

PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA OZLJA ZA 2019. GODINU

Ovim Planom upravljanja imovinom određuju se kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom, te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Ozlja za razdoblje od 2016.-2020. godine, koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Ozlja dana 19. prosinca 2016. godine.

Plan upravljanja i raspolaganja imovinom je izrađen sukladno Zakonu o upravljanju državnom imovinom (NN br. 52/2018) te općim aktima Gradskog vijeća Grada Ozlja.

Namjera je Plana definirati i popisati ciljeve upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Ozlja, čija je održivost važna za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Istodobno, cilj je Plana osigurati da imovina Grada Ozlja bude u službi gospodarskog rasta te zaštite nacionalnih interesa.

Upravljanje imovinom podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu, čuvati interese Grada i generirati gospodarski rast. Vlasništvo Grada osigurava kontrolu, javni interes i pravično raspolaganje nad prirodnim bogatstvima, kulturnom i tradicijskom baštinom, i drugim resursima u vlasništvu Grada, kao i prihode koji se mogu koristiti za opće dobro.

Vlasništvo Grada Ozlja važan je instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva vezanih za regionalnu prometnu, kulturnu i zdravstvenu politiku, kao i za druge razvojne politike Grada. Učinkovito upravljanje imovinom Grada Ozlja trebalo bi poticati razvoj gospodarstva i važno je za njegovu stabilnost, a istodobno pridonosi boljoj kvaliteti života svih građana.

Osim brojnim zakonskim i podzakonskim aktima stjecanje upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada propisano je i sljedećim općim aktima Gradskog vijeća Grada Ozlja:

- *Statut Grada Ozlja ("Službeni glasnik" Grada Ozlja br. 2/18 – pročišćeni tekst),*
- *Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ozlja (SGGO 8/09.),*
- *Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Ozlja (SGGO 2/16),*
- *Odluka o minimalnoj visini zakupa poslovnog prostora (SGGO 8/13, 1/16),*
- *Odluci o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Ozlja ("Službeni glasnik" Grada Ozlja 5/15, 6/16),*
- *Odluka o sadržaju, ustroju i načinu vođenja baze prostornih podataka Grada Ozlja (SGGO 5/15),*
- *Odluka o nerazvrstanim cestama na području Grada Ozlja (SGGO 8/14, 4/15)*
- *Pravilnik o utvrđivanju slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Grada Ozlja (SGGO 2/16),*

Upravljanje i raspolaganje nekretninama obavlja se u skladu sa zakonskim propisima i posebnim odlukama Gradskog vijeća. Postoje razrađeni procesi upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Grad Ozalj je uspostavio bazu podataka i popisao svu imovinu, što je prvi i najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućava nadzor i analizu nekretnina te osigurava transparentnost u radu.

Za većinu nekretnina Grad je u zemljišnim knjigama i katastru upisan kao vlasnik, odnosno posjednik te se kontinuirano provode procesi kako bi sve nekretnine bile upisane

kao vlasništvo Grada. U tijeku je upis vlasništva za nerazvrstane ceste koje se u zemljišne knjige trebaju upisati kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Grada Ozlja.

Istodobno, u tijeku je postupak rješavanja imovinskopravnih odnosa groblja na području Grada Ozlja, te je shodno tome riješen vlasničkopравни status, tj. upis Grada Ozlja na ukupno 15 groblja. Preostaje rješavanje upisa Grada Ozlja na nekoliko preostalih groblja na području Žumberka (Badovinci, Brašljevića, Dančulovići i Šiljki) u suradnji sa grkokatoličkom crkvom, te groblje u Zorkovcu. Upisi se vrše sukladno Zakonu o grobljima (NN 19/98, 50/12 i 89/17).

Posebnim odlukama Gradskog vijeća ovisno o klasifikaciji nekretnine prema uporabnim kategorijama propisani su načini upravljanja i raspolaganja nekretninama te načini izvještavanja predstavničkih izvršnih tijela Grada Ozlja i zainteresirane javnosti.

Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ozlja uređena je nadležnost i način postupanja tijela Grada Ozlja, stjecanje, otuđenje i terećenje nekretnina, posebni uvjeti prodaje stanova u vlasništvu Grada, provođenje postupka davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta i javnih površina, ostvarivanje i zasnivanje služnosti i drugih prava na nekretninama. Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se prodati putem javnog natječaja, osim kada pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu Grada Ozlja stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Ozlja, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Zemljište u vlasništvu Grada Ozlja, nadležno tijelo može prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja: osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20 % površine planirane građevne čestice, osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj 20 % površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu.

Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ozlja ("Službeni glasnik Grada Ozlja br. 7/09) uređena je nadležnost, način postupanja tijela Grada Ozlja u stjecanju, otuđenju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Ozlja. Budući da navedenom Odlukom nije reguliran postupak davanja u najam stanova u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova, Odlukom o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Ozlja ("Službeni glasnik" Grada Ozlja broj 5/15), predviđeni se uvjeti i mjerila za davanje gradskih stanova u najam, postupak i tijela za davanje stanova u najam, prava i obveze ugovornih strana, obvezni dijelovi ugovora o najmu te načini prestanka ugovora o najmu stana.

Pravilnikom o utvrđivanju slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Grada Ozlja (SGGO 2/16, 4/16) propisana su mjerila za utvrđivanje iznosa slobodno ugovorene najamnine za stanove koji su u vlasništvu Grada Ozlja, na način da se visina slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Grada Ozlja koju plaćaju najmoprimci u slučajevima propisanim Zakonom o najmu stanova, utvrđuje ovisno o lokaciji i opremljenosti stanova, a sukladno zonama utvrđenim Odlukom o komunalnoj naknadi ("Službeni glasnik" Grada Ozlja br. 1/19). Iznimno, radi davanja u najam stambenih objekata koji nisu u funkciji te u drugim opravdanim slučajevima, Gradonačelnik može donijeti odluku o visini najamnine za pojedini stambeni prostor, do najnižeg mjesečnog iznosa zajedničke pričuve, bez obzira na ostale kriterije propisane ovim Pravilnikom.

Grad Ozalj je vlasnik sedam stanova i suvlasnik jednog stana, a sukladno spomenutoj Odluci o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Ozlja i Pravilniku o utvrđivanju slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Grada Ozlja Grad je zaključio ugovore o najmu s dva najmoprimca, dok je sukladno Zakonu

o najmu stanova Grad sklopio tri ugovora sa zaštićenim najmoprimcima, odnosno bivšim nositeljima stanarskog prava. Iznos zaštićene najamnine određen je sukladno Uredbi o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine („Narodne novine“ broj 40/97, 117/05).

Trenutno su slobodni za raspolaganje dva stana u Vivodini te jedan stan u zgradi Kurilovac 9 (suvlasništvo Grada Ozlja i HZMO), budući da je najmoprimcu Jančiću istekao ugovor o najmu stana na određeno vrijeme.

Pored spomenutog, Grad Ozalj ima u vlasništvu nekoliko stambenih objekata – kuća, koje je naslijedio u ostavinskim postupcima kao ošasnu imovinu (kuće u Zaluki, Novakima Ozaljskim, Gornjem Loviću), koje trenutno nisu u funkciji, te se planira iste prodati (G.Lović) ili iznajmiti nakon adaptacije (Zaluka, Novaki Ozaljski).

Odlukom Gradskog vijeća Grada Ozlja o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ozlja (SGGO 2/16) uređeno je zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao uvjeti i način kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Ozlja, čime je raspolaganje poslovnim prostorima usklađeno s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" br. 125/11, 64/15 i 112/18). Odlukom je propisano da se poslovni prostori u vlasništvu Grada daju u zakup putem javnog natječaja, a samo iznimno ugovor o zakupu poslovnog prostora može se zaključiti bez javnog natječaja u slučaju kada ga sklapaju međusobno Grad i Republika Hrvatska odnosno Grad i jedinice područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada i jedinice lokalne područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Poslovni prostori koji su vlasništvu Grada koriste se ili kao uredski prostori za potrebe gradske uprave (Kurilovac 1) i Turističke zajednice Grada Ozlja (tzv. "Humička") ili su temeljem ugovora o zakupu dani u zakup korisnicima različitog pravnog statusa (političkim strankama, raznim udrugama, pravnim osobama koje obavljaju razne gospodarske i uslužne djelatnosti – Zrinskih i Frankopana 15, Kurilovac 1a, Kurilovac 9A, Kurilovac 8).

Poslovni prostori, za koje ne postoji obveza provođenja javnog natječaja, dani su u zakup raznim pravnim osobama u vlasništvu Republike Hrvatske (Ured državne uprave u Karlovačkoj županiji, Državna geodetska uprava, Područni ured Karlovac, Ispostava Ozalj, Općinski sud u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Ozalj, Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje, Ispostava Ozalj, Savjetodavna služba).

Grad Ozalj trenutno vodi nekoliko sudskih postupaka i to radi utvrđenja prava vlasništva na određenim spornim nekretninama (oba u k.o. Ozalj), na općinskom i trgovačkom sudu u Karlovcu.

Proveden je postupak davanja u zakup poljoprivrednog zemljišta u k.o. Tomašnica – kčbr. 1004 i 1005/2, ukupne površine 1.993 m², na razdoblje od tri godine, dok je u tijeku trajanje zakupa polj. zemljišta u k.o. Zaluka - kčbr. 14/2 i 17, površine 2.672 m², na razdoblje od 3 godine.

U svrhu učinkovitog upravljanja nekretninama Grad Ozalj planira u jednogodišnjem razdoblju poduzeti sljedeće aktivnosti:

-nastavak izrade i konstantno ažuriranje registra nekretnina na način i s podacima koji su propisani za registar državne imovine, koji će se povezati sa geografskim informacijskim sustavom i s prostornim planovima;

- nastavak upisa nerazvrstanih cesta kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Grada Ozlja;
- davanje u zakup zemljišta za nekretnine u k.o. Trg, u blizini naselja Polje, tzv. Šljunčara (kč.br. 2366/4, te dio kč.br. 2307 i 2366/1, ukupne površine 4,17 hektara, nekretnina u k.o. Jaškovo – blizina naselja Vuksani, površine oko 2 hektara, pogodnog za voćarstvo);
- izrada planova održavanja nekretnina sukladno zakonskim i podzakonskim propisima;

- pokretanje postupaka prodaje zapuštenog poljoprivrednog zemljišta i šuma koje je Grad stekao kao ošasnu imovinu ili putem darovanja, a koje nije u funkciji, radi povećanja proračunskih prihoda (kč.br. 419, 421, 423 i 428 k.o. Svetičko Hrašće, zemljišta u naselju Popovići, zemljište u Liješću oko 3 hektara, zemljište u Dojutrovici);
- pokretanje sudskog postupka razvrgnuća suvlasništva stana u Ozlju, Kurilovac 9, sa suvlasnikom Hrvatskim zavodom za mirovinsko osiguranje,
- pokretanje sudskog postupka razvrgnuća suvlasništva naslijeđene imovine pok. Migan Vjenceslava
- rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i provođenje upisa prava vlasništva Grada na neuknjiženim nekretninama, posebno na nekretninama koje su važne za realizaciju investicijskih projekata, u suradnji sa Ministarstvom državne imovine i to:
 - kčbr. 55/25 i 55/26 k.o. Ozalj (uređenje parkirališta kod groblja)
 - kčbr. 1017/2 k.o. Ozalj (buduća sportsko-rekreacijska zona),
 - kčbr. 3965/2 i 864/2 k.o. Sekulići (bivša škola Radatovići i Lovački dom)
 - kčbr. 448/1, 460/1, 460/2, 461/1, 461/2 i 461/3 k.o. Vrhovac (lokacija Plepelić dvor)
 - kčbr. 939/2 k.o. Vivodina (vatrogasni dom DVD Dojutrovica)
 te s Ministarstvom obrane (darovanje ili davanje na korištenje poslovnog prostora u Kurilovcu 1 radi stavljanja u funkciju "Spomen - sobe hrvatskih branitelja");
- stavljanje u funkciju objekata radi realizacije projekata od interesa za opće dobro (nekadašnja škola, a sada javna zgrada kbr. 6A u Lović Prekriškom radi realizacije projekta ENJOYHERITAGE);
 - stjecanje vlasništva nekretnina namijenjenih za izgradnju komunalne. infrastrukture; pokretanje postupka osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina i postupka izvlaštenja pred nadležnim Uredom državne uprave, radi provođenja zahvata u prostoru infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa, 3. skupine, odnosno gradnje dijela Kolodvorske ulice u Gospodarsko – proizvodnoj zoni Lug u Ozlju na 46 nekretnina na području k.o. Ozalj, a sukladno čl. 25. st. 1. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17) i Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).
 - stjecanje vlasništva zemljišta potrebnog za formiranje građevinske parcele i ishođenje potrebnih dozvola na području sportsko-rekreacijske namjene (sportskog centra) i za potrebe uređenja parka, šetnice i parkirališta u Gornjem Ozlju

Grad Ozalj poduzeo je aktivnosti u vezi kupnje objekta i zemljišta u k.o. Ozalj Ul. Zrinskih i Frankopana u svrhu uređenja parkirališta u Ozlju, na način da je nakon kupnje zemljišta od Pisker Danka i Jelisavete Šubat, temeljem kupoprodajnih ugovora uknjižio pravo vlasništva na nekretninama u k.o. Ozalj i to: kčbr. 2154, 2152/2, 2160 i 2155, ukupne površine 899 m². Za realizaciju navedenog projekta potreban je još otkup kčbr. 2153 površine 425 m² (vlasništvo Cesta Karlovac d.d.), što bi u konačnici činilo parkirališni prostor ukupne površine 1936 m².

Za potrebe proširenja prometnice u ulici Kaptol, formiranje zelene javne površine te za oformljenje šireg prostora budućeg centra za posjetitelje „Slava Raškaj“ kupljeno je sedam parcela ukupne površine 1,07 hektara.

- redovito objavljivanje dokumenata koji se tiču upravljanja i raspolaganja nekretninama na službenoj internetskoj stranici Grada i provođenje savjetovanja s zainteresiranom javnošću prije usvajanja općih akata kojima se utječe na interese građana, sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama.

