

NACRT



STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA OZLJA

za razdoblje od 2016. do 2020. godine



Ozalj, prosinac 2016. godine

SADRŽAJ:	str.
I) UVOD.....	3
II) VAŽEĆI PROPISI	6
III) ANALIZA STANJA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM.....	8
A) Zemljišta.....	8
B) Poslovni prostori.....	11
C) Stanovi.....	12
D) Ostala imovina.....	14
IV) VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2016. - 2020. GODINE.....	16

I. UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Ozlja od 2016. do 2020. donosi se za potrebe Grada Ozlja (u daljnjem tekstu: Grada). Strategijom se određuju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada uvažavajući gospodarske i razvojne interese, a sve sa svrhom učinkovitog i transparentnog upravljanja te stvaranja preduvjeta za očuvanje postojeće imovine i generiranje gospodarskog rasta.

Strategijom razvoja Grada Ozlja 2016. – 2020. kao jedan od ciljeva održivog razvoja je donošenje Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom kojom se želi znatno utjecati na održiv rast Grada, iskorištavajući na zadovoljavajući način upravljanje svim nekretninama u gradskom vlasništvu. Svrha joj je odrediti ciljeve i smjernice za upravljanje cjelokupnom imovinom Grada kako bi se dugoročno osiguralo učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje istom, a sve sa svrhom razvoja lokalne zajednice. Strategijom će se afirmirati integralno upravljanje, odnosno raspolaganje i harmonizacija cijelog sustava, a važna pretpostavka je i nadgradnja lokalnog normativnog okvira. Dakle, upravljanje nekretninama podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Grad optimalno i održivo upravlja svojom imovinom u svrhu ostvarivanja svojeg organizacijskog strateškog plana.

Na izradu i donošenje Strategije podredno se primjenjuju pravila o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.¹ Stoga se ova Strategija oslanja na odredbe i načela Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 94/13) i Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013. do 2017. godine („Narodne novine“ broj 76/13) prema kojoj je za upravljanje i raspolaganje nekretninama lokalnih jedinica potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za državne nekretnine.¹

Pojedini pojmovi u smislu ove Strategije, a sukladno odredbama Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske imaju sljedeće značenje:

- *upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Ozlja* podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Grad Ozalj optimalno i održivo upravlja svojom imovinom u svrhu ostvarivanja svojega organizacijskog strateškog plana;
- *upravljanje nekretninama* podrazumijeva stjecanje nekretnina, raspolaganje nekretninama i ostvarivanje svih drugih vlasničkih prava sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava;
- *raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada Ozlja* podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava;
- *korištenje imovine u vlasništvu Grada Ozlja* podrazumijeva uporabu i ubiranje plodova ili koristi koje gradska imovina daje, bez otuđenja ili opterećenja.

¹ Narodne novine (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 vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, Zagreb, Narodne novine d.d., čl.35., st.8.: „Na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući će se način primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno Zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba...“.

Upravljanje nekretninama je djelovanje usmjereno na učinkovito, efikasno i proaktivno djelovanje u cilju postizanja određenih rezultata i vrijednosti, koji se temelje na duboko promišljenim parametrima zadanim zbog potrebe za optimalizacijom korisnosti. Kod upravljanja radi se o sveobuhvatnoj skrbi o nekom dobru koja podrazumijeva da onaj koji skrbi mora brinuti o svim segmentima (način upotrebe, korištenja, održavanje i zaštita dobra).

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 tijekom novca i povećanje vrijednosti. Kao segmente upravljanja nekretninama mogu se izdvojiti evidencija nekretnina, održavanje nekretnina, unaprjeđenje nekretnina, briga o upotrebi i ekonomskoj dobiti za Proračun Grada. Kad je riječ o evidenciji, ista je *conditio sine qua non* da bi se uopće moglo upravljati. Održavanje znači upravljanje koje je usmjereno k tome da se održava optimalno svojstvo pojedine nekretnine u cilju da zadovoljava one potrebe građana koje joj je namijenila odluka upravitelja. Zaštita se odnosi na redovno održavanje kao i osiguranje od nepredviđenih događaja.

Cilj upravljanja nekretninama je održivi razvoj, a to je razvoj koji zadovoljava potrebe današnjice, a pritom ne ugrožava potrebe budućih generacija. U okviru upravljanja nekretninama postiže se dobrobit za cijelu zajednicu, a treba stremiti k sinergiji zahtjeva gospodarstva i javnog interesa.

Oblicima raspolaganja nekretnina u vlasništvu Grada smatraju se: prodaja nekretnina, razvrgnuće suvlasničke zajednice, zamjena nekretnina, zakup zemljišta, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, osnivanje založnih prava, darovanje nekretnina, dodjela nekretnina na korištenje, davanje u zakup poslovnih prostora, davanje u najam stanova, davanje na privremeno korištenje javnih površina, dodjela koncesija, dokapitalizacija trgovačkih društva unošenjem nekretnina u temeljni kapital društava i drugi načini raspolaganja.

Vlasništvo je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svog nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugog od tog isključi, ako to nije protivno tuđim pravima i zakonskim ograničenjima. Vlasništvo podrazumijeva posjedovanje (vršenje faktične vlasti na stvari), uporabu i održavanje, korištenje te raspolaganje (pravo da se stvar otuđi ili optereti). Unutar tih granica propisanih Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima vlasnik ima, između ostalog, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

U okviru građanskog prava razlikujemo javna dobra u općoj uporabi, javna dobra u javnoj uporabi i individualna dobra.

Javna dobra u općoj uporabi su dobra namijenjena za uporabu svih i svatko se ima pravo njima služiti na način koji je odredilo tijelo koje takvim dobrima neposredno upravlja. Grad upravlja nerazvrstanim cestama koje su javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada.

Za razliku od javnih dobara u općoj uporabi, javna dobra u javnoj uporabi nisu dostupna neograničenom broju subjekata na uporabu. Javna dobra u javnoj uporabi su stvari namijenjene neposrednom izvršavanju prava i dužnosti Grada, njezinih tijela i ustanova, a rabe ih u skladu s namjenom ona tijela i ustanove kojima ih je dalo tijelo nadležno za upravljanje. To su dobra koja služe za neposredno izvršavanje dužnosti Grada, zgrade u kojima se nalaze poslovni prostori u kojima rade tijela Grada, prostori koji služe za rad proračunskih korisnika Grada kao i korisnika Proračuna te javne površine koje nisu prvenstveno u funkciji ostvarenja prihoda nego služe za upotrebu većeg broja građana. Za upravljanje ovim dobrima karakteristično je da se o njima treba brinuti na način da trebaju ostvariti funkciju za koju su namijenjeni.

Strategijom se daju smjernice za sustavan pristup cjelovitim sagledavanjem svih aspekata upravljanja nekretninama. Nekretnine treba klasificirati na obvezne - koje služe za zadovoljavanje izravnih potreba Grada, diskrecijske – za rješavanje socijalnih, kulturnih, sportskih i drugih potreba te na one koje su namijenjene ostvarivanju prihoda. Potrebno je prikupljati podatke o prihodima i troškovima po svakoj jedinici nekretnine kako bi se dobio cjeloviti uvid.

U upravljanju nekretninama Grad Ozalj postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njegovom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i određenom tržišnom vrijednosti, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Grad i strategiju razvoja Grada te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja. Pravni standard "dobar domaćin" podrazumijeva ponašanje koje se zahtijeva od prosječno savjesnog i pažljivog vlasnika pri uporabi i korištenju svoje nekretnine.

Nekretninama u vlasništvu Grada Ozlja mora se odgovorno upravljati i raspolagati jer predstavljaju kapital koji je potrebno staviti u funkciju i po potrebi sačuvati za buduće generacije.

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 Ozlja 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 javnosti dostupnom registru 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 poduzimanjem mjera protiv onih koji se ne pridržavaju odredaba propisa.

II. VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM

Brojni zakonski i podzakonski akti uređuju područje upravljanja, raspolaganja i korištenja imovinom u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

Najvažniji propisi na državnoj razini koji uređuju ovu materiju su:

- *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),
- *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 90/11, 83/13, 143/13, 13/14),

- *Zakon o komunalnom gospodarstvu* („Narodne novine“ broj 36/95., 70/97., 128/99., 57/00., 129/00., 59/01., 26/03. – pročišćeni tekst; 82/04., 110/04., 178/04., 38/09., 79/09., 49/11., 84/11., 90/11. i 144/12.),
- *Zakon o grobljima* (nn19/98, 50/12),
- *Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske* („Narodne novine“ broj 94/13 i 18/16),
- *Zakon o proračunu* („Narodne novine“ broj 87/08, 136/12 i 15/15),
- *Zakon o fiskalnoj odgovornosti* („Narodne novine“ broj 139/10 i 19/14),
- *Zakona o nacionalnoj infrastrukturi prostornih podataka* ("Narodne novine" br. 56/13),
- *Uredba o registru državne imovine* („Narodne novine“ broj 55/11),
- *Pravilnik o održavanju građevina* („Narodne novine“ broj 122/14),
- *Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva)* („Narodne novine“ broj 121/13),
- *Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu* („Narodne novine“ broj 3/15),
- *Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu* („Narodne novine“ broj 124/14),
- *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).

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

OPĆI AKTI GRADA OZLJA:

- *Statut Grada Ozlja* ("Službeni glasnik" Grada Ozlja br. 7/13 – pročišć.),
- *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)
- *Sporazum o podjeli i preuzimanju imovine te prava i obveza dosadašnje Općine Ozalj od 6. veljače 1996.*
- *Pravilnik o utvrđivanju slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Grada Ozlja* (SGGO 2/16),
- *Pravilnik o korištenju službenih vozila, mobilnog telefona i reprezentaciji* (SGGO 2/16),

III. ANALIZA STANJA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM

Grad Ozalj u svom vlasništvu ima slijedeći portfelj imovine:

- zemljišta u vlasništvu Grada,
- poslovni prostori u vlasništvu Grada
- stanovi u vlasništvu Grada,
- nerazvrstane ceste u neotuđivom vlasništvu Grada,
- sportski objekti koji su vlasništvo Grada,
- nekretnine koje koriste gradska uprava i ustanove kojima je osnivač Grad,
- ostala imovina.

Grad je pravo vlasništva na navedenoj imovini stekao uglavnom kao pravni sljednik bivših društveno-političkih organizacija i mjesnih zajednica, pretvorbom društvenog u pravo vlasništva na temelju Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ili kako ošasnju imovinu temeljem Zakona o nasljeđivanju. U daljnjem tekstu ove Strategije detaljnije će biti objašnjeni oblici imovine u vlasništvu Grada Ozlja.

A) ZEMLJIŠTA

U portfelju nekretnina u vlasništvu Grada Ozlja važan udio čini zemljište koje predstavlja velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta (ukupno oko 979 160 m²). Znatna dio tog portfelja uknjižen je kao vlasništvo Grada Ozlja, ali je potrebno u sudskim postupcima utvrditi pravo vlasništva na nekretninama koje su ostale upisane kao društveno vlasništvo – nositelj prava korištenja bivša Općina Ozalj.

Građevinsko zemljište je definirano kao „zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene²“. Građevinsko zemljište u vlasništvu Grada čini 19,45 % od ukupnog zemljišta u vlasništvu Grada i isto predstavlja veliki potencijal za buduće investitore. Stoga je nužno ono zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju urediti i učiniti sposobnim za gradnju te dalje s istim raspolagati sukladno odredbama važećih zakona. Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća:

- prikupljanje tehničke dokumentacije, rješavanje imovinsko pravnih odnosa i ishođenje dozvola potrebnih za provedbu radova na uređenju građevinskih zemljišta,
- osiguranje sredstava za uređenje građevinskog zemljišta u proračunu,
- građenje odnosno rekonstrukciju komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu,
- sanaciju terena u naselju (odvodnjavanje, izravnavanje, osiguranje zemljišta i sl.),
- iniciranje i organizaciju suradnje s pravnim osobama s javnim ovlastima i drugim subjektima u čijem je djelokrugu, prema posebnim zakonima, građenje građevina prometne, elektroopskrbne i telekomunikacijske infrastrukture te zdravstvenih, obrazovnih, upravnih i drugih javnih građevina potrebnih za život i rad u jedinici lokalne samouprave.³

Krajnji cilj uređenja građevinskih zemljišta jest djelovanje sukladno dokumentima prostornog uređenja, odnosno izgradnja, a kao posljedica izgradnje poticanje naseljavanja te podizanje kvalitete života i rada na području Grada.

² Narodne novine (153/13), *Zakon o prostornom uređenju*, Zagreb, Narodne novine d.d., čl.3., st.1, al.6.

³ Bienenfeld., J. *Uređenje građevinskog zemljišta*, dostupno na <http://novi-informator.net/pdf/pg-bienenfeld.pdf> [19.07.2016.]

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Grada imaju Gradsko vijeće odnosno gradonačelnik, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Gradsko vijeće, odnosno gradonačelnik stječu, otuđuju, raspoložu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Grada pažnjom dobrog domaćina u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada.

Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15) u čl.48., st.2. i 3. propisuje da gradonačelnik može odlučivati o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina u vlasništvu jedinice lokalne samoupravi u visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju odnosno otuđenju nekretnina ili pokretnina, odnosno raspolaganju ostalom imovinom. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kn, gradonačelnik može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kn, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kn, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kn. O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te raspolaganju ostalom imovinom većom od te vrijednosti, odlučuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

Upravljanje nekretninama sastoji se od sljedećih aktivnosti:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava
- sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine
- reguliranje vlasničko pravnog statusa nekretnina, njihov popis, procjenu i upis u javne registre i očevidnike
- tekuće i investicijsko održavanje te kapitalna ulaganja, financijsko praćenje prihoda i rashoda po svakoj jedinici nekretnine
- obavljanje drugih poslova u vezi s upravljanjem nekretnina.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem tekstu: ZV) propisuje opće pravno uređenje vezano uz raspolaganje nekretninama, osim za one nekretnine za koje je propisan posebni pravni režim (npr. poljoprivredno zemljište, turističko zemljište, poslovni prostori i sl.). Odredba članka 391. ZV-a pod naslovom „Raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave“ propisuje osnovna načela kojima se lokalna jedinica mora rukovoditi prilikom raspolaganja nekretninama u svom vlasništvu. Stoga ZV u spomenutom članku između ostalog izričito navodi da „nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno“. Ova odredba prisilne je naravi jer u slučaju sklapanja pravnog posla bez da je prethodno bio proveden javni natječaj ili se cijena nije utvrdila sukladno procijenjenoj tržišnoj vrijednosti, propisana posljedica jest ništetnost tog pravnog posla. Od navedenog temeljnog načela raspolaganja nekretninama odnosno obvezatnog raspisivanja javnog natječaja, istina, postoje iznimke koje su propisane istim člankom ZV-a, ali i drugim zakonima. Već na prvi pogled postaje potpuno jasno da je raspolaganje nekretninama pa i još šire cjelokupnom imovinom uređeno prevelikim brojem zakonskih i pod zakonskih propisa, da su često odredbe zakona nejasne i međusobno kontradiktorne, a sami postupci upravljanja i raspolaganja nekretninama nisu uređeni dodatnim pravilnicima ili nuputcima kao pomoć za jednoobrazno i transparentnije postupanje.

Ono zemljište koje je u vlasništvu Grada, a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište, mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju do privođenja istog namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja. Da bi se taj cilj ostvario, a po iskazanom interesu zainteresiranih subjekata, za zemljišta je potrebno raspisivati javne pozive i ista davati u zakup za poljoprivrednu obradu. Prilikom raspolaganja poljoprivrednim zemljištem, Grad se mora pridržavati odredaba Zakona o poljoprivrednom

zemljištu na način kako je određeno za raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske.

Grad Ozalj je uspostavio bazu podataka i popisao svu imovinu, što je prvi je i najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućava nadzor i analizu nekretnina i portfelja te osigurava transparentnost u radu. Baza podataka o nekretninama oslanja se na točne i detaljne podatke preuzete iz katastra nekretnina i zemljišnih knjiga. Neki od tih podataka su stalni i rijetko se mijenjaju (oznaka katastarske čestice, površina, adresa, opis, prostornoplanska namjena) dok su ostali podaci (financijski rezultati, prihodi, izdaci, korisnici, trenutna namjena) podložni češćim promjenama.

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

Postojeći model upravljanja nekretninama temelji se na analitičkim knjigovodstvenim evidencijama u kojima su upisani svi pojavnici oblici dugotrajne imovine. Pored knjigovodstvenih evidencija ustrojene su i druge evidencije nekretnina (objekata, poslovnih prostora i stanova) ovisno o namjeni u koju su se evidencije uspostavljale. Te evidencije sadrže većinu podataka koje će sadržavati i registar nekretnina koji je u fazi izrade. Osnovna evidencija zemljišta je Geografski informacijski sustav (GIS). 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.

Nekretnine u vlasništvu Grada su klasificirane prema uporabnim kategorijama tako da postoji niz različitih evidencija nekretnina: evidencija poslovnog prostora, evidencija stanova, evidencija svih nekretnina putem geografskog informacijskog sustava, evidencija zemljišta u zakupu, evidencija prodaje i kupnje nekretnina po godinama, evidencija nekretnina kojima upravljaju trgovačka društva u vlasništvu Grada.

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

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. Osim toga upravljanje i raspolaganje nekretninama sadržano je u Izvješćima Gradonačelnice, aktima o izvršenju proračuna i na web stranici Grada.

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.

Na zakup dijelova ulica, trgova i drugih javnih površina primjenjuje se Odluka o davanju u zakup javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta za postavljanje kioska, pokretnih i drugih naprava („Službeni glasnik“ Grada Ozlja br. 4/98).

B) POSLOVNI PROSTORI

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). Odlukom je propisano da se poslovni prostori u vlasništvu Grada daju se 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.

Odlukom o minimalnoj visini zakupa poslovnog prostora na području Grada Ozlja ("Službeni glasnik" Grada Ozlja br. 8/13, 1/16) određeni su kriteriji za određivanje minimalne zakupnine za poslovne prostore na području Grada Ozlja. Visina minimalne zakupnine za poslovni prostor određena je prema neto korisnoj površini poslovnog prostora, zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi te djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja. Također su utvrđene zone za određivanje visine minimalne zakupnine na način da I. zona obuhvaća naselje Ozalj i Podgraj, a II. zona obuhvaća sva ostala naselja na području Grada Ozlja.

Ovisno o vrsti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđene grupe:

- I. grupa (ugostiteljska, novčarska, osiguravateljska, uslužna djelatnost u zdravstvu i druge uslužne djelatnosti, trgovačke, posredničke usluge i agencije),
- II. grupa obuhvaća djelatnost odgoja i obrazovanja, kulture, informiranja i druge društvene djelatnosti, proizvodne djelatnosti, obrtničke i osobne usluge, skladištenje robe,
- III. grupa obuhvaća kancelarijsku djelatnost pravnih osoba u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, umjetničku djelatnost, prodaju suvenira, garaže,
- IV. grupa obuhvaća poslovne prostore koje koriste razne članske organizacije svrstane u razred 94 Odluke o nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti (NN 58/07): poslovne organizacije, organizacije poslodavaca, strukovne članske organizacije, sindikati, vjerske organizacije, političke organizacije i ostale članske organizacije (udruge, društva, klubovi i sl.).

Navedenom Odlukom također je predviđeno da radi stavljanja u funkciju poslovnih prostora koji nisu u funkciji te u drugim opravdanim slučajevima, gradonačelnik može donijeti odluku o visini zakupnine za pojedini poslovni prostor, bez obzira na kriterije propisane ovom Odlukom.

Poslovni prostori u vlasništvu Grada koriste se ili kao uredski prostori za potrebe gradske uprave i Turističke zajednice Grada Ozlja ili su temeljem ugovora o zakupu dani u zakup korisnicima različitog pravnog statusa. Za poslovne prostore za koje nije bilo zainteresiranih ponuditelja raspisat će se natječaji za davanje u zakup, sukladno Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ozlja (SGGO 2/16) i Odluci o minimalnoj visini zakupa poslovnog prostora na području Grada Ozlja (SGGO 8/13, 1/16) ili će se isti urediti i staviti u funkciju radi realizacije raznih projekata od društvenog interesa (Škola u Loviću Prekriškom za projekt ENJOYHERITAGE i dr.)



Javna zgrada kbr. 15, dvorište i zemljište za sport i rekreaciju u Ozlju, Zrinskih i Frankopana 15, sagrađena na kč.br. 2093 k.o. Ozalj



Škola u Loviću Prekriškom, sagrađena na kč.br. 2844/1 k.o. Lović Prekriški



"Humička", sagrađena na kč.br. 2412/11 k.o. Ozalj

C) STANOVİ

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. 5/06, 8/09, 6/14,8/14) i to za IA zonu – Kurilovac – u iznosu od 10,00 kn/m², a za ostale ulice u IA zoni u iznosu od 7,5 kn/m², a za sve ostale stanove u zoni IB, II., III. i IV. u visini dvostrukog mjesečnog iznosa zajedničke pričuve koja se plaća u stambenoj zgradi u kojoj se stan nalazi. 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.

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 četiri najmoprimca.

U skladu s Zakonom o najmu stanova Grad je zaključio 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, 95/15).

Prema Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN 43/92-78/02) i Uredbi o načinu utvrđivanja cijene stana i garaže (NN 35/92, 72/92, 83/93, 110/93) trenutno su u otkupu 24 stana, a novac koji se ostvari prodajom stanova koje prodaje Grad doznačuje se u Državni proračun u visini od 55%, a 45% sredstava zadržava Grad kao prodavatelj (čl. 27. Zakona).

Postojeće poslovne i stambene prostore treba stalno održavati sukladno pozitivnim zakonskim propisima, a naročito imajući u vidu podizanje energetske učinkovitosti zgrada, kako bi se smanjili troškovi poslovanja. Oni objekti koji su neadekvatno održavani zbog nedostatka proračunskih sredstava potrebno je obnoviti i urediti u srednjoročnom razdoblju ili prodati sukladno važećim propisima u slučajevima kada je obnova financijski neisplativa ("Narodne novine" br. 56/13).

Gradsko vijeće Grada Ozlja usvojilo je također Odluku o sadržaju, ustroju i načinu vođenja baze prostornih podataka Grada Ozlja (SGGO 5/15), a budući da je baza prostornih podataka Grada Ozlja polazna osnova za uspostavu infrastrukture prostornih podataka na području Grada Ozlja sukladno odredbama Zakona o nacionalnoj infrastrukturi prostornih podataka.



stan u zgradi u Ozlju, Karlovačkoj cesti 1 – kč.br. 2522 k.o. Ozalj

D) OSTALA IMOVINA:

DIONICE I UDJELI U GLAVNICI TRGOVAČKIH DRUŠTAVA:

- KOMUNALNO OZALJ d.o.o. – 60%
- AZELIJA EKO d.o.o. – 60%
- KARLA d.o.o. – Razvojna agencija Karlovačke županije – 3,54%
- Centar za gospodarenje otpadom Karlovačke županije KODOS d.o.o. – 4,20%

Trgovačka društva Komunalno Ozalj d.o.o. i Azelija Eko d.o.o. osnovana su sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu, a radi obavljanja zakonom utvrđene djelatnosti, kao npr. opskrba pitkom vodom, odvodnja, odvoz smeća i dr.

Centar za gospodarenje otpadom Karlovačke županije KODOS d.o.o. je komunalno društvo osnovano s ciljem obrade prikupljenog otpada sa područja Karlovačke županije.

Razvojna agencija Karlovačke županije Karla d.o.o. osnovana je sukladno Zakonu o regionalnom razvoju s ciljem da bude promotor, nositelj i koordinator razvojnih aktivnosti na području Karlovačke županije.

USTANOVE KOJIMA JE GRAD OSNIVAČ:

- Dječji vrtić Zvončić – 100 %
- Pučko otvoreno učilište Katarina Zrinska – 100%
- Gradska knjižnica i čitaonica Ivana Belostenca Ozalj – 100%
- Zavičajni muzej Ozalj – 100 %

Grad Ozalj je 100% vlasnik četiri ustanove sukladno Zakonu o ustanovama i to Gradske knjižnice i čitaonice Ivana Belostenca, Zavičajnog muzeja Ozalj, PUO Katarina Zrinska i Dječjeg vrtića Zvončić.

PRIJEVOZNA SREDSTVA: .

Grad je vlasnik dva službena automobila, a Pravilnikom o korištenju službenih vozila, mobilnog telefona i reprezentaciji (SGGO 2/16, 5/16) uređeno je pitanje njihova korištenja, kao i korištenja mobilnih telefona na teret Proračuna Grada Ozlja te prava i obveze gradskih dužnosnika, službenika i namještenika u vezi s korištenjem te imovine te reprezentacijom. Pravilnikom je propisano da službena vozila za službene potrebe, za vrijeme radnog vremena, koriste dužnosnici koji dužnost obavljaju profesionalno, službenici i namještenici Grada Ozlja, te vanjski suradnici, po odobrenju gradonačelnice/zamjenice gradonačelnice odnosno pročelnice Jedinog upravnog odjela Grada Ozlja.

IV. VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM GRADA U RAZDOBLJU OD 2016. - 2020. GODINE

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

Cilj 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.

Radi osiguranja obavljanja funkcija Grada, jedan od najvažnijih ciljeva predstavlja oformiti katalog nekretnina za prodaju, što podrazumijeva sveobuhvatnu analizu zatečenog stanja, kako prostornoplansku, tako i komunalnu opremljenost te identifikaciju nekretnina čijim bi se raspolaganjem i otuđenjem stekla imovinskoppravna korist Grada, koja bi se dugoročno usmjerila na razvoj samog Grada.

Jedan od ciljeva predstavlja i održavanje i nadogradnja informatičkog programa koji bi sadržavao katalog nekretnina, podatke, zemljišnoknjižnu i katastarsku dokumentaciju, tlocrte, fotografije i svu građevinsku dokumentaciju koja bi se čuvala trajno.

Kao jedan od dokumenata upravljanja i raspolaganja gradskim nekretninama, uz Strategiju je potrebno donijeti i Plan upravljanja nekretninama kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije. Godišnji plan obuhvaćat će plan upravljanja i raspolaganja stanovima i poslovnim prostorima; građevinskim zemljištem; godišnji plan rješavanja imovinsko pravnih odnosa vezanih uz infrastrukturne projekte; godišnji plan provođenja postupaka procjene nekretnina; godišnji plan upravljanja, odnosno tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina. Planom upravljanja nekretninama obuhvatiti će se ciljevi, smjernice i provedbene mjere upravljanja pojedinim javnim oblikom nekretnine u svrhu provođenja Strategije.

Uspostava registra nekretnina

Uspostava registra nekretnina na način i s podacima propisanim za registar državne imovine predstavlja najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja. Trenutno je u izradi registar nekretnine za potrebe Grada koji će objediniti sve javne oblike nekretnina u vlasništvu Grada. Popis nekretnina sadržavat će podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno izvanknjižni vlasnik Grad, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine, broj zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina

upisana te broj poduloška ako postoji, naziv katastarske općine gdje se zemljišnoknjižna čestica nalazi, površinu zemljišnoknjižne čestice, kulturu zemljišnoknjižne čestice, vrstu vlasništva na nekretnini – isključivo vlasništvo, suvlasništvo, zajedničko vlasništvo ili izvanknjižno vlasništvo, udio u vlasništvu u slučaju suvlasništva ili zajedničkog vlasništva, drugi suvlasnici ili zajednički vlasnici u slučaju suvlasništva ili zajedničkog vlasništva, titulara vlasništva, podatke o teretima na nekretnini, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu, broj posjedovnog lista, broj katastarske čestice iz posjedovnog lista, naziv katastarske općine iz posjedovnog lista, površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, nositelja prava i udio, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja nekretnine, vrijednost nekretnine i druge podatke. Putem registra nekretnina omogućiti će se financijsko praćenje prihoda i rashoda po svakoj jedinici nekretnine.

Nekretnine u vlasništvu Grada su kapital koji treba staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije. Pošto su važan resurs gospodarskog razvoja, mora se njima odgovorno upravljati.

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

Temeljem sveobuhvatnog uvida i analize zatečenog stanja, lokacijskih informacija i komunalne opremljenosti identificirat će se nekretnine čijim bi se raspolaganjem stekla imovinska korist za Grad.

Nužno je ojačati sustav nadzora i utjecaja osnivača nad upravljanjem i raspolaganjem nekretninama u vlasništvu ustanova kao i nekretnina u vlasništvu trgovačkih društava u vlasništvu Grada.

Uz nadgradnju vlastitog sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama, Grad treba pokušati utjecati i na one zbog čijeg se nepostupanja ili nepravilnog postupanja, izgradnja infrastrukturnih građevina dovodi u pitanje te se probijaju rokovi utvrđeni planskim dokumentima Grada Ozlja. U tom kontekstu potrebno je skrenuti pozornost na određene nedostatke u primjeni Zakona o uređivanju imovinsko-pravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina. Naime, na zahtjev Republike Hrvatske, odnosno tijela i društava u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne samouprave oslobađaju ta tijela i društva od naknada za stjecanje određenog prava. Međutim, u slučaju kada jedinice lokalne samouprave, konkretno Grad potražuje takva prava, u pravilu ih ne može ostvariti zbog šutnje administracije, odnosno šutnje Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom. Stoga bi Grad, preko Udruge gradova ili samoinicijativno, trebao pokrenuti inicijativu za većom efikasnošću kojom Državni ured za upravljanje državnom imovinom postupa prilikom rješavanja imovinsko pravnih odnosa, a čija je svrha izgradnja infrastrukturnih građevina, odnosno prilikom davanja na korištenje ili darovanja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske sukladno Zakonu o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 94/13), u slučajevima kada bi se predmetne nekretnine koristile u svrhu od posebnog značenja za kulturni, socijalni i obrazovni razvoj Republike Hrvatske i Grada Ozlja.

Smjernice za učinkovito upravljanje nekretninama:

- detektirati sve nekretnine u vlasništvu Grada,
- riješiti imovinsko-pravne odnose i provesti upise prava vlasništva Grada na neuknjiženim nekretninama, posebno na nekretninama koje su važne za realizaciju

- investicijskih projekata, unaprijediti suradnju s Državnim uredom za upravljanje državnom imovinom;
- težiti da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost;
 - nastaviti rad na izradi potpunog registra nekretnina na način i s podacima koji su propisani za registar državne imovine i povezati ga sa geografskim informacijskim sustavom i s prostornim planovima;
 - klasificirati imovinu na:
 - a) obveznu – za izravne potrebe Grada,
 - b) diskrecijsku – za rješavanje socijalnih, kulturnih, sportskih i drugih potreba,
 - c) za ostvarivanje prihoda.
 - ustrojiti evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine;
 - voditi računa o interesu Grada prilikom izrade prostorno planske dokumentacije;
 - za sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere ili provesti razvrgrnuće suvlasničke zajednice u svrhu okrupnjavanja nekretnina i formiranja većih cjelina;
 - zapušteno poljoprivredno zemljište ponuditi u zakup radi privođenja svrsi;
 - stjecati vlasništvo nekretnina namijenjenih za gradnju komunalne infrastrukture;
 - redovito objavljivati sve dokumente koji se tiču upravljanja i raspolaganja nekretninama na službenoj internetskoj stranici Grada (registar imovine, opće akte, natječaje, javne pozive i dr.);
 - izrađivati planove održavanja nekretnina sukladno zakonskim i podzakonskim propisima;
 - poslovni prostori koji ne služe za rad gradske uprave, Proračunskih korisnika, trgovačkih društava u vlasništvu Grada kao i drugih korisnika proračuna, moraju biti stavljeni u funkciju i ponuđeni na tržištu ili u obliku zakupa ili prodaje javnim natječajem ili radi realizacije projekata od interesa za opće dobro;
 - upisati sve nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Grada Ozlja;
 - propisati procedure kojima treba urediti poslove upravljanja i raspolaganja te ovlasti i nadležnosti zaposlenika te unaprijediti sustav unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama,
 - redovito pregledavati imovinu radi nadgledanja i planiranja održavanja,
 - prije raspolaganja imovinom obavezno utvrditi kod nadležnog Ureda državne uprave u županiji vodi li se za predmetne nekretnine postupak za naknadu, odnosno povrat oduzete imovine sukladno Zakonu 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).

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 nadgradnje dosadašnjeg sustava upravljanja, raspolaganja i korištenja nekretnina u vlasništvu Grada Ozlja.

S obzirom da se godišnji plan upravljanja (kratkoročni ciljevi i smjernice) donosi u svrhu provođenja Strategije (srednjoročni ciljevi i smjernice), donošenje iste prethodi donošenju godišnjeg plana upravljanja, a kojim će se dodatno razraditi upravljanje i raspolaganje pojedinim oblicima nekretnina.

Temeljem ove Strategije izvještavanje će se temeljiti na operativnim izvještajima, financijskoj analizi te se planiraju 3 razine izvještavanja, a sve sukladno klasifikaciji nekretnina, i to na obvezne (za izravne potrebe Grada), diskrecijske (za rješavanje socijalnih, kulturnih, sportskih i drugih potreba) i nekretnine namijenjene ostvarivanju prihoda (zakup). Grad Ozalj

navedenu materiju normira putem više općih akata kojima je obuhvaćeno više vidova raspolaganja nekretninama. Svi opći akti vezani na upravljanje i raspolaganje nekretninama objavljuju se u Službenom glasniku Grada Ozlja i na službenoj internetskoj stranici Grada Ozlja www.ozalj.hr, a temeljem Zakona o pravu na pristup informacijama (NN 25/13, 85/15).

Budući da je učinkovito gospodarenje imovinom preduvjet stvaranja uvjeta za bolji lokalni ekonomski razvoj (veća zaposlenost, viši životni standard građana, veći interes investitora), donošenjem ove Strategije namjerava se realizirati strateški cilj: organiziranje učinkovitijeg i transparentnijeg korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi, a za dobrobit svih građana Grada Ozlja.