



**GRAD VARAŽDIN**

**STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM**

**GRADA VARAŽDINA**

za razdoblje od 2024. – 2030.

## SADRŽAJ

1.	UVOD.....	4
1.1.	UVODNE NAPOMENE.....	6
1.2.	ZNAČENJE POJMOVA .....	8
2.	OPĆI DIO .....	12
2.1.	OPĆA NAČELA.....	12
2.2.	ZAKONSKI I PODZAKONSKI PROPISI.....	13
2.3.	AKTI GRADA VARAŽDINA .....	15
2.4.	ORGANIZACIJSKA STRUKTURA GRADA VARAŽDINA .....	16
3.	UPRAVLJANJE IMOVINOM .....	19
3.1.	NEKRETNINE.....	20
3.1.1.	ZEMLJIŠTA .....	23
3.1.2.	STANOVI.....	26
3.1.3.	KUĆE .....	27
3.1.4.	ŠKOLE I VRTIĆI .....	28
3.1.5.	SPORTSKI OBJEKTI .....	29
3.1.6.	OBJEKTI KULTURE .....	31
3.1.7.	JAVNE POVRŠINE .....	32
3.1.7.1.	NERAZVRSTANE CESTE .....	32
3.1.7.2.	POLJSKI PUTEVI.....	33
3.1.7.3.	PARKIRALIŠTA .....	34
3.1.7.4.	JAVNE ZELENE POVRŠINE I PARKOVI.....	34
3.1.8.	GRAĐEVINE I UREĐAJI JAVNE NAMJENE .....	34
3.1.9.	POSLOVNI PROSTORI.....	35
3.1.10.	PROSTORI ZA UDRUGE .....	36
3.1.11.	IMOVINA ZA POTREBE GRADA .....	36
3.1.12.	GROBLJA .....	37
3.1.13.	GARAŽE .....	38
3.1.14.	OSTALA IMOVINA.....	38

<b>3.2.</b>	<b>DIONICE I POSLOVNI UDJELI .....</b>	<b>39</b>
<b>3.3.</b>	<b>OSNIVAČKA PRAVA U PRAVNIM OSOBAMA.....</b>	<b>39</b>
<b>3.4.</b>	<b>KLASIFIKACIJA IMOVINE PREMA FUNKCIJI (ABCD KLASIFIKACIJA).....</b>	<b>40</b>
<b>4.</b>	<b>SWOT ANALIZA .....</b>	<b>43</b>
<b>5.</b>	<b>STRATEŠKI CILJEVI I MJERE .....</b>	<b>45</b>
<b>5.1.</b>	<b>STRATEŠKI CILJ 1 – UNAPREĐENJE ORGANIZACIJE POSLOVA UPRAVLJANJA IMOVINOM .....</b>	<b>47</b>
<b>5.1.1.</b>	<b>POSEBNI CILJ 1.1. ....</b>	<b>47</b>
<b>5.1.2.</b>	<b>POSEBNI CILJ 1.2. ....</b>	<b>49</b>
<b>5.1.3.</b>	<b>POSEBNI CILJ 1.3. ....</b>	<b>50</b>
<b>5.1.4.</b>	<b>POSEBNI CILJ 1.4. ....</b>	<b>51</b>
<b>5.2.</b>	<b>STRATEŠKI CILJ 2 – UNAPREĐENJE SUSTAVA EVIDENCIJE IMOVINE .....</b>	<b>52</b>
<b>5.2.1.</b>	<b>POSEBNI CILJ 2.1. ....</b>	<b>52</b>
<b>5.2.2.</b>	<b>POSEBNI CILJ 2.2. ....</b>	<b>54</b>
<b>5.2.3.</b>	<b>POSEBNI CILJ 2.3. ....</b>	<b>55</b>
<b>5.2.4.</b>	<b>POSEBNI CILJ 2.4. ....</b>	<b>56</b>
<b>5.3.</b>	<b>STRATEŠKI CILJ 3 – USPOSTAVA MENADŽERSKOG UPRAVLJANJA IMOVINOM.....</b>	<b>57</b>
<b>5.3.1.</b>	<b>POSEBNI CILJ 3.1. ....</b>	<b>57</b>
<b>5.3.2.</b>	<b>POSEBNI CILJ 3.2. ....</b>	<b>59</b>
<b>5.3.3.</b>	<b>POSEBNI CILJ 3.3. ....</b>	<b>60</b>
<b>5.4.</b>	<b>STRATEŠKI CILJ 4 – UREĐIVANJE NORMATIVNOG OKVIRA I RJEŠAVANJE IMOVINSKO PRAVNIH ODNOSA .....</b>	<b>61</b>
<b>5.4.1.</b>	<b>POSEBNI CILJ 4.1. ....</b>	<b>61</b>
<b>5.4.2.</b>	<b>POSEBNI CILJ 4.2. ....</b>	<b>63</b>
<b>6.</b>	<b>PRAĆENJA, AŽURIRANJE I REVIDIRANJE STRATEGIJE .....</b>	<b>64</b>
<b>7.</b>	<b>ZAVRŠNO RAZMATRANJE .....</b>	<b>66</b>
	<b>POPIS TABLICA.....</b>	<b>68</b>
	<b>POPIS SLIKA.....</b>	<b>69</b>

## 1. UVOD

Grad Varaždin je smješten na sjeverozapadu Republike Hrvatske uz južnu obalu rijeke Drave, a predstavlja povijesno, kulturno i gospodarsko središte sjeverozapadne Hrvatske. Prema Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi<sup>1</sup> Grad Varaždin spada u kategoriju velikih gradova.

Grad Varaždin je središte Varaždinske županije koja na sjeverozapadu graniči s Republikom Slovenijom, na sjeveru je omeđena s Međimurskom županijom, istočno s Koprivničko-križevačkom županijom, na jugu se dotiče s Zagrebačkom županijom, a na jugoistoku s Krapinsko-zagorskom županijom.

Prema posljednjem popisu stanovništva iz 2021. godine<sup>2</sup> Grad Varaždin ima 43.782 stanovnika, a obuhvaća prostor od 59,45 km<sup>2</sup>. Svojom površinom Grad Varaždin zauzima svega 0.11 % ukupne površine Republike Hrvatske te 4.7 % ukupne površine Varaždinske županije. U sastavu Grada Varaždina nalazi se deset naselja: Varaždin, Donji Kućan, Gornji Kućan, Kućan Marof, Zbelava, Hrašćica, Jalkovec, Gojanec, Črnc Biškupečki i Poljana Biškupečka. Podaci o broju stanovnika i površini pojedinog naselja prikazani su u Tablici 1.

Tablica 1.: Broj stanovnika i površina naselja Grada Varaždina

Broj naselja: 10		
Površina Grada: 5945 ha (59,45 km <sup>2</sup> )		
Broj stanovnika: 43.782		
Gustoća naseljenosti: 736,45 st/km <sup>2</sup>		
Ime naselja	Površina	Broj stanovnika
Črnc Biškupečki	237	612
Donji Kućan	235	694
Gojanec	232	611
Gornji Kućan	284	1.013
Hrašćica	347	1.270
Jalkovec	378	1.259
Kućan Marof	234	1.280
Poljana Biškupečka	325	421
Varaždin	3422	36.187
Zbelava	251	435
<b>UKUPNO:</b>	<b>5.945</b>	<b>43.782</b>

<sup>1</sup> Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" br. 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 36/09., 125/08., 36/09., 150/11., 19/13. - službeni pročišćeni tekst, 144/12., 137/15.-ispr., 123/17., 98/19. i 144/20.)

<sup>2</sup> Državni zavod za statistiku - Objavljeni konačni rezultati Popisa 2021. (gov.hr), učitano 17. 10.2023.

Izvor: DZS

Prema indeksu razvijenosti koji se izračunava na temelju šest pokazatelja (stopa nezaposlenosti, dohodak po stanovniku, proračunski prihodi JLS, opće kretanje stanovništva, stope obrazovanja i indeksa starenja) Grad Varaždin je razvrstan u VIII. skupinu iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave<sup>3</sup>.



Slika 1.: Prostorni smještaj Grada Varaždina

Geografski smještaj Grada Varaždina bitno utječe na njegovu prometnu važnost. Naime, autocestama je prometno dobro povezan s Mađarskom (prema Budimpešti) te putem Zagreba s Rijekom i Splitom prema Jadranskom moru. U smjeru zapad – istok veliku važnost ima takozvani Dravski koridor koji Hrvatsku preko Podunavlja otvara prema Crnom moru. Valja istaknuti da je rijeka Drava od velike važnosti za varaždinski kraj te predstavlja značajan prirodni i hidroenergetski potencijal. Prometna povezanost Grada Varaždina sa svim dijelovima Republike Hrvatske i s europskim državama, izrazito je dobra u cestovnom prometu, zadovoljavajuća u željezničkom prometu, a zbog izgrađene infrastrukture postoje dobri potencijali i za uspostavu zračnog prometa što ga čini poželjnom destinacijom za razvoj novih

<sup>3</sup> Odluka o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti, („Narodne novine“ broj 3/24)

gospodarskih investicija. Grad Varaždin je u već nekoliko navrata proglašen najpoželjnijim gradom za život. Ove činjenice se u bitnoj mjeri odražavaju na tržište nekretnina koje utječe i na raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada.

### **1.1. Uvodne napomene**

Strategija upravljanja imovinom Grada Varaždina za razdoblje od 2024. – 2030. godine (dalje u tekstu: Strategija) je obvezujući dokument u funkciji učinkovitog, djelotvornog i transparentnog upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Varaždina.

Sukladno preporukama Državnog ureda za reviziju sadržanih u Izvješću o učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne samouprave na području Varaždinske županije<sup>4</sup> za Grad Varaždin, potrebno je donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom te odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Varaždina.

Ova Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja državnom imovinom<sup>5</sup> i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Stupanjem na snagu Zakona o fiskalnoj odgovornosti<sup>6</sup> čelnik tijela je uz izjavu o fiskalnoj odgovornosti dužan Ministarstvu financija dostaviti i popunjeni Upitnik o fiskalnoj odgovornosti, u kojem je dužan odgovoriti na pitanje je li donesena strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama i je li na temelju strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama donesen godišnji plan za ostvarenje ciljeva utvrđenih u strategiji.

Strategija se donosi na razdoblje od sedam godina i sadrži strateške i posebne ciljeve za osiguranje učinkovitog, djelotvornog i transparentnog upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Varaždina.

---

<sup>4</sup>Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti, Upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Varaždinske županije, Državni ured za reviziju, Područni ured Varaždin, 2016. (str. 58 – 59)

<sup>5</sup> Strategija upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. („Narodne novine“ broj 96/2019)

<sup>6</sup> Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 111/18, 41/20 i 83/23)

Za učinkovito raspolaganje i upravljanje imovinom Grada Varaždina, ovom Strategijom potrebno je odgovoriti na slijedeća pitanja:

- kojom imovinom raspolaže Grad Varaždin
- koji su pojavni oblici imovine
- koje su kategorije imovine
- koliko vrijedi imovina Grada Varaždina
- kako se koristi imovina Grada Varaždina (ostvareni prihodi i rashodi po jedinici imovine)
- kako učinkovito upravljati imovinom.

Temeljem odredbi članka 67. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koje pripadaju jedinici lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave čine njezinu imovinu.

Strategija upravljanja imovinom Grada Varaždina odnosi se na upravljanje i raspolaganje nepokretnom imovinom u vlasništvu Grada.

Vođenje knjigovodstvenih evidencija o imovini i iskazivanje imovine u financijskim izvještajima propisani su odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i računskom planu<sup>7</sup> i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu<sup>8</sup>. Odredbe članka 7. prethodno citiranog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i računskom planu reguliraju obvezu vođenja analitičkih knjigovodstava dugotrajne nefinancijske imovine. Navedeni propisi, odnosno operativni poslovi i zadaci koji se na istima temelje su u domeni upravnog odjela Grada Varaždina u čijem su djelokrugu poslovi financija i proračuna.

Raspolaganje imovinom, u zakonskom smislu, podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje prava zaloga te davanje imovine na uporabu.

Upravljanje imovinom definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem s ciljem da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti.

---

<sup>7</sup> Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu ("Narodne novine" br. 158/23)

<sup>8</sup> Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu ("Narodne novine" br. 37/22.)

Kako je osnovni preduvjet za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom stvaranje ažurne i sveobuhvatne evidencije o postojećoj imovini, valja napomenuti da je Grad Varaždin ustrojio Bazu imovine grada Varaždina (dalje u tekstu: BIG), u kojoj se nalaze sistematizirani podaci o svim nekretninama u vlasništvu Grada koji su usklađeni sa stvarnim stanjem u zemljišnim knjigama. Za sastavljanje ove Strategije i njezinu implementaciju bitno je evidentiranje svih poslovnih događaja i kontinuirano ažuriranje podataka u sustavu BIG te usklađivanje knjigovodstvenih evidencija s istim.

Kako se Strategija u ovakvom obliku priprema po prvi put, to je razumljivo da će biti potrebe za njezinim praćenjem, revizijom, poboljšanjima vezanim za iskustva iz svakodnevne prakse, raznim prilagođavanjima zakonskim promjenama kojih će u narednih sedam godina sigurno biti, organizacijskim i tehnološkim promjenama, kao i ostalim promjenama.

Riječi i pojmovi koji se koriste u cijelom tekstu ove Strategije, a koji imaju rodno značenje odnose se jednako na ženski i muški rod, sukladno članku 43. Zakona o ravnopravnosti spolova<sup>9</sup>.

## 1.2. Značenje pojmova

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

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

Pojedini pojmovi u smislu ove Strategije imaju sljedeća značenja:

- **BIG** – baza imovine Grada Varaždina, u kojoj se nalaze sistematizirani i ažurirani podaci koji sadrže zemljišno knjižne podatke, klasifikaciju i kategorizaciju imovine, stanje imovine i dokumentaciju vezanu uz vlasništvo i korištenje imovine
- **Evidentiranje imovine** odnosi se na niz radnji koje se odnose na prikupljanje i evidentiranje svih podataka kojima se omogućuje uvid u opseg i strukturu svih pojavnih oblika imovine Grada Varaždina, kao i postojanje eventualnih prava i ograničenja u odnosu na navedenu imovinu, a sve s ciljem učinkovitijeg upravljanja

---

<sup>9</sup> Zakon o ravnopravnosti spolova („Narodne novine“ broj 82/08i 69/17)



i nadzora nad raspolaganjem i stanjem gradske imovine, uključujući evidentiranje svih poslovnih promjena u vezi s nekretninama koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama.

- **Imovina Grada**<sup>10</sup> predstavlja svu nefinancijsku i financijsku imovinu u vlasništvu Grada, trgovačkih društava, javnih ustanova i drugih pravnih osoba čiji je vlasnik odnosno osnivač Grad Varaždin, bez obzira na visinu vlasničkih udjela.
- **Indirektne subvencije** odnosno indirektno subvencionirana imovina predstavlja onu imovinu koja se daje na korištenje ispod tržišne vrijednosti, a predstavlja izračunati iznos kojim vlasnik nekretnine od korisnika nekretnine ostvaruje manje neto prihoda nego što bi ih mogao ostvariti na slobodnom tržištu.
- **Jedinica imovine** je najmanja funkcionalna cjelina nekretnine koja ima samostalnu uporabnu i/ili funkcionalnu vrijednost npr. katastarska čestica, stan, dječji vrtić, građevina, dječje igralište, nerazvrstana cesta, park, spomenik, poslovni prostor, parkiralište, zgrada ili građevina javne namjene i drugo.
- **Klasifikacija nekretnina (A, B, C i D)** – funkcionalna klasifikacija nekretnina sukladno uvriježenoj metodologiji upravljanja nekretninama, a vezana je uz izvršavanje funkcija lokalne samouprave te se dijeli u četiri skupine:
  - A. obvezna imovina – odgovornost lokalne samouprave određena zakonom
  - B. diskrecijska imovina – indirektno subvencionirana imovina, dobrovoljno podržana imovina iz društvenih, političkih ili drugih razloga
  - C. imovina koja se može iskoristiti za stvaranje prihoda (najam, prodaja,...)
  - D. imovina koja ima status javnog dobra za opću uporabu
- **Opći strateški cilj** je ključni cilj ove Strategije, a to je: osigurati ekonomski svrhovito, djelotvorno, učinkovito i transparentno upravljanje gradskom imovinom na način da ta imovina bude u službi gospodarskog rasta i zaštite javnog interesa.

---

<sup>10</sup> Sukladno članku 2. Zakona o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/2018)

- **Portfelji imovine** odnose se na pojavne oblike istovrsne imovine, odnosno imovine koja ima specifična obilježja koja se pobliže određuju i čine razliku u odnosu na druge pojavne oblike istovrsne imovine.
- **Posebni ciljevi** u ovoj Strategiji čine skup ciljeva koji detaljnije razrađuju strateške ciljeve i u kojima su definirane mjere za ispunjenje tih ciljeva.
- **Poslovi u okviru upravljanja imovinom trajne i/ili periodične naravi** su poslovi i radne aktivnosti koje obuhvaćaju i podrazumijevaju trajnu i/ili periodičnu suradnju više upravnih tijela ili ustrojstvenih jedinica u okviru istih, a u pravilu se odnose na evidentiranje nekretnina i poslovnih događaja u odnosu na nekretnine koji proizlaze s osnova raspolaganja imovinom u obveznompravnog smislu.
- **Poslovi u okviru upravljanja imovinom jednokratne naravi** su poslovi i radnje koje po svom izvršenju ili provedbi ne podrazumijevaju nikakav oblik trajne ili periodične suradnje više upravnih tijela, a u pravilu se odnose na poslove i radnje u okviru uređivanja imovinskopravnog stanja u odnosu na nekretnine koje proizlaze s osnova raspolaganja imovinom u stvarnompravnog smislu, odnosno poslova evidentiranja stvarnompravnog statusa nekretnina.
- **Raspolaganje imovinom** odnosi se na sve radnje kojima se odlučuje o stjecanju i otuđivanju gradske imovine (raspolaganje u stvarnompravnog smislu), odnosno na sve radnje kojima se gradska imovina daje na uporabu i/ili korištenje poslovnim partnerima u smislu ove Strategije (raspolaganje u obveznompravnog smislu).
- **Strategija** kao i eventualne izvedenice iz ovog pojma se, ako nije drugačije izričito naznačeno, odnosi na ovaj dokument punog naziva *Strategija upravljanja imovinom Grada Varaždina za razdoblje 2023. – 2030. godine*.
- **Strateški cilj** je dugoročni, odnosno srednjoročni cilj ostvarenjem kojeg se izravno postiže ostvarenje općeg cilja i načela utvrđenih u ovoj Strategiji.

- **Uknjižba** je knjižni upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju bez posebnog naknadnog opravdanja u smislu propisa kojim se uređuje ustrojstvo, uređenje, vođenje i čuvanje zemljišnih knjiga, određuje predmet i vrste upisa te vođenje zemljišnoknjižnih postupaka.
- **Upravljanje imovinom** podrazumijeva ukupnost radnji i procesa usmjerenih k donošenju odluka o stjecanju, raspolaganju, prenamjeni i/ili otuđivanju gradske imovine, odnosno evidentiranju prava i obveza te troškova i prihoda koji nastaju s osnova raspolaganja i/ili korištenja gradskom imovinom.
- **Upravno tijelo** je u smislu ove Strategije pobliže određeno odredbama općeg akta kojim se uređuje ustrojstvo i djelokrug upravnih tijela Grada Varaždina.
- **Uređivanje imovinskopravnih odnosa** odnosi se na ukupnost radnji i postupaka koji u pravilu obuhvaćaju donošenje pojedinačnih akata te izradu i sastav isprava o pravnim poslovima kojima se mijenja ili utječe na stvarnopravni status određene jedinice imovine, a takve radnje i postupci uključuju sve aktivnosti koje obuhvaćaju prikupljanje dokumentacije i provedbu istih akata u svim javnim upisnicima i registrima, a osobito u zemljišnim knjigama i katastru, uz napomenu kako isti pojam obuhvaća, osim ako nije što drugo određeno posebnim propisom, pojmove sređivanja i rješavanja imovinskopravnih odnosa.
- **Vlasništvo** se odnosi, pored značenja utvrđenog drugim pozitivnim propisima u odnosu na nekretnine i pokretnine, na knjižno ili izvanknjižno vlasništvo Grada Varaždina, kao i na vlasništvo svake nekretnine koju Grad Varaždin posjeduje kao samostalni posjednik.

## 2. OPĆI DIO

### 2.1. Opća načela

Ovom se Strategijom upravljanja uređuju načela upravljanja i dokumenti upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Varaždina, način i uvjeti upravljanja nekretninama i pokretninama, dionicama i poslovnim udjelima, što zajedno čini imovinu Grada.

Načela upravljanja državnom imovinom definirana su Zakonom o upravljanju državnom imovinom<sup>11</sup>. Polazeći od činjenice kako je stupanjem na snagu Zakona o Središnjem registru državne imovine kao državna imovina definirana i imovina jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, bez obzira na visinu vlasničkih udjela, to Grad Varaždin za potrebe ove Strategije preuzima načela definirana Zakonom o upravljanju državnom imovinom.

Sukladno navedenom Grad Varaždin raspolaže i upravlja imovinom u svome vlasništvu prema načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

Načelo javnosti raspolaganja nekretninama osigurava se propisivanjem pravila i kriterija raspolaganja u svim aktima koji se donose u svezi s njihovim upravljanjem i raspolaganjem te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva raspolaganja nekretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela nadležnog za upravljanje/raspolaganje nekretninama, javnom objavom najvažnijih odluka, vođenjem registra nekretnina u vlasništvu Grada kao i baze podataka kupoprodajnih cijena za područje Grada Varaždina.

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

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

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

---

<sup>11</sup> Zakon o upravljanju državnom imovinom ("Narodne novine" br. 52/18 i 155/23)

## 2.2. Zakonski i podzakonski propisi

- Zakon o cestama ("Narodne novine" br. 84/11., 18/13., 22/13., 54/13., 148/13., 92/14., 110/19., 144/21., 114/22., 114/22., 4/23 i 133/23)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine” broj 112/18)  
Zakon o fiskalnoj odgovornosti ("Narodne novine" br. 111/18., 41/20., 83/23)
- Zakon o gradnji ("Narodne novine" br. 153/13., 20/17., 39/19., 125/19.)
- Zakon o grobljima ("Narodne novine" br. 19/98., 50/12., 89/17.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade ("Narodne novine" br. 74/14., 69/17., 98/19.)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" br. 68/18., 110/18., 32/20.)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" br. 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 36/09., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12, 19/13. - službeni pročišćeni tekst, 137/15. – ispr., 123/17., 98/19. i 144/20.)
- Zakon o najmu stanova ("Narodne novine" br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18., 105/20.)
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine" br. 92/96., 92/99., 39/99., 42/99., 43/00., 131/00., 27/01., 34/01., 65/01., 118/01., 80/02., 81/02., 98/19.)
- Zakon o nasljeđivanju ("Narodne novine" br. 48/03., 163/03., 35/05., 127/13., 33/15., 14/19.)
- Zakon o obveznim odnosima ("Narodne novine" br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22.)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“ broj 20/18, 115/18, 98/19 i 57/22)
- Zakon o porezu na promet nekretnina ("Narodne novine" br. 115/16., 106/18.)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" br. 86/12., 143/13., 65/17., 14/19.)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" br. 78/15.)

- 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 proračunu („Narodne novine” broj 144/21)
- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23.)
- Zakon o ravnopravnosti spolova („Narodne novine“ broj 82/08, 20/12, 138/12 i 69/17)
- Zakon o Središnjem registru državne imovine ("Narodne novine" br. 112/18.)
- Zakon o upravljanju državnom imovinom ("Narodne novine" br. 52/18.)
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina ("Narodne novine" br. 80/11., 144/21.)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 152/14., 81/15 i 94/17. )
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora («Narodne novine», broj 125/11, 64/15 i 112/18)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine" br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 136/12., 157/13., 152/14., 98/15., 102/15., 44/17., 90/18., 32/20., 62/20., 117/21., 114/22.)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" br. 63/19., 128/22.)
- Zakon o sustavu civilne zaštite („Narodne novine“ broj 82/15, 118/18, 31/20, 20/21, 114/22)
- Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti, Upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Varaždinske županije, Državni ured za reviziju, Područni ured Varaždin, 2016.
- Odluka o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti, („Narodne novine“ broj 132/17)

- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu ("Narodne novine" br. 37/22)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu ("Narodne novine" br. 124/14., 115/15., 87/16., 3/18., 126/19., 108/20. i 144/21.)
- Strategija upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. („Narodne novine“ broj 96/2019)
- Uredba o Središnjem registru državne imovine ("Narodne novine" br. 3/20.)
- Ustav Republike Hrvatske ("Narodne novine" br. 56/90., 135/97., 8/98. - službeni pročišćeni tekst, 113/00., 124/00. - službeni pročišćeni tekst, 28/01., 41/01. - službeni pročišćeni tekst, 76/10., 85/10. - službeni pročišćeni tekst, 5/14.)

### **2.3. Akti Grada Varaždina**

Upravljanje i raspolaganje imovinom Grada Varaždina regulirano je slijedećim aktima Grada Varaždina:

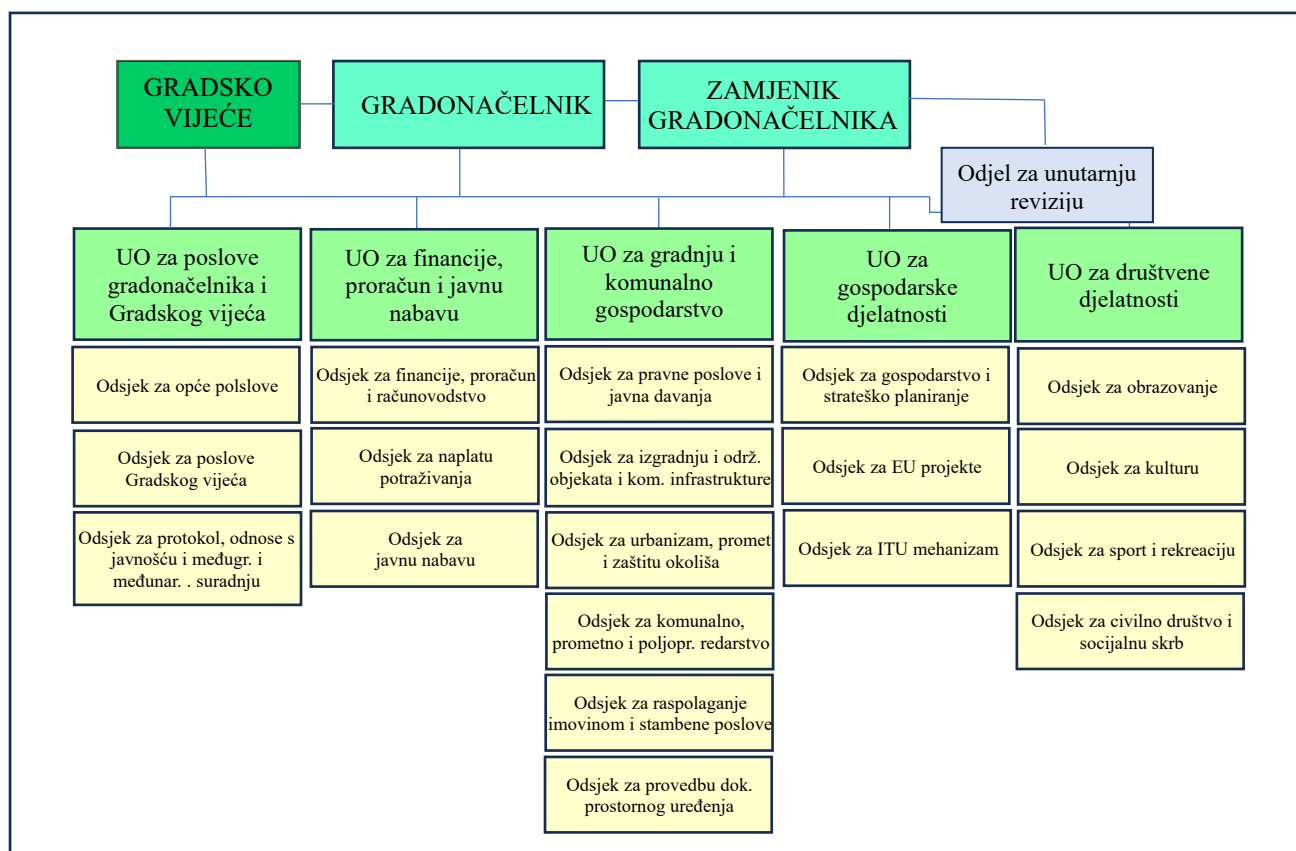
- Odluka o davanju i korištenju poslovnih prostora („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 2/12, 4/14 i 1/16)
- Odluka o građevinama i drugim objektima koji se mogu graditi bez građevinske dozvole i glavnog projekta na javnim površinama („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 8/22)
- Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada Varaždina na korištenje udrugama („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 1/16)
- Odluka o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 9/17, 8/18 i 9/20)
- Pravilnik o najmu stanova („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 8/17)
- Statut Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj broj 3/18, 2/20, 2/21, 4/21- pročišćeni tekst, 13/22 i 10/23)
- Zaključak o kriterijima za određivanje visine zakupnine za javne površine na kojima se postavljaju kiosci i druge građevine gotove konstrukcije za razdoblje duže od trideset

dana na temelju Ugovora o zakupu javne površine („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 2/23)

## 2.4. Organizacijska struktura Grada Varaždina

Na temelju članka 19. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi Grad Varaždin, u svom samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, a koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima i to osobito poslove koji se odnose na: uređenje naselja i stanovanje, prostorno i urbanističko planiranje, komunalno gospodarstvo, brigu o djeci, socijalnu skrb, primarnu zdravstvenu zaštitu, odgoj i osnovno obrazovanje, kulturu, tjelesnu kulturu i šport, zaštitu potrošača, zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša, protupožarnu i civilnu zaštitu, promet na svom području te ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Organizacijsku strukturu Grada Varaždina čini predstavnička vlast – Gradsko vijeće Grada Varaždina, izvršna vlast – gradonačelnik i zamjenik gradonačelnika i upravna tijela Grada Varaždina (Slika 2.)



Slika 2.: Shema organizacijske strukture Grada Varaždina



Sukladno odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi:

**Gradonačelnik** je nositelj izvršne vlasti, te u okviru prava i dužnosti jedinice lokalne samouprave zastupa Grad i odgovoran je za obavljanje poslova državne uprave prenijetih u djelokrugu upravnih tijela Grada.

Gradonačelnika, ako je duže vrijeme spriječen ili odsutan, u obavljanju njegove dužnosti zamjenjuje **zamjenik gradonačelnika**. Obavljanje određenih poslova iz svoga djelokruga, gradonačelnik može povjeriti zamjeniku, koji je, u njihovu obavljanju, dužan pridržavati se uputa gradonačelnika.

**Gradsko vijeće Grada Varaždina** je predstavničko tijelo građana Grada i tijelo lokalne samouprave koje u okviru svojih prava i dužnosti donosi opće i druge akte te obavlja druge poslove u skladu s Ustavom, zakonom ili Statutom Grada Varaždina.

Gradsko vijeće broji ukupno dvadeset i jednog člana koji su izabrani na neposrednim izborima na mandat od četiri godine.

Gradsko vijeće ima pravo odlučivanja o potrebama i interesima građana lokalnog značenja, kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, a koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima i to osobito poslove koji se odnose na:

- uređenje naselja i stanovanje
- prostorno i urbanističko planiranje
- komunalne djelatnosti
- brigu o djeci
- socijalnu skrb
- primarnu zdravstvenu zaštitu
- odgoj i osnovno obrazovanje
- kulturu, tjelesnu kulturu i šport
- zaštitu potrošača
- zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša
- protupožarnu i civilnu zaštitu.

Gradsku upravu Grada Varaždina čini pet upravnih odjela i odjel za unutarnju reviziju:

- Upravni odjel za poslove gradonačelnika i Gradskog vijeća
- Upravni odjel za financije, proračun i javnu nabavu

- Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo
- Upravni odjel za društvene djelatnosti
- Upravni odjel za gospodarske djelatnosti
- Odjel za unutarnju reviziju

Za raspolaganje imovinom unutar Upravnog odjela za gradnju i komunalnog gospodarstvo ustrojen je *Odsjek za raspolaganje imovinom i stambene poslove* koji obavlja poslove:

- raspolaganja nekretninama i pokretninama, što podrazumijeva kupoprodaju nekretnina, poslove izrade ugovora o pravu građenja te druge imovinsko-pravne poslove, predlaže strateške dokumente o učinkovitom gospodarenju imovinom Grada, provodi postupke uknjižbe prava vlasništva nekretnina te uknjižbe prava služnosti i drugih stvarnih prava na imovini Grada
- provodi postupke kupoprodaje, zamjene ili prava građenja na nekretninama za izgradnju komunalno-infrastrukturnih projekata
- zastupa Grad pred redovnim sudovima, upravnim sudovima te javnim bilježnicima odnosno nadležnim upravnim tijelima i tijelima s javnim ovlastima u kojima Grad ne zastupaju odvjetnici
- izrađuje brisovna očitovanja, uknjižbena očitovanja radi upisa prava vlasništva na nekretninama (poslovnim prostorima, stanovima i garažama)
- sudjeluje u postupcima koji se vode za povrat imovine sukladno postojećem Zakonu
- vodi postupke stečaja i predstečajne nagodbe u kojima je Grad Varaždin vjerovnik, odnosno prijavitelj svojih potraživanja
- priprema i pokreće postupke izvlaštenja nekretnina za potrebe Grada
- sudjeluje u postupcima koji se odnose na imovinu stečenu po Zakonu o nasljeđivanju
- priprema natječaje za raspolaganje nekretninama (prodaja, služnost i najam stanova)
- izrađuje ugovore o kupoprodaji i služnostima nekretnina i pokretnina te najmu stanova
- obavlja analizu, pripremu i unos podataka te poslove vođenja zbirke kupoprodajnih cijena u e-nekretninama, evaluaciju unesenih podataka, izdavanje izvadaka iz aplikacije e-Nekretnina i ažuriranja drugih podataka nužnih za procjenu vrijednosti nekretnina te izdaje izvratke iz cjenovnih blokova i sudjeluje u radu Procjeniteljskog povjerenstva

- obavlja poslove izdavanja tabularnih izvjava i drugih vlasničkopravnih izvjava i upravne i druge stručne poslove gospodarenja stanovima
- vodi evidenciju stanova i najmoprimaca stanova i vodi postupke ovrhe
- zadužen je za ustrojavanje i ažuriranje registra nekretnina u vlasništvu Grada Varaždina.

Obveza vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini i iskazivanje imovine u financijskim izvještajima i u poslovnim knjigama Grada Varaždina je u nadležnosti Upravnog odjela za financije, proračun i javnu nabavu.

Sukladno nalazu Državne revizije iz 2016. godine nadležni upravni odjel Grada Varaždina dužan je voditi i evidentirati poslovne događaje prema općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja.

Knjigovodstvena evidencija mora biti usklađena sa stvarnim stanjem nekretnina prema zemljišnim knjigama odnosno ažurno vođenoj evidenciji imovine Grada u bazi imovine Grada (BIG).

### **3. UPRAVLJANJE IMOVINOM**

Za definiranje procesa upravljanja imovinom potrebno je utvrditi početno (trenutno) stanje koje obuhvaća pojavne oblike imovine, njihov trenutni status i poslovni procesi, uključenim dionicima procesa te izazovima upravljanja. Opis obuhvaća i vanjske faktore koji imaju utjecaja na učinkovito upravljanje nekretninama, kao što je stanje usklađenosti službenih evidencija o nekretninama (ZIS – zajednički informacijski sustav katastra i gruntovnice), stanje prostornog planiranja u smislu podrške uređivanju vlasničkih odnosa i kapitalnih ulaganja u nekretnine, stanje sudskih i drugih imovinskopravnih sporova Grada Varaždina s trećim osobama, stanje u postupcima denacionalizacije, rješavanje imovinskopravnih odnosa s Republikom Hrvatskom te stanje evidentiranja imovine prema knjigovodstvenim standardima u poslovnim knjigama Grada Varaždina.

Baza imovine Grada (BIG) sadrži usklađene i ažurirane podatke o nekretninama u vlasništvu Grada Varaždina kategorizirane prema svim bitnim atributima koji su usklađeni s vrstom i oblikom podataka koji se vodi u Središnjem registru državne imovine (SRDI).

S obzirom na to da je popis imovine dinamična kategorija isti će se koristiti kao trenutno stanje na osnovi kojeg će se definirati strateški i posebni ciljevi u ovoj Strategiji.

Sukladno klasificiranju državne imovine u Gradu Varaždinu mogu se identificirati slijedeći pojavnici oblici imovine:

- nekretnine
- dionice i udjeli u trgovačkim društvima
- osnivačka prava u pravnim osobama kojima je Grad Varaždin osnivač (ustanove, zaklade,...)
- pokretnine.

### 3.1. Nekretnine

Nekretnine u vlasništvu Grada Varaždina upisane u Bazu imovine Grada (BIG) moguće je razvrstavati i filtrirati prema slijedećim kategorijama:

#### 1. Mjesto u kojem se nalazi nekretnina (naselje)

- Črnc Biškupečki
- Donji Kućan
- Gojanec
- Gornji Kneginec
- Gornji Kućan
- Hrašćica
- Jalkovec
- Kućan Marof
- Poljana Biškupečka
- Sračinec
- Trnovec Bartolovečki
- Varaždin

#### 2. Status vlasništva

- Društveno vlasništvo
- Nacionalizirano/konfiscirano
- Nesređeno
- Nije vlasništvo Grada Varaždina
- Prodano
- Suvlasništvo

- Vlasništvo Grada
3. Status prostora
- Javno dobro
  - Koristi Grad Varaždin
  - Na korištenju
  - Opća uporaba
  - Pravo građenja
  - Prazno
  - U najmu
  - U zakupu
  - Uzurpirano
  - Više posjednika
  - Vraćeno ranijim vlasnicima

Klasifikacija imovine prema funkciji (ABCD)

A - obvezna imovina za potrebe JLS

B - diskrecijska imovina, indirektno subvencionirana (sport, kultura, socijala,...)

C – imovina koja generira prihode (poslovni prostori, stanovi, zemljišta,...)

D – javno dobro (ceste, trgovi, parkirališta, ...)

4. Klasifikacija prema načinu uporabe

- Ceste, trgovi, parkirališta
- Dječji vrtić
- Garaža
- Građevine i uređaji javne namjene
- Groblje
- Imovina za potrebe grada
- Izgrađeno građevinsko zemljište
- Neizgrađeno građevinsko zemljište
- Objekti kulture
- Ostala imovina
- Poljoprivredno zemljište
- Poljski put

- Poslovni prostor
- Prostor za udruge
- Školski objekt
- Sportski objekt
- Stan
- Kuća
- Šuma
- Zelene površine i parkovi
- Zemljište

5. Komunalna infrastruktura<sup>12</sup>

- Nerazvrstane ceste
- Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila
- Javna parkirališta
- Javne garaže
- Javne zelene površine
- Građevine i uređaji javne namjene
- Javna rasvjeta
- Groblja i krematoriji na grobljima
- Građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza

6. Podaci o nekretnini

- oznaka (broj) katastarske čestice
- površina čestice
- inventarski broj
- ulica
- adresa
- naziv imovine
- namjena imovine
- ugovorna strana

---

<sup>12</sup> Sukladno članku 60. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18 i 32/20)

## Pregled nekretnine u vlasništvu Grada Varaždina prema načinu uporabe

Na dan 25. listopada 2023. godine u BIG-u je upisano ukupno 2.506<sup>13</sup> nekretnina u vlasništvu Grada Varaždina čija je podjela prema skupinama prikazana u *Tablici 2.*

*Tablica 2.:* Pregled broja nekretnina evidentiranih u BIG-u

Skupina imovine	Broj jedinica imovine
Zemljišta	590
Stanovi i kuće	238
Škole i vrtići	9 (+7)
Sportski objekti	23
Objekti kulture	10
Javne površine	962
Građevine i uređaji javne namjene	103
Poslovni prostori	66
Prostori za udruge	42
Imovina za potrebe grada	15
Groblja	3
Garaže	39
Ostala imovina	17

### 3.1.1. ZEMLJIŠTA

Zemljišta, kao najveći dio portfelja imovine Grada Varaždina, podijeljena su u slijedeće kategorije:

- građevinsko zemljište
  - neizgrađeno građevinsko zemljište
  - izgrađeno građevinsko zemljište
- zemljište izvan zone građenja (poljoprivredno)
- šume
- ostala zemljišta.

Zbirni podaci o zemljištu prema navedenim kriterijima iskazani su u *Tablici 3.*

<sup>13</sup> Broj jedinica imovine se odnosi na katastarske čestice evidentirane u BIG-u, dok određena jedinica imovine može sadržavati nekoliko zasebnih čestica što je razlog da ukupan zbroj nije jednak

Tablica 3.: Podaci o zemljištu u vlasništvu Grada Varaždina

	Izgrađeno građevinsko zemljište		Neizgrađeno građevinsko zemljište		Poljoprivredno zemljište		Šume		Ostalo zemljište	
	vlasništvo	suvlasništvo	vlasništvo	suvlasništvo	vlasništvo	suvlasništvo	vlasništvo	suvlasništvo	vlasništvo	suvlasništvo
Broj nekretnina	148	18	211	6	145	7	23	3	53	2
Površina (m <sup>2</sup> )	375.716	12.604	990.809	46.836	407.449	15.204	237.043	12.702	123.010	10.660
UKUPNO (m <sup>2</sup> )	388.320		1.037.645		422.653		249.745		133.670	
<b>SVEUKUPNO:</b>	590 nekretnina					1.982.288 m <sup>2</sup>				

Prema podacima iz Tablice 3. Grad Varaždin ima u vlasništvu ukupno 590 jedinica zemljišta ukupne površine 198,2288 ha koje je u BIG-u podijeljene u pet kategorija.

U skupinu *izgrađenog građevinskog zemljišta* uključene su katastarske čestice na kojima su:

- izgrađene višestambene zgrade
- bivše vojno skladište Beli kipi
- parcele s izgrađenom javnom infrastrukturom (npr. plinske stanice)
- zemljišta sa izgrađenim objektima u vlasništvu Grada i sl.

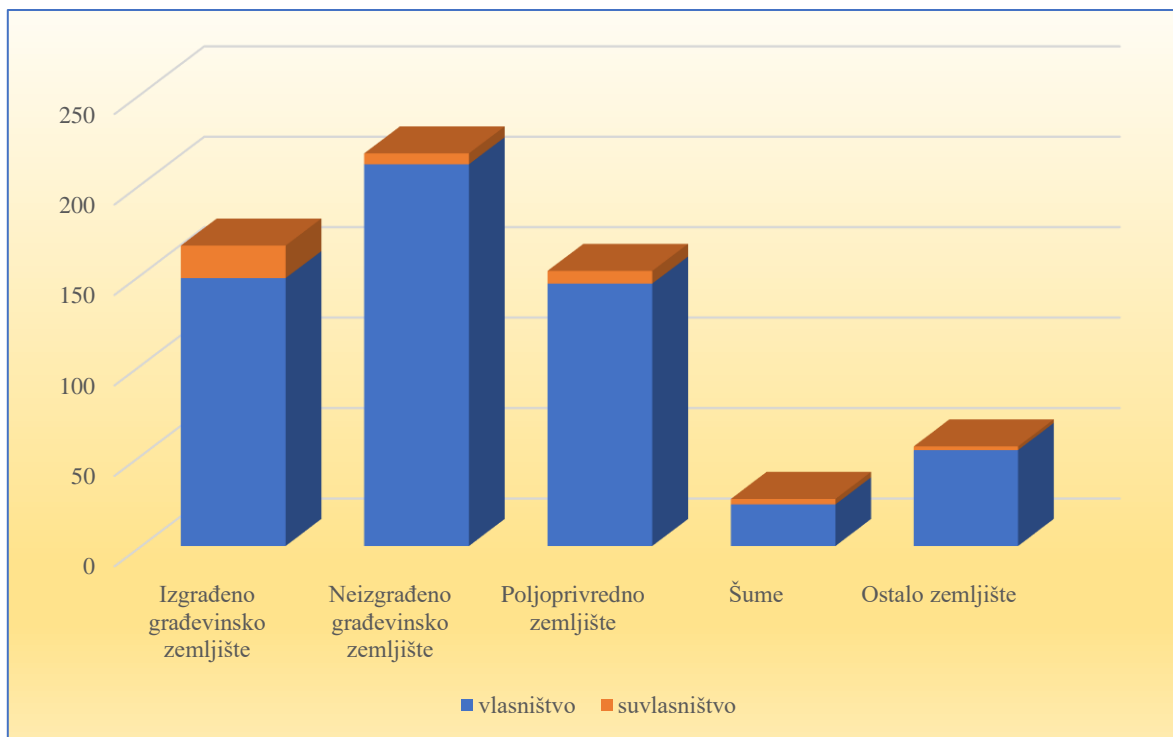
Skupina *neizgrađeno građevinsko zemljište* obuhvaća sve nekretnine unutar granica građenja koje nisu privedene namjeni, odnosno nisu izgrađene.

*Poljoprivredno zemljište* obuhvaća svo zemljište u vlasništvu Grada izvan granica građenja.

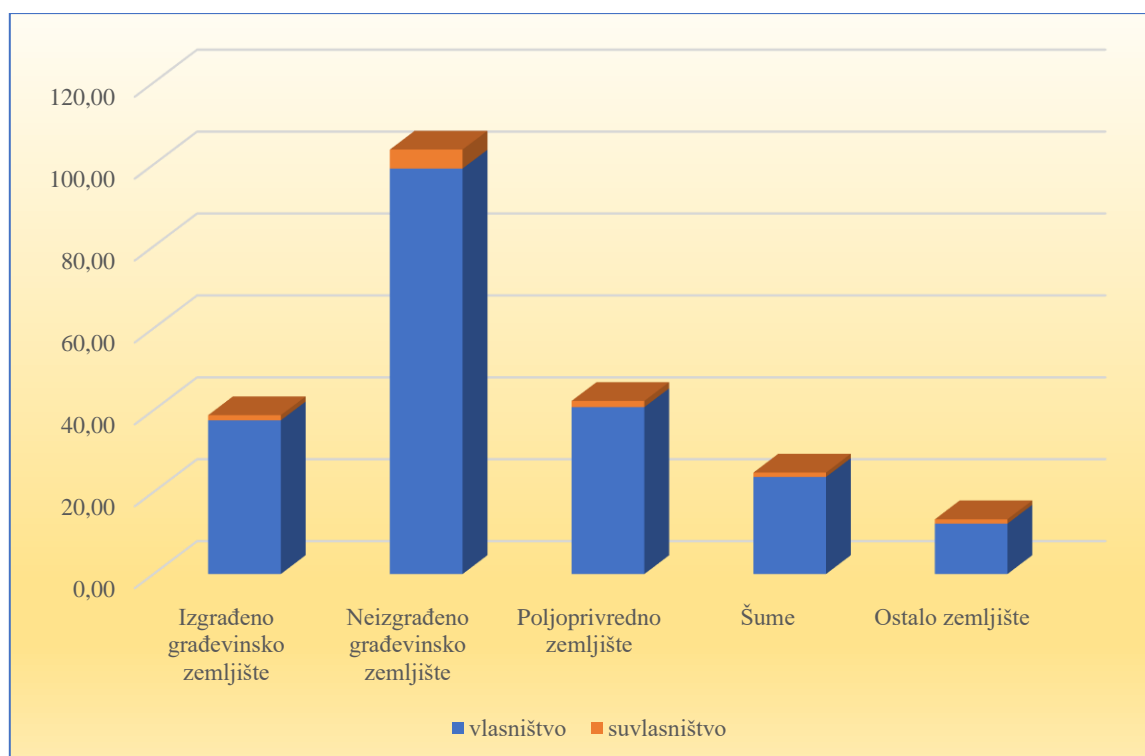
U skupinu *ostala zemljišta* uključena su zemljišta:

- uključene u sastav aerodroma Varaždin
- gospodarsko dvorište Varkoma
- koridori neizgrađene javne infrastrukture i sl.





Slika 2.: Prikaz broja nekretnina prema vlasništvu



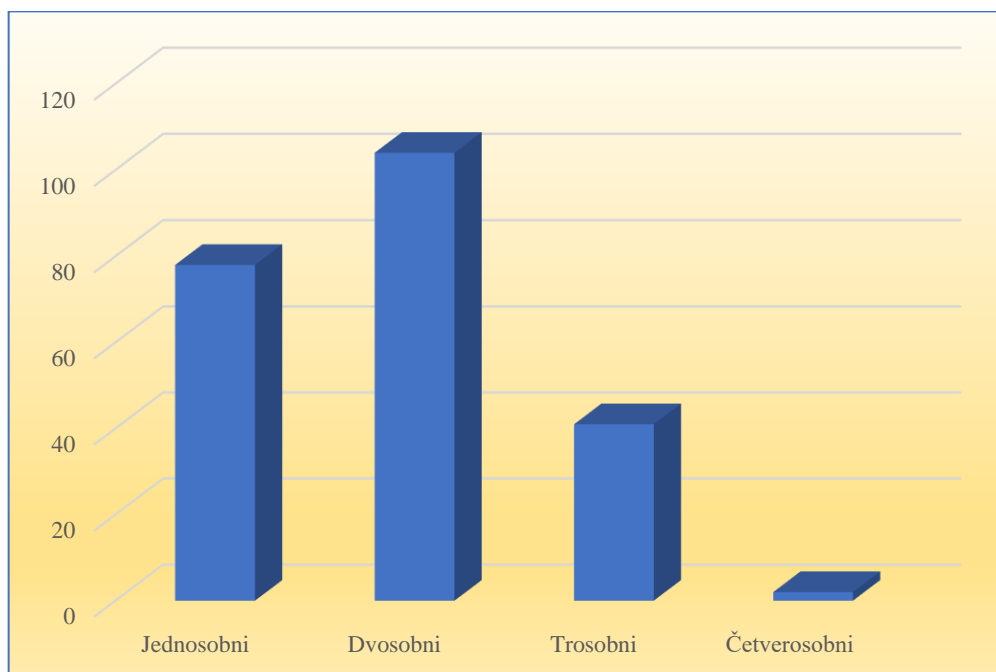
Slika 3.: Prikaz površina zemljišta prema vlasništvu (ha)

### 3.1.2. STANOVNI

Grad Varaždin u vlasništvu ima ukupno 232 stana ukupne površine 12.352,94 m<sup>2</sup> čije je struktura prikazana u *Tablici 4.*

*Tablica 4.: Stanovi u vlasništvu Grada Varaždina*

Lokacija	Broj stanova	Ukupna površina m <sup>2</sup>	Jednosobni	Dvosobni	Trosobni	Četverosobni
podrum	4	205,40	-	2	-	1
prizemlje	49	2.704,73	18	28	5	-
I kat	52	2.970,16	18	23	9	2
II kat	48	2.862,50	15	22	11	-
III kat	12	579,18	-	8	4	-
IV kat	15	617,45	6	6	3	-
V+ kat	5	188,50	4	1	-	-
mansarda	5	127,10	5	-	-	-
potkrovlje	40	2123,09	15	16	9	-
<b>UKUPNO:</b>	<b>232</b>	<b>12.378,11</b>	<b>78</b>	<b>104</b>	<b>41</b>	<b>2</b>



*Slika 4.: Grafički prikaz strukture stanova u vlasništvu Grada prema veličini (broj soba)*

Prema podacima iz *Tablice 4.* je razvidno da Grad Varaždin u portfelju ima ukupno 232 stana čije stanje je sređeno u zemljišnim knjigama. Najveći broj je dvosobnih stanova, a najmanji četverosobnih. Dio stanova se nalazi kao pojedinačna nekretnina – etažno vlasništvo u višestambenim zgradama, dok je većina stanova u zgradama u vlasništvu Grada Varaždina.

Grad Varaždin u vlasništvu ima slijedeće višestambene zgrade:

- Harambašićeva 34 s 21 stanom
- Harambašićeva 36 s 25 stanova
- Ruđera Boškovića 3, 5, 7 i 9 u Hrašćici s ukupno 42 stana
- Vinkovačka ulica 7A, 7B, 7C i 7D u Hrašćici s ukupno 48 stanova
- Vukovarska ulica 8 i 10 u Hrašćici s ukupno 28 stanova

što predstavlja 71,62% od ukupnog broja stanova. Ovim zgradama upravlja Javna ustanova Gradski stanovi kojoj je osnivač Grad Varaždin.

Osim višestambenih zgrada Grad ima stanove u starijim objektima koji su u vlasništvu Grada, a ne predstavljaju višestambene zgrade:

- zgrada bivšeg biskupskog dobra u Biškupcu – 3 stana
- baraka u Biškupcu – 6 stanova

Ovi stanovi su u vrlo lošem stanju i bez nužnih sanitarnih uvjeta, a koriste se za privremeni smještaj socijalnih kategorija kosnika.

### 3.1.3. KUĆE

Grad Varaždin je vlasnik četiriju obiteljskih kuća i suvlasnik u jednoj kući (*Tablica 5.*).

*Tablica 5.:* Popis kuća u vlasništvu Grada Varaždina

R.br.	Katastarska općina	Nekretnina	Vlasništvo
1.	Kučan Marof	Kuća u Varaždinskoj ulici 126	Grad Varaždin
2.	Kučan Marof	Kuća u Marofskoj ulici 33	Grad Varaždin
3.	Varaždin	Lička ulica 8	Grad Varaždin
4.	Črnc Biškupečki	Črnc Biškupečki 110	Grad Varaždin/ fizička osoba
5.	Gornji Kučan	Kuća u Varaždinskoj ulici 166	Grad Varaždin

U jednoj su kući smješteni stanari (Lička 8) dok su preostale kuće prazne već dulje vrijeme zbog čega su podložne procesima propadanja i devastacije.

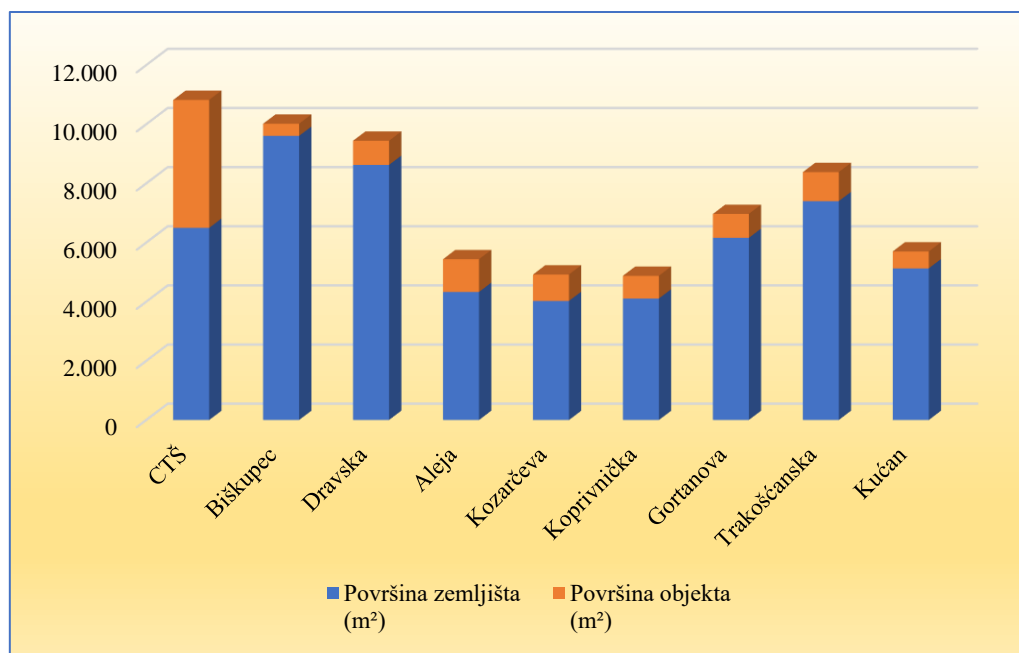
### 3.1.4. ŠKOLE I VRTIĆI

Grad Varaždin u vlasništvu ima jednu školu, Centar Tomislav Špoljar, a u sedam osnovnih škola ima zabilježena osnivačka prava, dok su nekretnine u vlasništvu škola. Dječji vrtić "Varaždin" obavlja predškolski odgoj u 8 objekata koji su u vlasništvu Grada Varaždina. Sve nekretnine za školski i predškolski odgoj su prikazane u *Tablici 6*.

Tablica 6.: Škole i vrtići u vlasništvu Grada

R.br.	Naziv	Površina zemljišta	Površina objekta*
1.	Centar Tomislav Špoljar	6.498	4.324,90
2.	DV Biškupec	9.607	411,20
3.	DV Dravska	8.627	815,09
4.	DV Aleja	4.329	1.108,35
5.	DV Kozarčeva	5.146	893,73
6.	DV Koprivnička	4.108	767,98
7.	DV Gortanova	6.160	807,67
8.	DV Trakošćanska	8.619	981,46
9.	DV Kućan	5.127	572,46
Ukupno:		57.152	10.682,84

\* tlocrtna površina objekta



Slika 5.: Grafički prikaz površina školskih i predškolskih ustanova

Za potrebe održavanja visokoškolske obrazovne djelatnosti Grad Varaždin je dao na upravljanje Sveučilištu Sjever k.č. br. 2989/1 i 2989/59 u k.o. Varaždin, ukupne površine 18.649 m<sup>2</sup> s tri zgrade ukupne tlocrtna površine 3.843,19 m<sup>2</sup> bez roka i naknade.

### 3.1.5. SPORTSKI OBJEKTI

U vlasništvu Grada Varaždina nalazi se ukupno 24 prostora namijenjenih za sport koji zauzimaju površinu od 341.240 m<sup>2</sup> na 29 katastarskih čestica kako je prikazano u *Tablici 7.*

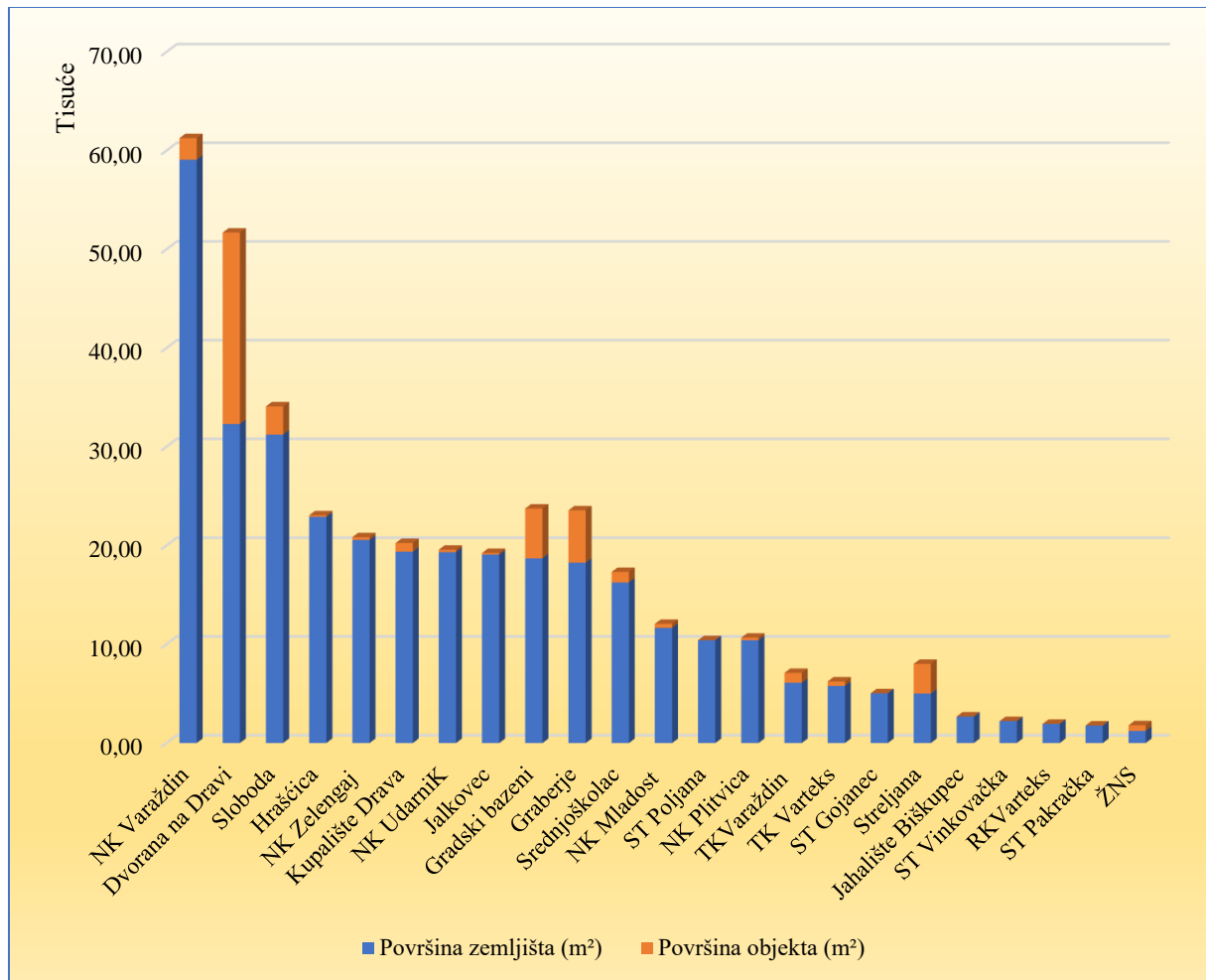
Na 19 katastarskih čestica su izgrađene građevine namijenjene za sport čija ukupna površina iznosi 43.233,06 m<sup>2</sup>.

*Tablica 7.: Sportski objekti u vlasništvu Grada Varaždina*

R.br.	Naziv	Površina zemljišta m <sup>2</sup>	Površina objekta* m <sup>2</sup>
1.	NK Plitvica Gojanec - sportski tereni	10.403,00	262,00
2.	NK Mladost Biškupec - sportski tereni	11.651,00	413,78
3.	NK Varaždin – sportski tereni	59.074,00	2.184,35
4.	NK Zelengaj – sportski tereni	20.561,00	274,00
5.	NK Udarnik – sportski tereni	19.324,00	247,00
6.	Stadion Sloboda	31.223,00	2.854,00
7.	Sportski tereni Jalkovec	19.080,00	157,78
8.	Sportski tereni Hrašćica	22.902,00	150,28
9.	Srednjoškolac	16.251,00	1.066,00
10.	Sportska dvorana na Dravi	32.294,00	19.393,50
11.	Sportski centar Graberje (tereni, dvorana i baloni)	18.261,00	5.294,70
12.	Teniski tereni Varteks	5.782,00	443,30
13.	Teniski tereni Varaždin 1181	6.100,00	995,00
14.	Varteks (bivše rukometno igralište)	1.941,00	0,00
15.	Streljana	5.002,00	3.005,63
16.	Gradski bazeni i hrvački klub	18.695,00	5.042,00
17.	Gradsko kupalište Drava	19.369,00	878,00
18.	Županijski nogometni savez	1.219,00	571,74
19.	Sportski tereni Gojanec	5.032,00	0,00
20.	Sportski tereni Poljana Biškupečka	10.407,00	0,00
21.	Jahalište Biškupec	2.682,00	0,00
22.	Igralište u Pakračkoj ulici	1.767,00	0,00
23.	Igralište u Vinkovačkoj ulici	2.220,00	0,00
<b>UKUPNO:</b>		<b>341.240,00</b>	<b>43.233,06</b>

\* tlocrtna površina objekta

Sportskim terenima Srednjoškolac, Graberje, Sloboda i Jalkovec upravlja Zajednica športskih udruga Grada Varaždina, dok ostalim sportskim objektima upravljaju sportski klubovi temeljem ugovora o upravljanju i korištenju sportske građevine. Sportskim terenima u Vinkovačkoj i Pakračkoj ulici, koji predstavljaju javni športski i rekreacijski prostor, upravlja TD Parkovi d.o.o. kao javnom zelenom površinom.



Slika 6.: Grafički prikaz površina sportskih objekata u vlasništvu Grada

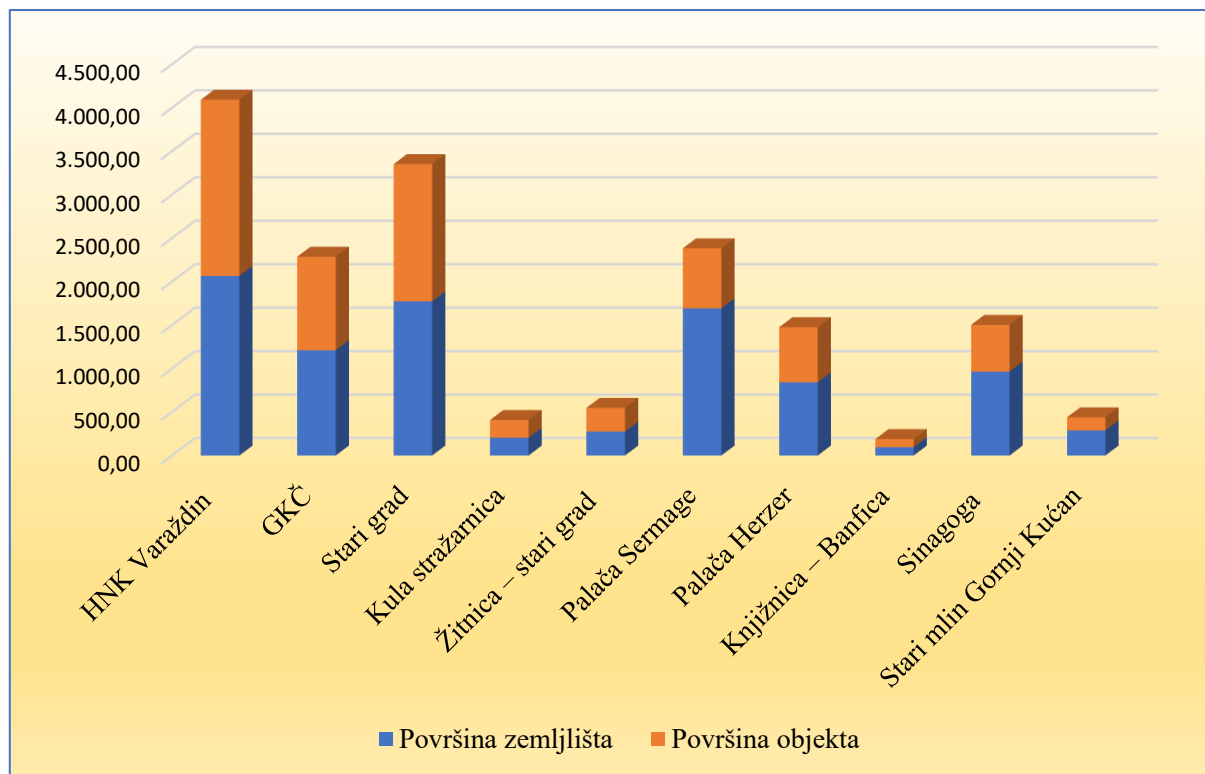
### 3.1.6. OBJEKTI KULTURE

U vlasništvu Grada Varaždina nalazi se deset objekata kulture čija namjena i površine su prikazane u *Tablici 8.*

*Tablica 8.:* Prikaz objekata kulture u vlasništvu Grada Varaždina

R.br.	Objekt	Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	Površina objekta* (m <sup>2</sup> )
1.	HNK Varaždin	2.066,00	2.027,00
2.	Gradska knjižnica i čitaonica Metel Ožegović	1.211,00	1.076,00
3.	Stari grad	1.773,00	1.579,00
4.	Kula stražarnica	204,00	204,00
5.	Žitnica – stari grad	274,00	274,00
6.	Palača Sermage	1.693,00	690,00
7.	Palača Herzer	842,00	634,00
8.	Knjižnica – Banfica	94,58	94,58
9.	Sinagoga	965,00	538,00
10.	Stari mlin Gornji Kućan	289,00	150,00

\* tlocrtna površina objekta



*Slika 7.:* Grafički prikaz površina objekata kulture

Objektima kulture upravljaju ustanove u kulturi sukladno djelatnosti i namjeni. U objektima Stari grad, Kula stražarnica, Palača Sermage, Palača Herzer i Stari mlin u Gornjem Kućanu odvija se muzejska djelatnost koju obavlja Gradski muzej Varaždin. Gradska knjižnica i čitaonica Metel Ožegović upravlja objektom Gradske knjižnice na Franjevačkom trgu i izdvojenim objektom na Banfici. Zgradom Hrvatskog narodnog kazališta upravlja ustanove HNK Varaždin.

### 3.1.7. JAVNE POVRŠINE

U javne površine, kao jedinice imovine Grada Varaždina, uključene su sve površine javne namjene čije korištenje je omogućeno svima pod jednakim uvjetima, a uključuju: nerazvrstane ceste i poljske puteve, javna parkirališta i javne zelene površine i parkove.

#### 3.1.7.1. Nerazvrstane ceste

Sukladno odredbama Zakona o cestama<sup>14</sup> nerazvrstane ceste predstavljaju javne prometne površine koje se koriste za promet vozilima, odnosno one koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu istog Zakona. U nerazvrstane ceste spadaju i one koje se nalaze na području gradova s više od 35.000 stanovnika te gradova koji su sjedišta županija.

Tablica 9.: Pregled nerazvrstanih cesta po naseljima Grada

R.br.	Naselje	Ukupan broj NC	Ukupna duljina NC (km)
4.	Črnc Biškupečki	11	4,24
3.	Donji Kućan	12	6,57
6.	Gojanec	11	4,7
2.	Gornji Kućan	16	9,82
8.	Hrašćica	42	13,5
5.	Jalkovec	19	9,94
10.	Kućan Marof	15	8,35
9.	Poljana Biškupečka	12	4,38
1.	Varaždin	485	198,69
7.	Zbelava	5	4,47
UKUPNO:		628	264,66

<sup>14</sup> Zakon o cestama („Narodne novine“ broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 114/22 i 04/23)



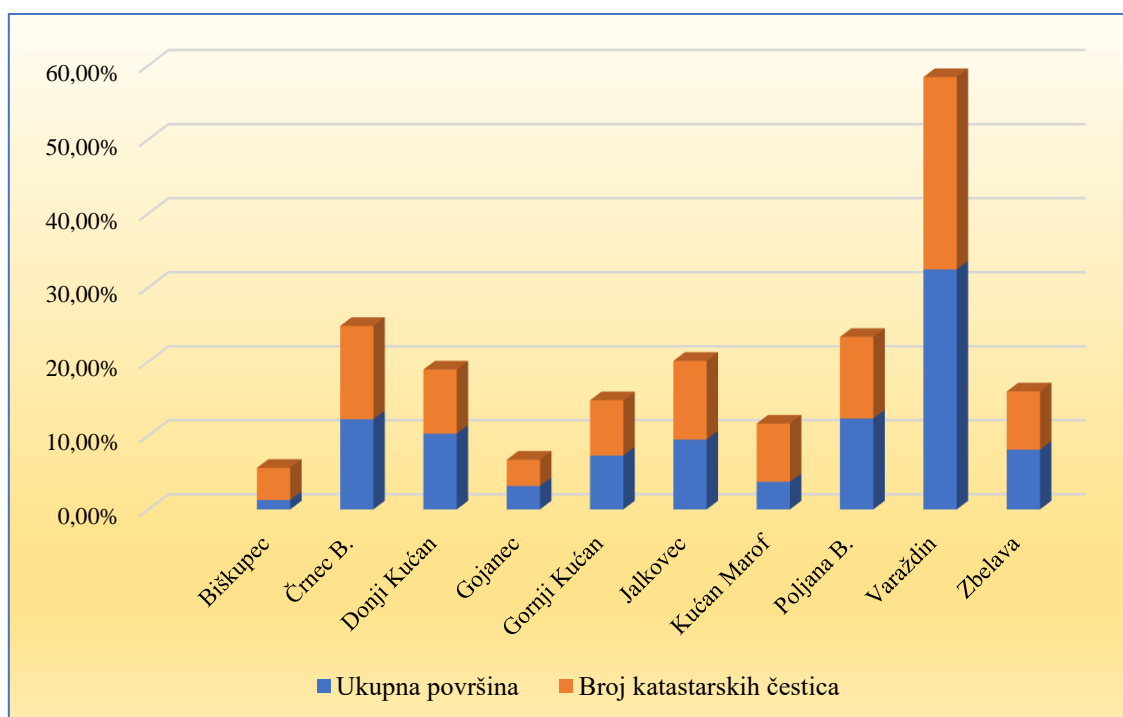
### 3.1.7.2. Poljski putevi

U kategoriju poljskih puteva uključene su površine koje nisu kategorizirane kao nerazvrstane ceste a nalaze se pod upravom Grada Varaždina. Evidencija poljskih puteva se vodi prema katastarskim česticama koje su u zemljišnim knjigama upisane kao put ili cesta pa će biti iskazani u površini katastarskih čestica prema katastarskim općinama kako je prikazano u *Tablici 10.*

*Tablica 10.:* Pregled poljskih puteva po katastarskim općinama

R.br.	Katastarska općina	Broj katastarskih čestica	Ukupna površina (m <sup>2</sup> )
1.	Biškupec	11	3.343
2.	Črnc B.	32	31.984
3.	Donji Kućan	22	26.879
4.	Gojanec	9	8.313
5.	Gornji Kućan	19	19.075
6.	Jalkovec	27	24.776
7.	Kućan Marof	20	9.777
8.	Poljana B.	28	32.244
9.	Varaždin	66	85.138
10.	Zbelava	20	21.171
UKUPNO:		254	262.700

*Slika 8.:* Relativni odnos površine i broja čestica u kategoriji poljski putevi



### **3.1.7.3. Parkirališta**

U vlasništvu Grada Varaždina, na području k.o. Varaždin nalazi se 20 katastarskih čestica koje u naravi predstavljaju parkirališta, čija ukupna površina iznosi 28.637 m<sup>2</sup>.

S obzirom na to da je korištenje ovih parkirališta vezano uz lokaciju (groblje, sajmište, ulica Ivana Severa – poslovna zona, uz Međimursku ulicu – Colas, Vodogradnja, parking kod Gumiimpexa, i sl.) ista nisu pod sustavom naplate.

### **3.1.7.4. Javne zelene površine i parkovi**

Grad Varaždin u svom vlasništvu ima 60 katastarskih čestica koje imaju status javne zelene odnosno parkovne površine. Ukupna površina predmetnih čestica iznosi 219.594 m<sup>2</sup>.

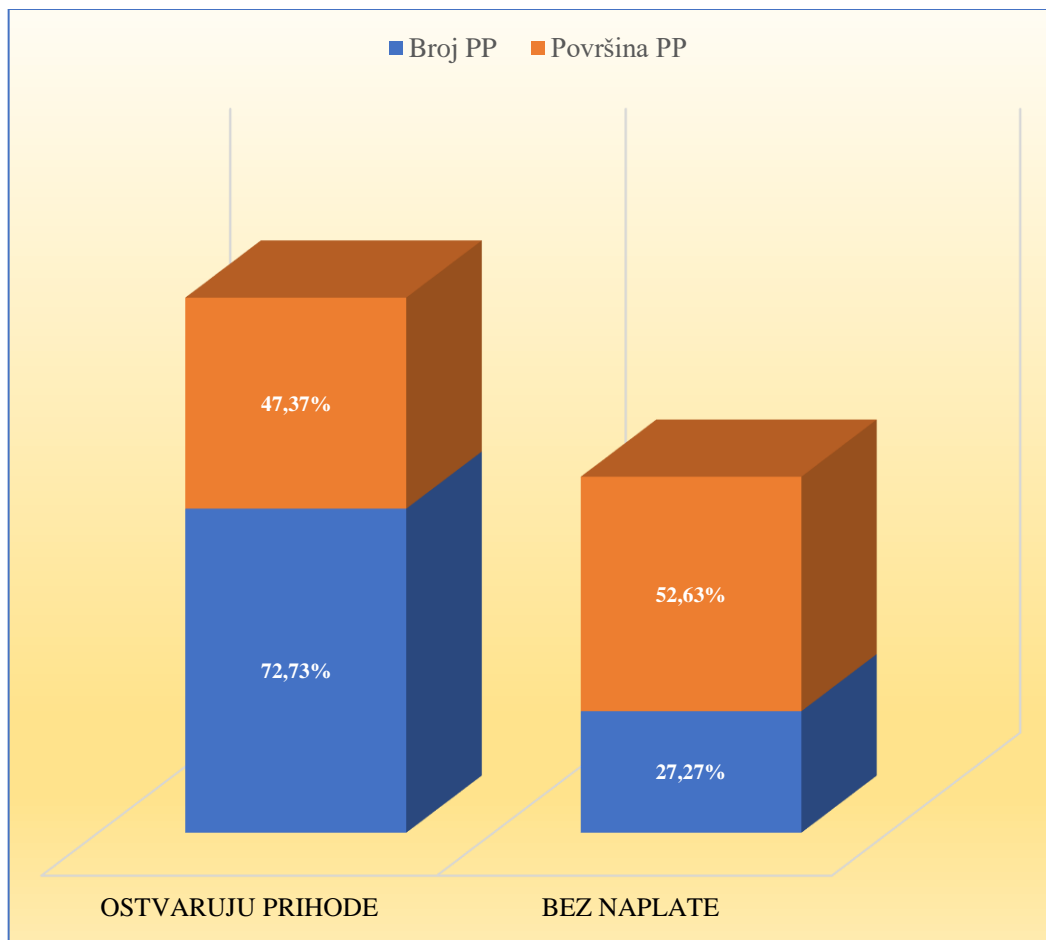
## **3.1.8. GRAĐEVINE I UREĐAJI JAVNE NAMJENE**

U skupini imovine građevine i uređaji javne namjene Grad Varaždin ima evidentirano ukupno 103 jedinice imovine koje se mogu svrstati u slijedeće kategorije:

- betonski stup za oglašavanje (13 jedinica)
- city light reklame (5 jedinica)
- fontana (2 jedinice)
- javna slavina (11 jedinica)
- javni sat (1 jedinica)
- kapela (1 jedinica)
- meteorološki stup (1 jedinica)
- nadstrešnica na autobusnom stajalištu (31 jedinica)
- poklonac s raspelom (8 jedinica)
- skulptura (10 jedinica)
- spomenik (6 jedinica)
- javna skloništa (14 jedinica)
- vitrina za oglašavanje (12 jedinica)
- vodoskok (2 jedinice).

### 3.1.9. POSLOVNI PROSTORI

Grad Varaždin u svom vlasništvu ili u suvlasništvu ima ukupno 66 poslovnih prostora ukupne površine 6.718,09 m<sup>2</sup>.



Slika 9.: Grafički prikaz strukture poslovnih prostora prema prihodima

U sustav korištenja uz naplatu zakupnine je uključeno 48 poslovnih prostora (72,73%), ukupne površine 3.182,47 m<sup>2</sup> (47,38%), koji ostvaruju ukupan prihod Gradu Varaždinu od 13.690,20 €/mj.

Poslovni prostori koji ne ostvaruju prihode mogu se podijeliti prema načinu korištenja na slijedeće skupine:

- za potrebe Grada (Palača Patačić, server sala, JUGS, Varaždinska kuća i sl.)
- nacionalne manjine – udruge
- aerodrom
- neuvjetno ili nema interesa za najam
- koristi Gradska tržnica.

### 3.1.10. PROSTORI ZA UDRUGE

U vlasništvu Grada Varaždina se nalazi ukupno 42 prostora, ukupne površine 2.472,43 m<sup>2</sup>, koji su dodijeljeni neprofitnim organizacijama.

Za dva prostora se ne naplaćuje zakupnina jer se radi o udrugama kojima je Grad osnivač (Varaždinska građanska garda i Centar za pružanje usluga u zajednici).

Ostali prostori ostvaruju ukupni mjesečni prihod od zakupnine u iznosu od 1.579,24 € (prosječna zakupnina 0,66 €/m<sup>2</sup>).

### 3.1.11. IMOVINA ZA POTREBE GRADA

Grad Varaždin za potrebe ostvarivanja funkcija lokalne samouprave ima 15 nekretnina u vlasništvu čiji su podaci prikazani u *Tablici 11.*

*Tablica 11.: Pregled nekretnina za potrebe Grada*

R.br.	Nekretnina	Površina zemljišta m <sup>2</sup>	Površina objekta m <sup>2</sup>
1.	Gradska vijećnica	962	1.873,00
2.	Upravna zgrada Trg slobode	379	912,04
3.	Upravna zgrada P. Preradovića	---	874,54
4.	Gojanec, prostor MO	334	91,00
5.	Jalkovec, prostor MO ( <i>nesređeno</i> )	454	213,61
6.	Zbelava, prostor MO	3.097	181,72
7.	Biškupec, prostor VII. MO	---	257,23
8.	Hrašćica, prostor MO	---	149,55
9.	Poljana Biškupečka, prostor MO	1.859	560,95
10.	Kućan Marof, prostor MO	711	590,54
11.	I. MO Varaždin	---	76,36
12.	III. MO Varaždin	---	189,95
13.	IV. MO Varaždin	---	120,80
14.	V. MO Varaždin	914	119,79
15.	VI. MO Varaždin	---	247,45
UKUPNO:			6.458,53

S obzirom na to da su Statutarnom Odlukom Gradskog vijeća ukinuti mjesni odbori Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 10/23) prostorima koji su bili namijenjeni za rad mjesnih odbora odrediti će se druga namjena.

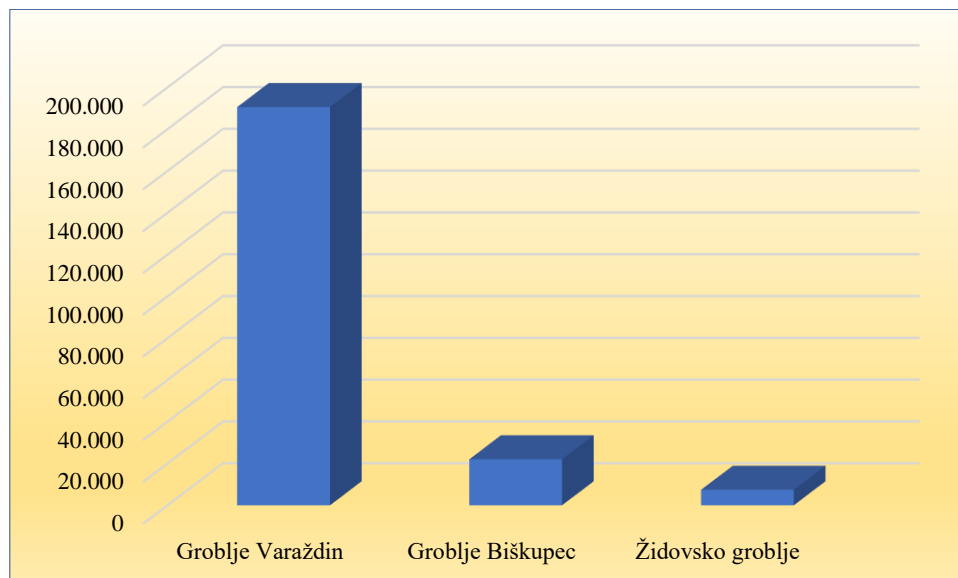
### 3.1.12. GROBLJA

U ovu skupinu imovine uključena su slijedeća groblja:

- Gradsko groblje Varaždin
- Groblje Biškupec
- Židovsko groblje.

Tablica 12.: Prikaz površina groblja

R.br.	Groblje	Površina $m^2$
1.	Gradsko groblje Varaždin	190.580
2.	Groblje Biškupec	22.000
3.	Židovsko groblje	7.420
UKUPNO:		220.000



Slika 10.: Grafički prikaz površina groblja ( $m^2$ )

### **3.1.13. GARAŽE**

Tijekom izlaganja u postupku osnivanja nove zemljišne knjige za k.o. Varaždin, garaže za koje korisnici (posjednici) nisu priložili dokumentaciju kojom mogu dokazati njihovo vlasništvo, upisane su u vlasništvo Grada Varaždina. Na taj način je u vlasništvo Grada uknjiženo ukupno 39 garaža (ukupne površine 733 m<sup>2</sup>). U vlasništvu Grada je i podzemna garaža u ulici Braće Radić (3.589 m<sup>2</sup>).

S korisnicima pojedinačnih garaža će se provesti postupak utvrđivanja vlasništva. Garaže za koje posjednici/korisnici nemaju dokumentaciju o stjecanju u pravno valjanom postupku će Grad prodati prema tržišnoj cijeni koju utvrdi stalni sudski vještak.

### **3.1.14. OSTALA IMOVINA**

U ostalu imovinu Grada Varaždina svrstane su slijedeće nekretnine u vlasništvu Grada:

- kapelice (sv. Florijana u Kućanu Donjemu i sv. Ivana Krstitelja u Poljani Biškupečkoj)
- trafostanice (7 trafostanica i jedna parcela za izgradnju trafostanice)
- Aquacity
- Sajmište u Biškupcu
- Tehnološki park
- kanali u vlasništvu Grada
- kotlovnica u Vukovarskoj i dr.

Ukupna površina svih objekata izuzev Aquacity-a iznosi 51.523 m<sup>2</sup>, a sam Aquacity ima površinu od 513.780 m<sup>2</sup> koja se nalaz u suvlasništvu Grada Varaždina i Republike Hrvatske.

### 3.2. DIONICE I POSLOVNI UDJELI

Evidenciju dionica i poslovnih udjela Grada u trgovačkim društvima vodi se u Upravnom odjelu za financije, proračun i javnu nabavu Grada Varaždina. Na dan 15. studeni 2023. godine Grad Varaždin ima vlasničke udjele u dvanaest trgovačkih društava kako je prikazano u *Tablici 13.*

*Tablica 13.: Vlasnički udjeli Grada u trgovačkim društvima*

R.br.	Trgovačko društvo	Udio Grada u vlasništvu
1.	AQUACITY d.o.o.	100%
2.	ČISTOĆA d.o.o.	51%
3.	GRADSKA TRŽNICA d.o.o.	100%
4.	PARKOVI d.o.o.	100%
5.	RAZVOJNA AGENCIJA SJEVER DAN d.o.o.	50%
6.	TEHNOLOŠKI PARK VARAŽDIN d.o.o.	51%
7.	TERMOPLIN d.d.	50,99%
8.	VARAŽDIN AIRPORT d.o.o.	40%
9.	VARAŽDINSKE VIJESTI d.d.	21,60%
10.	VARKOM d.o.o.	51%
11.	VARTOP d.o.o.	100%
12.	ZONA SJEVER d.o.o.	25%

Za dionice Varaždinskih vijesti d.d. iskazan je javni interes pa je Gradsko vijeće Grada Varaždina 28. 11. 2023. godine donijelo Odluku o davanju prethodne suglasnosti za prodaju dionica trgovačkog društva Varaždinske vijesti d.d.

### 3.3. OSNIVAČKA PRAVA U PRAVNIM OSOBAMA

Za obavljanje djelatnosti od javnog interesa iz samoupravnog djelokruga, jedinice lokalne samouprave osnivaju javne ustanove. Grad Varaždin je osnivač 12 javnih ustanova čija djelatnost je upisana u sudski registar, a djelovanje je regulirano Zakonom o ustanovama<sup>15</sup>. Ustanove kojima je osnivač Grad pokrivaju područja predškolskog odgoja, obrazovanja,

<sup>15</sup> Zakon o ustanovama ("Narodne novine" br. 76/93., 29/97., 47/99., 35/08., 127/19., 151/22.)

kulture, sporta, vatrogastva, zaštite prava ugroženih i dr., koja su od javnog interesa, a podaci su prikazani u *Tablici 14.*

*Tablica 14.:* Javne ustanove kojima je osnivač Grad Varaždin

R. br.	Ustanova	Udio Grada u vlasništvu
1.	Dječji vrtić Varaždin	100%
2.	Gradska knjižnica i čitaonica „Metel Ožegović“	100%
3.	Gradski muzej Varaždin	100%
4.	JU Gradski bazeni Varaždin	100%
5.	JU Gradski stanovi	100%
6.	HNK u Varaždinu	100%
7.	Javna vatrogasna postrojba Grada Varaždina	100%
8.	Koncertni ured Varaždin	100%
9.	Pučko otvoreno učilište Varaždin	100%
10.	Regionalna energetska agencija Sjever	25%
11.	Centar za pružanje usluga u zajednici Varaždin	100%
12.	Dom za žrtve obiteljskog nasilja -,„Utočište sv. Nikola“ Varaždin	100%

### 3.4. KLASIFIKACIJA IMOVINE PREMA FUNKCIJI (ABCD klasifikacija)

Za učinkovito i ekonomično upravljanje imovinom bitna je diferencijacija imovine prema njezinoj funkciji. Razmatrajući učinkovitost i ekonomičnost korištenja gradske imovine potrebno je imati na umu da je ona primarno u službi obavljanja niza decentraliziranih i povjerenih poslova od lokalnog ili državnog značaja kao i izvršavanja zakonskih obveza. Obavljanje navedenih poslova neizbježno generira značajne rashode, slijedom čega valja upozoriti kako se na poslovanje jedinica lokalne samouprave nikako ne mogu bezuvjetno primijeniti tržišna načela.

Sukladno klasifikaciji imovine prema funkciji koju ista ima i koje rezultate ostvaruje, imovina Grada Varaždina je klasificirana u četiri skupine:

#### A - obvezna imovina za potrebe JLS

za izravne potrebe Grada Varaždina, imovina koju JSLU mora imati sukladno nadležnosti i zakonskim obvezama

#### B - diskrecijska imovina i indirektno subvencionirana imovina

predstavlja dobrovoljno podržanu imovinu Grada (sport, kultura, socijala,...)



C – imovina koja generira prihode (poslovni prostori, stanovi, zemljišta,...)

D – javno dobro (ceste, trgovi, parkirališta, ...).

Podjela imovine sukladno navedenoj klasifikaciji realno prikazuje oblike korištenja imovine Grada prema skupinama koje predstavljaju obvezu JLS i koja tijekom vremena generira troškove u održavanju i upravljanju (A, B i D) i skupinu imovine koja generira prihode Gradu (skupina C).

U Bazi imovine Grada Varaždina izvršena je klasifikacija imovine prema funkciji koju ista obavlja, a zbirni podaci su prikazani u *Tablici 15*.

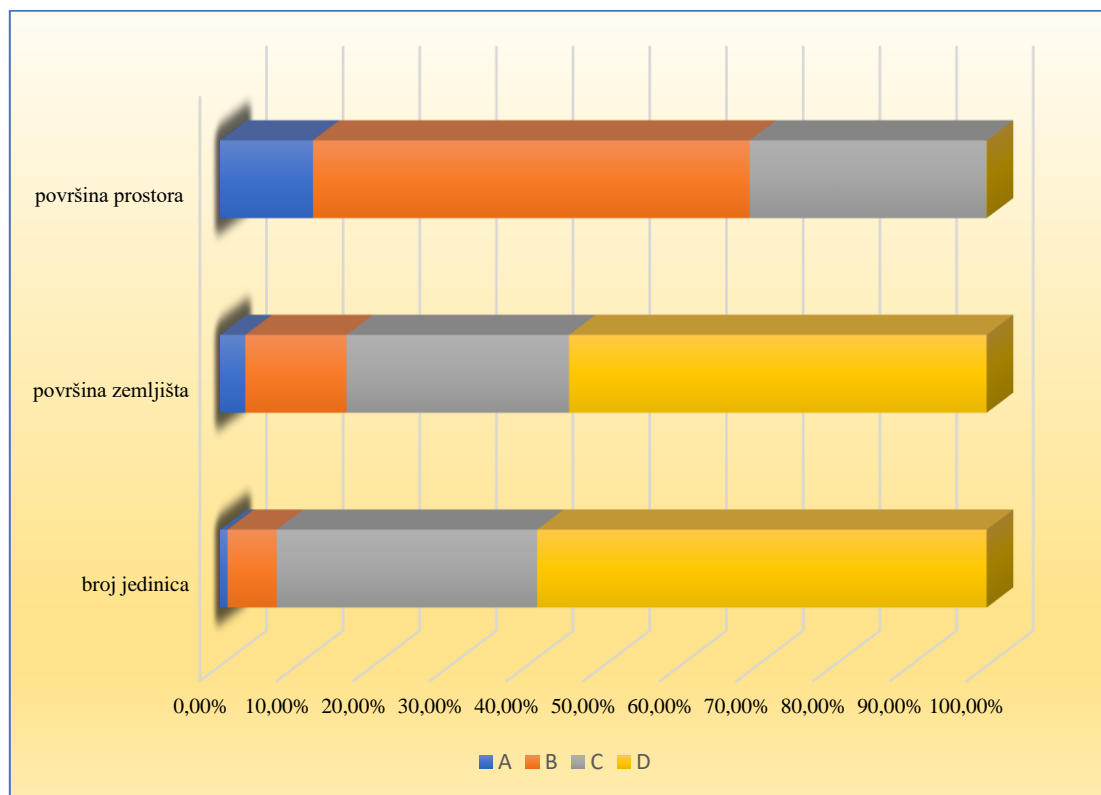
*Tablica 15.:* Klasifikacija imovine Grada Varaždina prema funkciji

KLASIFIKACIJA IMOVINE	BROJ JEDINICA IMOVINE	POVRŠINA ZEMLJIŠTA ( $m^2$ )	POVRŠINA PROSTORA ( $m^2$ )
<b>A</b>	<b>25</b>	<b>235.914</b>	<b>10.427,03</b>
– groblja	5	220.000	---
– upravne zgrade	3	1.341	3.659,58
– škola T. Špoljar	1	6.498	4.324,90
– mjesna samouprava	13	7.323	2.465,55
– ostala imovina	3	752	---
<b>B</b>	<b>164</b>	<b>938.990</b>	<b>48.854,75</b>
– dječji vrtići	11	51.723	6.357,94
– objekti kulture	11	9.317	4.618,50
– sportski objekti	31	324.602	37.556,11
– građevine i uređaji javne namjene	73	77	38,00
– ostalo (Aquacity, aerodrom,...)	38	553.271	284,21
<b>C</b>	<b>848</b>	<b>2.052.444</b>	<b>26.497,18</b>
– stanovi	232	2.074	12.372,94
– kuće	6	4.537	177,15
– neizgrađeno građ. zemljište	197	990.046	---
– izgrađeno građevinsko zemljište	71	128.612	550,25
– poljoprivredno zemljište i šume	157	448.072	---
– poslovni prostori	66	322.673	10.782,85
– garaže	40	---	4.322,00
– prostori za udruge	42	464	2.471,98
– ostala imovina	37	155.966	11,84

<b>D</b>	<b>1470</b>	<b>3.871.557</b>	<b>18,00</b>
– ceste, trgovi, parkirališta, putevi	1.255	3.121.714	---
– građevine i uređaji javne namjene	15	---	12,00
– zelene površine i parkovi	56	217.093	---
– zemljišta	137	512.865	6,00
– ostalo	7	19.885	---
<b>SVEUKUPNO (A+B+C+D)</b>	<b>2.508</b>	<b>7.110.951</b>	<b>85.796,96</b>

Tablica 16.: Struktura imovine prema funkcijskoj klasifikaciji

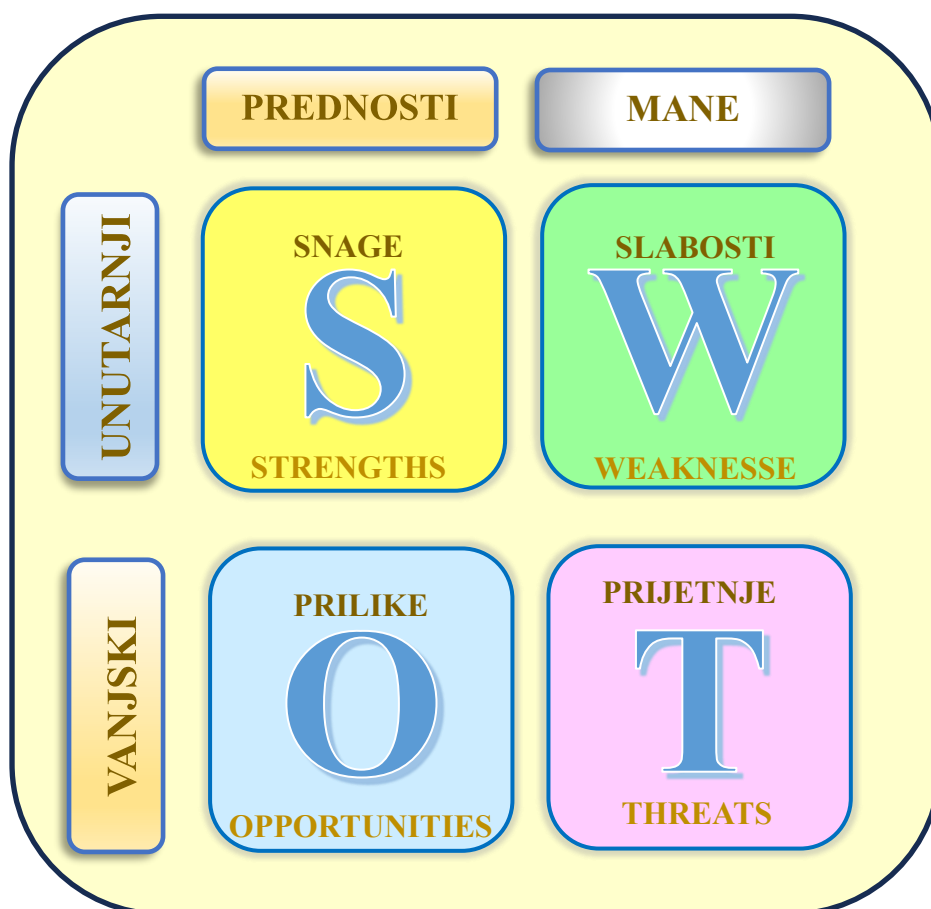
Skupina imovine	UDIO		
	broj jedinica	površina zemljišta	površina prostora
A	1,00%	3,32%	12,15%
B	6,42%	13,20%	56,94%
C	33,97%	29,03%	30,88%
D	58,61%	54,44%	0,02%



Slika 11.: Grafički prikaz imovine prema funkciji

#### 4. SWOT ANALIZA

SWOT analiza je jedan od instrumenata koji se može koristiti u kreiranju strategije, a naziv dolazi od početnih slova elemenata obuhvaćenih analizom (eng. Strengths, Weaknesses, Opportunities i Threats). Radi se o kvalitativnoj analitičkoj metodi koja kroz četiri čimbenika nastoji prikazati snage, slabosti, prilike i prijetnje određene pojave ili situacije. Prilikom izrade SWOT analize razmišljamo koje su naše jake, a koje slabe strane te sagledavamo unutarnje okolnosti, međutim treba uzeti u obzir kako se radi o subjektivnoj metodi.



Slika 12.: SWOT analiza

Proširivanjem vlastnih snaga i slabosti, kao unutarnjih čimbenika u kombinaciji s prilikama i prijetnjama kao vanjskim čimbenicima dolazi se do strateških saznanja kako bi se mogle poduzeti pravilne mjere i aktivnosti za postizanje strateških ciljeva Grada. U tom smislu je važno istaknuti kako provođenje poslovnih procesa između upravnih tijela koja su uključena u upravljanje imovinom Grada Varaždina ovise o nizu unutarnjih i vanjskih čimbenika. U navedenom kontekstu ova se analiza može razumjeti kao sistematizirani prikaz unutarnjih snaga i slabosti u odnosu na vanjske prilike i prijetnje s kojima se gradska uprava Grada Varaždina suočava u okviru upravljanja gradskom imovinom.

Tablica 17.: SWOT analiza upravljanja imovinom Grada Varaždina

SNAGE (S)	SLABOSTI (W)
<ul style="list-style-type: none"> <li>– uređene zemljišne knjige</li> <li>– usklađeni podaci katastra i gruntnice</li> <li>– ažurna evidencija svih nekretnina u Bazi imovine Grada</li> <li>– velika količina imovine u vlasništvu JLS</li> <li>– raspoloživi administrativni i stručni kapaciteti</li> <li>– veliko iskustvo zaposlenika gradske uprave</li> <li>– viski stupanj izgrađenosti i razvedenosti komunalne infrastrukture</li> <li>– dobra komunikacija s drugim javno pravnim tijelima</li> <li>– bogata kulturna i povijesna baština</li> <li>– povoljan geostrateški položaj Grada</li> <li>– dobra prometna povezanost</li> <li>– sinergija gospodarstva i obrazovnog sustava</li> <li>– transparentnost i otvorenost prema građanima</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– velik broj jedinica imovine nema utvrđenu vrijednost</li> <li>– neusklađenost knjigovodstvenih podataka sa stvarnim stanjem imovine</li> <li>– različite i nepovezane platforme i informatička rješenja koja se koriste u vođenju evidencije o imovini</li> <li>– ograničene mogućnosti angažiranja imovine u Gospodarskoj zoni Brezje (kanali, dalekovod, bale smeća,...)</li> <li>– velika potreba za stambenim zbrinjavanjem socijalnih kategorija stanovnika</li> <li>– izostanak kvalitetnih prihoda od imovine Grada</li> <li>– velik dio neuređene i zapuštene državne imovine</li> <li>– dio poslovnih prostora i stanova nalazi se u lošem stanju</li> <li>– nedostatak financijskih sredstava za realizaciju projekata i stavljanje imovine u funkciju</li> </ul>
PRILIKE (O)	PRIJETNJE (T)
<ul style="list-style-type: none"> <li>– uređenje i stavljanje u funkciju jedinica imovine čiji potencijali nisu iskorišteni</li> <li>– zeleno korištenje objekata imovine</li> <li>– privlačenje kvalitetnih investicija u Grad Varaždin</li> <li>– privlačenje sredstava iz EU za kvalitetne infrastrukturne projekte</li> <li>– izgradnjom socijalnih stanova osloboditi vrijedne stanove i iste prodati na tržištu</li> <li>– angažiranje dodatne imovine koja generira prihode Gradu (C imovina)</li> <li>– smanjiti rashode održavanja imovine</li> <li>– povećati prihode od imovine</li> <li>– ulaganjem u poslovne prostore povećati kvalitetu i atraktivnost istih za najmprimce i zakupce</li> <li>– opremanje gradskog zemljišta komunalnom infrastrukturom i stavljanjem istog u funkciju</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– globalna nesigurnost i prijetnje (rat, poremećaji tržišta nekretnina, krize,...)</li> <li>– propadanje imovine zbog prirodnih nepogoda (poplave, požari, potresi,...)</li> <li>– propadanje i umanjenje vrijednosti imovine zbog starosti i neadekvatnog održavanja (npr. devastiranje socijalnih stanova)</li> <li>– gubitak vrijednosti imovine zbog nedostatnih sredstava za investicijsko održavanje objekata u vlasništvu Grada</li> <li>– nepovoljni utjecaj demografskih čimbenika na razvoj grada (smanjenje broja stanovnika, starenje stanovništva...)</li> <li>– povećanje imovine koja generira troškove (B) nauštrb imovine koja stvara prihode(C)</li> <li>– smanjenje upravnog kapaciteta Grada zbog decentralizacije obveza koju neće pratiti zapošljavanje kvalitetnih kadrova</li> <li>– sporost i dugotrajnost u rješavanju imovinsko pravnih odnosa</li> </ul>

## 5. STRATEŠKI CILJEVI I MJERE

Opći strateški cilj može se definirati kao ekonomski svrhovito, učinkovito, djelotvorno i transparentno upravljanje gradskom imovinom u cilju ostvarivanja gospodarskog rasta i zaštite javnog interesa.

Iz ovog općeg strateškog cilja izvode se strateški ciljevi, a daljnjom razradom se definiraju posebni ciljevi. Nadalje se u okviru posebnih ciljeva utvrđuju konkretne mjere kojima se postižu konkretni i mjerljivi učinci usmjereni realizaciji zadanih ciljeva.

Analogno navedenom, ciljevi više razine ostvaruju se sukcesivnim i/ili usporednim provođenjem i ostvarivanjem hijerarhijski niže postavljenih posebnih ciljeva, odnosno mjera.

Na temelju analize postojećeg stanja evidencije i upravljanja imovinom, a imajući u vidu opredjeljenje Grada da se postojeći sustav unaprijedi u cilju stvaranja uvjeta za postizanje općeg strateškog cilja, ovom Strategijom se definiraju strateški i posebni ciljevi prikazani u *Tablici 18*.

Kroz ovu Strategiju su definirani slijedeći strateški ciljevi:

1. Unapređenje organizacije poslova upravljanja imovinom
2. Unapređenje sustava evidencije imovine
3. Uspostava menadžerskog upravljanja imovinom
4. Uređivanje normativnog okvira i rješavanje imovinsko pravnih odnosa

Tablica 18.: Strateški i posebni ciljevi upravljanja imovinom Grada Varaždina

<u>STRATEŠKI CILJEVI</u>			
<b>1.</b> Unapređenje organizacije poslova upravljanja imovinom	<b>2.</b> Unapređenje sustava evidencije imovine	<b>3.</b> Uspostava menadžerskog upravljanja imovinom	<b>4.</b> Uređivanje normativnog okvira i rješavanje imovinsko pravnih odnosa
<u>POSEBNI CILJEVI</u>			
<b>1.1.</b> Utvrđivanje i propisivanje nadležnosti i obveza upravnih tijela Grada Varaždina u postupcima koji se odnose na upravljanje imovinom	<b>2.1.</b> Uspostava jedinstvenog registra imovine Grada koji će povezati postojeći sustav evidencije nekretnina u Bazi imovine Grada-BIG i knjigovodstvene evidencije u poslovnim knjigama Grada	<b>3.1.</b> Analiza mogućnosti ostvarivanja većih prihoda od imovine promjenom strukture imovine prema funkciji (A, B, C, D)	<b>4.1.</b> Noveliranje i prilagodba akata koji reguliraju upravljanje imovinom s ciljem povećanja efikasnosti postupaka upravljanja imovinom i boljeg korištenja imovine
<b>1.2.</b> Definiranje procedura o obvezama i ovlastima unošenja i evidentiranja imovine u registar imovine Grada	<b>2.2.</b> Usklađivanje knjigovodstvenog stanja sa stvarnim stanjem imovine	<b>3.2.</b> Aktivacija neiskorištene i nefunkcionalne imovine	<b>4.2.</b> Efikasno rješavanje imovinsko pravnih predmeta
<b>1.3.</b> Sistematiziranje radnih mjesta u upravnim odjelima koji su uključeni u upravljanje imovinom i angažiranje stručnih kadrova za obavljanje poslova upravljanja imovinom	<b>2.3.</b> Osnivanje internog procjeniteljskog povjerenstva za utvrđivanje vrijednosti imovine za nekretnine koje nisu bile evidentirane u poslovnim knjigama	<b>3.3.</b> Menadžerski pristup u vođenju kapitalnih projekata	
<b>1.4.</b> Vrednovanje politika upravljanja imovinom i mjerenje učinaka	<b>2.4.</b> Prilagodba sustava vođenja evidencije imovine Grada (BIG) na način koji će omogućiti implementaciju podataka u Središnji registar državne imovine (SRDI)		

## **5.1. Strateški cilj 1 – Unapređenje organizacije poslova upravljanja imovinom**

Unapređenje organizacije poslova upravljanja imovinom u Gradu Varaždinu postavlja se kao prvi strateški cilj s obzirom na to da se realizacijom ovog cilja mogu kratkoročno polučiti najveći učinci. Unatoč tome što je ustrojstvom utvrđena nadležnost pojedinih upravnih tijela Grada, upravljanje imovinom predstavlja složeni proces koji zahtjeva multidisciplinarni pristup i poboljšanje organizacije rada i nadležnosti gradskih upravnih tijela vezano za upravljanje imovinom.

Unutar strateškog cilja 1. Unapređenje organizacije poslova upravljanja imovinom, definirani su slijedeći posebni ciljevi:

- Utvrđivanje i propisivanje nadležnosti i obveza upravnih tijela Grada Varaždina u postupcima koji se odnose na upravljanje imovinom
- Definiranje procedura o obvezama i ovlastima unošenja i evidentiranja imovine u registar imovine Grada
- Sistematiziranje radnih mjesta u upravnim odjelima koji su uključeni u upravljanje imovinom i angažiranje stručnih kadrova za obavljanje poslova upravljanja imovinom
- Vrednovanje politika upravljanja imovinom i mjerenje učinaka

### **5.1.1. Posebni cilj 1.1.**

Utvrđivanje i propisivanje nadležnosti različitih upravnih odjela u odnosu na raspolaganje nekretninama i protokola postupanja u postupcima raspolaganja imovinom

S obzirom na složenost i slojevitost poslova vezanih uz upravljanje imovinom Grada Varaždina, utvrđivanje i propisivanje nadležnosti različitih upravnih odjela u odnosu na raspolaganje nekretninama postavlja se kao bitna organizacijska pretpostavka za učinkovito upravljanje imovinom. Nadležnosti upravnih tijela Grada Varaždina utvrđene su Odlukom o ustrojstvu upravnih tijela Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 7/21 i 7/22) kojom je utvrđen djelokrug i nadležnost upravnih odjela, upravljanje i odgovornost za obavljanje povjerenih poslova.

S obzirom na to da se ustrojstvo i djelokrug upravnih tijela Grada Varaždina često mijenja zahtjevno je i otežano utvrditi kronološki slijed i odgovarajuće nadležnosti za sva postupanja u smislu upravljanja gradskom imovinom.

Provođenje ovog posebnog cilja uključuje niz povezanih i koordiniranih radnji i aktivnosti svih upravnih tijela koja sudjeluju u procesu donošenja i provedbe općih i pojedinačnih akata koji se odnose na upravljanje imovinom. U postupcima pripreme i donošenja akata u toj domeni važna je primjena strateškog i projektno orijentiranog pristupa.

Iako poslovi upravljanja imovinom nadilaze organizacijsku strukturu i podjelu nadležnosti unutar gradske uprave, ključnu ulogu u upravljanju imovinom imaju upravni odjeli Grada u čijoj su nadležnosti vođenje evidencije o imovini i izvršavanje imovinsko pravnih poslova koji se odnose na raspolaganja imovinom (Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo) i upravni odjel koji vodi poslovne knjige Grada (Upravni odjel za financije, proračun i javnu nabavu). Vođenje evidencije imovine, kao bitna pretpostavka za učinkovito raspolaganje imovinom, zahtijeva visoku organizacijsku razinu i upravno - administrativni kapacitet Grada. Stručno i učinkovito obavljanje poslova upravljanja imovinom Grada zahtijeva organizacijsku i ustrojstvenu prilagodbu gradske uprave na način koji omogućava pravodobno, učinkovito i usklađeno obavljanje svih poslova. Učinkovitost u evidentiranju stvarnog stanja nekretnina i vođenja baze podataka o nekretninama Grada Varaždina povećala se uspostavom jedinstvenog mjesta evidentiranja Baze imovine Grada (BIG). U BIG-u se nalaze svi digitalizirani dokumenti kojima se dokumentira vlasništvo i korištenje nekretnina. Digitalizacija dokumenata rješava vječiti problem trenutačne nedostupnosti ili traženja pojedinih dokumenata u analognom obliku (papiru) što olakšava i interoperabilnost unutar i između nadležnih upravnih odjela.

Postojanje uređene baze podataka predstavlja bitan preduvjet za sređivanje knjigovodstvene evidencije koja se vodi u upravnom odjelu nadležnom za financije. Za upravljanje imovinom nužno je povezivanje i usklađivanje podataka u BIG-u s knjigovodstvenim podacima i analitičkom evidencijom imovine koja se vodi u Upravnom odjelu za financije, proračun i javnu nabavu Grada.

Prema odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" br. 68/18., 110/18., 32/20.) Grad Varaždin je u obvezi ustrojiti i voditi evidenciju komunalne infrastrukture koja nije do sada ustrojena. Objedinjavanje podataka o komunalnoj infrastrukturi ograničava velik broj pojava oblika infrastrukture sa različitim specifičnim atributima i nekompatibilne



baze podataka koje su vođene na različitim mjestima koje nije moguće svesti u zajednički sustav.

Provedbu ovog posebnog cilja treba promatrati kao dio ukupnosti mjera i aktivnosti određenih ovim, ali i drugim ciljevima kojima se definiraju mehanizmi međusobne suradnje upravnih tijela Grada Varaždina.

### **5.1.2. Posebni cilj 1.2.**

Definiranje procedura o obvezama i ovlastima unošenja i evidentiranja imovine u registar imovine Grada

Polazeći od činjenice da imovinom Grada Varaždina, ovisno o nadležnosti, upravlja više upravnih tijela, nameće se obveza izrade pisane procedure o ovlastima i obvezama unošenja dokumentacije u informacijski sustav za vođenje evidencija o imovini, prije svega o nekretninama.

Vođenje evidencija o imovini Grada vodi se u informacijskim sustavima u koje je potrebno ažurno unositi podatke i evidentirati sve nastale promjene u realnom roku kako bi baze pružale vjerodostojne i upotrebljive podatke. Dakle značajna pretpostavka za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom je redovno ažuriranje odvojenih evidencija koje se vode u Bazi imovine Grada - BIG i u informacijskom sustavu u kojem se vodi knjigovodstvena evidencija.

Evidentiranje svih promjena u stanju imovine potrebno je provoditi sustavno i koordinirano za što je potrebno definirati protokole postupanja prema kojima će se na uređeni i jedinstveni način postupati u svim upravnim tijelima koja su uključena u postupanje s imovinom Grada.

U tu svrhu se predlaže donijeti odgovarajuću proceduru (pravilnik) kojom će se propisati oblik, sadržaj i način vođenja baze imovine Grada (BIG) kao jedinstvene imovinskopravne evidencije koja sadrži osnovne indikatore i dokumente koji će omogućiti povezivanje s analitičkom knjigovodstvenom evidencijom dugotrajne imovine koja se vodi u nadležnom upravnom odjelu za financije.

Pravilnikom će se urediti opseg i vrsta podataka u bazama te postupak njihovog usklađivanja i ažurnog vođenja od strane nadležnih upravnih tijela. Ujedno je potrebno urediti hijerarhijski ustroj sustava, nadležnosti i obveze te razine ovlasti pojedinih službenika koji će

raditi na poslovima unosa i ažuriranja podatka. Uz nadležnosti i obveze službenika koji će izravno raditi na ažuriranju i unosu novih podatka u sustave evidencije, za sve ostale službe je potrebno utvrditi obvezu dostavljanja podatka o promjenama na imovini Grada u realnom roku.

Značajnu ulogu u uspostavljanju učinkovitog poslovnog okvira uspostavom procedura i protokola ima održavanje redovitih koordinacija nadležnih osoba u ustrojstvenim jedinicama koje su dionici unutar istog procesa i njihova suradnja odnosno timski rad.

Protokol postupanja i propisane procedure je potrebno pratiti u realizaciji i prema potrebi ih prilagođavati novonastalim okolnostima te ih kontinuirano unaprjeđivati kako bi sustav bio što učinkovitiji.

### **5.1.3. Posebni cilj 1.3.**

Sistematiziranje radnih mjesta u upravnim odjelima koji su uključeni u upravljanje imovinom i angažiranje stručnih kadrova za obavljanje poslova upravljanja imovinom

Za obavljanje poslova u domeni upravljanja imovinom neophodno je ustrojiti službe i sistematizirati radna mjesta u čijem će opisu biti provođenje aktivnosti na evidentiranju i ažuriranju podataka o imovini.

S obzirom na to da je u procese upravljanja imovinom uključeno više upravnih odjela Grada Varaždina, sukladno utvrđenim i zadanim procedurama (Posebni cilj 1.2.) potrebno je sistematizirati radna mjesta unutar svih odjela koji sudjeluju u postupcima upravljanja imovinom, u čijem opisu moraju biti navedeni i poslovi ažuriranja i evidentiranja promjena odnosno dostavljanje podataka o svim promjenama na imovini.

U odsjecima koji su izravno nadležni za vođenje baza imovine i poslovnih knjiga u kojima se evidentiraju podaci o imovini kao i odsjek koji se bavi imovinsko pravnim poslovima vezanim uz imovinu Grada, potrebno je sistematizirati dovoljan broj radnih mjesta i predvidjeti zapošljavanje određenih stručnih kadrova koji mogu obavljati široki spektar poslova vezanih uz imovinu Grada.

Decentralizacijom i prijenosom dijela poslova vezanih uz upravljanje državnom imovinom na jedinice lokalne samouprave povećan je opseg poslova što zahtjeva veći angažman gradskih službi i nužno povećanje administrativnog kapaciteta. Jednako tako, a vezano uz upravljanje imovinom potrebno je ažurno unositi podatke u SRDI kao i kontinuirano raditi u sustavu eNekretnine.

Uz navedene obveze koje su povjerene jedinicama lokalne samouprave vode se i drugi registri i baze podataka koji se odnose na državnu imovinu npr. baza e DPZ (e baza za državno poljoprivredno zemljište), evidencija komunalne i prometne infrastrukture, evidencija o obveznicima i objektima (registar) i druge.

Za povećanje učinkovitosti u upravljanju imovinom i obavljanju decentraliziranih i povjerenih poslova vezanih uz državnu imovinu potrebno je povećati administrativne kapacitete preraspodjelom poslova unutar postojećih zaposlenika gradske uprave ili zapošljavanjem novih.

#### **5.1.4. Posebni cilj 1.4.**

##### Vrednovanje politika upravljanja imovinom i mjerenje učinaka

Pod vrednovanjem (evaluacijom) politika upravljanja imovinom u kontekstu ove Strategije podrazumijeva se postupak vrednovanja i utvrđivanja učinaka određenih politika koje se očituju kroz akte kojima je regulirano područje upravljanja imovinom.

Evaluacijom će se kontinuirano propitivati koncept i smjer, mjeriti učinci, ocjenjivati uspjeh i učinkovitost pojedine politike kako bi se tijekom provođenja strateških i posebnih ciljeva mogla procijeniti njihova ispravnost.

Ovim procesima preispitivanja i praćenja tijekom provođenja dobiti će se odgovori na pitanje koliko je određena aktivnost u službi povećanja učinkovitosti upravljanja, odnosno u kojoj ju je mjeri potrebno izmijeniti i prilagoditi novonastalim okolnostima.

Osnovni smisao ovih procesa je učenje na vlastitom iskustvu i vlastitim pogreškama s ciljem poboljšanja i unapređenja postojećeg sustava upravljanja imovinom.

Vrednovanje i praćenje je uvijek vezano uz određeni strateški dokument. Analizom realizacije određenih posebnih ciljeva, koji su utvrđeni ovom Strategijom i mjerenjem učinaka koji se očekuju, dati će odgovore na postavljena pitanja i pomoći u unapređenju sustava upravljanja imovinom.

## 5.2. Strateški cilj 2 – Unapređenje sustava evidencije imovine

Evidentiranje imovine predstavlja zakonsku obvezu Grada i osnovu za učinkovito upravljanje imovinom. Grad Varaždin ima ustrojen sustav za evidenciju nekretnina (BIG) u kojem se podaci kontinuirano ažuriraju i strukturiraju na način koji omogućava prijenos istih u Središnji registar državne imovine (SRDI).

U okviru strateškog cilja 2. – Unapređenje sustava evidencije imovine, definirani su i slijedeći posebni ciljevi:

- uspostava jedinstvenog registra imovine Grada koji će povezati postojeći sustav evidencije nekretnina u Bazi imovine Grada-BIG i knjigovodstvene evidencije u poslovnim knjigama Grada
- usklađivanje knjigovodstvenog stanja sa stvarnim stanjem imovine
- osnivanje internog procjeniteljskog povjerenstva za utvrđivanje vrijednosti imovine za nekretnine koje nisu bile evidentirane u poslovnim knjigama
- prilagodba sustava vođenja evidencije imovine Grada (BIG) na način koji će omogućiti implementaciju podataka u Središnji registar državne imovine (SRDI).

### 5.2.1. Posebni cilj 2.1.

Uspostava jedinstvenog registra imovine Grada koji će povezati postojeći sustav evidencije nekretnina u Bazi imovine Grada-BIG i knjigovodstvene evidencije u poslovnim knjigama Grada

Vođenje kvalitetne i sveobuhvatne evidencije imovine u svim njezinim pojavnim oblicima, osnovni je preduvjet za kvalitetno upravljanje imovinom. Grad Varaždin ima ustrojen digitalni sustav za vođenje podataka o nekretninama u vlasništvu Grada, koji se nadograđuje novim atributima i podacima koji su potrebni za prijenos podatka u središnji državni registar imovine.

Analitička knjigovodstvena evidencija nije povezana s evidencijom u Bazi imovine Grada (BIG) u kojoj su evidentirane sve nekretnine prema zemljišno knjižnom (stvarnopravnom) stanju. Naime u BIG-u se nalaze podaci (atributi) svih nekretnina prema aktualnim podacima s pravnog odnosno imovinskopravnog aspekta dok se u knjigovodstvenim evidencijama Grada vodi imovina prema pravilima proračunskog računovodstva. Zbog razlika u pristupu i načelima upisa i evidentiranja imovine u ova dva nepovezana sustava nije moguće

izvršiti usklađivanje pravne i računovodstvene dimenzije evidentiranja nekretnina na način da se prikazuju u logičkom odnosu 1:1. Još značajniji problem se ogleda u neažuriranom knjigovodstvenom stanju nekretnina nakon osnivanja novih zemljišnih knjiga za katastarske općine na području Grada Varaždina.

Slijedom navedenog, u poslovnim knjigama se nalaze upisane nekretnine koje se ne mogu identificirati u pravnom smislu i nije moguće izvršiti usklađivanje sa stvarnim stanjem.

S obzirom na to da se u BIG-u vodi ažurna evidencija nekretnina te da je za svaku od njih priložena ažurna i vjerodostojna dokumentacija (rješenje, original z.k. izvadak, ugovor o kupoprodaji i dr.), potrebno je izvršiti preuzimanje podataka iz BIG-a za sve nekretnine i započeti s aktualnom analitičkom evidencijom u poslovnim knjigama Grada kako bi se uskladile ove dvije odvojene evidencije.

S druge strane u BIG nisu uneseni podaci o vrijednosti nekretnina i nisu dodijeljeni jedinstveni inventarski brojevi jer se baza imovine BIG i knjigovodstvena evidencija vode u dva različita programa, a u knjigovodstvenoj evidenciji nisu utvrđene vrijednosti svih nekretnina.

Državna revizija je 2016. godine predložila Gradu Varaždinu programsko povezivanje analitičko knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim u BIG-u kako se istovrsni podaci ne bi višestruko unosili. U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i BIG-u s ciljem jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti akte kojima će se regulirati postupak i aktivnosti vezane uz evidentiranje i usklađivanje podataka u bazama podataka i poslovnim knjigama Grada.

Stoga se u budućnosti planira povezivanje BIG-a s programom u kojem se vodi analitičko knjigovodstvena evidencija imovine u jedan informacijski kompatibilan sustav.

Rad u takvom sustavu je potrebno organizacijski urediti na način da pristup podacima bude omogućen svima, a za rad u aplikaciji (ažuriranje, unos, promjene i brisanje podataka) će imati samo autorizirani operateri prema nadležnostima i dodijeljenim razinama pristupa od strane administratora sustava.

Nakon usklađivanja početnog stanja potrebno je utvrditi protokol automatskog evidentiranja promjena što bi osiguralo dugoročnu i ažurnu usklađenost evidencije imovine.

### 5.2.2. Posebni cilj 2.2.

#### Usklađivanje knjigovodstvenog stanja sa stvarnim stanjem imovine

Stupanjem na snagu Zakona o Središnjem registru državne imovine 2018. godine, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave uvedena je obveza dostavljanja, unosa i vođenja podataka o imovini u skladu s klasifikacijom pojavnih oblika imovine prema rasporedu računa Računskog plana za proračunsko računovodstvo.

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja.

Analitička knjigovodstvena evidencija dugotrajne nefinancijske imovine Grada Varaždina ustrojena je i vodi se po svakoj nekretnini kao jednom, osnovnom sredstvu. Osim obveznih podataka prema računovodstvenim standardima, u navedene evidencije dodatno se upisuju i drugi opisni podaci koji omogućuju identifikaciju imovine sa stvarnopravnom evidencijom (broj katastarske čestice, adresa i slično).

Prema nalazu revizije<sup>16</sup> iz 2016. godine, u poslovnim knjigama Grada Varaždina nisu evidentirane sve nekretnine (građevinski objekti i zemljište), a Grad nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže. Revizija je u zaključnom dijelu istaknula obvezu Grada da u poslovnim knjigama evidentira svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi.

S obzirom na to da su u međuvremenu osnovane nove zemljišne knjige za k.o. Varaždin, Grad je evidentirao sve nekretnine u BIG -u , a da iste nisu evidentirane u poslovnim knjigama.

Stoga je potrebno ažurnu evidenciju imovine BIG-a koristiti za sređivanje podataka u poslovnim knjigama Grada, a postojeće netočne podatke o nekretninama koji se vode u poslovnim knjigama arhivirati za eventualna usklađivanja i korištenje u određenim situacijama za utvrđivanje povijesnih podataka. Revizija navodi da je potrebno odlukom zakonskog predstavnika uskladiti stanje nefinancijske imovine sa stvarnim stanjem na računima u glavnoj knjizi i u analitičkom knjigovodstvu.

<sup>16</sup> Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti, Upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Varaždinske županije, Državni ured za reviziju, Područni ured Varaždin, 2016. (str. 55 – 56)

Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Isti nalaz revizije je utvrdio da Grad Varaždin nema utvrđenu pojedinačnu i ukupnu vrijednost nefinancijske imovine primjerice zemljišta, stambenih objekata, poslovnih objekata, cesta i ostalih građevinskih objekata. Stoga je jedan od posebnih ciljeva utvrđivanje vrijednosti imovine.

### 5.2.3. Posebni cilj 2.3.

Osnivanje internog procjeniteljskog povjerenstva za utvrđivanje vrijednosti imovine za nekretnine koje nisu bile evidentirane u poslovnim knjigama

Prema obvezujućoj uputi Ministarstva financija o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, koju je u obvezi primjenjivati i Grad Varaždin, JLS trebaju identificirati imovinu sa stanjem na 31. prosinca tekuće godine i uskladiti stanje u poslovnim knjigama sa stvarnim stanjem. Svi javni oblici imovine, pojedinačno i zbirno moraju se iskazati vrijednosno. S obzirom na to da velik dio nekretnina nije evidentiran u poslovnim knjigama Grada, jer je došlo do promjene podatka nakon osnivanja novih zemljišnih knjiga, Grad je u obvezi izvršiti procjenu vrijednosti do sada neevidentirane imovine kako bi osigurao realnost financijskih izvještaja.

Vrijednost jedinica imovine koje su nanovo evidentirane u poslovnim knjigama može se utvrditi na slijedeće načine:

- INTERNOM PROCJENOM – putem radnog povjerenstva na temelju aproksimativne usporedne metode (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i dr.)
- PO OVLAŠTENOM PROCJENITELJU - u iznimnim slučajevima kad se provodi postupak prodaje, zamjene ili dodjele prava građenja i sl.
- U IZNOSU POJEDINAČNE VRIJEDNOSTI OD JEDNE KUNE (1 €) - za svaku pojedinu imovinsku česticu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće, procjenjivati. Radi se isključivo o specifičnim vrstama imovine koja spada u kategoriju kulturno-povijesne baštine, neotuđivih prirodnih bogatstava, nekih infrastrukturnih objekata i javnih površina i sl.

Za potrebe raspolaganja imovinom postupcima prodaje ili zamjene odnosno dodjele prava građenja Grad Varaždin je dužan pribaviti procjenu stalnog sudskog vještaka. Za ostale nekretnine predlaže se osnivanje internog procjeniteljskog povjerenstva koje će utvrditi vrijednost jedinica imovine na temelju aproksimativne usporedne metode.

Za javne površine (prometnice, parkirališta, poljske puteve, parkove i sl.) se predlaže utvrđivanje vrijednosti aproksimativnom metodom putem internog povjerenstva ili utvrđivanje vrijednosti u iznosu pojedinačne jedinične cijene od 1 €.

#### **5.2.4. Posebni cilj 2.4.**

Prilagodba sustava vođenja evidencije imovine Grada (BIG) na način koji će omogućiti implementaciju podataka u Središnji registar državne imovine (SRDI).

Republika Hrvatska je 2018. godine ustrojila Središnji državni registar imovine (SRDI) koji prema Zakonu o Središnjem registru državne imovine („NN“ br. 112/18) predstavlja sveobuhvatnu i cjelovitu, metodološki standardiziranu i kontinuirano ažuriranu evidenciju državne imovine. Prema definiciji u državnu imovinu pripada i sva imovina jedinica lokalne samouprave, a skladno članku 4. istog Zakona, Grad je obveznik dostave i unosa podatka u SRDI.

Unos podatka u SRDI je moguć ručno za svaku jedinicu imovine zasebno ili uvoz podataka iz postojeće evidencije imovine, u slučaju Grada Varaždina iz BIG-a. Za uvoz podataka u SRDI potrebno je strukturirati podatke prema zahtjevu i standardu koji podržava informacijski sustav SRDI. Grad Varaždin je prilagodio svoje podatke u BIG-u zahtjevima SRDI te je izvršen uvoz istih.

S obzirom na to da je opseg podatka o imovini koji nudi SRDI širi od atributa koji se nalaze u BIG-u, poglavito financijskih pokazatelja o vrijednosti imovine koji nedostaju u BIG-u. Stoga je potrebno dopuniti i strukturirati podatke u BIG-u kako bi se popunio što veći broj podataka u SRDI-u. Usklađivanjem podataka u internom i državnom registru doprinijeti će većoj mogućnosti korištenja i pristupa svim javnim dionicima o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže. Na taj će se način unaprijediti sustav upravljanja i raspolaganje imovinom i olakšati procesi donošenja planova i odluka u području raspolaganja imovinom.



### 5.3. Strateški cilj 3 – Uspostava menadžerskog upravljanja imovinom

Menadžersko upravljanje imovinom podrazumijeva uvođenje novog koncepta upravljanja koji se bazira na utvrđivanju mogućnosti određenih portfelja imovine da generira prihode u odnosu na onu imovinu koja je namijenjena zadovoljenju javnih potreba.

S imovinom koja već generira prihode ili se može staviti u funkciju stvaranja prihoda potrebno je upravljati po tržišnim principima kroz menadžersko upravljanje.

U okviru strateškog cilja 3. – Menadžersko upravljanje imovinom, definirani su i sljedeći posebni ciljevi:

- analiza mogućnosti ostvarivanja većih prihoda od imovine promjenom strukture imovine prema funkciji (A, B, C, D)
- aktivacija neiskorištene i nefunkcionalne imovine
- transparentnost rada gradske uprave
- organizacija vođenja kapitalnih projekata

#### 5.3.1. Posebni cilj 3.1.

Analiza mogućnosti ostvarivanja većih prihoda od imovine promjenom strukture imovine prema funkciji (A, B, C, D)

Koncept funkcionalne klasifikacije nekretnina u vlasništvu Grada Varaždina predstavlja važan temelj za unapređenje procesa upravljanja imovinom u smislu smanjenja troškova i ostvarivanje većih prihoda od imovine. Grad Varaždin je definirao četiri oblika imovine prema ovom kriteriju:

Tablica 19.: Podjela imovine s obzirom na prihode

imovina koja generira troškove	A - obvezna imovina za potrebe JLS
	B - diskrecijska imovina i indirektno subvencionirana imovina
imovina koja generira prihode	D – javne površine
	C – imovina koja generira prihode

U poglavlju 3.4. ove Strategije je prikazana struktura imovine prema funkcijskoj klasifikaciji u BIG-u. Iz analitike prikazane u Tablici 14. može se zaključiti da odnos imovine

koja generira prihode prema imovini koja generira troškove iznosi 1 : 3. Za detaljniju analizu potrebno je izvršiti financijsku analizu troškova i prihoda te je potrebno uskladiti podatke iz financijske evidencije imovine koja nije usklađena s evidencijom u BIG-u.

Uz mjere koje će utjecati na promjenu strukture imovine, na način da se dio imovine koji više nije u funkciji obavljanja poslova i obveza iz samoupravnog djelokruga Grada stavi u funkciju stjecanja prihoda, potrebno je provesti analizu učinkovitosti imovine iz A i B kategorije.

Upravljanje diskrecijskom imovinom (B) nudi mogućnost preispitivanja funkcionalnosti i opravdanosti korištenja od strane korisnika (udruge građana, političke stranke, kulturne i sportske organizacije, i dr) kao preduvjeta za racionalizaciju. Smanjenje rashoda za imovinu u skupinama A i B, do razine koja ne ugrožava njihovu funkcionalnost, može se realizirati smanjenjem troškova energenata (energetska obnova) smanjenjem troškova osiguranja i čuvanja objekta i sl.

Posebnu pozornost je potrebno obratiti na upravljanje prihodovnim nekretninama (C) čija se učinkovitost i ekonomičnost može povećati na slijedeće načine:

- utvrditi optimalnu namjenu i primijeniti tržišne principe upravljanja
- postizanje realnih tržišnih cijena za nekretnine koje se daju u zakup/najam
- staviti što veći broj jedinica imovine u funkciju ostvarivanja dugoročnih prihoda u odnosu na prodaju
- uzurpirane nekretnine potrebno je prodati ili naplatiti njihovo korištenje
- smanjiti troškove održavanja onih jedinica imovine koje nije moguće iznajmiti ili prodati.

Imovina svrstana u kategoriju javnih površina (D) može generirati prihode kroz slijedeće aktivnosti:

- prilagođeno određivanje naknada za korištenje javnih površina prema zonama, opremljenosti, godišnjem dobu, potražnji i sl.
- povećanje broja parkirališta uz naplatu (proširenjem zona parkiranja, uređenjem postojećih javnih površina)
- postizanje realnih tržišnih cijena za nekretnine koje se daju u zakup/najam
- najam javnih prostora za postavljanje oglasnih panoa i mjesta za plakate, postavljanje bankomata i dr.

Rukovodeći se ovom klasifikacijom potrebno je racionalizirati broj jedinica i troškove koji proizlaze iz korištenja imovine koja ne stvara prihode, s jedne strane, i stavljanje u funkciju i podizanje razine dohodovnosti imovine koja generira prihode.

### 5.3.2. Posebni cilj 3.2.

#### Aktivacija neiskorištene i nefunkcionalne imovine.

Imovina koja se ne koristi je prema Peteru Druckeru<sup>17</sup> „najskuplja“ imovina i zbog toga je potrebno poduzeti sve aktivnosti koje mogu doprinijeti aktivaciji iste. Grad Varaždin u svojem portfelju imovine ima velik broj nekretnina koje nisu u funkciji i čije održavanje predstavlja trošak, a potencijalno mogu generirati prihode.

Neiskorištene i nefunkcionalne nekretnine mogu se identificirati u slijedećim skupinama imovine Grada Varaždina:

- neizgrađeno građevinsko zemljište
- stari i neuvjetni poslovni prostori bez zakupaca
- prazni i neuvjetni stanovi
- poljoprivredno zemljište izvan sustava zakupa
- ošasna imovina (bez upisanih tereta) i dr.

Za imovinu koja nije u funkciji i ne predstavlja interes Grada, potrebno je izvršiti procjenu vrijednosti i istu prodati ili dati u zakup do prodaje. Imovinu koja može potencijalno generirati prihode potrebno je privesti svrsi odnosno dati u zakup, najam ili dodijeliti pravo građenja, što će Gradu osigurati kontinuirane višegodišnje prihode u odnosu na trenutne troškove za održavanje istih kao što je npr. održavanje zapuštenih i neobrađenih parcela u vlasništvu Grada.

Za one nekretnine koje imaju veći prihodovni potencijal potrebno je izraditi plan obnove i revitalizacije te na taj način podići kvalitetu postojećih nekretnina u cilju ostvarivanja viših prihoda od zakupa odnosno najma.

---

<sup>17</sup> Peter Drucker, 1909. – 2005., poznati svjetski ekonomist koji se bavio menadžmentom i upravljanjem organizacijama

### 5.3.3. Posebni cilj 3.3.

#### Menadžerski pristup u vođenju kapitalnih projekata

Kapitalni projekti su ključni za razvoj i napredak Grada Varaždina, a izvode se na imovini u vlasništvu Grada. Provođenjem kapitalnih projekata povećava se vrijednost gradske imovine, s jedne strane, a s druge strane predstavljaju trošak jer zahtijevaju značajna financijska sredstva za njihovu realizaciju. S tog aspekta menadžerski pristup upravljanju takvim projektima važan je za uspješnu realizaciju projekta koji se može iskazati razmjerom uložених sredstava i povećanoj vrijednosti imovine.

Menadžerski projektni pristup podrazumijeva planiranje, organizaciju i upravljanje projektom na način da se on uspješno i u predviđenom roku završi uz minimalne troškove i optimalnu kvalitetu. U primjeni takvog pristupa ključnu ulogu imaju vještine i znanje voditelja projekta (*project manager*), odnosno ljudski potencijali zaposlenika u gradskoj upravi, ali i razumijevanje problematike i suport donositelja odluka – nositelja izvršne vlasti.

Vještine koje odlikuju uspješnog menadžera se definiraju na brojne načine a mogu se svesti na slijedeće:

- tehničke i stručne vještine (vladanje znanjima koja se odnose na struku i specifične zadatke)
- konceptualne vještine (razumijevanje važnih elemenata unutar projekta i njihovog odnosa u cilju donošenja ključnih odluka)
- vještine rada s ljudima (timski rad, vođenje i motiviranje tima, rješavanje konflikata).

Projektni pristup vođenju kapitalnih projekata trebao bi polučiti slijedeće učinke:

- bolji nadzor financijskih, fizičkih i ljudskih resursa
- poboljšani odnosi između izvoditelja i Grada kao naručitelja te učinkovitija koordinacija
- kraće vrijeme izvođenja projekta
- niži troškovi i veća profitabilnost projekta
- poboljšana produktivnost
- veća kvaliteta i poboljšana pouzdanost.

Sukladno navedenom, menadžerski pristup vođenju kapitalnih projekata utjecati će na učinkovitost upravljanja imovinom Grada Varaždina povećanjem vrijednosti imovine uz istovremenu racionalizaciju troškova vezanih uz imovinu Grada.

#### **5.4. Strateški cilj 4 – Uređivanje normativnog okvira i rješavanje imovinsko pravnih odnosa**

S obzirom na to da je u svim katastarskim općinama na području Grada Varaždina izvršeno usklađivanje zemljišnih knjiga i katastra kroz izmjene i javna izlaganja, gotovo sva imovina Grada Varaždina ima riješen status upisa u zemljišne knjige u vlasništvo Grada Varaždina (izuzev statusa javnih skloništa čiji upis je u tijeku). Podaci o svim nekretninama su javno dostupni putem zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra (ZIS) što u značajnoj mjeri olakšava sve pravne postupke koji su vezani uz upravljanje imovinom.

Normativni okvir u kojem se obrađuje područje upravljanja imovinom (zakonski i podzakonski akti) podložan je promjenama koje posljedično generiraju potrebu usklađivanja i lokalnih akata. Stoga su ovom strateškom cilju identificirana slijedeća tri posebna cilja:

- noveliranje i prilagodba akata koji reguliraju upravljanje imovinom s ciljem povećanja efikasnosti postupaka upravljanja imovinom i boljeg korištenja imovine
- efikasno rješavanje imovinsko pravnih predmeta
- unapređenje sustava unutarnjih kontrola.

##### **5.4.1. Posebni cilj 4.1.**

Noveliranje i prilagodba akata koji reguliraju upravljanje imovinom s ciljem povećanja efikasnosti postupaka upravljanja imovinom i boljeg korištenja imovine
---

Zakonski okvir unutar kojeg je regulirana tematika upravljanja imovinom je podložan čestim izmjenama i dopunama, a koje se posljedično reflektiraju na opće i pojedinačne akte Grada Varaždina.

Područje upravljanja imovinom je često prenormirano i kompleksno, o čemu govori broj zakonskih i podzakonskih akata navedenih u poglavlju 2.2. S obzirom na to da noveliranje postojećih zakona nije u domeni jedinica lokalne samouprave već predstavničke i izvršne vlasti na državnoj razini, poboljšanje i unapređenje normativnog okvira za upravljanje imovinom treba tražiti u izradi jednostavnih, razumljivih i operativno provedivih protokola i procedura u okviru postojećih općih akata Grada Varaždina navedenih u poglavlju 2.3.

Prije svega je potrebno opće akte Grada Varaždina kontinuirano usklađivati sa zakonskim i podzakonskim aktima koji reguliraju upravljanje državnom imovinom, a značajan element za poboljšanje postojećih akata predstavlja dubinska analiza postojećih akata i permanentno nastojanje za njihovo unapređenje.

Obzirom da su i drugi strateški ciljevi utvrđeni u ovoj Strategiji u velikoj mjeri usmjereni uspostavi projektnog pristupa i primjeni određenih menadžerskih načela upravljanja i rada koji nadilaze postojeće odluke o ustrojstvu i strogo odijeljene nadležnosti za postupanje u određenim upravnim i drugim područjima, važno je ponovo istaknuti kako se određene zapreke u tom smislu mogu zaobići upravo putem intervencija u opće akte koje donose nadležna tijela Grada.

Realizaciji ovog posebnog cilja može se strukturirati kroz slijedeće aktivnosti:

- usklađivanje općih akata s zakonskim propisima i poboljšanje transparentnosti istih
- usvajanje, uspostava i primjena istovjetne terminologije u skladu s općim propisima kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje imovinom, odnosno općim propisima kojima se uređuje područje lokalne i područne (regionalne) samouprave
- utvrđivanje operativne nadležnosti za postupanje s ciljem evidentiranja imovine u svim aktima kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje imovinom, odnosno u svim aktima kojima se uređuje unutarnje ustrojstvo i djelokrug gradskih ureda
- obvezu ispunjavanja evidencija inkorporirati u uredsko poslovanje (dokaz o izvršenom evidentiranju poslovnog događaja evidentirati obvezno kao službenu zabilješku prije stavljanja a/a)
- propisati općim aktima obvezu trajnog čuvanja svih izvornika isprava kojima se stječu prava i obveze u ime i za račun Grada u odnosu na sve gradske nekretnine.

Najveći doprinos i angažman u usklađivanju i kontinuiranom poboljšanju akata koji reguliraju upravljanje imovinom u Gradu Varaždinu treba očekivati od službenika koji su operativno uključeni u procese upravljanja imovinom (vođenje evidencije, imovinsko pravna služba, financijsko evidentiranje imovine i dr.).

#### 5.4.2. Posebni cilj 4.2.

##### Efikasno rješavanje imovinskopravnih predmeta

Imovinskopravni odnosi najčešće predstavljaju složene i dugotrajne probleme, bez obzira na okolnosti u kojima su nastali, čije rješavanje podrazumijeva organizirano i međusobno uvjetovano provođenje niza radnih aktivnosti i postupaka u okviru različitih upravnih odjela Grada Varaždina i javnopravnih tijela. S druge strane uređivanje imovinskopravnih odnosa često nije u autonomnom dosegu ni ne ovisi o operativnoj angažiranosti nadležnih gradskih službi. Zbog toga često učinkovitost poduzetih pravnih radnji ovisi o ažurnosti i učinkovitosti pravosudnih i upravnih tijela nadležnih za rješavanje u stvarima imovinskopravne prirode.

Za vođenje imovinskopravnih poslova, poglavito u slučajevima uzurpacija ili bespravnog korištenja gradskih nekretnina, izvor podataka predstavlja evidencija u sustavu BIG. Stoga se ovaj posebni cilj isprepliće s ciljem i mjerama koje pridonose sustavnom evidentiranju stvarnopravnog stanja nekretnina i poslovnih događaja vezanih uz upravljanje gradskim nekretninama.

Kad god je to moguće, rješenja je potrebno tražiti u postupcima nagodbe ili medijacije, što će rezultirati skraćivanjem trajanja postupaka, ali i postizanja dugoročno održivih rješenja u odnosu na sve stvarno ili potencijalno suprotstavljene strane u različitim sporovima.

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

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja - Efikasno rješavanje imovinskopravnih predmeta o imovini Grada Varaždina mogu se sažeti:

- identifikacija imovine koja nema sređeno imovinskopravno stanje
- grupiranje predmeta prema vrsti postupka i rješavanje većeg broja nekretnina prema istom principu
- angažiranje većeg broja pravnih i drugih stručnjaka u postupke rješavanja imovinskopravnih poslova
- za predmete čije rješavanje zahtjeva angažman koji nadilazi administrativni potencijal gradske uprave potrebno je angažirati vanjsku pravnu pomoć.

## 6. Praćenja, ažuriranje i revidiranje Strategije

U implementaciji definiranih strateških i posebnih ciljeva ključnu ulogu ima pristup čelnih ljudi Grada Varaždina, uzimajući u obzir opasnosti i rizike koji objektivno postoje. Za uspješnu provedbu Strategije nužno je istu kontinuirano pratiti i ažurirati sve nastale promjene, a po potrebi i revidirati uvažavajući novonastale uvjete i okolnosti. Uvijek postoje rizici od mogućnost nastanka nepredvidivih događaja i novonastalih situacija koje se mogu negativno odraziti na ostvarivanje strateških i posebnih ciljeva iz ove Strategije.

Zbog brojnih rizika i elemenata iz okruženja koji mogu utjecati na realizaciju zadanih ciljeva, nužno je kontinuirano pratiti i ažurirati sve nastale promjene, a po potrebi i prilagođavati samu Strategiju novonastalim okolnostima. To se prije svega odnosi na zakonodavni okvir koji se često mijenja, što posljedično utječe i na postupke i obveze u upravljanju imovinom koje obavljaju jedinice lokalne samouprave.

Preporuka za praćenje odnosi se na godišnju reviziju uz odgovarajući izvještaj o provedbi za gradonačelnika i Gradsko vijeće Grada Varaždina.

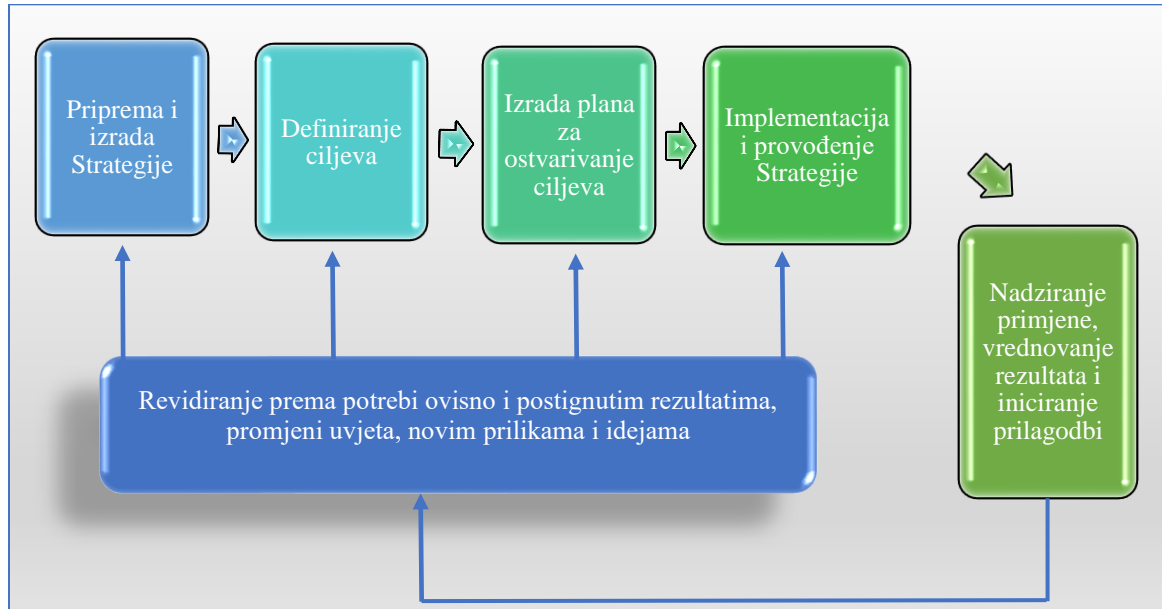
Gradonačelnik će odrediti nositelje izvještajnog dijela poslova i poslova praćenja.

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

- ostvaruje li se vizija Strategije - kroz analizu učinka po pojedinim ciljevima, prikazom i usporedbom pokazatelja, s naglaskom na rezultate mjera i aktivnosti iz godišnjih planova
- primjenjuju li se načela Strategije - kao osnovne komponente učinkovitog upravljanja imovinom Grada Varaždina
- ostvaruje li se godišnji plan - analizom kako, kada i tko provodi aktivnosti definirane u godišnjem planu
- je li došlo do promjene normativnog okvira u vezi upravljanja imovinom Grada Varaždina te kako prilagoditi gradske akte istima i samu provedbu Strategije novonastalim normativnim promjenama.



Sve navedene aktivnosti moraju se uskladiti s procesima stvaranja i implementacije Strategije, kako je prikazano na *Slici 13*.



*Slika 13.*: Shema postupka donošenja i revizije Strategije

Postupak donošenja, primjene, monitoringa i vrednovanja rezultata prikazan na *Slici 13*. se odvija u pet faza. Posljednja faza obuhvaća aktivnosti nadziranja implementacije, vrednovanje rezultata i iniciranje korektivnih prilagodbi, što znači revidiranje svake faze ovisno o postignutim rezultatima i realizaciji ciljeva s obzirom na promjenu uvjeta, nove prilike i nove ideje.

## 7. ZAVRŠNO RAZMATRANJE

Strategija upravljanja imovinom Grada Varaždina za razdoblje od 2024. – 2030. godine predstavlja važan dokument za učinkovitije upravljanje gradskom imovinom. Kao obvezujući dokument, nakon usvajanja na Gradskom vijeću Grada Varaždina, doživjet će svoju punu implementaciju kroz godišnje planove upravljanja imovinom Grada Varaždina.

Upravljanje imovinom predstavlja vrlo složeni i sveobuhvatni posao koji u sebi sadrži brojne radne procese i aktivnosti koje se obavljaju u različitim upravnim tijelima Grada Varaždina. Iako se u ovoj Strategiji, po uzoru na državnu imovinu, navode svi pojavni oblici imovine, pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja istoj pripadaju, naglasak je stavljen na upravljanje nekretninama, koje ujedno predstavljaju najveći dio imovine kojom je potrebno upravljati. Naime, nekretnine predstavljaju najbrojniju kategoriju imovine koja je podložna promjenama gotovo na dnevnoj razini, a njihova upotreba i raspolaganje se iskazuje značajnim proračunskim prihodima i rashodima. Pod pojmom upravljanja imovinom možemo razlikovati niz stručnih i radnih procesa koji obuhvaćaju različite načine raspolaganja i korištenja gradske imovine, ali i evidentiranja svih poslovnih događaja proizašlih s osnova stjecanja, otuđenja, korištenja ili održavanja iste, uključujući provođenje različitih operativnih poslova prije svega imovinskopravne naravi. Takvi radni procesi zahtijevaju koordinirani i multidisciplinarni angažman većeg broja službenika različitih razina stručnog znanja u okviru brojnih stručnih i/ili upravnih područja, uključujući nužno sudjelovanje i povremene intervencije predstavničkog i izvršnog tijela Grada Varaždina.

Olakotna okolnost u realizaciji ove Strategije svakako se ogleda u sistematiziranoj i ažurnoj evidenciji nekretnina koja se vodi u Bazi imovine Grada. Nastavak rada na evidentiranju imovine i kontinuiranom ažuriranju podataka može dugoročno pojednostaviti procese upravljanja imovinom, poglavito u trenutku kad se izvrši povezivanje poslovnih knjiga sa stvarnim stanjem imovine u BIG-u. Povezivanje ovih baza u međusobno interaktivan informacijski sustav omogućiti će unos svih promjena i ažuriranje podataka u realnom vremenu, omogućiti će vrednovanje imovine i olakšati donošenje odluka o raspolaganju imovinom.

Upravljanje imovinom podrazumijeva multidisciplinarni pristup procesima upravljanja imovinom i uključenost službenika različitih profila i znanja iz različitih upravnih tijela. S druge strane upravljanje imovinom počiva na nizu različitih zakona i propisa, a najveći se problem u tom smislu odražava u okolnosti kako navedeni propisi nisu međusobno usklađeni i sveobuhvatni u odnosu na ukupnost gradske imovine. Obujam i složenost poslovnih procesa u domeni upravljanja imovinom nerijetko nadilaze postojeće ustrojstvo i djelokrug rada, odnosno prilično čvrsto

ukorijenjene opise radnih mjesta službenika u gradskim upravnim tijelima. Stoga je nužno fleksibilnije definirati opise radnih mjesta kroz sistematizaciju i u upravnim odjelima odnosno na radnim mjestima koje nisu izravno uključena u upravljanje imovinom, sve u cilju postavljanja funkcionalne organizacijske strukture u kojoj će u upravljanje imovinom biti uključen veći broj zaposlenika.

Uspjeh i realizacija ove (a i svake druge) Strategije isključivo ovisi o uključenosti čelnih ljudi Grada uz aktivnu participaciju svih upravnih odjela Grada među kojima vodeću ulogu moraju preuzeti upravni odjel u čijoj je domeni raspolaganje nekretninama i upravni odjel koji se bavi poslovima financija odnosno vođenja poslovnih knjiga. Dakle *conditio sine qua non* za realizaciju ciljeva i postizanje uspjeha na temeljima ove Strategije predstavlja aktivna participacija i opredjeljenje donositelja odluka u koordiniranju i usklađivanju svih složenih radnih zadataka u različitim upravnim i stručnim područjima objedinjenim u pojmu upravljanja imovinom u najširem smislu.

I zaključno, provođenje ove Strategije, kao srednjoročnog dokumenta, nužno je operacionalizirati kroz godišnje planove upravljanja imovinom koji trebaju definirati operativne i konkretno zadane kratkoročne ciljeve. Ciljevi koje će definirati godišnji planovi moraju biti životno i operativno provedivi, uvažavajući pritom sva ograničenja i izazove u provođenju razvojnih politika korištenjem i upravljanjem imovinom na društveno odgovoran način.

## Popis tablica

Tablica 1.: Broj stanovnika i površina naselja Grada Varaždina .....	4
Tablica 2.: Pregled broja nekretnina evidentiranih u BIG-u .....	23
Tablica 3.: Podaci o zemljištu u vlasništvu Grada Varaždina.....	24
Tablica 4.: Stanovi u vlasništvu Grada Varaždina .....	26
Tablica 5.: Popis kuća u vlasništvu Grada Varaždina.....	27
Tablica 6.: Škole i vrtići u vlasništvu Grada .....	28
Tablica 7.: Sportski objekti u vlasništvu Grada Varaždina.....	29
Tablica 8.: Prikaz objekata kulture u vlasništvu Grada Varaždina .....	31
Tablica 9.: Pregled nerazvrstanih cesta po naseljima Grada .....	32
Tablica 10.: Pregled poljskih puteva po katastarskim općinama.....	33
Tablica 11.: Pregled nekretnina za potrebe Grada.....	36
Tablica 12.: Prikaz površina groblja.....	37
Tablica 13.: Vlasnički udjeli Grada u trgovačkim društvima.....	39
Tablica 14.: Javne ustanove kojima je osnivač Grad Varaždin .....	40
Tablica 15.: Klasifikacija imovine Grada Varaždina prema funkciji .....	41
Tablica 16.: Struktura imovine prema funkcijskoj klasifikaciji .....	42
Tablica 17.: SWOT analiza upravljanja imovinom Grada Varaždina .....	44
Tablica 18.: Strateški i posebni ciljevi upravljanja imovinom Grada Varaždina .....	46
Tablica 19.: Podjela imovine s obzirom na prihode .....	57

## Popis slika

Slika 1.: Prostorni smještaj Grada Varaždina .....	5
Slika 2.: Prikaz broja nekretnina prema vlasništvu .....	25
Slika 3.: Prikaz površina zemljišta prema vlasništvu (ha).....	25
Slika 4.: Grafički prikaz strukture stanova u vlasništvu Grada prema veličini (broj soba) .....	26
Slika 5.: Grafički prikaz površina školskih i predškolskih ustanova .....	28
Slika 6.: Grafički prikaz površina sportskih objekata u vlasništvu Grada .....	30
Slika 7.: Grafički prikaz površina objekata kulture.....	31
Slika 8.: Relativni odnos površine i broja čestica u kategoriji poljski putevi .....	33
Slika 9.: Grafički prikaz strukture poslovnih prostora prema prihodima.....	35
Slika 10.: Grafički prikaz površina groblja (m <sup>2</sup> ) .....	37
Slika 11.: Grafički prikaz imovine prema funkciji.....	42
Slika 12.: SWOT analiza .....	43
Slika 13.: Shema postupka donošenja i revizije Strategije.....	65

KLASA: 978-01/24-01/2

URBROJ: 2186-1-02-24-6