



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

KLASA: 406-09/21-01/23
URBROJ: 238/30-02/26-21-1
Sveti Ivan Zelina, 08. prosinca 2021.

**GRADSKOM VIJEĆU
GRADA SVETOG IVANA ZELINE**

Predmet: Donošenje Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline za razdoblje od 2022. do 2028. godine

Poštovani,

Zakonom o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine, br. 52/18) propisano je kako Hrvatski sabor donosi Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje od sedam godina, na prijedlog Vlade Republike Hrvatske. Istom strategijom određuju se dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja državnom imovinom, uzimajući u obzir gospodarske i razvojne interese Republike Hrvatske.

Sukladno navedenom, Hrvatski sabor donio je Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019.-2025. godine (Narodne novine br. 96/2019).

Sukladno uputama Državnog ureda za reviziju, Grad Sveti Ivan Zelina, oslanjajući se na tada važeću državnu Strategiju, donio je 2017. godine Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada za razdoblje od 2017. do 2021. godine.

Slijedom navedenog, sada se predlaže usvajanje Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada za naredno razdoblje od 7 godina, odnosno od 2022. do 2028. godine.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 96/2019) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom, kao i na Provedbeni program razvoja Grada Svetog Ivana Zeline 2021-2025.

Temeljem Strategije, gradonačelnik će donositi godišnje planove kojima će se odrediti kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije.

Sukladno navedenom, predlažem Gradskom vijeću da donese Odluku kao u prilogu.

S poštovanjem,

**GRADONAČELNIK
Hrvoje Koščec**



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

KLASA:
URBROJ:
Sveti Ivan Zelina,

Na temelju članka 35. Statuta Grada Svetog Ivana Zeline („Zelinske novine“, broj 7/21), a u svezi s odredbama Strategije upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019.-2025. (Narodne novine br. 96/2019) 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 2022. do 2028. godine**

Članak 1.

Donosi se Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline za razdoblje od 2022. do 2028. 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**

Darko Bistrički, struc.spec.ing.građ.



STRATEGIJA
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM
U VLASNIŠTVU GRADA SVETOG IVANA ZELINE
ZA RAZDOBLJE OD 2022.DO 2028. 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 7 (sedam) godina. Nacrt prijedloga Strategije izrađuje Upravni odjel za društvene djelatnosti, normativne, upravno-pravne i ostale poslove.

Grad Sveti Ivan Zelina, za obavljanje djelatnosti te ostvarivanje zadaća propisanih odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, osim financijskim sredstvima, upravlja i raspolaze pokretninama i nekretninama u svojem vlasništvu.

Cilj Strategije je osigurati ekonomski svrhovito, održivo, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom Grada Svetog Ivana Zeline kao i osigurati da imovina Grada bude u službi gospodarskog rasta, zaštite javnog interesa te osiguranja povoljnih uvjeta za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

U upravljanju nekretninama i ostalom imovinom Grad Sveti Ivan Zelina postupa kao dobar gospodar. Vlasništvo Grada važan je instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva Grada. Potrebno je tražiti optimalna rješenja koja će dugoročno osigurati imovinu i generirati gospodarski rast. Učinkovito upravljanje imovinom potiče razvoj gospodarstva i njegovu stabilnost, a istodobno doprinosi boljoj kvaliteti života svojih građana.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 96/19) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom, kao i na Provedbeni program Grada Svetog Ivana Zeline za razdoblje 2022.-2028. 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.

Nadalje, upravljanje imovinom podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Grad racionalno, transparentno i javno upravlja imovinom u svojem vlasništvu i s time povezanim obvezama, a u ime i za račun svih građana u cilju održivog razvoja.

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 raspolazu 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, Žitimir.

Prema stupnju razvijenosti Grad se svrstava u šestu skupinu jedinica lokalne samouprave sukladno Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN, br. 132/2017).

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.7/21).

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, 123/17, 98/19),

Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 111/18)

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, 108/17),

Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18),

Zakon o središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, br. 112/18)

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

Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 123/17)

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

Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19),

Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19),

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18),

Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20),

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

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

Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, br. 68/18, 110/18, 32/20)

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, 110/19),

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, 40/19),

Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20),

Zakon o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17, 107/20),

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16, 112/18),

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, 98/19),

Zakon o ustanovama („Narodne novine“ broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19),

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

2.2. Opći akti Grada Svetog Ivana Zeline

Statut Grada Svetog Ivana Zeline ("Zelinske novine" broj 7/21),

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

Procedura upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline („Zelinske novine“, br. 23/19, 14/20, 26/20).

Procedura analize tržišta prije stjecanja nekretnina u Gradu Svetom Ivanu Zelini („Zelinske novine“, br. 14/20).

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 ustrojio je Registar komunalne infrastrukture/nekretnina u kojem su sadržani podaci o pojedinim pojavnim oblicima imovine koju čine nekretnine prema svojoj vrsti, funkciji i namjeni te se u narednom razdoblju, u posebnom postupku (inventurno), namjerava procijeniti njihova vrijednost te nadopuniti podacima o vrijednosti pojedinih nekretnina.

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

Imovinom u gradskom vlasništvu upravlja Grad Sveti Ivan Zelina.

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. Portfelj nekretnina Grada čini građevinsko i poljoprivredno zemljište.

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.

Osnovni problem zemljišta, posebice poljoprivrednih, predstavljaju nesređeni imovinsko-pravni odnosi, usitnjenost i raspršenost, kao i male parcele.

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.

Postupanje upravnih tijela Grada u svezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Grada izuzev postupka davanja u zakup poslovnih prostora i javnih površina, postupka davanja u najam stanova u vlasništvu Grada te postupka prodaje i davanja na korištenje grobnog mjesta, groba i niše, koji su postupci uređeni drugim općim aktima Grada uređeno je Procedurom upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline („Zelinske novine“, br. 23/19, 14/20, 26/20). Nadalje, Grad je donio Proceduru analize tržišta prije stjecanja nekretnina u Gradu Svetom Ivanu Zelini („Zelinske novine“, br. 14/20).

KUĆE I STANOVİ

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, 68/18, 105/20).

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 imovinsko-pravno stanje.

Poslovni prostori daju se u zakup putem javnih natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama, 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, 112/18).

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. Nadalje, Grad je vlasnik asfaltiranog igrališta u Donjem Orešju, igrališta za rukomet i odbojku na pijesku te uređenog zemljišta za sport i rekreaciju na području sportsko-rekreacijskog centra u Svetom Ivanu Zelini, kao i Hockey igrališta. Isto tako, u gradskom je vlasništvu novouređeno sportsko igralište iznad škola u Svetom Ivanu Zelini.

Također, Grad je izgradio dječja igrališta po naseljima u svom sastavu. Trenutno su 22 dječja igrališta upisana u Registar.

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 krovom 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 Turističkoj zajednici Grada Svetog Ivana Zeline.

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 krovom. 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 Zadružni dom (Muzej Sveti Ivan Zelina) koji je preventivno zaštićeno kulturno dobro oznake P-5530. Zgrada nekadašnjega Zadružnog 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. Zelina plin d.o.o.

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

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

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

5. Aquapark Zelina d.o.o.

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

4. VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNAMA U RAZDOBLJU OD 2022. DO 2028. 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.

Nastavak učinkovitog i transparentnog upravljanja svim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline prema načelima dobrog gospodara, pridržavajući se svih zakonskih i moralnih načela, cilj je ove Strategije.

Kako bi se Strategija mogla ostvariti, potrebno je utvrditi određene smjernice kojih se je potrebno pridržavati i koje će se izvršavati sukladno prioritetima, kao i financijskim mogućnostima Grada.

SREDNJOROČNI CILJEVI

POSEBNI CILJ 1 - Vođenje, razvoj i unapređenje evidencije o oblicima imovine kojima upravlja, raspolože ili su dani na raspolaganje Gradu Sveti Ivan Zelina, neovisno o nositelju vlasničkih prava te imovine

Grad Sveti Ivan Zelina od 2019. godine ima uspostavljen informacijski sustav Registar komunalne infrastrukture/nekretnina. U navedeni sustav unose se podaci o komunalnoj infrastrukturi i nekretninama u vlasništvu Grada. Kako bi se ostvario prikaz imovine na jednom mjestu u sustav će se kontinuirano unositi i ažurirati podaci kako bi se efikasno upravljalo nekretninama. Također, u slučaju potrebe, postojeći informacijski sustav će se dalje nadograđivati.

Navedeni posebni cilj je osnova učinkovitog upravljanja nekretninama, kako bi se omogućila analiza, ali i nadzor nekretnina te olakšalo donošenje odluka u vezi raspolaganja i upravljanja.

POSEBNI CILJ 2 - Normativno uređenje područja upravljanja imovinom

Imovinom u vlasništvu Grada potrebno je upravljati učinkovito, transparentno i djelotvorno, a sukladno zakonu, općim aktima i drugim propisima.

Kako bi se isto postiglo, gradske službe će kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske propise koji se odnose na upravljanje i raspolaganje imovine te sukladno njihovim izmjenama usklađivati svoje opće akte. Upravo iz navedenog razloga donosi se i ova Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama kao i Godišnji planovi na osnovi Strategije koje gradonačelnik donosi na godišnjoj razini analogno Zakonu o upravljanju državnom imovinom. Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom objavljuje se u „Zelinskim novinama“, službenom glasilu Grada.

Druge opće akte vezane za upravljanje imovinom potrebno je donositi u skladu sa važećim zakonskim propisima, a pojedinačne odluke o upravljanju imovinom također u skladu s važećim zakonskim, odnosno podzakonskim propisima, a ovisno o vrsti imovine kojom se upravlja, njezinoj vrijednosti te vrsti raspolaganja istom imovinom.

POSEBNI CILJ 3 - Učinkovito upravljanja imovinom

U Registar komunalne infrastrukture/nekretnina upisuje se imovina u vlasništvu Grada te se utvrđuje njezina namjena. Nadalje, Grad namjerava procijeniti vrijednost te nadopuniti podacima o vrijednosti pojedinih nekretnina. Isto je polazište za donošenje odluka o upravljanju imovinom u narednom razdoblju.

Potrebno je kontinuirano rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama radi upisa vlasničkih i drugih stvarnih prava ako za to postoji pravni interes. Prioritet u rješavanju imovinsko-pravnih odnosa su komunalna infrastruktura te odnosi važni za realizaciju strateških i ostalih investicijskih projekata od važnosti za Grad.

Za imovinu koja nije u funkciji pokušat će se pronaći rješenja u vidu prodaje/zakupa kako bi se od takve imovine pokušao ostvariti prihod u gradski proračun.

U slučaju stjecanja nove imovine, potrebno se držati pravila propisanih Procedurom analize tržišta prije stjecanja nekretnina u Gradu Svetom Ivanu Zelini („Zelinske novine“, br. 14/20).

5. ZAKLJUČAK

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.

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.