



GRAD VARAŽDIN

GODIŠNJI PLAN UPRAVLJANJA IMOVINOM

GRADA VARAŽDINA

za 2025. godinu

SADRŽAJ

1. UVOD	3
2. MJERE I AKTIVNOSTI KOJE ĆE SE PROVESTI U 2025. GODINI	4
2.1. MJERE I AKTIVNOSTI PREMA STRATEŠKIM I POSEBNIM CILJEVIMA	4
2.2. MJERE I AKTIVNOSTI UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA PO PORTFELJIMA	7
2.2.1. ZEMLJIŠTA	8
2.2.2. STANOVI I KUĆE	8
2.2.3. POSLOVNI PROSTORI	9
2.2.4. GARAŽE	9
3. ZAKLJUČNO	9

1. UVOD

Odredbama članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) propisano je da ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući način se primjenjuju pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba.

Člankom 18. i 19. Zakona o upravljanju državnom imovinom (NN 52/18 i 155/23) propisana je obveza donošenja strategije upravljanja i raspolaganja državnom imovinom, kao i obveza donošenja godišnjih planova upravljanja i raspolaganja državnom imovinom. Sukladno navedenom, Grad Varaždin je u obvezi donošenja Strategije i Godišnjeg plana upravljanja imovinom.

Analogno zakonom utvrđenoj nadležnosti u donošenju navedenih dokumenata, Strategiju upravljanja imovinom Grada Varaždina, za razdoblje od 2024.-2030. godine donijelo je Gradsko vijeće Grada Varaždina u ožujku 2024. godine (Zaključak o prihvaćanju Strategije upravljanja imovinom Grada Varaždina za razdoblje od 2024. do 2030. godine „Službeni vjesnik Grada Varaždin“, u daljnjem tekstu: Strategija), a Godišnji plan upravljanja imovinom Grada Varaždina za slijedeću godinu donosi Gradonačelnik Grada Varaždina.

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

Godišnjim planom određuju se kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama i mjere u svrhu provedbe Strategije u razdoblju od jedne godine.

2. MJERE I AKTIVNOSTI KOJE ĆE SE PROVESTI U 2025. GODINI

U Godišnjem planu upravljanja imovinom Grada Varaždina za 2025. godinu odabrane su mjere i aktivnosti provođenjem kojih će se osigurati pretpostavke za implementaciju posebnih ciljeva koji se vezuju na strateške ciljeve vezane uz upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Varaždina.

Pojedinim poglavljima Godišnjeg plana upravljanja imovinom Grada Varaždina definirat će se kratkoročni ciljevi i mjere, odnosno aktivnosti koje će se provoditi tijekom 2025. godine, no istim neće biti obuhvaćene redovne aktivnosti i poslovi vezani uz upravljanje imovinom koje obavljaju gradske službe sukladno zakonskim i podzakonskim propisima, kao i općim aktima Grada Varaždina.

U daljnjem tekstu će biti navedene mjere i aktivnosti, sukladno ciljevima utvrđenih Strategijom, koje se planiraju provoditi tijekom 2025. godine, a kod odabira mjera i aktivnosti u okviru ovog Plana rukovodilo se slijedećim pretpostavkama:

- uvažavanje prioriteta za poduzimanje mjera i aktivnosti u pojedinim područjima strateških i posebnih ciljeva
- poštivanje logičnog slijeda poduzimanja mjera i aktivnosti
- uvažavanje administrativnog kapaciteta gradskih upravnih tijela (raspoloživost resursa) za poduzimanje mjera i aktivnosti
- izvršavanje odluka i Gradskog vijeća i gradonačelnika te zakonskih obveza.

2.1. Mjere i aktivnosti prema strateškim i posebnim ciljevima

Iz općeg strateškog cilja Strategije, koji određuje usmjerenje Grada Varaždina na ekonomski svrhovito, učinkovito, djelotvorno i transparentno upravljanje gradskom imovinom u cilju ostvarivanja gospodarskog rasta i zaštite javnog interesa izvode se strateški i posebni ciljevi u okviru kojih se utvrđuju konkretne mjere kojima se postižu konkretni i mjerljivi učinci usmjereni realizaciji zadanih ciljeva.

Strategijom su utvrđena četiri strateška cilja, raščlanjena u ukupno 13 posebnih ciljeva kojima se definiraju mjere i aktivnosti kojima će se postići 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.

Strateški ciljevi u sustavu upravljanja imovinom Grada Varaždina:

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.

U okviru strateškog cilja 1. Unapređenje organizacije poslova upravljanja imovinom definirani su slijedeći posebni ciljevi:

- utvrđivanje i propisivanje nadležnosti različitih upravnih odjela u odnosu na raspolaganje nekretninama i protokola postupanja u postupcima raspolaganja 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.

U okviru ovog strateškog cilja, tijekom 2025. godine unaprijediti će se administrativne pretpostavke za učinkovito upravljanje imovinom:

- usklađivanjem pravilnika o unutarnjem ustrojstvu pojedinih upravnih tijela Grada Varaždina uspostaviti će se stručno i učinkovito obavljanje poslova upravljanja imovinom Grada
- kod izrade pravilnika o unutarnjem ustrojstvu upravnih tijela voditi će se briga o sistematiziranju radnih mjesta na kojima će se obavljati određeni poslovi vezani uz upravljanje imovinom.
- interne procedure i definiranje obveza i ovlasti evidentiranja promjena vezanih uz stanje imovine Grada definirati će se opisom poslova za pojedina radna mjesta unutar upravnih tijela Grada Varaždina.

U okviru strateškog cilja 2. Unapređenje sustava evidencije imovine definirani su 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).

U cilju evidentiranja stvarnog stanja nekretnina, tijekom 2025. godine provesti će se povezivanje evidencije imovine, koja se vodi u Bazi imovine Grada (BIG) sa podacima koji se vode u poslovnim knjigama Grada Varaždina. Za utvrđivanje vrijednosti nekretnina, čija vrijednost nije evidentirana u poslovnim knjigama, osnovati će se interno procjeniteljsko povjerenstvo, koje će utvrditi vrijednosti na temelju aproksimativne usporedne metode (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i dr.).

S obzirom na to da je Grad Varaždin obveznik dostave i unosa podatka u Središnji državni registar imovine (SRDI) tijekom 2025. godine izvršiti će se atributna prilagodba podataka u BIG-u i njihovo strukturiranje prema standardu koji će omogućiti njihov uvoz u SRDI.

U okviru strateškog cilja 3. Uspostava menadžerskog upravljanja imovinom definirani su slijedeći posebni ciljevi:

- analiza mogućnosti ostvarivanja većih prihoda od imovine promjenom strukture imovine prema funkciji (A, B, C, D)
- aktivacija neiskorištene i nefunkcionalne imovine
- menadžerski pristup u vođenju kapitalnih projekata.

U okviru ovog strateškog cilja, tijekom 2025. godine postupno će se uvoditi elementi menadžerskog upravljanja imovinom kroz slijedeće mjere i aktivnosti:

- na temelju funkcijske klasifikacije imovine u BIG-u, izvršiti će se analiza učinkovitosti imovne iz A i B kategorije (energetska učinkovitost, iskoristivost, opravdanost namjene i dr.)

- za imovinu koja generira prihode, klasificiranu u C kategoriji, izvršiti će se analiza dohodovnosti, usklađivanje cijena s tržišnim cijenama, pravno rješavanje uzurpirane imovine (prodaja, naplata korištenja i dr.)
- za imovinu svrstanu u kategoriju javnih površina (D), izvršiti će se analiza mogućeg stvaranja prihoda (naknade za korištenje javnih površina, povećanje broja parkirališta uz naplatu, najam javnih prostora za postavljanje oglasnih panoa i mjesta za plakate, postavljanje bankomata i dr.).
- kod vođenja kapitalnih projekata nastojati će se optimizirati upravljanje i vođenje projekata u cilju racionalizacije troškova i postizanja kvalitete/vrijednosti imovine

U okviru strateškog cilja 4. Uređivanje normativnog okvira i rješavanje imovinsko pravnih odnosa definirani su slijedeći posebni ciljevi:

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

U okviru ovog strateškog cilja, tijekom 2025. godine izvršiti će se:

- usklađivanje akata Grada Varaždina s zakonskim i podzakonskim aktima koji reguliraju upravljanje državnom imovinom
- identifikacija imovine koja nema sređeno imovinsko-pravno stanje
- rješavanje imovinsko pravnih odnosa za uzurpirane nekretnine u vlasništvu Grada
- rješavanje statusa garaža za koje vlasnici nisu riješili upis tijekom izlaganja
- prodaja imovine koja nije u funkciji odnosno nema perspektivu za Grad Varaždin.

2.2. Mjere i aktivnosti upravljanja nekretninama po portfeljima

Grad Varaždin je u Strategiji nekretnine podijelio na slijedeće kategorije: zemljišta, stanovi i kuće, škole i vrtići, sportski objekti, objekti kulture, javne površine, građevine i uređaji javne namjene, poslovni prostori, prostori za udruge, imovina za potrebe grada, groblja, garaže i ostala imovina. U ovom poglavlju biti će istaknute planirane mjere i aktivnosti za određene vrste nekretnina koje će se provoditi tijekom 2025. godine.

2.2.1. Zemljišta

U Strategiji su zemljišta, kao najveći dio portfelja imovine Grada Varaždina, podijeljena u slijedeće kategorije:

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

Postupanje sa zemljištima tijekom 2025. godine biti će usklađeno s provođenjem projekta izgradnje javne komunalne infrastrukture koja zahtjeva privođenje namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada, odnosno rješavanje imovinsko pravnih odnosa u slučaju da projekt gradnje infrastrukture zahtjeva otkup privatnih površina (D skupina imovine).

Neperspektivna zemljišta Gradu, koja nisu na koridorima izgradnje javne komunalne infrastrukture kao i zemljišta izvan zone građenja, a za koje će biti iskazan interes za kupnju, biti će procijenjena i izložena javnom natječaju za prodaju ili zakup (C skupina imovine).

2.2.2. Stanovi i kuće

Grad Varaždin u vlasništvu ima ukupno 232 stana ukupne površine 12.352,94 m² i 5 kuća. Tri četvrtine stanova se nalazi u zgradama koje su u cijelosti u vlasništvu Grada Varaždina, a u njima su smješteni građani koji imaju socijalni status. Tendencija Grada je da se poboljšanjem socijalnog statusa najmoprimaca isti isele iz tih stanova i riješe svoje stambeno pitanje samostalno kako bi se u njih smjestili novi socijalno ugroženi građani.

Stanovi koji se nalaze pojedinačno u višestambenim zgradama u mješovitom vlasništvu, a za koje najmoprimci iskažu namjeru kupnje, biti će procijenjeni i ponudeni na prodaju putem javnog natječaja. Sredstva ostvarena prodajom takvih stanova će se usmjeriti izgradnji nove višestambene zgrade za smještaj socijalno ugroženih obitelji.

Kuće, koje je Grad Varaždin stekao kao ošasnu imovinu, biti će procijenjene i ponudene na prodaju putem javnog natječaja ukoliko za iste ne iskaže interes za privođenje drugoj namjeni koja je od javnog interesa.

2.2.3. Poslovni prostori

Grad Varaždin u svom vlasništvu ima ukupno 66 poslovnih prostora od kojih se 48 prostora nalazi u sustavu naplate korištenja, i kao takvi generiraju prihode Gradu Varaždinu (C skupina imovine).

Preostali poslovni prostori koriste se za potrebe Grada, udruga i pravnih subjekata u vlasništvu Grada i kao takvi ne ostvaruju prihode, a neki od njih nisu uvjetni za korištenje ili za njih nije iskazan interes.

Tijekom 2025. godine nastojati će se neuvjetni prostori privesti namjeni, a dio prostora koji ne ostvaruju prihode će se komercijalizirati. Grad Varaždin će sukladno Strategiji nastojati povećati ukupan broj poslovnih prostora i povećati prihode koje ostvaruje od njihovog najma.

2.2.4. 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. Uz navedeno u vlasništvu Grada je i podzemna garaža u ulici Braće Radić (3.589 m²).

Tijekom 2025. godine 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. Zaključno

Strategiju upravljanja imovinom Grada Varaždina za razdoblje 2024. – 2030. godine donijelo je Gradsko vijeće Grada Varaždina. Strategijom se želi osigurati svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom Grada Varaždina, a s obzirom da određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje gradskom imovinom.

Godišnjim planom upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Varaždina definirani su kratkoročni ciljevi upravljanja imovinom, poglavito nekretninama u vlasništvu Grada na način da isto bude u službi gospodarskog rasta i zaštite interesa Grada i njenih građana.

Stoga se ovim Godišnjim planom određuju se kratkoročni ciljevi te konkretnije mjere i aktivnosti koje će se poduzimati u narednom jednogodišnjem razdoblju u cilju provođenja Strategije.

Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Varaždina za 2025. godinu bit će objavljen na u Službenim vjesniku Grada Varaždina i na mrežnim stranicama Grada www.varazdin.hr.

Na temelju ovog Godišnjeg plana Gradonačelnik Grada Varaždina će podnijeti izvješće o njegovoj provedbi do 30. rujna 2026. godine za 2025. godinu Gradskom vijeću Grada Varaždina.

KLASA: 978-01/24-01/2

URBROJ: 2186-1-05-05/3-24-7

Varaždin, 09. listopada 2024.

