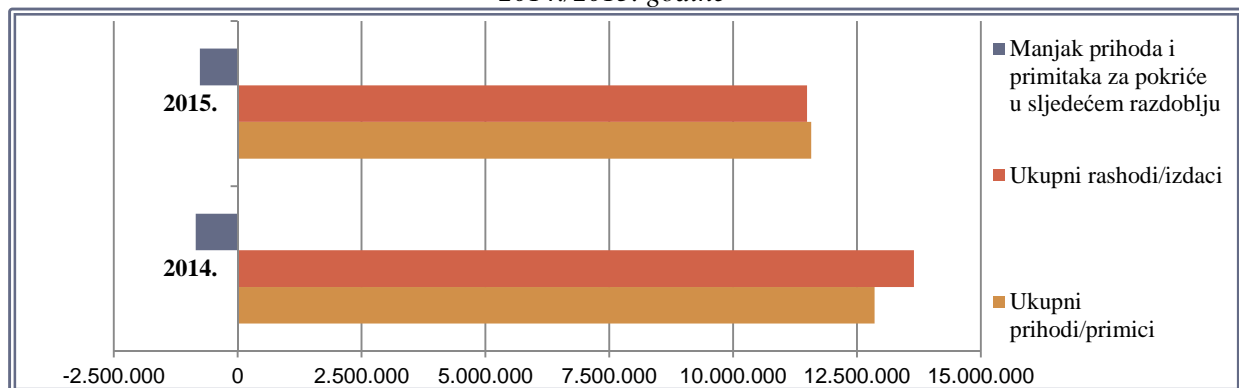
Na temelju provedene analize Godišnjeg izvještaja o izvršenju proračuna Grada Pregrade za razdoblje od 01. siječnja 2014. godine do 31. prosinca 2015. godine utvrđuje se da je Grad na dan 31.12.2015. godine ostvarila poslovni rezultat po sljedećim kategorijama, i to :

- višak prihoda poslovanja u iznosu od 2.769.073 kn
- manjak prihoda od nefinancijske imovine u iznosu od 1.811.827 kn
- ukupan višak prihoda/primitaka u iznosu od 86.869 kn

Ukupno ostvareni rashodi/izdaci u 2015. godini iznose 11.492.109 kn. Višak prihoda/primitaka nad rashodima/izdacima 2015. godine iznosio je 86.869 kn, dok je u prethodne godine ostvaren manjak u iznosu od 789.446 kn. Preneseni manjak prihoda/primitaka iz prethodnih godina iznosi 848.255 kn, temeljem čega dobivamo iznos od 761.386 kn manjka prihoda i primitaka za pokriće u sljedećem razdoblju. Gradsko vijeće Grada Pregrade donijelo je Program mjera za pokriće manjka prihoda i primitaka Proračuna Grada Pregrade (Službeni glasnik KZZ, br. 12/16) za razdoblje od 2016. do 2018. godine.

Proračunska sredstva su korištena za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga, a vrijednosno najznačajniji rashodi/izdaci su ostvareni kroz materijalne rashode u iznosu od 2.999.306 kn ili 26,10%, pomoći dane u inozemstvo i unutar općeg proračuna u iznosu od 1.928.739 kn ili 16,78%, te rashodi za zaposlene u iznosu od 1.333.123 kn ili 11,60% ukupno ostvarenih rashoda/izdataka.

Grafikon 3 Prikaz ukupno ostvarenih prihoda/primitaka i rashoda/izdataka u razdoblju od 2014./2015. godine



Izvor: Izvještaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za razdoblje 1. siječnja 2014. godine do 31. prosinca 2015. godine

Grad Pregrada tijekom 2014. godine bilježi povećanje imovine koje se odnosi na procjenu vrijednosti zgrade, opreme, namještaja i zemljišta. Krajem 2015. godine također se uočava povećanje imovine koje se odnosi na uknjižbu vlasništva ranije stečenog zemljišta temeljem zemljišnih knjiga te temeljem ugovora o prijenosu prava vlasništva bez naknade. Smanjenje imovine se odnosi na prodaju navedenog zemljišta i rashod sitnog inventara, te na isknjiženje komunalno vodnih građevina za javnu vodoopskrbu koje su prenijete u vlasništvo i na upravljanje društvu VIOP d.o.o. Pregrada.

4.2.2. Vertikalna analiza financijskih izvještaja*Tablica 5 Vertikalna analiza aktive bilance Grada Pregrade*

AKTIVA	2014. godina	%	2015. godina	%	Indeks 2015./2014.
Dugotrajna imovina/ Nefinancijska imovina	70.583.375	87,02	69.917.226	87,14	99,06
Kratkotrajna imovina/ Financijska imovina	10.530.790	12,98	10.321.283	12,86	98,01
Ukupno	81.114.165	100,00	80.238.509	100,00	98,92

Izvor: Bilanca stanja na dan 31.12.2015.; Grad Pregrada

U 2014. godini dugotrajna imovina Grada Pregrade sudjeluje sa 87,02%, dok kratkotrajna imovina sudjeluje sa 12,98% u ukupnoj imovini. U 2015. godini dugotrajna imovina u ukupnoj imovini sudjeluje u nešto većem postotku u odnosu na 2014. godinu, tj. udio dugotrajne imovine u ukupnoj imovini iznosio je 87,14%, a udio kratkotrajne imovine je iznosio 12,86%.

Uspoređujući ova dva razdoblja kroz indekse, uočava se neznatno smanjenje dugotrajne i kratkotrajne imovine u 2015. godini u odnosu na 2014. godinu.

Tablica 6 Vertikalna analiza pasive bilance Grada Pregrade

PASIVA	2014. godina	%	2015. godina	%	Indeks 2015./2014.
Obveze	3.729.502	4,60	2.586.079	3,22	69,34
Vlastiti izvori	77.384.663	95,40	77.652.430	96,78	100,35
Ukupno	81.114.165	100,00	80.238.509	100,00	98,92

Izvor: Bilanca stanja na dan 31.12.2015.; Grad Pregrada

U 2015. godini udio obveza Grada Pregrade u ukupnoj pasivi smanjio se na 3,22% odnosno zabilježeno je smanjenje obveza za 1.143.423 kn u podnosu na prethodnu godinu.

Udio vlastitih izvora u ukupnom iznosu pasive nije se značajno promijenio, odnosno vidljivo je povećanje od 1,38% u odnosu na 2014. godinu.

4.2.3. Pokazatelji analize financijskih izvještaja

Pokazatelj ekonomičnosti izračunava se na temelju računa godišnjeg izvještaja o prihodima/primicima i rashodima/izdacima, a mjeri odnos prihoda/primitaka i rashoda/izdataka i pokazuje koliko se prihoda/primitaka ostvari po jedinici rashoda/izdataka. Ukoliko je vrijednost manja od 1, pokazatelj je poslovanja s gubitkom.

Ekonomičnost ukupnog poslovanja	=	$\frac{\text{ukupni prihodi i primici}}{\text{ukupni rashodi i izdaci}}$
	=	$\frac{11.578.978}{11.492.109}$
	=	1,01

S obzirom da je pokazatelj ekonomičnosti Grada Pregrade veći od jedan, Grad je u tekućoj godini poslovao s dobiti.

5. UPRAVLJANJE IMOVINOM

Dobro pripremljen model za upravljanje imovinom lokalnih samouprava trebao bi pomoći lokalnim samoupravama da pojasne i definiraju sadržaj svojih portfelja nekretnina, kao i da prate i nadziru njihove funkcionalne i financijske rezultate. Postojeći model upravljanja nekretninama normiran je putem zakonskih, podzakonskih akata te putem općih akata Grada.

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Grada imaju Gradsko vijeće, odnosno Gradonačelnik, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Gradsko vijeće, odnosno Gradonačelnik stječu, otuđuju, raspoložu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Grada pažnjom dobrog domaćina u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada. Odluku o stjecanju i otuđivanju nekretnina čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina donosi gradonačelnik, a ukoliko pojedinačna vrijednost nekretnine prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina, odluku o stjecanju i otuđivanju nekretnina donosi Gradsko vijeće.

Gradsko vijeće Grada Pregrade je donijelo Odluku o raspolaganju, upravljanju i stjecanju nekretnina u vlasništvu Grada Pregrade („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ br. 23/16) kojom su razrađeni procesi upravljanja i raspolaganja nekretninama u skladu s zakonskim propisima.

Grad Pregrada nema poseban plan upravljanja nekretninama s obzirom da isti proizlazi iz Strategije.

Odlukom je predviđeno donošenje Godišnjeg plana raspolaganja nekretninama kojim se određuju kratkoročne ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije.

Gradonačelnik donosi Godišnji plan u roku 90 dana od dana donošenja Proračuna Grada Pregrade, a isti uključuje godišnji plan upravljanja i raspolaganja stanovima i poslovnim prostorima; godišnji plan upravljanja i raspolaganja građevinskim zemljištem; godišnji plan rješavanja imovinsko-pravnih odnosa vezanih uz infrastrukturne projekte; godišnji plan provođenja postupaka procijene nekretnina; godišnji plan upravljanja, odnosno tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina.

Gradonačelnik podnosi Izvješće o provedbi plana Gradskom vijeću, u roku od 6 mjeseci od isteka kalendarske godine za prethodnu godinu.

Provođenjem PRLS modela u više gradova u Republici Hrvatskoj potvrđeno je jedanaest aktivnosti koje je potrebno dosljedno provesti da bi se napravio kvalitetan pomak na području učinkovitijeg gospodarenja imovinom jedinica lokalne samouprave, a to su:

1. uvođenje baze podataka/sustava inventure za svaku jedinicu imovine posebno (registar nekretnina),
2. povrat imovine (tranzicijska pitanja),
3. klasifikacija imovine i formuliranje financijske politike u skladu s klasifikacijom,
4. procjena vrijednosti imovine,
5. računovodstvo i financijsko planiranje za imovinu (operativni izvještaji)
6. intenzivna financijska analiza portfelja, imovine i projekata,
7. deregulacija poslovnoga zakupa i poboljšanje postupaka iznajmljivanja,
8. kvantificiranje i praćenje direktnih i indirektnih subvencija vezanih za nekretnine koje uživaju zakupci i korisnici nekretnina u vlasništvu lokalne samouprave,
9. izvještavanje o imovini,
10. konsolidiranje upravljanja,
11. izrada sveobuhvatnog plana za upravljanje imovinom.

5.1. Inventura imovine (registar nekretnina)

Preduvjet izrade Registra nekretnina bila je uspostava ispravne baze podataka i popisa imovine Grada Pregrade, u cilju čega je provedena inventura cjelokupne imovine Grada.

U svrhu cjelovitog i integriranog upravljanja imovinom, 2016. godine izrađen je Registar nekretnina koji daje sistematiziran pregled, namjenu i vrijednost imovine Grada Pregrade.

Registar nekretnina daje cjelokupan pregled nekretnina Grada, sa svim relevantnim podacima kao što su: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine, broj zemljišnoknjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, naziv katastarske općine gdje se zemljišnoknjižna čestica nalazi, površinu zemljišnoknjižne čestice, kulturu zemljišnoknjižne čestice, vrstu vlasništva na nekretnini – isključivo vlasništvo, suvlasništvo, zajedničko vlasništvo ili vanknjižno vlasništvo, udio u vlasništvu u slučaju suvlasništva ili zajedničkog vlasništva, drugi suvlasnici ili zajednički vlasnici u slučaju suvlasništva ili zajedničkog vlasništva, titulara vlasništva, podatke o teretima na nekretnini, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu (zabilješke), broj katastarske čestice iz posjedovnog lista, naziv katastarske općine iz posjedovnog lista, površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, nositelja prava i udio, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja nekretnine, vrijednost nekretnine, financijska kartica svake jedinice imovine (financijsko praćenje prihoda i rashoda) i ostale relevantne podatke.

Grad Pregrada ima ukupno 775 jedinica prema uspostavljenom Registru nekretnina u kojemu su sve nekretnine grupirane u portfelje i podportfelje.

Osim navedenoga, posebno je potrebno istaknuti da je u Registru nekretnina sva imovina funkcijski klasificirana na: obveznu, diskrecijsku i imovinu za ostvarenje prihoda.

Za većinu nekretnina Grad je u zemljišnim knjigama i katastru upisan kao vlasnik, odnosno posjednik te se kontinuirano provode procesi kako bi sve nekretnine bile upisane kao vlasništvo Grada. U tijeku je upis vlasništva za nerazvrstane ceste koje se u zemljišne knjige trebaju upisati kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Grada Pregrade.

Registar nekretnina redovito se ažurira.

U ukupnom udjelu nekretnina Grada Pregrade, 74% imovine čine katastarske kulture poljoprivredna zemljišta (oranice, vinogradi, voćnjaci), 19% imovine čine prometnice (ostali nerazvrstani putevi, ulice i ceste), dok ostalih 7% imovine čine različite katastarske kulture: komunalna infrastruktura, dvorišta, kuće, groblja, vrtići, igrališta, poslovni prostori, stanovi, javni prostori itd.

5.2. Tranzicijska pitanja

Posebno treba istaknuti potrebu rješavanja pitanja vlasništva. Procesom povrata imovine vraćaju se vlasnička prava onim vlasnicima koji su ih izgubili nacionalizacijom ili konfiskacijom. Ključno je pitanje u upravljanju imovinom želi li lokalna samouprava ulagati – i koliko – u održavanje i popravak nekretnina koje će vjerojatno vratiti ili kojih će se na drugi način riješiti iz svojih portfelja.

Potrebno je provesti pažljivu financijsku analizu kako bi se odredila financijska korist svih važnih izdataka. Onima koji donose odluke o cjelokupnoj politici lokalne samouprave potrebne su objektivne informacije kako bi mogli donijeti dobre odluke. Zbog toga bi bilo korisno da u bazu podataka o imovini lokalne samouprave uključe i označe imovinu koja će biti vraćena. Grad Pregrada identificirao je imovinu koja je u stadiju postupka povrata.

5.3. Klasifikacija nekretnina

Nekretnine možemo podijeliti na tri skupine:

- A. obvezna (za izravne potrebe JLS, odgovornost JLS određena Zakonom),
- B. diskrecijska (dobrovoljno podržana iz društvenih, političkih i drugih razloga),
- C. imovina za ostvarenje prihoda (višak imovine).

Grad Pregrada pruža, kako obveznu, tako i dobrovoljnu podršku različitim organizacijama. Zakoni pojedine funkcije jedinica lokalne samouprave jasno definiraju kao isključive ili podijeljene i u skladu s time također određuju objekte koji su obvezni za jedinice lokalne samouprave. Ti objekti uključuju dječje vrtiće, socijalne stanove, vodovodnu i kanalizacijsku infrastrukturu, groblja, sportske objekte, kazališta, muzeje, knjižnice, parkove te neke druge.

Tablica 7 Klasifikacija nekretnina Grada Pregrade

Red. br.	Osnovni podaci o jedinici imovine			Klasifikacija imovine					
	Naziv/vrsta jedinice imovine	Broj katastarske čestice/jedinica imovine (JI)	Površina (m ²)	Funkcija			Optimalna funkcija		
				A	B	C	A	B	C
1.	Zgrada i dvorište – Dječji vrtić	k.č. 577	5.706,00	+			+		
2.	Dvije poslovne zgrade kbr. 5/1 i dvorište	k.č. 930/1	3.276,00		+				+
3.	Javna zgrada, Ulica Ljudevita Gaja 34	k.č. 1190/1	156,00		+				+
4.	Poslovna zgrada i dvorište „Đački dom u Ulici Augusta Cesarca 1/1“	k.č. 1238/2	741,00		+				+
5.	Stambene zgrade br. 120/1-2, 120/3-4 i 120/5-6 i dvorište	k.č. 177/2	3.495,00		+				+
6.	Zgrada	k.č. 1235/28	67,35		+				+
7.	Zgrada br. 1 i dvorište u Bušinu	k.č. 1/1	3.999,00		+				+
8.	Sportski objekti i tereni	15 JI	20.124,00	+			+		
9.	Kosturnica u Straži	k.č. 47	72,00		+			+	
10.	Ostali kulturni objekti	2 JI	1.679,00		+			+	
11.	Javni prostori (parkirališta, trgovi, parkovi)	9 JI	9.781,00	+			+		
12.	Komunalna infrastruktura (grobља i mrtvačnice, trafostanice)	16 JI	38.661,00	+			+		
13.	Prometnice	160 JI	239.525,38	+			+		
14.	Zemljišta (izgrađena i neizgrađena građevinska zemljišta)	100 JI	67.522,27		+				+
15.	Zemljišta (poljoprivredna zemljišta)	237 JI	346.463,55		+				+
16.	Zemljišta (šumska zemljišta i ostala zemljišta – kanali, potoci, livade, šikare, jarci i dr.)	228 JI	512.754,50	+			+		

Izvor: Grad Pregrada (Registar nekretnina)

Grad Pregrada u svom vlasništvu ima i 3 trgovačka društva koja se bave komunalnim djelatnostima, a isto je navedeno u sljedećoj tablici. Navedena trgovačka društva ubrajamo u C skupinu, odnosno u onu imovinu koja stvara prihode.

Tablica 8 Popis trgovačkih društava u vlasništvu Grada Pregrade

Red. br.	Opći podaci o poduzeću/ trgovačkom društvu			Udio vlasništva
	Naziv	Adresa	OIB	
1.	Niskogradnja d.o.o. za stambeno-komunalne djelatnosti	Stjepana Radića 17, 49218 Pregrada	23210692018	100%
2.	VIOP d.o.o. za vodoopskrbu i odvodnja	Stjepana Radića 17, 49218 Pregrada	73492360733	100%
3.	HUMPLIN d.o.o za distribuciju plina	Lastine 1, 49231 Hum na Sutli	35352838790	35%

Izvor: <http://www.niskogradnjapregrada.hr/>, <http://www.viop.hr/>

5.4. Procjena vrijednosti nekretnina

Postojeći model upravljanja nekretninama temelji se na analitičkim knjigovodstvenim evidencijama u kojima su upisani svi pojavni oblici dugotrajne imovine. Pored knjigovodstvenih evidencija ustrojene su i druge evidencije nekretnina (objekata, poslovnih prostora i stanova) ovisno o namjeni u koju su se evidencije uspostavljale.

Ključno početno pitanje za upravitelje imovinom jest koju vrstu vrijednosti trebaju znati. Općenito postoje dvije skupine nekretnina:

1. jedinice koje se mogu prenijeti (prodati) barem potencijalno (nekretnine u vlasništvu lokalne samouprave, npr. poslovni prostori);
 - za tu je nekretninu poznavanje tržišne vrijednosti imovine ključ praćenja i kontrole rezultata;
2. nekretnina u vlasništvu lokalne samouprave koja nije prenosiva prema bilo kakvim racionalnim pretpostavkama (npr. mostovi);
 - suvremeni pristup za procjenu je takozvana cijena vijeka trajanja, koja se sastoji od cijene izgradnje i troškova održavanja i popravaka za vrijeme njezina vijeka trajanja.

Važno je shvatiti da računovodstvena (knjigovodstvena) vrijednost nekretnine ima ograničeno značenje u procesu donošenja racionalnih odluka u upravljanju imovinom.

S obzirom na veliki broj nekretnina koje tehnički nije moguće uvrstiti u samu Strategiju, detaljan pregled nekretnina sa financijskog aspekta nalazi se u Registru nekretnina Grada Pregrade.

Procijenjena vrijednost nekretnina rezultat je sveobuhvatnih istraživanja tržišnih cijena za pojedine vrste nekretnina na pojedinom području u ovom slučaju na području Grada Pregrade. Prilikom definiranja vrijednosti svake pojedine vrste nekretnine u obzir je uzeta prosječna tržišna cijena nekretnina na tržištu nekretnina i zakonski okvir, odnosno pojedini Pravilnici, Odluke i Napatci za određivanje vrijednosti pojedinih vrsta imovine, odnosno nekretnina koji se u nastavku navode:

- ✓ APZ – Agencija za poljoprivredno zemljište – Cjenik zemljišta
- ✓ Uputa o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske
- ✓ Pravilnik o mjerilima za utvrđivanje vrijednosti oduzetog poljoprivrednog zemljišta, šuma i šumskog zemljišta
- ✓ Očevidnik nekretnina i pokretnina (Hrvatska gospodarska komora)
- ✓ Podaci iz Porezne uprave
- ✓ Interne knjigovodstvene evidencije Grada Pregrade

Ukupna procijenjena knjigovodstvena vrijednost nekretnina u vlasništvu Grada Pregrade (sukladno utvrđenom Registru imovine Grada Pregrade) iznosi 69.285.512,62 kn. Struktura imovine Grada i vrijednosti po portfeljima i potportfeljima su vidljivi u sljedećoj tablici.

Tablica 9 Vrijednost imovine po portfeljima i potportfeljima Grada Pregrade

Struktura imovine

UKUPNO

Portfelj	Potportfelj	Vrijednost	Troškovi	Prihodi	Broj JI	Količina po J.M.	J.M.	Cijena po J.M.
JAVNI PROSTORI	OSTALI JAVNI PROSTORI	1,00			1	1442,00	m2	0,00
JAVNI PROSTORI	PARKIRALIŠTA	3,00			3	2703,00	m2	0,00
JAVNI PROSTORI	PARKOVI	4,00			4	3604,00	m2	0,00
JAVNI PROSTORI	TRGOVI	1,00			1	2032,00	m2	0,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	GROBLJA I MRTVAČNICE	5177539,58			14	38566,00	m2	134,25
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	OSTALA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	2,00			2	95,00	m2	0,02
KULTURNI OBJEKTI	CRKVE I KAPELE	2,00			2	1679,00	m2	0,00
KULTURNI OBJEKTI	OSTALI OBJEKTI KULTURE	1,00			1	3999,00	m2	0,00
OBRAZOVNI OBJEKTI	VRTIČI	6154880,00			1	5706,00	m2	1.078,67
POSLOVNI PROSTORI	OSTALI POSLOVNI PROSTORI	1921080,00			2	3432,00	m2	559,76
PROMETNICE	CESTE	10,00			10	53775,00	m2	0,00
PROMETNICE	OSTALI NERAZVRSTANI PUTEVI	145,00			145	174980,38	m2	0,00
PROMETNICE	ULICE	5,00			5	10770,00	m2	0,00
SPORTSKI OBJEKTI	OTVORENI TERENI	78483,00			15	20124,00	m2	3,90
STANOVI	OSTALI STANOVI	5689050,00			3	4303,35	m2	1.322,00
ZEMLJIŠTA	IZGRAĐENA GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	47364177,76			60	50482,81	m2	938,22
ZEMLJIŠTA	NEIZGRAĐENA GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	1654673,80			40	17039,46	m2	97,11
ZEMLJIŠTA	OSTALA ZEMLJIŠTA	745628,09			229	512826,50	m2	1,45
ZEMLJIŠTA	POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	499826,39			237	346463,55	m2	1,44
	Ukupno:	69285512,62			775			

Izvor: Registar nekretnina Grada Pregrade

5.5. Operativni izvještaji

Operativni izvještaj predstavlja računovodstveni izvještaj koji prikazuje sve prihode i podatke povezane s funkcioniranjem jedinice nekretnine i podijeljen je u kategorije transakcija, kao što su prihod od prodaje, zakup (operativni izvještaj prikazuje neto operativni prihod). Svrha operativnih izvješća je ocijeniti financijske rezultate pojedine nekretnine i odrediti problematične jedinice radi korektivnih mjera.

Operativni izvještaj sastavni je dio Izvješća o provedbi plana kojeg na temelju Godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Pregrade podnosi Gradonačelnik podnosi Gradskom vijeću, u roku od 6 mjeseci od isteka kalendarske godine za prethodnu godinu.

5.6. Financijska analiza portfelja, nekretnina i projekata

Imovinski portfelji lokalnih samouprava su vrlo različiti po svojem sadržaju, veličini i značaju. Oni sadrže zemljišta, stambenu imovinu, uredske zgrade i prostorije za vladinu i djelomično vladinu upotrebu, nerezidentne (poslovne) zakupnine, sportske i kulturne prostorije, dječje vrtiće, zelene tržnice, infrastrukturu rasvjete, industrijske i skladišne/distribucijske nekretnine i različita poduzeća.

Tablica 10 Prikaz podjele nekretnina Grada Pregrade prema portfeljima, katastarskoj općini i ukupnoj površini

Red. br.	Portfelj	Katastarska općina							Ukupna površina portfelja (m ²)
		Cigrovec	Kostel	Plemenščina	Pregrada	Sopot	Vinagora	Vrbanec	
1.	Zemljišta ¹	5.564,00	96.041,00	16.696,88	223.876,54	372.398,88	158.649,52	55.025,50	928.252,32
2.	Prometnice ²	5.726,00	575,00	73,50	231.786,38	760,50	-	604,00	239.525,38
3.	Komunalna infrastruktura ³	-	4.256,00	-	26.587,00	3.761,00	4.057,00	-	38.661,00
4.	Poslovni prostori ⁴	-	-	-	3.432,00	-	-	-	3.432,00
5.	Stanovi ⁵	-	-	-	4.303,35	-	-	-	4.303,35
6.	Javni prostori ⁶	-	-	-	7.219,00	1.120,00	-	1.442,00	9.781,00
7.	Obrazovni objekti ⁷	-	-	-	5.706,00	-	-	-	5.706,00
8.	Sportski objekti ⁸	-	6.510,00	-	13.614,00	-	-	-	20.124,00
9.	Kulturni objekti ⁹	-	-	-	-	-	1.679,00	3.999,00	5.678,00
UKUPNO:		11.290,00	107.382,00	16.770,38	516.524,27	378.040,38	164.385,52	61.070,50	1.255.463,05

Izvor: Registar nekretnina Grada Pregrade

Iz prethodno prikazane tablice može se zaključiti da Grad Pregrada raspolaže s ukupno 1.255.463,05 m² zemljišta te je u većini slučajeva isključivi vlasnik istih.

¹ Zemljišta obuhvaćaju poljoprivredna zemljišta (oranice, voćnjake, vinograde), izgrađena zemljišta (kuće, zgrade) te ostala zemljišta (vrtovi, pašnjaci).

² Prometnice obuhvaćaju nerazvrstane puteve, ulice i ceste.

³ Komunalna infrastruktura obuhvaća groblja i mrtvačnice (kuće oproštaja) te ostalu komunalnu infrastrukturu (trafostanice).

⁴ Poslovni prostori obuhvaćaju ostale poslovne prostore (gospodarske zgrade, zgrade mješovite upotrebe, zgrade mjesnih ureda i sl.).

⁵ Stanovi obuhvaćaju ostale stanove (za razne namjene).

⁶ Javni prostori obuhvaćaju zelene površine, parkove i ostale javne prostore (tržnice).

⁷ Obrazovni objekti obuhvaćaju vrtiće.

⁸ Sportski objekti obuhvaćaju igrališta i ostala zemljišta za sport i rekreaciju.

⁹ Kulturni objekti obuhvaćaju crkve i kapele.

5.7. Deregulacija iznajmljivanja

Prekomjerno regulirana politika i praksa zakupa poslovnih prostora koje primjenjuju lokalne samouprave u Republici Hrvatskoj imaju uglavnom negativne posljedice za gospodarstvo lokalne samouprave. Stoga je taj sektor potrebno uskladiti s uobičajenim pristupima u zemljama s razvijenim tržišnim gospodarstvima.

Deregulacija iznajmljivanja obuhvaća analizu postojećih natječajnih postupaka i ugovaranja, primjenu licitacije, rokova ugovaranja, usklađivanja rente sa tržišnim cijenama, revitalizaciju neiskorištenih i neatraktivnih prostora, povećanje prihoda i stope naplate, instrumente osiguranja naplate i smanjenje operativnih troškova. Deregulacija bi stoga predstavljala smanjenje prekomjerne regulacije i ograničenja sa ciljem povećanja efikasnosti prakse davanja u zakup poslovnih prostora, odnosno produktivnijeg korištenja nekretnina u vlasništvu Grada. U tom smjeru Gradsko vijeće Grada Pregrade donijelo je sljedeće Odluke:

- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ 23/16)
- Odluka o dodjeli nekretnina u vlasništvu Grada Pregrade na korištenje organizacijama civilnog društva („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ 1/17).

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ 23/16) uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavaca i zakupnika, uvjeti i način kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pregrade. Poslovni prostor u vlasništvu Grada daje se u zakup putem javnog natječaja, a zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Iznimno ugovor o zakupu poslovnog prostora se sklapa bez javnog natječaja u slučaju kada ga sklapaju međusobno Grad Pregrada i Republika Hrvatska odnosno jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i jedinice lokalne područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

U skladu sa prethodno navedenom Odlukom Grad Pregrada će regulirati odnose sa postojećim korisnicima poslovnih prostora u vlasništvu Grada, odnosno sa sadašnjim zakupnicima i sadašnjim korisnicima.

Odlukom o dodjeli nekretnina u vlasništvu Grada Pregrade na korištenje organizacijama civilnog društva („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ 1/17) određuju mjerila, kriteriji i postupak dodjele nekretnina (poslovni prostori, stanovi, domovi, sklonište i slični objekti) u vlasništvu Grada Pregrade na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro.

Za dodjelu nekretnina na korištenje organizacija civilnog društva provodi se javni natječaj, vodeći računa da se racionalno koriste sve gradske nekretnine, a na temelju rezultata sklapa se ugovor sa korisnicima.

Iznimno nekretnina se može dodijeliti izravno bez provođenja javnog natječaja, ako se dodjeljuje organizaciji civilnog društva kojoj su zakonom ili drugim aktom povjerene javne ovlasti ili koja ima isključivu nadležnost u području djelovanja ili zemljopisnom području ili koja je jedino operativno osposobljena za rad na području djelovanja ili zemljopisnom području (npr. Hrvatski crveni križ, Dobrovoljno vatrogasno društvo) ili koja je temeljem posebnog propisa jedina organizacijski ustrojena za provođenje određene aktivnosti na određenoj nekretnini (aktivnost odgovara namjeni nekretnine).

U skladu sa prethodno navedenom Odlukom Grad Pregrada će regulirati odnose sa sadašnjim korisnicima nekretnina u vlasništvu Grada, odnosno raspisati natječaj za nekretnine koje se ne koriste.

Conditio sine qua non za učinkovito i efikasno provođenje prethodno navedenih Odluka je popis nekretnina u vlasništvu Grada koje jesu, odnosno mogu biti predmet zakupa, odnosno korištenja.

5.8. Praćenje subvencija

Nekretnine koje su predmet zakupa stvaraju najviši dohodak i vrijednost za vlasnika. Najbolja namjena imovine će osigurati najvišu zakupninu i vrijednost za vlasnika. Ovaj proces dugoročno vodi do najboljega osiguravanja dobara i usluga za zajednicu i najboljih financijskih rezultata.

Odluku o utvrđivanju početnih cijena zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Pregrade koji se daju u zakup putem javnog natječaja donosi gradonačelnik, a temeljem procjemenog elaborata izrađenog od strane stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili stalnog sudskog procjenitelj.

O plaćanju i iznosu naknade za korištenje nekretnine u vlasništvu Grada koja se dodjeljuje na korištenje organizacijama civilnog društva, odlučuje gradonačelnik svojom odlukom.

Gradonačelnik može odrediti da se za korištenje prostora organizacijama civilnog društva ne naplaćuje naknada ili da se naknada utvrđuje u iznosu povoljnijem u odnosu na tržišne prilike, s obzirom se radi o organizacijama civilnog društva koje nisu osnovane radi stjecanja dobiti i djeluju u općem interesu društva.

Na taj način Grad pruža nefinancijsku podršku organizacijama civilnog društva, te ne naplatom naknade ili naplatom naknade ispod tržišne cijene daje indirektnu subvenciju.

Dohodak koji Grad Pregrada propušta time što daje na korištenje nekretnine ispod tržišne cijene predstavlja indirektnu subvenciju.

Neprofitne organizacije su najbolji primjer indirektnih subvencija za korištenje nekretnina u vlasništvu Grada.

5.9. Izvještavanje o imovini

Temeljem Odluke o raspolaganju, upravljanju i stjecanju nekretnina u vlasništvu Grada Pregrade („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ 23/16) dokumenti upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada su:

1. Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada,
2. Godišnji plan upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada te
3. Izvješće o provedbi plana.

Gradonačelnik donosi Godišnji plan upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada za svaku godinu u roku od 90 dana od dana donošenja proračuna za istu godinu. Godišnjim planom određuju se kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganje nekretninama, te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

Na temelju prethodno navedenog Godišnjeg plana Gradonačelnik podnosi Izvješće o provedbi istog Gradskom vijeću, u roku od 6 mjeseci od isteka kalendarske godine za prethodnu godinu.

5.10. Konsolidirano upravljanje

Grad Pregrada je organizirao poslove kroz svoje postojeće odjele te zadovoljava zakonske obveze. U svrhu izrade Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Pregrade za razdoblje od 2017.-2020. godine, osnovana je Radna skupina od tri člana. Članovi Radne skupine su zaduženi za pripremu, izradu, praćenje i realizaciju Strategije.

Poslovi u vezi upravljanja, raspolaganja, stjecanja nekretnina u vlasništvu Grada, zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada, dodjeli nekretnina u vlasništvu Grada Pregrade na korištenje organizacijama civilnog društva raspoređeni su i obavljaju se unutar Upravnog odjela za opće poslove i društvene djelatnosti Grada Pregrade.

Zbog učinkovitog, transparentnog i efikasnog upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada potrebna je transparentna komunikacija i suradnja sa Upravnim odjelom za financije i gospodarstvo Grada Pregrade.

Vođenje Registra nekretnina, ažuriranje podataka unutar istog, povjereno je Višoj stručnoj suradnici za društvene djelatnosti u upravljanje gradskom imovinom unutar Upravnog odjela za opće poslove i društvene djelatnosti Grada Pregrade, dok su podaci iz Registra učinjeni vidljivim i dostupnim svim službenicima gradske uprave.

Grad je poduzeo sve potrebne mjere te su izrađene kvalitetne baze podataka o imovini temeljem kojih će se provoditi kvalitetnije upravljanje imovinom. Grad teži unaprjeđenju procesa upravljanja imovinom, angažira vanjske konzultante, intenzivno radi na educiranju zaposlenika, prikupljanju i obradi podataka o imovini, provodi preustroj i kroz centralizirano upravljanje imovinom nastoji povećati učinkovitost. Potencijalni problem Grada u provedbi predmetne Strategije je nedostatak ljudskih resursa u upravnim tijelima Grada kao i financijskih resursa za kvalitetno provođenje svih segmenata Strategije.

5.11. Sveobuhvatni/cjeloviti plan

Sveobuhvatni/cjeloviti plan upravljanja i raspolaganja nekretninama snažno je sredstvo za unaprjeđenje poslovanja u upravljanju istim. Sveobuhvatni plan omogućuje izradu i provedbu dugoročne politike i opravdava mjere poduzete u vezi s njom.

U sveobuhvatnom planu od iznimne važnosti je prikazati kako upravljanje nekretninama lokalne samouprave podrazumijeva niz problema. Ono podrazumijeva donošenje gospodarskih i socijalno opravdanih odluka o preraspodjeli, prenamjeni i prodaji, a ne samo održavanje i popravak nekretnina.

Grad Pregrada, kroz izradu ove Strategije, planira realizirati niz prioriteta koji će dodatno poboljšati poslovanje Grada te doprinijeti ukupnom razvoju lokalne zajednice.

➤ *Vizija i smjernice za ostvarivanje prioritetnih ciljeva u razdoblju 2017.-2020.*

Nekretnine u vlasništvu Grada su kapital kojim se mora odgovorno upravljati i koji treba staviti u funkciju jer su važan resurs gospodarskog razvoja. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

Vizija Grada Pregrade je uspostavljanje što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada kroz usmjeravanje gradskih resursa i znanja na održavanju Grada, između ostalog i kroz osiguranje pravovaljanih informacija o imovini/nekretninama, a sve u svrhu smanjivanja troškova te povećanja prihoda poslovanja.

Temeljem sveobuhvatnog uvida i analize zatečenog stanja, lokacijskih informacija i komunalne opremljenosti identificirat će se nekretnine čijim bi se raspolaganjem stekla imovinska korist

za Grad. U pogledu nekretnina, ovom se Strategijom utvrđuju smjernice koje su dužni poštivati svi, kako Grad Pregrada tako i pravne osobe kojima su iste dane na korištenje ili upravljanje.

Nužno je ojačati sustav nadzora i utjecaja osnivača nad upravljanjem i raspolaganjem nekretninama u vlasništvu ustanova kao i nekretnina u vlasništvu trgovačkih društava u vlasništvu Grada.

➤ **SMJERNICE ZA UČINKOVITO UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA:**

- utvrditi sve nekretnine u vlasništvu Grada,
- normativno urediti raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina,
- aktiviranje, odnosno stavljanje u funkciju što većeg broja nekretnina te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost,
- vođenje i ažuriranje Registra nekretnina kao cjelovitu i sveobuhvatnu evidenciju nekretnina,
- vođenje i ažuriranje podataka o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine,
- uskladiti podatke katastra i zemljišnih knjiga,
- rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
- unaprijediti suradnju s Ministarstvom državne imovine,
- povezivati nekretnine s prostornim planovima,
- voditi računa o interesu Grada prilikom izrade prostorno-planske dokumentacije,
- za sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- stjecati vlasništvo nekretnina namijenjenih za gradnju komunalne infrastrukture,
- redovito objavljivati sve dokumente koji se tiču upravljanja i raspolaganja nekretninama na gradskom web-u,
- izrađivati planove održavanja nekretnina sukladno zakonskim i podzakonskim propisima,
- poslovni prostori koji ne služe za rad gradske uprave, Proračunskih korisnika, trgovačkih društava u vlasništvu Grada kao i drugih korisnika proračuna, moraju biti ponudeni na tržištu i to ili u formi zakupa ili u formi prodaje javnim natječajem,
- upisati sve nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Grada Pregrade,
- centralizacija procesa upravljanja imovinom/nekretninama Grada,
- unaprijediti sustav unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Evidentiranje nekretnina Grada, uz jasan i jednoobrazan normativni okvir, osnovni je preduvjet učinkovitog upravljanja nekretninama. Ova Strategija, temelj je za unapređenje postojećeg sustava upravljanja, raspolaganja i korištenja nekretnina u vlasništvu Grada Pregrade.

6. POPIS TABLICA

<i>Tablica 1 Opći podaci o obvezniku.....</i>	9
<i>Tablica 2 SWOT analiza</i>	13
<i>Tablica 3 Ostvareni prihodi/primici Grada Pregrade za 2014. i 2015. godinu, u kunama</i>	15
<i>Tablica 4 Ostvareni rashodi/izdaci Grada Pregrade za 2014. i 2015. godinu, u kunama.....</i>	17
<i>Tablica 5 Vertikalna analiza aktive bilance Grada Pregrade</i>	19
<i>Tablica 6 Vertikalna analiza pasive bilance Grada Pregrade</i>	19
<i>Tablica 7 Klasifikacija nekretnina Grada Pregrade</i>	24
<i>Tablica 8 Popis trgovačkih društava u vlasništvu Grada Pregrade</i>	24
<i>Tablica 9 Vrijednost imovine po portfeljima i potportfeljima Grada Pregrade.....</i>	26
<i>Tablica 10 Prikaz podjele nekretnina Grada Pregrade prema portfeljima, katastarskoj općini i ukupnoj površini</i>	27

7. POPIS SLIKA

<i>Slika 1 Organizacijska struktura unutar Grada Pregrade</i>	11
---	----

8. POPIS GRAFIKONA

<i>Grafikon 1 Kretanje izvora prihoda/primitaka u proračunu Grada Pregrade u 2014. i 2015. godini, u kunama.....</i>	16
<i>Grafikon 2 Kretanje ostvarenih rashoda/izdataka u proračunu Grada Pregrade u 2014. i 2015. godini, u kunama</i>	17
<i>Grafikon 3 Prikaz ukupno ostvarenih prihoda/primitaka i rashoda/izdataka u razdoblju od 2014./2015. godine</i>	18