



GRAD VARAŽDIN

GODIŠNJI PLAN UPRAVLJANJA IMOVINOM

GRADA VARAŽDINA

za 2026. godinu

SADRŽAJ

1. UVOD.....	3
2. MJERE I AKTIVNOSTI KOJE ĆE SE PROVESTI U 2026. 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. STANOV I KUĆE.....	8
2.2.3. POSLOVNI PROSTORI.....	9
2.2.4. GARAŽE.....	9
2.2.5. JAVNA SKLONIŠTA	10
3. ZAKLJUČNO.....	12

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 prihvatanju Strategije upravljanja imovinom Grada Varaždina za razdoblje od 2024. do 2030. godine „Službeni vjesnik Grada Varaždina“, u daljnjem tekstu: Strategija), a Godišnji plan upravljanja imovinom Grada Varaždina za slijedeću godinu donosi Gradonačelnik Grada Varaždina.

Strategija 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 2026. GODINI

U Godišnjem planu upravljanja imovinom Grada Varaždina za 2026. godinu odabrane su mjere i aktivnosti provođenjem kojih će se osigurati pretpostavke za implementaciju posebnih ciljeva koji se nadovezuju na strateške ciljeve u smislu upravljanja 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 2026. 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 2026. 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 2026. godine nastaviti će se aktivnosti koje su započete tijekom 2025. godine, a koje su bile usmjerene na unapređenje administrativnih kapaciteta, kao bitne pretpostavke za učinkovito upravljanje imovinom:

- prilagodbom pravilnika o unutarnjem ustrojstvu pojedinih upravnih tijela Grada Varaždina osigurati će se pretpostavke za 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 sljedeći 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 2026. godine nastaviti 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, koristiti će se podaci iz godišnjeg Izvješća o stanju nekretnina na području Grada Varaždina koji se radi za potrebe Ministarstva, a iz kojeg se mogu iščitati prosječne cijene za sve vrste nekretnina prema godinama, komparirajući podatke s planom približnih vrijednosti prema blokovima (mjesnim odborima). Svi podaci su generirani iz sustava eNekretnine.

S obzirom na to da je Grad Varaždin obveznik dostave i unosa podatka u Središnji državni registar imovine (SRDI) i tijekom 2026. godine nastaviti 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 sljedeći 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 2026. godine nastaviti će se uvođenje elemenata menadžerskog upravljanja imovinom kroz sljedeće mjere i aktivnosti:

- sukladno funkcijskoj klasifikaciji 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, nastaviti će se pravno rješavanje uzurpirane imovine (prodaja, naplata korištenja i dr.), a izdvojiti će se imovina koja nije perspektivna za razvoj Grada (npr. poljoprivredno zemljište izvan građevinskog područja) te će se nakon procjene vrijednosti izložiti prodaji
- 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
- za efikasnije rješavanje imovinsko pravnih predmeta, uz povećanje unutarnjih administrativnih kapaciteta, angažirati će se i vanjski odvjetnički uredi.

U okviru ovog strateškog cilja, tijekom 2026. godine izvršiti će se:

- usklađivanje akata Grada Varaždina s zakonskim i podzakonskim aktima koji reguliraju upravljanje imovinom
- identifikacija imovine koja nema sređeno imovinskopravno stanje
- rješavanje imovinsko pravnih odnosa za uzurpirane nekretnine u vlasništvu Grada
- 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 2026. 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 2026. 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, odnosno ne predstavljaju perspektivnu imovinu Grada, 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 237 stanova te jedan stan u suvlasništvu s RH. 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 najomprimaca 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 najomprimci iskazu namjeru kupnje, biti će procijenjeni i ponuđeni na prodaju putem

javnog natječaja. Sredstva ostvarena prodajom takvih stanova će se usmjeriti izgradnji nove višestambene zgrade za smještaj socijalno ugroženih obitelji.

S obzirom na to da se još vode postupci denacionalizacije i rješavanje imovinsko pravnih odnosa između Republike Hrvatske i Stanoinga dio stanova nije uključen u gore navedeni podatak, iako se u nekima od njih nalaze stanari iz socijalne kategorije.

Kuće, koje je Grad Varaždin stekao kao ošasnu imovinu, biti će procijenjene i ponuđene 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 2026. 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 provedeno je 17 pojedinačnih ispravnih postupaka temeljem kojih su garaže upisane na privatne vlasnike u zemljišnim knjigama.

Tijekom 2026. godine provesti će se pokrenuti pojedinačni ispravni postupci za četiri garaže te za još dvije za koje je najavljeno pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka. Ostale garaže će biti prodane na javnom natječaju.

2.2.5. Javna skloništa

Strategijom su javna skloništa razvrstana u kategoriju „nekretnine“, a klasifikacijom prema načinu upotrebe u potkategoriju „građevine i uređaji javne namjene“. Grad Varaždin ima evidentirano 14 jedinica javnih skloništa. Za sva skloništa uređen je status upisa u zemljišne knjige kao podzemnih skloništa u vlasništvu Grada Varaždina.

Predmetna skloništa izgrađena su kao jednonamjenska, u skladu s tada važećim tehničkim normama i pravilima. Od ukupno 14 javnih skloništa u vlasništvu Grada Varaždina, devet je samostojećeg tipa, dok je pet smješteno u podrumskim prostorima stambenih zgrada, iako su skloništa u cijelosti u vlasništvu Grada.

U tablici u nastavku dan je popis javnih skloništa u vlasništvu Grada Varaždina. Za svako sklonište naveden je njegov naziv te adresa odnosno lokacija. Stupac Dispozicija označava radi li se samostojećem skloništu ili o skloništu smještenom u podrumu stambene zgrade. Kapacitet podrazumijeva broj osoba koje mogu zaposjednuti sklonište radi sklanjanja od opasnosti.

Tablica: Popis javnih skloništa u vlasništvu Grada Varaždina s osnovnim podacima

R.B. - Naziv	Adresa – lokacija	Dispozicija	Kapacitet (br. osoba)
1. javno sklonište	Varaždin, Zagrebačka ulica 15 – sjev. ulaz	samostojeće, ukopano	200
2. javno sklonište	Varaždin, Zagrebačka ulica 15 - južni ulaz	samostojeće, ukopano	200
3. javno sklonište	Varaždin, Zagrebačka ulica 73	samostojeće, ukopano	300
4. javno sklonište	Varaždin, Ulica M. Krleže 1 - sjev. ulaz	samostojeće, ukopano	200
5. javno sklonište	Varaždin, Ulica M. Krleže 1 - južni ulaz	samostojeće, ukopano	200
6. javno sklonište	Varaždin, Jalkovečka ulica 10	podrum zgrade, ukopano	100
7. javno sklonište	Varaždin, Ulica Franje Galinca 1	podrum zgrade, ukopano	200
8. javno sklonište	Varaždin, Ulica Z. i V. Milkovićeve 3	podrum zgrade, ukopano	100
9. javno sklonište	Varaždin, Ulica braće Radić 31	podrum zgrade, ukopano	100
10. javno sklonište	Varaždin, Mali plac - sjeverno	samostojeće, ukopano	200
11. javno sklonište	Varaždin, Mali plac - južno	samostojeće, ukopano	200
12. javno sklonište	Varaždin, Ulica Augusta Harambašića 32	podrum zgrade, ukopano	200

R.B. - Naziv	Adresa – lokacija	Dispozicija	Kapacitet (br. osoba)
13. javno sklonište	Varaždin, Ulica R. Boškovića 16 – sjev. ulaz	samostojeće, ukopano	200
14. javno sklonište	Varaždin, Ulica R. Boškovića 16 - južni ulaz	samostojeće, ukopano	200

Planirane aktivnosti u 2026. godini

Tijekom 2026. godine planiraju se sljedeće aktivnosti vezane uz upravljanje, održavanje i korištenje javnih skloništa:

1. ažurirati evidenciju o javnim skloništima
2. u okviru propisanog sadržaja planskih i provedbenih dokumenata civilne zaštite uključiti ažurne podatke o javnim skloništima
3. izraditi kartografski prikaz (kartu) javnih skloništa s naznačenim lokacijama i kapacitetima, koji se po potrebi može koristiti i kao sastavni dio u GIS podlogama Grada Varaždina
4. po provedenom postupku nabave izvršiti radove na tekućem održavanju javnih skloništa što obuhvaća redovito pregled skloništa, provjeru osnovne tehničke ispravnosti opreme, uređaja i sustava ventilacije te utvrđivanje nedostataka koje je potrebno ukloniti. Pregledi će se provoditi u obimu jednog skloništa jedan puta godišnje, uz izradu zapisnika o izvršenim radnjama i utvrđenom stanju skloništa
5. po provedenom postupku nabave izvršiti investicijsko održavanje i sanaciju dvaju javnih skloništa. Radovi uključuju zamjenu i/ili znavljanje dotrajalih elemenata, provjeru i ispitivanje tehničke ispravnosti opreme, uređaja i sustava ventilacije, sredstava za zatvaranje otvora (vrata i kapci); elektroinstalacija i ostale opreme, u skladu s pravilima struke i uz odgovarajuću primjenu tehničkih smjernica preuzetih iz ranijeg pravilnika kojim se uređuje održavanje skloništa i drugih zaštitnih objekata u miru. Sve provedene radnje dokumentirat će se u zapisnicima
6. iz redova povjerenika civilne zaštite i njegovih zamjenika odrediti voditelje javnih skloništa radi učinkovitijeg upravljanja i korištenja skloništa
7. organizirati edukaciju voditelja javnih skloništa o načinu postupanja u javnim skloništima u redovnim situacijama te u slučaju izvanrednog događaja
8. izvršavati ostale aktivnosti prema potrebama novonastalih okolnosti.

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 2026. 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 Gradskom vijeću Grada Varaždina do 30. rujna 2027. godine.

KLASA: 978-01/24-01/2

URBROJ: 2186-1-05-05/3-25-10

Varaždin, 28. studenog 2026.

GRADONAČELNIK

dr. sc. Neven Bosilj v.r