

**REPUBLIKA HRVATSKA
KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKA ŽUPANIJA
GRAD KRIŽEVCI**



**STRATEGIJA
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA KRIŽEVACA OD
2021. DO 2027. GODINE**

Križevci, studeni 2020. godine

Sadržaj

1. UVOD	1
2. VAŽEĆI PROPISI U VEZI S UPRAVLJANJEM I RASPOLAGANJEM IMOVINOM.....	2
2.1. Zakonski i podzakonski akti	2
2.2. Akti Grada Križevaca	4
3. OBLICI IMOVINE U VLASNIŠTVU GRADA KRIŽEVACA	4
3.1. Nekretnine u vlasništvu Grada Križevaca	5
3.1.1. Građevinsko zemljište	6
3.1.2. Poljoprivredno zemljište.....	7
3.1.3. Poslovni prostori	7
3.1.4. Stambeni objekti	8
3.2. Ustanove kojima je osnivač Grad.....	8
3.3. Pokretnine u vlasništvu Grada Križevaca	9
3.4. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima	9
3.5. Druga imovina	10
4. POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM.....	10
5. STRATEŠKE ODREDNICE STRATEGIJE.....	11
5.1. Uspostava sveobuhvatne podatkovne baze o svim pojavnim oblicima imovine	11
5.2. Uređenje imovinsko-pravnih odnosa	12
5.3. Postizanje veće efikasnosti tijela državne i županijske uprave, posebice Ministarstva državne imovine prilikom rješavanja imovinsko pravnih odnosa.....	12
5.4. Aktivacija neiskorištene imovine i smanjenje portfelja nekretnina	13
5.5. Raspolaganje imovinom u smjeru stvaranja nove kvalitete života na načelima ekološki i energetski održivog razvoja, uz korištenje sredstava iz EU fondova	14
6. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA	15

1. UVOD

Sukladno članku 18. Zakona o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18) Hrvatski sabor donosi Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje od sedam godina, na prijedlog Vlade Republike Hrvatske.

Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja državnom imovinom, uzimajući u obzir gospodarske i razvojne interese Republike Hrvatske.

Dokumenti upravljanja i raspolaganja nekretninama sukladno odredbama članka 18. - 20. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18) su:

- Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama,
- Plan upravljanja i raspolaganja nekretninama, te
- Izvješće o provedbi Plana upravljanja.

Kako se sukladno članku 35. stavku 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14) na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, to se načelo upravljanja imovinom u vlasništvu Države treba dosljedno i u cijelosti primjenjivati i na imovinu jedinica lokalne samouprave.

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Križevaca određuje srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama za razdoblje od 2021. do 2027. godine.

Dosadašnje upravljanje imovinom Grada Križevaca u velikoj je mjeri učinkovito i transparentno što je rezultiralo prvenstveno gospodarskim i društvenim razvojem zajednice. Temeljna osnova dosadašnjeg učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom je svijest Gradske uprave da imovina mora biti u funkciji stvaranja novih vrijednosti, a nikako da stvara nepotrebni trošak koji bi opterećivao daljnji razvoj Grada Križevaca. Načela upravljanja državnom imovinom, koja načela su definirana Zakonom o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18.), navodi se da se državnom imovinom upravlja učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladno definiranim načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti. S obzirom na definirana načela navedeno se treba dosljedno i u cijelosti primjenjivati i na imovinu lokalnih jedinica, u ovom slučaju na imovinu Grada Križevaca, a gdje stoji slijedeće:

Načelo odgovornosti - osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja državnom imovinom, nadzorom nad upravljanjem državnom imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i raspolaganja državnom imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

Načelo javnosti - upravljanje državnom imovinom osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja državnom imovinom u propisima i drugim aktima koji se donose na temelju ovoga Zakona te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva

upravljanja državnom imovinom u Strategiji upravljanja državnom imovinom i Godišnjem planu upravljanja državnom imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju državnom imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju državnom imovinom.

Načelo ekonomičnosti - državnom imovinom upravlja se sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Republike Hrvatske.

Načelo predvidljivosti - upravljanje i raspolaganje državnom imovinom mora biti predvidljivo za uprave, dioničare i članove trgovačkih društava u kojima dionicama i poslovnim udjelima upravlja tijelo kojemu je ta ovlast dana u nadležnost, odnosno za suvlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na nekretninama i ostalim pojavnim oblicima državne imovine. Predvidljivost upravljanja i raspolaganja državnom imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

2. VAŽEĆI PROPISI U VEZI S UPRAVLJANJEM I IMOVINOM NEKRETNINAMA

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada propisano je brojnim zakonskim, podzakonskim aktima i općim aktima Grada Križevaca.

2.1.

Zakonski i podzakonski akti

- 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. i 143/12., 152/14 i 81/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 63/19)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“, broj: 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“, broj: 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20)
- 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, 78/02)
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj: 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“, broj: 69/99, 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)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“, broj 112/18)

- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine”, broj 125/11 , 64/15 i 112/18),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine”, broj 78/15)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine”, broj 74/14, 69/17 i 98/19)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine”, broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17 i 98/19)
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine”, broj 80/11.)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine”, broj: 68/18, 110/18 i 32/20)
- Zakon o cestama („Narodne novine”, broj: 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14 i 110/19)
- Zakon o javno privatnom partnerstvu („Narodne novine”, broj: 78/12, 152/14 i 114/18)
- Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine”, broj: 94/13, 18/16, 89/17, 52/18 i 112/18)
- Zakon o proračunu („Narodne novine”, broj: 87/08, 136/12 i 15/15)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine”, broj: 111/18)
- Uredba o registru državne imovine („Narodne novine”, broj 55/11)
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine”, broj 122/14 i 98/19)
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine”, broj 121/13 i 61/18)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine”, broj 3/15, 93/15, 135/15, 2/17, 28/17, 112/18 i 126/19)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine”, broj: 124/14, 115/15, 87/16, 3/18 i 126/19).

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem tekstu: ZV) propisuje opće pravno uređenje vezano uz raspolaganje nekretninama, osim za one nekretnine za koje je propisan posebni pravni režim (npr. poljoprivredno zemljište, turističko zemljište, poslovni prostori i sl.). Odredba članka 391. ZV-a pod naslovom „Raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave” propisuje osnovna načela kojima se lokalna jedinica mora rukovoditi prilikom raspolaganja nekretninama u svom vlasništvu. Stoga ZV u spomenutom članku između ostaloga izričito navodi da „nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno“. Ova odredba prisilne je naravi jer u slučaju sklapanja pravnog posla bez da je prethodno bio proveden javni natječaj ili se cijena nije utvrdila sukladno procijenjenoj tržišnoj vrijednosti, propisana posljedica jest ništetnost tog pravnog posla. Od navedenog temeljnog načela raspolaganja nekretninama odnosno obvezatnog raspisivanja javnog natječaja, istina, postoje iznimke koje su propisane istim člankom ZV-a, ali i drugim zakonima. Već na prvi pogled postaje potpuno jasno da je raspolaganje nekretninama pa i još šire cjelokupnom imovinom uređeno prevelikim brojem zakonskih i pod zakonskih propisa, da su često odredbe zakona nejasne i međusobno kontradiktorne, a sami postupci upravljanja i raspolaganja imovinom nisu uređeni dodatnim pravilnicima ili naputcima kao pomoć za jednoobrazno i transparentnije postupanje.

2.2. Akti Grada Križevaca

- Generalni urbanistički plan grada Križevaca ("Službeni vjesnik Grada Križevaca", broj: 3/05, 1,07, 1/09, 6/11, 8/11 – ispravak, 4/14, 7/17, 7/20)
- Prostorni plan uređenja Grada Križevaca ("Službeni vjesnik Grada Križevaca", broj: 3/05, 1/07, 1/09, 1/11, 1/13, 4/14, 4/15, 7/20)
- Odluku o donošenju Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Gornji Čret (Službeni Vjesnik Grada Križevaca, broj: 1/09, 1/11, 4/14),
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni vjesnik Grada Križevaca“, broj 3/2020)
- Odluka o stjecanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Križevaca („Službeni vjesnik Grada Križevaca“, broj 5/2017)
- Statut Grada Križevaca („Službeni vjesnik Grada Križevaca“, broj: 4/09, 1/13 i 1/16)
- Odluka o uvjetima, mjerilima te postupku za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Križevaca („Službeni vjesnik Grada Križevaca“, broj 1/10)
- Odluka o davanju u najam socijalnih stanova u vlasništvu Grada Križevaca („Službeni vjesnik Grada Križevaca“, broj 3/16)
- Odluka o visini slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Grada Križevaca od 11. 5. 2009. godine
- Odluku o izmjeni Odluke o visini slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Grada Križevaca iz 2009. godine
- Odluka o upravljanju, korištenju i održavanju društvenih domova Grada Križevaca („Službeni vjesnik Grada Križevaca“, broj 1/16)
- Odluka o podmirenju troškova u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenih društvenih domova i domova Dobrovoljnih vatrogasnih društava na području Grada Križevaca („Službeni vjesnik Grada Križevaca“, broj 1/16)
- Odluka o uvjetima korištenja javnih površina gradskih trgova i ulica u Staroj užoj gradskoj jezgri Grada Križevaca („Službeni vjesnik Grada Križevaca“, broj 6/09)

3. OBLICI IMOVINE U VLASNIŠTVU GRADA KRIŽEVACA

Pojavni oblici državne imovine prema Zakonu o upravljanju državnom imovinom, kao i prema Pravilniku o načinu vođenja evidencije državne imovine („Narodne novine“, broj 101/18.), imovina koja je u vlasništvu Grada Križevaca kategorizirana je u slijedeće skupine i podskupine:

1. Nekretnine

- ❖ građevinsko zemljište,
- ❖ poljoprivredno zemljište,
- ❖ poslovni prostori,
- ❖ stambeni objekti,

2. Ustanove kojima je osnivač Grad,

3. Pokretnine – službena vozila,

4. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima.

5. Druga imovina

- ❖ nematerijalna imovina u vrijednosti projekta i elaborata,
- ❖ materijalna imovina o imovina u pripremi, IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.,

- ❖ sitan inventar o uredski pribor i ostala imovina manje vrijednosti,
- ❖ novac u blagajni i banci,
- ❖ potraživanja o porezi, zakup prostora i zemljišta, takse, pristojbe, doprinosi i naknade.

3.1.

Nekretnine u vlasništvu Grada Križevaca

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Križevaca, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Križevaca kako su pobrojani u poglavlju 2.2. ove Strategije.

Grad Križevci je kao i ostale lokalne jedinice pojedine nekretnine (izgrađeno građevinsko zemljište s objektima i neizgrađeno građevinsko zemljište) stekle prema odredbama Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi (Narodne novine 90/92), prema kojima su općine, gradovi i županije preuzele nekretnine, pokretnine, financijska sredstva te prava i obveze općina čiji su slijednik, a izmjenama navedenog Zakona („Narodne novine“, broj 117/93), nekretnine i pokretnine dotadašnjih mjesnih zajednica. Prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 70/97), preuzele su objekte i uređaje koji se koriste isključivo za javnu rasvjetu, prema Uredbi o prestanku rada Fonda u stambenom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 64/97), nekretnine, prava i obveze u vezi s tim nekretninama Fonda koje se nalaze na njihovom području, a prema odredbama Zakona o grobljima („Narodne novine“, broj 19/98 i 50/12), groblja na svom području. Prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sportu („Narodne novine“, broj 77/95), sportski objekti i druge nekretnine u društvenom vlasništvu na kojima pravo korištenja imaju sportske organizacije, udruge i druge pravne osobe prelaze u vlasništvo gradova i općina na čijem se području nalaze, ukoliko nadležno gradsko odnosno općinsko vijeće donese akt o preuzimanju i/ili u vlasništvo županije pod propisanim uvjetima. Odredbama Zakona o cestama („Narodne novine“, broj 84/11, 22/13 i 54/13), propisano je da je nerazvrstana cesta javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi. Uz navedeno, lokalne jedinice su nekretnine stjecale na temelju pravnih poslova (kupnja, darovanje, zamjena, nasljeđivanje i na druge načine). Način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini lokalnih jedinica te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima propisani su odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine“, broj 114/10 i 31/11) i Pravilnika o financijskom 24/24 izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“, broj 32/11). Od listopada 2014., na snazi je novi Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine“, broj 124/14), a od siječnja 2015. novi Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“, broj

3/15). Prema navedenim propisima, zemljište i građevinski objekti iskazuju se u okviru nefinancijske imovine.

3.1.1. Građevinsko zemljište

Od nekretnina u vlasništvu Grada najvažniju ulogu imaju građevinska zemljišta. Građevinsko zemljište je definirano kao „zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene“. Građevinsko zemljište u vlasništvu Grada predstavlja veliki potencijal za buduće investitore. Stoga je nužno ono zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju urediti i učiniti sposobnim za gradnju te dalje s istim raspolagati sukladno odredbama važećih zakona.

Krajnji cilj uređenja građevinskih zemljišta jest djelovanje sukladno dokumentima prostornog uređenja, odnosno izgradnja, a kao posljedica izgradnje poticanje naseljavanja te podizanje kvalitete života i rada na području Grada.

Grad Križevci ima u vlasništvu građevinska zemljišta na području Detaljnog Plana Uređenja Posrednji put u Križevcima.

Jedan dio građevinskih zemljišta je već prodan, te su izgrađeni stambeni objekti. Ostatak se planira putem javnog natječaja dati na prodaju. Gradilišta će se prodavati sustavno, paralelno sa izgradnjom komunalne infrastrukture. Do sada su građevinska zemljišta za koje je izgrađena sva infrastruktura prodavana prema početnoj cijeni od 30 Eura po m², a sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog vještaka za procjenu nekretnina.

Ovdje valja istaknuti i građevinsko zemljište na području gospodarske zone Gornji Čret koje građevinsko zemljište je kompletno opremljeno svom infrastrukturom, te prostorno - planski regulirano Urbanističkim planom uređenja gospodarske zone Gornji Čret. Za raspolaganje predmetnim zemljištem raspisuje se javni natječaj u krugovima. Početna prodajna cijena prema natječaju za građevinsko zemljište iznosi 60 kn za m², dok početna naknada bez PDV-a za osnivanje prava građenja na zemljištu u gospodarskoj zoni G. Čret iznosi 0,25 kn po m² mjesečno za ukupnu površinu čestice na kojoj se ostvaruje pravo građenja. Istočna strana gospodarske zone na kojoj nije izgrađena infrastruktura je dana u zakup građevinskoj tvrtci koja se obvezala izgraditi svu infrastrukturu.

Grad raspolaže i imovinom iza pokojnika čiji nasljednici su se odrekli nasljedstva ili koji nisu imali nasljednike. Grad odgovara za ostaviteljeve dugove do visine vrijednosti naslijeđene imovine, a predmet ovrhe radi ostvarenja ili osiguranja tražbina ostaviteljevih vjerovnika prema Gradu na koji je prešla ošasna ostavina mogu biti samo stvari i prava koja su sastavni dio ostavine.

Raspolaganje nekretninama koje su dio ošasne ostavine je otežano jer u većini slučajevi imaju upisano založno pravo ili neki drugi teret na nekretninama. Grad u okviru odredaba Zakona o nasljeđivanju pokušava sa vjerovnicima pokojnika razriješiti dugovanja pokojnika na način da se ista zatvore iz kupoprodajne cijene nekretnine. Međutim u velikom broju slučajeva vrijednost duga koji je osiguran založnim pravom prelazi vrijednost same nekretnine, i tu je Grad onda u problemu jer ne može raspolagati nekretninom, obzirom da je

ista opterećena teretom. U takvim slučajevima gledamo da se ista daje u najam ukoliko se radi o kući, ili pak u zakup ako se radi o zemljištu.

3.1.2. Poljoprivredno zemljište

Ono zemljište koje je u vlasništvu Grada, a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište, mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju do privođenja istog namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja. Da bi se taj cilj ostvario, a po iskazanom interesu zainteresiranih subjekata, za zemljišta je potrebno raspisivati javne pozive i ista davati u zakup za poljoprivrednu obradu. Prilikom raspolaganja poljoprivrednim zemljištem, Grad se mora pridržavati odredaba Zakona o poljoprivrednom zemljištu na način kako je određeno za raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske.

Takva zemljišta Grad daje u petogodišnji zakup za potrebe livada, vrtova i oranica.

Početna cijena zakupnine iznosi:

- ✓ za livade 0,05 kn/m² godišnje,
- ✓ za oranice 0,08 kn/m² godišnje i
- ✓ za vrt 1,00 kn/m².

Zemljište se daje u zakup s ugovornom klauzulom o raskidu ugovora u slučaju privođenja toga zemljišta namjeni utvrđenoj prostornim planom

3.1.3. Poslovni prostori

Grad raspolaže sa 56 poslovnih prostora od kojih je dio dan u zakup poslovnim subjektima javnim natječajem i uz obvezu podmirenja zakupnine, dok su ostali prostori dani na korištenje udrugama sa sjedištem na području Grada, tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima Grada i Turističkoj zajednici Grada. Većina poslovnih prostora je uređena i u njih se ulaže sukladno potrebama i mogućnostima Grada.

Za poslovne prostore koji su u odgovarajućem stanju, ali nisu dani u zakup, kontinuirano se raspisuje javni natječaji kako bi se i oni stavili u funkciju.

Trenutno su slobodne poslovne prostorije na 1. katu poslovne zgrade u I.Z.Dijankovečkog 18 u Križevcima ukupne površine 332,95 m².

Ukoliko se ne ukaže interes za zakupljivanjem, Grad će ponuditi predmetni poslovni prostor i putem prodaje.

Početna cijena utvrđena od strane ovlaštenog vještaka sveukupno iznosi 100.616,18 € plativo u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate.

Također prazan je i poslovni prostor u stambeno-poslovnoj zgradi u Ulici I. Z. Dijankovečkog 10, Križevci površine 131,70 m². Isti će se i nadalje nuditi na prodaju po

početnoj cijeni utvrđenoj od strane ovlaštenog vještaka u sveukupnom iznosu 132.201,34 € plativo u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate.

Ukoliko se ukaže interes za zakupljivanjem, moguće je raspolaganje predmetnim prostorom i putem zakupa sukladno odredbama Odluke Grada Križevaca o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Križevaca.

Većina zakupnika s kojima Grad ima sklopljene važeće ugovore o zakupu su višegodišnji zakupnici kojima Grad u zakonskim rokovima nudi produženja ugovora, a oni prihvaćaju ponude i sklapaju nove ugovore o zakupu.

3.1.4. Stambeni objekti

Grad raspolaže sa ukupno 68 stanova, stanove koriste zaštićeni najmprimci, osobe koje plaćanju socijalnu najamninu, te osobe koje plaćaju slobodno ugovorenu najamninu.

Većina gradskih stanova se nalazi u starim, trošnim zgradama koje, kako vrijeme prolazi, rezultiraju potrebom za sve većim ulaganjima. Kako zadržavanje stanova nije ekonomski isplativo te u konačnici rezultira većim rashodima od ostvarenih prihoda, intencija Grada je u narednom periodu da se stanovi prodaju, a da se naravno zadrže oni stanovi koji ne iziskuju prevelika dodatna ulaganja, a radi omogućavanja smještaja socijalno najosjetljivijih građana.

3.2. Ustanove kojima je osnivač Grad

Grad Križevci je osnivač slijedećih ustanova:

1. Pučko otvoreno učilište Križevci
2. Gradska knjižnica Franjo Marković Križevci
3. Gradski muzej Križevci
4. Osnovna Škola Ljudevita Modeca Križevci
5. Osnovna Škola Vladimir Nazor Križevci
6. Centar za odgoj, obrazovanje i rehabilitaciju
7. Dječji vrtić Križevci
8. Glazbena škola Alberta Štrige Križevci
9. Javna vatrogasna postrojba Grada Križevaca

Grad Križevci je nekretnine koje su od javnog, kulturnog i općenito društvenog značenja dao na upravljanje, raspolaganje i korištenje ustanovama, u kojima odgovorne osobe imaju moralnu i pravnu obavezu sa danim im nekretninama postupati kao dobar i brižni gospodar, a u skladu sa zakonom, propisima i važećim općim aktima.

3.3. Pokretnine u vlasništvu Grada Križevaca

Grad raspolaže sa četvero službenih vozila koje koriste gradonačelnik, zamjenici i službenici svih upravnih odjela. Službena vozila tj. automobili smiju se koristiti jedino po nalogu gradonačelnika i/ili pročelnika upravnog odjela. Uvjeti i načini korištenja službenih vozila kao i privatnih osobnih automobila u službene svrhe određeni su Pravilnikom o načinu korištenja službenih vozila. Službena vozila Grada su osobni automobili i to:

Tip vozila	Davatelj leasinga	Vrsta motora	Godina	Vrsta leasinga
Hyundai Elantra	AgramLeasing	diesel 1.6 CRDI	2016	Operativni
Dacia Sandero	UniCredit Leasing	diesel 1.5 DCI	2016	Operativni
Toyota Corolla	UniCredit Leasing	benzin 1.8. TS HSD	2019	Operativni
Toyota Yaris	UniCredit Leasing	benzin 1.5 MY	2019	Operativni

S ciljem poticanja čistijeg transporta u Hrvatskoj i smanjenja onečišćenja zraka Grad prelazi na električna i hibridna vozila koja će biti funkcionalnija, štedljivija i ekološki prihvatljivija od dosadašnjih.

Valja istaknuti da je Grad Križevci dobio sredstva Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost za sufinanciranje nabave energetski učinkovitijih vozila, te u 2021. godini planira nabaviti električno vozilo.

3.4. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima

Grad Križevci je vlasnik udjela u sljedećim trgovačkim društvima:

- ✚ Komunalno poduzeće d.o.o. Križevci (76,5 %)
- ✚ Vodne usluge d.o.o. (76,5 %)
- ✚ Križevački poduzetnički centar d.o.o. (100 %)
- ✚ Radio Križevci d.o.o. (40,80 %)

Navedenim trgovačkim društvima sukladno vlasničkom udjelu upravlja Grad Križevci putem svojih predstavnika u Skupštini Društva, a u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i ostalim propisima.

3.5. Druga imovina

Druga imovina Grada Križevaca uključuje svu imovinu koja nije navedena u nekretninama, pokretninama i poslovnim udjelima, a većim dijelom se odnosi na financijsku imovinu. Druga imovina se sastoji od slijedeće imovine: – nematerijalna imovina (vrijednost projekta i elaborata), – materijalna imovina (imovina u pripremi, IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.), – sitan inventar (uredski pribor i ostala imovina manje vrijednosti) – novac u blagajni i banci, – potraživanja (za poreze, zakup prostora i zemljišta, takse, pristojbe, doprinosi i naknade) – udjeli u glavnici, – obveze. Sva druga imovina upisuje se u odgovarajuće knjige osnovnih sredstava i sitnog inventara po kontima i amortizacijskim grupama s naznačenom nabavnom i knjižnom vrijednosti. Jednom godišnje i to krajem godine radi se inventura imovine i usklađuju se vrijednosti.

4. POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM



Postojeći model upravljanja imovinom normiran je putem strogih zakonskih, podzakonskih akata, te putem općih akata Grada.

Osim toga 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, raspolažu 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.

Analizom postojećeg stanja upravljanja imovinom identificirane su slabosti postojećeg sustava upravljanja imovinom u vidu *vođenja više različitih registara imovine, nefleksibilnosti strogih zakonskih i podzakonskih normi upravljanja imovinom, zastarjelost procedura, nepotrebno administracija, te tromost tijela državne i županijske uprave i neriješeni imovinsko pravni odnosi.*

Te slabosti su bile važan element u oblikovanju Strategije upravljanja imovinom, te njihovo otklanjanje polazna je pretpostavka za učinkovito upravljanje imovinom. Iz toga proizlaze smjernice, odnosno strateške odrednice u vidu:

-  **funkcionalne uspostave sveobuhvatnog kvantitativnog i kvalitativnog popisa imovine, odnosno podatkovne baze o svim pojavnim oblicima imovine i**
-  **uređenosti imovinsko-pravnih odnosa,**

- ✦ *samoinicijativno ili preko tijela Udruge gradova utjecati za postizanje veće efikasnosti tijela državne i županijske uprave, posebice Ministarstva državne imovine prilikom rješavanja imovinsko pravnih odnosa,*
- ✦ *smanjenje portfelja nekretnina putem prodaje i aktivacija neiskorištene imovine putem osnivanja prava građenja, prava služnosti, darovanja, zakupa i dodjele na korištenje,*
- ✦ *raspolaganje imovinom u smjeru stvaranja nove kvalitete života na načelima ekološki i energetske održivog razvoja, uz korištenje sredstava iz EU fondova*

5. STRATEŠKE ODREDNICE STRATEGIJE

5.1.

Uspostava sveobuhvatne podatkovne baze o svim pojavnim oblicima imovine

Postojeći model upravljanja imovinom 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. Te evidencije sadrže većinu podataka koje će sadržavati i registar nekretnina koji je u fazi izrade, odnosno unose se podaci. Osnovna evidencija zemljišta je Geografski informacijski sustav (GIS). 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.

Nekretnine u vlasništvu Grada su klasificirane prema uporabnim kategorijama tako da postoji niz različitih evidencija nekretnina (evidencija poslovnog prostora, evidencija stanova, evidencija svih nekretnina putem geografskog informacijskog sustava, evidencija zemljišta u zakupu, evidencija prodaje i kupnje nekretnina po godinama, evidencija zakupnika vrtova, livadi i oranica itd...).

Registar nekretnina je najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja. Trenutno je u izradi, odnosno unose se podaci u registar nekretnina za potrebe Grada koji će objediniti sve pojavne oblike nekretnina u vlasništvu Grada. Popis nekretnina sadržavati će podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Grad, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine, broj zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana te broj poduloška ako postoji, 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, broj posjedovnog lista, broj katastarske čestice iz posjedovnog lista, naziv katastarske općine iz posjedovnog lista, površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, nositelja prava i udio, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja nekretnine, vrijednost nekretnine i druge podatke.

5.2.

Uređenje imovinsko-pravnih odnosa

Nadalje, temelj učinkovitog upravljanja nekretninama jesu uređeni imovinskopравни odnosi.

Grad Križevci ima imovinu u knjižnom vlasništvu, odnosno vlasništvu koje u zemljišnim knjigama glasi na Grad Križevci i izvanknjižnom vlasništvu koje se odnosi na imovinu na kojoj su u zemljišnim knjigama upisani različiti oblici do sada ne brisanog bivšeg Društvenog vlasništva i pravnih prednika Grada Križevaca. To su primjerice upisi prava vlasništva u zemljišnim knjigama: Općina Križevci, Javno dobro Križevci, Općenarodna imovina, Društveno vlasništvo – korisnik Općina Križevci i ostalo.

Nužno je ukloniti sljedeće prepreke: neusklađenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja što odužuje tijek rješavanja imovinskopравниh odnosa i sudski postupci, nedovršeni različiti postupci koji se vode zbog utvrđenja prava vlasništva, aktivne plombe, kao i završeni sudski postupci za koje u zemljišnim knjigama nisu brisane zabilježbe sporova. Cilj je nekretnine dovesti u stanje imovinskopравne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti.

5.3.

Postizanje veće efikasnosti tijela državne i županijske uprave, posebice Ministarstva državne imovine prilikom rješavanja imovinsko pravnih odnosa

Krajem 2018. Gradska uprava usvojila je SPO softver „ured bez papira“ koji ubrzava učinkovitost Gradske uprave i službenika, te digitalno potpisivanje dokumenata pročelnika i gradonačelnika.

Međutim uz nadgradnju vlastitog sustava upravljanja i raspolaganja, Grad treba pokušati utjecati i na one zbog čijeg se nepostupanja ili nepravilnog postupanja, izgradnja infrastrukturnih građevina dovodi u pitanje te se probijaju rokovi utvrđeni planskim dokumentima Grada.

Grad je u raspolaganju imovinom vezan postupanjima raznih tijela državne i županijske uprave. Naime, kada se lokalna zajednica obraća državnim tijelima i županijske uprave ona bi trebala žurno i prioritarno postupati po njezinim predmetima, jer vrlo često se radi o rješavanju imovinsko pravnih odnosa radi izgradnje infrastrukturnih i drugih projekata koji utječu na gospodarski i socijalni napredak lokalne zajednice.

U tom kontekstu potrebno je ubrzati proces izdavanja lokacijskih i građevinskih dozvola, te smanjiti nepotrebno birokratiziranje.

Nadalje, potrebno je skrenuti pozornost na određene nedostatke u primjeni Zakona o uređivanju imovinsko-pravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina. Naime, na zahtjev Republike Hrvatske, odnosno tijela i društava u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne samouprave oslobađaju ta tijela i društva od naknada za stjecanje određenog prava. Međutim, u slučaju kada jedinice lokalne samouprave, konkretno Grad

potražuje takva prava, u pravilu ih ne može ostvariti zbog šutnje administracije, odnosno šutnje Ministarstva državne imovine.

Stoga bi Grad preko Udruge gradova ili samoinicijativno trebao, u tom smjeru, pokrenuti inicijativu za većom efikasnošću kojom Ministarstva državne imovine postupa prilikom rješavanja imovinsko pravnih odnosa, a čija je svrha izgradnja infrastrukturnih građevina.

5.4.

Aktivacija neiskorištene imovine i smanjenje portfelja nekretnina

Peter Drucker, jedan od očeva modernog managementa parafrazirano smatra da je „najskuplja imovina ona koja se ne koristi“, bez obzira na računovodstvenu vrijednost iste.

Jedna od strateških odrednica Grada u narednom periodu jeste smanjenje portfelja nekretnina putem prodaje, te aktivacija neiskorištene imovine putem osnivanja prava građenja, prava služnosti, darovanja, zakupa i dodjele na korištenje i dr.

Primjer potencijalno neiskorištene imovine jeste ona koju Grad nasljeđuje tzv. ošasna ili kaduktna imovina. Radi se imovini iza pokojnika čiji nasljednici su se odrekli nasljedstva ili nisu imali nasljednike. U većini slučajeva radi se o tzv. „prezaduženoj ostavini“.

Zakonom o nasljeđivanju su predviđena dva ograničenja, a to su da Grad odgovara za ostaviteljeve dugove do visine vrijednosti naslijeđene imovine, a predmet ovrhe radi ostvarenja ili osiguranja tražbina ostaviteljevih vjerovnika prema Gradu na koji je prešla ošasna ostavina mogu biti samo stvari i prava koja su sastavni dio ostavine.

Međutim raspolaganje nekretninama koje su dio ošasne ostavine je otežano jer u većini slučajevi imaju upisano založno pravo ili neki drugi teret ne nekretninama. Grad u okviru odredaba Zakona o nasljeđivanju pokušava sa vjerovnicima pokojnika razriješiti dugovanja pokojnika na način da se ista zatvore iz kupoprodajne cijene nekretnine. Međutim velikom broju slučajeva vrijednost duga koji je osiguran založnim pravom prelazi vrijednost same nekretnine, i tu je Grad onda u problemu jer ne može raspolagati nekretninom, obzirom da je ista opterećena teretom. U takvim slučajevima gledamo da se ista stavi u funkciju bilo putem najma ukoliko se radi o stambenom prostoru, ili zakupa ako se radi o zemljištu.

Nadalje, Grad ima u vlasništvu nekretnine koje su radi starosti u dosta lošem stanju i čije održavanje postaje preskupo i Grad ne može pokriti troškove takovih zgrada iz cijene najma ili zakupa. U takvim slučajevima Grad će ukoliko se pojavi interes, prodati nekretnine na javnom natječaju prema cijeni utvrđenoj od ovlaštenog vještaka.

5.5.

Raspolaganje imovinom u smjeru stvaranja nove kvalitete života na načelima ekološki i energetske održivosti, uz korištenje sredstava iz EU fondova

U misiji smanjenja zagađenja, briga o okolišu obveza je jedinice lokalne samouprave. Grad je krenuo sa tzv. „soft“ mjerama koje prema iskustvu drugih zemalja mogu donijeti uštede za koje nije potrebno uložiti puno sredstava, ali zahtijevaju stalni angažman kroz obrazovne aktivnosti, organizaciju radionica, kreiranje i distribuciju letaka i brošura.

Paralelno, Grad Križevci će razvijati i poticati smanjenje potrošnje energije u zgradarstvu, prvenstveno energetske obnovama zgrada u vlasništvu grada.

U sektoru prometa zasigurno će veliku ulogu imati daljnji razvoj tehnologije i povećanje udjela električnih i hibridnih vozila.

Također prilikom razvoja prometne infrastrukture grada, posebna pažnja se poklanja izgradnji pješačkih i biciklističkih staza.

Na tom tragu, ove godine je sa HEP-om u ožujku 2020. godine potpisan Sporazum o suradnji na projektu Sunčana elektrana Križevci kojim se Grad u trenutku realizacije projekta obvezuje ustupiti HEP-u pravo građenja na zemljištu površine preko 150 000 m².

Valja istaknuti i projekt "Križevački sunčani krovovi" kojim je na krovu Gradske knjižnice "Franjo Marković" instalirana sunčana elektrana financirana od strane građana po modelu mikro-zajmova.

Nadalje, kroz EU projekt Interreg CE „HealingPlaces radi se geofizičko istraživanje područja oko postojeće bušotine Križevčanka-1 u svrhu detektiranja potencijalnih drugih GT bušotina zbog mogućnosti "zatvaranja petlje" kako bi se spriječilo iscrpljivanje resursa.

Nadalje, Gradu Križevcima odobrena su sredstva Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost u iznosu od cca 36 tisuća kuna za gradnju punionice za vozila na električnu energiju.

Grad je dao izraditi Studiju i strategiju razvoja zelene infrastrukture Grada Križevaca do 2027. Godine. U strateškim projektima razvoja zelene infrastrukture Grada Križevaca su: revitalizacija park šume Župetnica, Ratarske šume, potoka Koruške i Vrtlina, rijeke Glagovnice, uređenje novog parka kod željezničkog kolodvora i jezera Čabraji sa šumom Kolačka.

6. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA

Imovina u vlasništvu Grada je kapital koji treba staviti u funkciju, u protivnom govorimo o „mrtvom kapitalu“, izrazu prisutnom u našem društvu, korištenom u govoru, a predstavlja nešto zarobljeno, neutrživo.

Pošto je imovina važan resurs gospodarskog razvoja, mora se njima odgovorno upravljati i sačuvati za buduće generacije.

Oni koji upravljaju moraju osigurati da se postupci upravljanja i raspolaganja vode sukladno važećim propisima, a da sve aktivnosti budu usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima za Grad. Također, mora se dati važnost ekonomskoj utemeljenosti predloženih pravnih poslova u vezi s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju imovinom u vlasništvu Grada mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

Opći strateški cilj Grada Križevaca u upravljanju i raspolaganju imovinom je učinkovit i što kvalitetniji sustav upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada uz optimalne troškove poslovanja, te održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom.

GRADSKO VIJEĆE GRADA KRIŽEVACA

KLASA: 940-01/20-01/0029

URBROJ: 2137/02-01/1-20-1

U Križevcima, 19. studenog 2020.

PREDSJEDNIK
Marko Katanović



