



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA  
GRAD SVETI IVAN ZELINA  
GRADONAČELNIK**

KLASA: 406-09/17-01/09  
URBROJ: 238/30-02/26-17-1  
Sveti Ivan Zelina, 28.02.2017.

**GRADSKOM VIJEĆU  
GRADA SVETOG IVANA ZELINE**

**Predmet:** Donošenje Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline za razdoblje od 2017. do 2021. godine

Poštovani,

Državni ured za reviziju je po provedbi revizije učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Zagrebačke županije dao preporuku Gradu Svetom Ivanu Zelini za donošenje Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 76/13) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom, kao i na Strategiju razvoja Grada Svetog Ivana Zeline za razdoblje od 2014. do 2020. godine.

Strategija sadrži srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom kako bi se osiguralo učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom.

Nakon donošenja Strategije donijeti će se Godišnji plan kojim će se odrediti kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

Sukladno navedenom, predlažem Gradskom vijeću da, temeljem članka 16. Statuta Grada Svetog Ivana Zeline ("Zelinske novine" broj 8/01, 7/02, 10/04, 1/06 i 3/06 – pročišćeni tekst, 9/09 i 11/09 – pročišćeni tekst, 5/13 i 12/13 - pročišćeni tekst) donese Odluku kao u privitku.

S poštovanjem,

GRADONAČELNIK  
Hrvoje Košćec



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA  
GRAD SVETI IVAN ZELINA  
GRADSKO VIJEĆE**

KLASA:  
URBROJ:  
Sveti Ivan Zelina,

Na temelju članka 16. Statuta Grada Svetog Ivana Zeline ("Zelinske novine" broj 8/01, 7/02, 10/04, 1/06 i 3/06 – pročišćeni tekst, 9/09 i 11/09 – pročišćeni tekst, 5/13 i 12/13 - pročišćeni tekst), a u svezi s odredbama Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013. - 2017. godine Gradsko vijeće Grada Svetog Ivana Zeline na \_\_\_ . sjednici održanoj \_\_\_\_\_ godine donijelo je

**ODLUKU**

**o donošenju Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom  
u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline  
za razdoblje od 2017. do 2021. godine**

**Članak 1.**

Donosi se Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline za razdoblje od 2017. do 2021. godine (u daljnjem tekstu: Strategija).

**Članak 2.**

Tekst Strategije nalazi se u prilogu ove Odluke i čini njezin sastavni dio.

**Članak 3.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Zelinskim novinama” službenom glasilu Grada Svetog Ivana Zeline.

**PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA  
GRADA SVETOG IVANA ZELINE  
Dubravko Ponoš, dipl. ing. MBA**



**STRATEGIJA**  
**UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM**  
**U VLASNIŠTVU GRADA SVETOG IVANA ZELINE**  
**ZA RAZDOBLJE OD 2017.DO 2021. GODINE**

Sveti Ivan Zelina, veljača 2017. godine

## 1. UVOD

### 1.1. Općenito o Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline

Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline donosi Gradsko vijeće radi potreba Grada Svetog Ivana Zeline, a na prijedlog Gradonačelnika za razdoblje od 4 (četiri) godine. Nacrt prijedloga Strategije izrađuje Upravni odjel za društvene djelatnosti, normativne, upravno-pravne i ostale poslove.

Cilj Strategije je osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom Grada Svetog Ivana Zeline kao i osigurati da imovina Grada bude u službi gospodarskog rasta te zaštite javnog interesa.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 76/13) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom, kao i na Strategiju razvoja Grada Svetog Ivana Zeline za razdoblje od 2014. - 2020. godine.

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

U upravljanju nekretninama i ostalom imovinom Grad Sveti Ivan Zelina postupa kao dobar gospodar. Imovinom u vlasništvu Grada mora se odgovorno upravljati i raspolagati jer predstavljaju kapital koji je potrebno staviti u funkciju i po potrebi sačuvati za buduće generacije. Odluke o upravljanju imovinom treba temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

Vlasništvo Grada važan je instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva Grada. Učinkovito upravljanje imovinom Grada Svetog Ivana Zeline trebalo bi poticati razvoj gospodarstva i važno je za njegovu stabilnost, a istodobno pridonosi boljoj kvaliteti života svih građana Grada.

Upravljanje gradskom imovinom mora se temeljiti na osnovnim načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti:

- *načelo javnosti* upravljanja gradskom imovinom osigurava se propisivanjem pravila i kriterija upravljanja i raspolaganja imovinom u svim aktima Grada Svetog Ivana Zeline koja tijela Grada donose u svezi s njihovim upravljanjem i raspolaganjem te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja i raspolaganja, redovitim upoznavanjem javnosti sa aktivnostima tijela koja upravljaju i raspolažu gradskom imovinom, javnom objavom najvažnijih odluka vezanim za upravljanje i raspolaganje i vođenjem registra gradske imovine;
- *načelo predvidljivosti* osigurava da raspolaganje imovinom u istim ili sličnim slučajevima bude obuhvaćeno jednakim, predvidljivim postupanjem;
- *načelo učinkovitosti* osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje gradskom imovinom radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva određenih Strategijom kao javni interes;
- *načelo odgovornosti* osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i mjerama protiv nositelja funkcija koji se ne pridržavaju odredaba propisa.

### 1.2. Opći podaci Grada Svetog Ivana Zeline

Grad Sveti Ivan Zelina je jedinica lokalne samouprave koja se nalazi u Zagrebačkoj županiji, na istočnim obroncima Medvednice i na magistralnoj prometnici Zagreb-Varaždin.

Također, Grad Sveti Ivan Zelina smješten je na autocesti Zagreb (Ivanja Reka) – Varaždin – Goričan (granica s Mađarskom), važnom prometnom pravcu koji je dio europskih pravaca E65 i E71 te prati Paneuropski prometni koridor V-B.

U svom sastavu Sveti Ivan Zelina ima 62 naselja: Banje Selo, Berislavec, Biškupec Zelinski, Blaškovec, Blaževdol, Breg Mokrički, Brezovec Zelinski, Bukevje, Bukovec Zelinski, Bunjak, Curkovec, Črečan, Donja Drenova, Donja Topličica, Donja Zelina, Donje Orešje, Donje Psarjevo, Dubovec Bisaški, Filipovići, Goričanec, Gornja Drenova, Gornja Topličica, Gornje Orešje, Gornje Psarjevo, Goričica, Gornji Vinkovec, Hrastje, Hrnjanec, Kalinje, Keleminovec, Kladešćica, Komin, Krečaves, Križevčec, Laktec, Majkovec, Marinovec, Mokrica Tomaševečka, Nespeš, Novakovec Bisaški, Novo Mjesto, Obrež Zelinski, Paukovec, Polonje, Polonje Tomaševečko, Prepolno, Pretoki, Radoišće, Salnik, Selnica Psarjevačka, Sveta Helena, Sveti Ivan Zelina, Suhodol Zelinski, Šalovec, Šulinec, Šurdovec, Tomaševac, Velika Gora, Vukovje Zelinsko, Zrinščina, Zadrkovec, Žitomir.

Prema stupnju razvijenosti Grad se svrstava u treću skupinu jedinica lokalne samouprave.

Grad Sveti Ivan Zelina u svom samoupravnom djelokrugu, a putem svojih upravnih tijela, obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju prava građana, 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 sport, zaštitu potrošača, zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša, protupožarnu zaštitu i civilnu zaštitu, promet na svom području te ostale poslove sukladno posebnim zakonima. Upravni odjeli grada su: Upravni odjel za poslove Gradskog vijeća i gradonačelnika, Upravni odjel za društvene djelatnosti, normativne, upravno-pravne i ostale poslove i Upravni odjel za gospodarstvo, stambeno-komunalne djelatnosti i zaštitu okoliša.

Temeljni pravni akt Grada je Statut Grada Svetog Ivana Zeline („Zelinske novine“, br. 8/01, 7/02, 10/04, 1/06, 3/06 – pročišćeni tekst 9/09, 11/09 – pročišćeni tekst, 5/13, 12/13 – pročišćeni tekst).

## **2. VAŽEĆI PROPISI I AKTI U PODRUČJU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

### **2.1. Zakoni i drugi propisi**

*Ustav Republike Hrvatske* („Narodne novine“ broj 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),

*Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi* („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15),

*Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima* („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),

*Zakon o zemljišnim knjigama* („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),

*Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske* („Narodne novine“ broj 94/13, 18/16),

*Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina* („Narodne novine“ broj 80/11),

*Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina* („Narodne novine“ broj 78/15),

*Zakon o prostornom uređenju* („Narodne novine“ broj 153/13),

*Zakon o gradnji* („Narodne novine“ broj 153/13),

*Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora* („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15),

*Zakon o najmu stanova* („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06),

*Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02),*

*Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13),*

*Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15),*

*Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14),*

*Zakon o cestama („Narodne novine“ broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14),*

*Zakon o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15),*

*Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15),*

*Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“ broj 92/10),*

*Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15 ),*

*Zakon o koncesijama („Narodne novine“ broj 143/12),*

*Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16),*

*Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“ broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02),*

*Zakon o ustanovama („Narodne novine“ broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08),*

*Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji („Narodne novine“ broj 174/04, 92/05, 02/07, 107/07, 65/09, 137/09, 146/10, 55/11, 140/12, 19/13, 33/13, 148/13, 92/14),*

*Zakon o javnoj nabavi („Narodne novine“ broj 120/16),*

*Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 127/13),*

*Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 127/13),*

*Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba („Narodne novine“ broj 127/13),*

*Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 10/14, 95/15),*

*Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine („Narodne novine“ broj 40/97, 95/15).*

## **2.2. Opći akti Grada Svetog Ivana Zeline**

*Statut Grada Svetog Ivana Zeline ("Zelinske novine" broj 8/01, 7/02, 10/04, 1/06 i 3/06 – pročišćeni tekst, 9/09 i 11/09 – pročišćeni tekst, 5/13 i 12/13 - pročišćeni tekst),*

*Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline ("Zelinske novine" broj 4/13).*

### **3. ANALIZA STANJA IMOVINE I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

Grad Sveti Ivan Zelina u svom vlasništvu ima slijedeću imovinu:

#### **1. Nekretnine**

- zemljišta
- stanovi
- kuće
- poslovni objekti - prostori
- nekretnine koje koriste gradska uprava i ustanove kojima je osnivač Grad
- javne površine i prostore (ulice, trgove, zelene površine, prometnice, biciklističke staze, javne površine za iznajmljivanje, dječja igrališta, parkirališta)
- nepokretna kulturna dobra
- sportski objekti
- komunalna infrastruktura
- ostali objekti

#### **2. Druga imovina**

#### **3. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima**

#### **3.1. Nekretnine u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zelina**

##### **3.1.1. Upravljanje nekretninama i baza podataka o nekretninama**

Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava,
- utvrđivanje vlasničko pravnog statusa nekretnina, njihov popis i procjenu te upis u javne registre i očevidnike,
- tekuće i investicijsko održavanje nekretnina te kapitalna ulaganja, financijsko praćenje prihoda i rashoda od nekretnina te
- obavljanje drugih poslova u vezi upravljanja nekretninama.

Baza podataka o nekretninama oslanja se na točne i detaljne podatke preuzete iz katastra nekretnina i zemljišnih knjiga. Uspostavljanje baze podataka i popisa imovine prvi je i najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućava nadzor i analizu nekretnina te osigurava transparentnost u radu.

Upravljanje imovinom zahtjeva točne podatke o imovini. Grad Sveti Ivan Zelina uspostavio je cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu, koja se redovito ažurira.

Za veći broj nekretnina Grad još mora kompletirati vlasničku dokumentaciju i provesti upise u zemljišne knjige i druge javne očevidnike.

### **3.1.2. Analiza stanja nekretnina i postojeći model upravljanja i raspolaganja nekretninama**

#### **ZEMLIŠTA**

Kod nekretnina u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline važan udio čini zemljište koje predstavlja veliki potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Znatan dio tih zemljišta uknjižen je na Grad Sveti Ivan Zelinu.

Raspolaganje nekretninama, odnosno njihova prodaja, zamjena i sl. vrši se isključivo temeljem provedenih javnih natječaja, osim u slučajevima kada je to posebnim zakonima drugačije uređeno. Javni natječaji za raspolaganje nekretninama objavljuju se kako u javnim glasilima, tako i na web stranicama i oglasnim pločama Grada.

Grad Sveti Ivan Zelina ulaže u zemljišta u svom vlasništvu/suvlasništvu. Zemljišta u vlasništvu Grada generiraju trošak u slučajevima ulaganja u iste. Ulaganja prati i knjigovodstvena evidencija na način da se povećava vrijednost imovine.

#### **KUĆE I STANOVI**

Grad Sveti Ivan Zelina u svom vlasništvu ima kuće i gospodarske zgrade. Iste su upisane u zemljišne knjige kao vlasništvo ili suvlasništvo Grada. Neke kuće, odnosno gospodarske zgrade stečene su kupoprodajom, a neke nasljeđivanjem nakon smrti osoba bez nasljednika ili odricanjem nasljednika.

U vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline nalaze se stanovi koje koriste zaštićeni najmoprimci i najmoprimci kojima je stan dodijeljen sukladno socijalnim kriterijima.

Osnova raspolaganja stanovima u vlasništvu Grada je Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06).

#### **POSLOVNI PROSTORI**

Grad Sveti Ivan Zelina vlasnik je poslovnih prostora. Dio poslovnih prostora upisan je u zemljišne knjige kao vlasništvo Grada Svetog Ivana Zeline, a za dio poslovnih prostora u zemljišnim knjigama još nije sređeno imovinskoopravno stanje.

Poslovni prostori daju se u zakup putem javnih natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omoćnicama, osim u iznimnim slučajevima predviđenim Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline („Zelinske novine“, br. 4/13) . Osnove korištenja poslovnog prostora u vlasništvu Grada su navedena Odluka i Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15).

Sukladno Uredbi o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba („Narodne novine“ broj 127/13), Grad Sveti Ivan Zelina daje na korištenje nekretnine u svom vlasništvu tijelima državne uprave i drugim tijelima korisnicima državnog proračuna na njihov obrazložen zahtjev, a koje su im potrebne za obavljanje njihove djelatnosti. Grad daje na korištenje takve nekretnine bez naknade, samo uz snošenje režijskih troškova.

Grad je vlasnik nekretnine u kojoj je smještena Gradska uprava. Ista zgrada nalazi se pod hipotekom.



Dio poslovnih prostora u vlasništvu Grada nije niti u zakupu niti dan na korištenje. Radi se o poslovnim prostorima koji su u pravilu na neatraktivnim lokacijama ili su u neadekvatnom stanju za iznajmljivanje te čekaju obnovu.

### **JAVNE POVRŠINE I SPORTSKI OBJEKTI**

Grad Sveti Ivan Zelina daje javnim natječajem u zakup lokacije na javnim površinama za postavljanje pokretnih naprava-kioska.

Grad je vlasnik sportske dvorane u Svetom Ivanu Zelini te nogometnih igrališta i svlačionica u Svetom Ivanu Zelini, Krečavesu i Paukovcu. U igralište i svlačionice se redovito ulaže i održava. Igrališta u Baškovcu, Blaževdolu, Hrastju, Donjem Orešju i Radoišću su u izvanknjižnom vlasništvu Grada te će se imovinskopravno sređivati.

Također, Grad je izgradio dječja igrališta po naseljima u svom sastavu.

### **NEPOKRETNNA KULTURNA DOBRA**

U sastavni dio imovine Grada Svetog Ivana Zeline ulazi nepokretno kulturno dobro Tradicijska kuća Gegač, Nazorova 31, oznake dobra Z-3652. Kuća Gegač nalazi se uz prometnicu u istočnom dijelu naselja Sveti Ivan Zelina. Sagrađena je u prvoj polovici 19. stoljeća. Pravokutne je tlocrtne osnove te pokrivena dvostrešnim krovijem sa skošenim drvenim zabatima. Prizemni kameni dio kuće djelomično je ukopan u teren te ožbukano glatkom žbukom, dok je kat drven i neožbukano. U prizemnom dijelu kuće nekada se nalazila obučarska radionica obitelji Gegač, a kat je imao stambenu funkciju. Stropnu konstrukciju čini drveni grednik ožbukano podgleda. Jedini je sačuvani primjer tradicijske arhitekture kombinirane obrtničko – stambene namjene u Svetom Ivanu Zelini. Gegačeva kuća dana je na korištenje i upravljanje Muzeju Sveti Ivan Zelina.

Objekt Čegčev mlin nalazi se na kčbr. 630 k.o. Zelina, u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline, koja je obuhvaćena prostornim međama kod utrdivanja svojstva kulturnog Ivekovićeve kuće s mlinom, a koja je u privatnom vlasništvu. Čegčev mlin dan je na korištenje i upravljanje Muzeju Sveti Ivan Zelina.

Kurija Adamović-Hellenbach Mikšić, oznake dobra Z-3831, nalazi se na osami uz rub naselja Sveta Helena. Sagrađena je na temeljima starijeg dvorca stradalog u potresu 1880. To je prizemnica tlocrtno u obliku slova H zaključena dvostrešnim krovijem. Sastoji se od izduženog središnjeg trakta i poprečno položenih te zabatno završenih krila. Neostilski elementi najočitiji su na eksterijeru: niz slijepih arkadica ispod krovnog vijenca, ugaona rustika izvedena u gruboj žbuci i dr. Unutrašnje prostorije imaju drvene grede s vrijednim izrezbarenim i oslikanim medaljonima. Planski oblikovan perivoj s početka 19. stoljeća uništen je 1946. Jedna je od značajnijih kurija zelinskog kraja. Osim sjevernog krila, koje je u vlasništvu privatne osobe, preostali dio je u vlasništvu Grada. Za kuriju je podnesen zahtjev za povrat te je postupak u tijeku.

Kulturno-povijesna cjelina Sveti Ivan Zelina zaštićena je kao kulturno dobro oznake Z-3532. Linearno središte naselja Sveti Ivan Zelina je očuvana kulturno-povijesna cjelina nastala uz povijesnu komunikaciju Zagreb-Varaždin s funkcionalnim središtem formiranim na dominantnoj poziciji uz crkvu sv. Ivana Krstitelja. Dva su osnovna elementa očuvanosti naselja, povijesna linijska matrica i niz očuvanih mikroambijenata heterogene gradnje stambeno-poslovnih građevina koje naselju daju karakter. Preko prizemlja javne namjene i uličnih pročelja uređenih u duhu vremena izbalansiran je odnos javnog i privatnog prostora. Vrijedne građevine datiraju od prve polovine 19. do prve polovine 20. st. Akcentirani toranj crkve s povijesnom cjelinom čini skladan povijesni volumen naselja.

U vlasništvu Grada nalazi se Zadrudni dom (Muzej Sveti Ivan Zelina) koji je preventivno zaštićeno kulturno dobro oznake P-5530. Zgrada nekadašnjega Zadrudnog doma (Muzej Sveti Ivan Zelina od 1988.

godine) nalazi se u središnjem dijelu naselja Sveti Ivan Zelina. Sagrađena je 1951. godine, a projektirao ju je poznati zagrebački arhitekt Stjepan Planić. To je slobodnostojeća podrumljena dvokatnica pravokutne tlocrtne osnove orijentirana svojim kraćim pročeljima u smjeru sjeverozapad-jugoistok. Građena je od opeke i kamena te je zaključena dvostrešnim krovom skošenih zabata ispod kojih je izvedena drvena romboidna dekoracija. Primjer je urbane poslijeratne arhitekture društvene namjene čija su specifičnost jednostavnost oblikovanja eksterijera s reduciranim regionalnim obilježjima (drvena dekoracija pod krovom) te izrazita funkcionalnost interijera. Građevina je u većini sačuvala svoje izvorne karakteristike te ima kulturno-povijesnu i ambijentalnu vrijednost.

### **3.1.3. Druga imovina**

Drugu imovinu čine:

- službena vozila,
- licence,
- postrojenja i oprema,
- nematerijalna imovina (prostorno planska i projektna dokumentacija),
- građevinski objekti u pripremi,
- ostala nematerijalna imovina u pripremi.

### **3.1.4 Poslovni udjeli u trgovačkim društvima**

Grad ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

1. Zelinske komunalije d.o.o.

- udio u vlasništvu u postotku: 100 %
- vrijednost udjela: 2.113.100,00 kuna

2. Radio Sveti Ivan Zelina d.o.o.

- udio u vlasništvu u postotku: 25 %
- vrijednost udjela: 4.500,00 kuna

3. Regionalna razvojna agencija Zagrebačke županije d.o.o.

- udio u vlasništvu u postotku: 3,06 %
- vrijednost udjela: 79.000,00 kuna

4. Zelina plin d.o.o.

- udio u vlasništvu u postotku: 100 %
- vrijednost udjela: 20.000,00 kuna

5. Vodoopskrba i odvodnja Zagrebačke županije d.o.o.

- udio u vlasništvu u postotku: 15,12 %
- vrijednost udjela: 151.200,00 kuna

#### **4. VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNAMA U RAZDOBLJU OD 2017. DO 2021. GODINE**

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Svetog Ivana Zeline oslanja se na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske u kojoj je navedeno da se u pogledu nekretnina utvrđuju smjernice koje su dužni poštovati svi upravitelji nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i ovlaštena tijela za rješavanje prostorne problematike, kada upravljaju nekretninama na podlozi općih propisa.

Vizija Grada je stvaranje što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada po najvišim europskim standardima, uz optimalne troškove poslovanja.

Cilj Strategije predstavlja određivanje smjernica za izradu plana aktivnosti kojima će se ostvariti učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama, konkretno njihovo otuđivanje ili očuvanje te poduzimanje potrebnih radnji za dogradnju registra nekretnina.

Imovina u vlasništvu Grada može se koristiti kao pasivni gospodarski potencijal ili se njome može aktivno raspolagati, ali osnovni podatak za svakog vlasnika predstavlja vrijednost njegove nekretnine. Kvalitetno evidentiranje uz jasan i jednoobrazan normativni okvir osnovni je preduvjet učinkovitog upravljanja nekretninama, a ova Strategija kao i plan upravljanja koji iz nje proizlazi temelj su nadogradnje dosadašnjeg sustava upravljanja, raspolaganja i korištenja nekretnina u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline.

U upravljanju i korištenju imovine moraju se poštovati načela jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti. Nekretninama se mora gospodariti sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji i drugim zakonskim propisima i odlukama. Nekretnine u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline kapital su koji treba staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije. Glavna smjernica je da nekretnine u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline postanu jedan od važnih resursa gospodarskog razvoja i odgovorno se upotrebljavaju a temeljni cilj Strategije jest učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline prema načelu učinkovitosti dobrog gospodarstva.

Oni koji upravljaju moraju osigurati da se postupci eventualne prodaje vode sukladno važećim zakonima, a da sve aktivnosti budu usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima. Također, mora se dati važnost ekonomskoj utemeljenosti predloženih pravnih poslova s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

Radi zaštite dugoročnih interesa, Grad Sveti Ivan Zelina treba težiti da što veći udio nekretnina bude aktiviran kroz osnivanje prava građenja i/ili prava služnosti što će omogućiti korištenje prema namjeni, povećati prihode proračuna i slično. Također, ne isključuje se model prodaje nekretnina u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline ukoliko se to, u pojedinom slučaju, pokaže ekonomski i gospodarski opravdano.

Poduzet će se i sve što je potrebno za provedbu etažiranja nekretnina u suvlasništvu i upis u zemljišne knjige etažiranih dijelova.

Ovom Strategijom iskazuje se snažna volja i opredjeljenje da se uredi naslijeđeno stanje u upravljanju imovinom Grada Svetog Ivana Zeline. Strategija određuje ciljeve i smjernice koje će se realizirati kroz planirane aktivnosti Grada Svetog Ivana Zeline, trgovačkih društava i pravnih osoba s javnim ovlastima i ustanova. Predlaže se postupanje Grada Svetog Ivana Zeline sukladno smjernicama Strategije.

U razdoblju od 2017. do 2021. godine određuju se sljedeći prioritetni ciljevi:

- neprestani rad na utvrđivanju jedinica imovine u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline;

- utvrditi cjeloviti obuhvat nekretnina u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline u skladu sa zakonskom regulativom;
- kontinuirana procjena učinaka propisa kojima se uređuju svi pojavni oblici imovine u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline u skladu sa potrebama;
- uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline;
- uočavanje razlika i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja i raspolaganja imovinom;
- provedba upisa u zemljišne knjige;
- povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja
- vođenje računa o interesima Grada Svetog Ivana Zeline kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije;
- uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina;
- temeljenje odluka o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju;
- za sve nekretnine na kojima postoji upisano suvlasništvo, ukoliko je to moguće, provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice;
- žurno rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata;
- stjecanje vlasništva nad nekretninama, kako novim stanovima, tako i zemljištima namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture kojih vlasnici ne mogu biti privatne osobe;
- zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina;
- redovita i proaktivna objava dokumenata upravljanja imovinom na internetskoj stranici Grada;
- redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja;
- ubrzanje razvoja infrastrukturnih objekata;
- izrada Plana upravljanja imovinom;
- čuvanje zapisa o nekretninama.