



REPUBLIKA HRVATSKA  
KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA  
GRAD KRAPINA  
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 947-03/20-01/0045  
URBROJ: 2140/01-04-0401-20- 03  
Krapina, 22.12.2020.

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN. broj 33/01., 60/01 – vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17 i 98/19) te članka 21. Statuta Grada Krapine („Službeni glasnik Grada Krapine“ br. 4/09., 3/13., 1/18. i 1/20.), Gradsko vijeće Grada Krapine Grada Krapine na svojoj 24. sjednici, održanoj dana 22.12. 2020.godine donijelo je:

**ODLUKU  
O DONOŠENJU STRATEGIJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM GRADA  
KRAPINE ZA RAZDOBLJE DO 2025.**

I.

Donosi se Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Krapine za razdoblje do 2025.

II.

Strategija iz točke 1. sastavni je dio ove Odluke.

III.

Ova Odluka objavit će se u Službenom glasniku Grada Krapine.

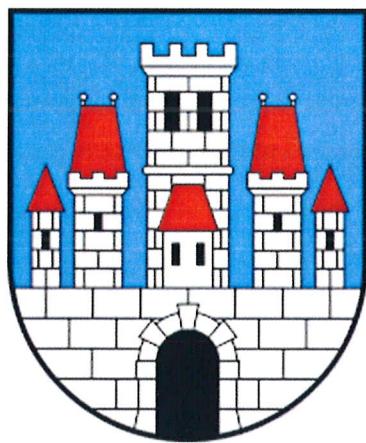


Dostaviti:

1. Službeni glasnik Grada Krapine, ovdje
2. Upravni odjel za financije, proračun, javnu nabavu i gospodarstvo, ovdje,
3. Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju, zaštitu okoliša i komunalno gospodarstvo, Odsjek za imovinsko-pravne poslove, ovdje,
4. Arhiva, ovdje



**REPUBLIKA HRVATSKA  
KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA  
GRAD KRAPINA**



**STRATEGIJA  
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM  
GRADA KRAPINE  
ZA RAZDOBLJE DO 2025. GODINE**

**Krapina, studeni 2020.**

## **Sadržaj**

Sadržaj.....	2
1. UVOD.....	4
1.1. Načela upravljanja imovinom sukladno važećem zakonskom okviru.....	4
1.2. Povjerenstvo za izradu strategije .....	5
2. OSNOVNA POLAZIŠTA .....	6
2.1. Zakoni, podzakonski propisi i drugi akti .....	6
2.2. Akti Grada Krapine (Pravilnici i Odluke) .....	7
2.3. Postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Krapine .....	7
3. OPĆI PODATCI O GRADU KRAPINI.....	8
4. IMOVINA GRADA .....	9
4.1. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima čiji je imatelj Grad .....	10
4.2. Osnivačka prava u pravnim osobama kojima je Grad osnivač.....	10
4.3. Nekretnine i prava na nekretninama .....	10
4.3.1. Nerazvrstane ceste.....	10
4.3.2. Dječja igrališta .....	10
4.3.3. Javna rasvjeta .....	10
4.3.4. Stanovi i poslovni prostori u vlasništvu Grada Krapine .....	10
4.3.4.1. Poslovni prostori u vlasništvu grada: .....	10
4.3.4.2. Poslovni prostori dodijeljeni udrugama civilnog društva: .....	11
4.3.4.3. Stanovi u vlasništvu grada Krapine:.....	11
4.3.5. Građevinsko i poljoprivredno zemljишte .....	11
4.3.6. Reciklažno dvorište.....	12
4.3.7. Stanje dokumentacije o nekretninama .....	12
5. NEKRETNINE REPUBLIKE HRVATSKE I LOKALNA I PODRUČNA (REGIONALNA) SAMOUPRAVA .....	12
5.1. (SWOT analiza).....	14
5.2. Analiza ljudskih resursa.....	15
6. UPRAVLJANJE IMOVINOM.....	15
6.1. PRLS model.....	16
6.2. Tranzicijska pitanja.....	18
7. SREDNJOROČNI CILJEVI I SMJERNICE ZA NJIHOVU REALIZACIJU.....	18
7.1. Srednjoročni ciljevi.....	18
7.2. Smjernice za realizaciju srednjoročnih ciljeva .....	19
7.2.1. Smjernice za realizaciju cilja 1 - Sveobuhvatno i cjelovito evidentiranje i ažuriranje svih oblika imovine kojom upravlja, raspolaže ili koja je dana na korištenje Gradu, neovisno o nositelju vlasničkih prava te imovine.....	19
7.2.1.1. Informatizacija i digitalizacija informacijsko-komunikacijskih sustava .....	19

7.2.1.2. Vođenje informacijskog sustava pod nazivom Registar imovine Grada Krapine.....	19
7.2.1.3. Poduzimanje odgovarajućih aktivnosti povezanih sa vođenjem registra poduzetničke infrastrukture.....	19
7.2.2. Smjernice za realizaciju cilja 2 – Unaprjeđenje normativnog okvira u području upravljanja i raspolaganja imovinom .....	20
7.2.2.1. Donošenje strategije upravljanja imovinom i podnošenje izvješća o provedbi Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Krapine do 2025. godine.....	20
7.2.2.2. Donošenje Godišnjeg plana upravljanja imovinom i podnošenje izvješća o provedbi Godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Krapine.....	20
7.2.2.3. Usklađivanje normativnog okvira kojim se uređuju ovlasti, procedure i kriteriji za sve oblike raspolaganja imovinom obuhvaćenom ovom Strategijom. ....	20
7.2.2.4. Donošenje općih i pojedinačnih akata u skladu sa zakonskim i drugim propisima iz područja upravljanja i raspolaganja imovinom .....	20
7.2.3. Smjernice za realizaciju cilja 3 – Učinkovito upravljanje imovinom .....	20
7.2.3.1. Dopuna i usklađivanje statusa čestice sa važećom prostorno-planskom dokumentacijom .....	20
7.2.3.2. Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama .....	21
7.2.3.3. Poduzimanje aktivnosti za stavljanje u funkciju nekretnina koje trenutno nisu u funkciji ili iznaći rješenja za nekretnine za koje ne postoji interes za njihovim zadržavanjem .....	21
7.2.3.4. Poduzimanje mjere s ciljem smanjenja troškova Grada koji proizlaze iz vlasništva odnosno korištenja poslovnih prostora kojima upravlja, raspolaze ili koji su dani na korištenje Gradu, neovisno o nositelju vlasničkih prava na tim poslovnim prostorima .....	21
<b>8. ZAKLJUČNO.....</b>	<b>22</b>
<b>9. ZAVRŠNE ODREDBE .....</b>	<b>22</b>

## **1. UVOD**

---

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Krapine (u dalnjem tekstu: „Strategija“) određuju se srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Krapine, uzimajući u obzir gospodarske i razvojne interese Grada.

Strategiju donosi Gradsko vijeće Grada Krapine za razdoblje do 2025. godine.

Ova Strategija oslanja se na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2019.-2025. godine („Narodne novine“ broj 96/2019), a izrađena je uz odgovarajuću primjenu Zakona o središnjem registru državne imovine (NN 112/18), Uredbe o središnjem registru državne imovine (NN 03/20) i Zakona o upravljanju državnom imovinom (NN 52/18).

**Misija** - osigurati organizacijske, tehničke, finansijske i ljudske resurse te druge uvjete za učinkovito, racionalno i transparentno upravljanje imovinom Grada.

**Vizija** – Upravljanje imovinom Grada prema načelima odgovornosti, javnosti i ekonomičnosti u cilju razvoja Grada i na korist svih građana.

**Cilji**- osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom Grada Krapine, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Grad koja će povećati ili očuvati vrijednost imovine uz istovremeno korištenje njenih potencijala. Procjena potencijala imovine Grada Krapine mora se zasnovati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja.

### **1.1. Načela upravljanja imovinom sukladno važećem zakonskom okviru**

**Raspolaganje imovinom**, u zakonskom smislu, podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje prava zaloga ili na drugi način davanje na uporabu imovine.

**Upravljanje imovinom** je proces održavanja i stvaranja vrijednosti kroz najveće moguće povećanje prihoda, kontrolu izdataka, upravljanje rizicima, udovoljavanje regulatornih zahtjeva i osiguranje prikladnog fizičkog održavanja imovine. Obuhvaća sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Grad, učinkovito, racionalno i transparentno upravlja imovinom i s njom povezanim obvezama, u ime i za račun građana radi održivog razvitka Grada.

Upravljanje i raspolaganje gradskom imovinom mora se temeljiti na načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.<sup>1</sup>

**1. Načelo javnosti** - osigurava se propisivanjem načina raspolaganja, utvrđivanjem pravila i kriterija raspolaganja imovinom u aktima Grada te njihovom javnom objavom, vođenjem registra nekretnina u vlasništvu Grada.

**2. Načelo predvidljivosti** - osigurava jednak i predvidljiv način raspolaganja imovinom u istim ili sličnim slučajevima.

**3. Načelo učinkovitosti** - osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva. Uspostava učinkovitoga i transparentnoga

---

<sup>1</sup> NN 96/2019 (9.10.2019.), Strategija upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025.

sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Krapine preduvjet je za stvaranje društva bez korupcije.

**4. Načelo odgovornosti** - osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolađanja imovinom, nadzorom nad upravljanjem imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

U upravljanju nekretninama Grad Krapina treba postupati kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u vlasništvu Grada, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i određenom tržišnom vrijednosti, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Grad te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja. Odluke o upravljanju nekretninama treba temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku, a nekretnine treba primarno klasificirati na aktivne i neaktivne, tj. na one s kojima će se Grad koristiti za vlastite potrebe ili davati na korištenje drugima, i na ostale nekretnine kojima će Grad raspolažati prema smjernicama iz Strategije.

Učinkovito upravljanje imovinom Grada Krapine treba pridonijeti što boljem iskorištenju imovine kao i kvalitetnije upravljanje. Potrebno je provesti cijelokupnu analizu, u smislu kojem portfelju pripada koja nekretnina, jesu li to poslovni prostori, stanovi, zemljišta, ošasna imovina i dr. te procjenu vrijednosti svih nekretnina Grada, što predstavlja uvjet za izradu snimke i ocjene realnog stanja i vrijednosti tog dijela imovine.

Za prodaju nekretnine u vlasništvu Grada Krapine, mjerodavna je tržišna vrijednost nekretnine utvrđena od strane stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina, a sve sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Važna smjernica Strategije je da svi podaci o imovini moraju biti konkretni, točni i redovito ažurirani, a kako bi predstavljali vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Grada Krapine. Na Internet stranici Grada Krapine postavit će se *widget* – „Imovina“, u kojem će se nalaziti dokumenti neophodni za upravljanje i raspolađanje imovinom, kao i pozivi i natječaji za prodaju ili zakup imovine u vlasništvu Grada Krapine.

## **1.2. Povjerenstvo za izradu strategije**

Kako bi se uspješno proveo postupak upravljanja i raspolađanja imovinom kroz izradu Strategije upravljanja imovinom Grada Krapine, formirano je Povjerenstvo za izradu Strategije upravljanja imovinom.

Povjerenstvo za izradu strategije izrađuje nacrt prijedloga Strategije upravljanja imovinom, nacrt prijedloga Godišnjeg plana upravljanja imovinom i nacrt prijedloga Izvješća o provedbi Godišnjeg plana upravljanja imovinom.

## 2. OSNOVNA POLAZIŠTA

---

### **2.1. Zakoni, podzakonski propisi i drugi akti**

Najznačajniji zakonski i podzakonski propisi kojima se uređuju stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretnina su sljedeći:

- 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 i 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17 i 39/19)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18)
- 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 i 78/02)
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
- 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 i 90/18)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 112/18)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18 – pročišćeni tekst),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14 i 69/17)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17)
- Zakon o uređivanju imovinskopopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj 80/11)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18)
- Zakon o cestama („Narodne novine“ broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14)
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine“ broj 78/12, 152/14 i 114/18)
- Zakon o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17)
- 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 i 81/02)
- 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 i 40/19)
- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18)
- Zakon o proračunu („Narodne novine“ broj 87/08, 136/12 i 15/15)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 111/18)
- Zakon o središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18)
- Uredba o središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 03/20)
- Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine« broj 127/13),
- Uredba o obveznom sadržaju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 24/14),

- Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 10/14, 95/15),
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 74/14),
- Uredba o raspolanjanju nekretninama koje se daju na korištenje tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna te drugim osobama (»Narodne novine«, broj 80/11),
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (»Narodne novine«, broj 40/97, 117/05),
- 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, 61/18)
- Pravilnik o finansijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“ broj 3/15, 93/15, 135/15, 2/17, 28/17 i 112/18)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine“ broj 124/14, 115/15, 87/16, 3/18 i 126/19)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 105/15),
- Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Republike Hrvatske na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro (Povjerenstvo VRH 03/10/13).

## **2.2. Akti Grada Krapine (Pravilnici i Odluke)**

Područje upravljanja i raspolanja imovinom uređeno je sljedećim općim i internim aktima Grada Krapine:

- Statut Grada Krapine („Službeni glasnik Grada Krapine“ broj 4/09, 3/13 i 1/18, 1/20)
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni glasnik Grada Krapine“ broj 3/13, 7/15)
- Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele nekretnina u vlasništvu Grada Krapine na korištenje organizacijama civilnog društva („Službeni glasnik Grada Krapine“ broj 2/16)
- Odluka o stjecanju, raspolanjanju i upravljanju s nekretninama („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ 2/98, 5/10)
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje stanova u najam („Službeni glasnik Grada Krapine“ 6/15)
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Grada Krapine („Službeni glasnik Grada Krapine“ 6/14, 9/14, 5/19)
- Odluka o komunalnom redu na području Grada Krapine („Službeni glasnik Grada Krapine“ 6/19)
- Odluka o porezima Grada Krapine („Službeni glasnik Grada Krapine“ br. 6/17 i 9/17)

## **2.3. Postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Krapine**

Ovlasti za raspolanjanje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Grada Krapine imaju Gradsko vijeće i gradonačelnik, osim ako posebnim zakonom nije drugče određeno. Gradsko vijeće, odnosno gradonačelnik stječe, otuđuju, raspolaže i upravlja nekretninama u vlasništvu Grada Krapine pažnjom dobrog gospodara u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana. Postojeći model upravljanja nekretninama normiran je putem zakonskih i podzakonskih akata, a normizacija je sprovedena i internim aktima, tj. donošenjem odluka Grada Krapine iz područja

upravljanja imovinom, a koji su objavljeni u Službenom glasniku Grada Krapine i također su navedeni u dijelu 2. ove Strategije pod Akti Grada Krapine (Odluke i Pravilnici).

Grad Krapina vodi evidenciju nekretnina u vlasništvu Grada Krapine koja sadrži podatke o katastarskim česticama, oznakama zemljišta, površini i namjeni. U tijeku je usklađivanje postojećih evidencija i uspostava registra sukladno odredbama Uredbe o središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20).

### 3. OPĆI PODATCI O GRADU KRAPINI

Grad Krapina jedinica je lokalne samouprave, a područje na kojem se prostire određeno je Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj („Narodne novine“ broj 86/2006, 125/2006, 16/2007, 46/2010, 95/2008, 145/2010, 37/2013, 44/2013, 45/2013, 110/2015), te je sjedište Krapinsko – zagorske županije.

Površina Grada iznosi 47, 54 km<sup>2</sup>, a prema zadnjem popisu stanovništva iz 2011. godine, obuhvaća 23 naselja s 12 480 stanovnika.

GRAD KRAPINA	
<b>ŽUPANIJA</b>	Krapinsko – zagorska
<b>BROJ STANOVNika</b>	12 480 (Popis stanovnika iz 2011. godine)
<b>POVRŠINA</b>	47,54 km <sup>2</sup> (3,88% ukupne površine Krapinsko – zagorske županije)
<b>ADRESA</b>	Magistratska 30, 49000 Krapina
<b>OIB</b>	70356651896
<b>TELEFON</b>	049/382-400
<b>WEB STRANICA</b>	<a href="http://www.krapina.hr">www.krapina.hr</a>
<b>E-MAIL</b>	<a href="mailto:krapina@krapina.hr">krapina@krapina.hr</a>
<b>GRADSKA NASELJA</b>	<u>Bobovje</u> , <u>Doliće</u> , <u>Donja Šemnica</u> , <u>Gornja Pačetina</u> , <u>Krapina</u> , <u>Lazi</u> , <u>Krapinski</u> , <u>Lepajci</u> , <u>Mihaljekov Jarek</u> , <u>Podgora Krapinska</u> , <u>Polje</u> , <u>Krapinsko</u> , <u>Pretkovec</u> , <u>Pristava Krapinska</u> , <u>Strahinje</u> , <u>Straža</u> , <u>Krapinska</u> , <u>Škarićevo</u> , <u>Šušelj Brijeg</u> , <u>Tkalci</u> , <u>Trški Vrh</u> , <u>Velika Ves</u> , <u>Vidovec Krapinski</u> , <u>Vidovec Petrovski</u> , <u>Zagora</u> , <u>Žutnica</u> .

Krapina kao političko, upravno i kulturno središte Krapinsko-zagorske županije i najveći grad, nalazi se na samom sjeverozapadu Republike Hrvatske. Smješten je na 46.1° sjeverne geografske širine i 15.9° istočne geografske dužine.

Područje grada Krapine, kao jedinice lokalne samouprave u Krapinsko-zagorskoj županiji i županijsko središte prostire se na površini od 47,54 km<sup>2</sup>. Na sjeveru graniči s općinama Đurmanec i Jesenje, na istoku s općinama Radoboj i Mihovljan, na zapadu s općinom Petrovsko, a na jugu susjedne su joj općine Sveti Križ Začretje i Krapinske Toplice Povezanost s gradovima Zabokom i Pregradom je dobra. Završetkom projekta izgradnje spojne ceste Zabok (D24)-Krapina(D1) povezanost s Gradom Zabokom, Zaprešićem i Zagrebom bit će direktna putem brze ceste.

Suvremena autocesta Zagreb-Macelj povezuje Grad Krapinu sa Zagrebom na svega 42,5 km, a do graničnog prijelaza Macelj 17 km. Autocestom su osigurane vrlo dobre veze prema zapadnom dijelu

Slovenije (Celje, Ljubljana) kod čvora Krapina, također prema Varaždinu (oko 50 km) te u nastavku prema Mađarskoj.

Planovima i strategijom razvoja prometa RH, područjem Grada Krapine planiran je i prolaz međunarodne željezničke pruge prema Beču s odvajanjem prema Varaždinu, sa suvremenim putničkim i teretnim kolodvorom.

Sam grad smješten je u uskoj dolini rijeke Krapinice između obronaka Maceljskog gorja (Brezovica) i Strahinjčice. Takav je položaj omogućavao razvoj gospodarstva, a pojava željeznice i razvitak industrije krajem 19., a posebice u 20. stoljeću uzrokovao je daljnju urbanizaciju i porast broja stanovnika Krapine. Zbog svog skučenog položaja u kotlini, grad se proširio prema sjeveru (naselja Doliće, Strahinje i Podgora) i jugu (naselja Krapina, Bobovje, Mihaljekov Jarek i Krapinsko Polje).

Sukladno Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi Grad Krapina kao sjedište Krapinsko-zagorske županije sloboden je u odlučivanju u poslovima iz svog samoupravnog djelokruga i to posebno poslove koji se odnose na:

- uređenje naselja i stanovanje,
- prostorno i urbanističko planiranje,
- komunalno gospodarstvo,
- briga od djeci,
- socijalna skrb,
- primarna zdravstvena zaštita,
- odgoj i obrazovanje,
- kultura, tjelesna kultura i šport,
- zaštita potrošača,
- zaštita i unaprjeđivanje prirodnog okoliša,
- protupožarna i civilna zaštita,
- promet na svom području,
- održavanje javnih cesta,
- izdavanje građevinskih i lokacijskih dozvola, drugih akata vezanih uz gradnju te provedbu dokumenata prostornog uređenja,
- ostali poslovi sukladno posebnim zakonima.

#### **4. IMOVINA GRADA**

---

Upravna zgrada Grada nalazi se na adresi Magistratska 30, kč.br. 1588, k.o. Krapina grad, površine 322 m<sup>2</sup>.

Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama.

Pod pojmom „imovina Grada Krapine“ u smislu ove Strategija podrazumijevaju se:

- 4.1. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima čiji je imatelj Grad
- 4.2. Osnivačka prava u pravnim osobama kojima je Grad osnivač
- 4.3. Nekretnine i prava na nekretninama

#### **4.1. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima čiji je imatelj Grad**

U isključivom i/ili djelomičnom vlasništvu Grada Krapine su društva:

- „Krakom“ d.o.o.,
- „Krakom-vodoopskrba i odvodnja“ d.o.o.,
- „Radio Hrvatsko zagorje Krapina“ d.o.o.
- „Krapinsko-zagorska slobodna zona“ d.d. (u likvidaciji).

#### **4.2. Osnivačka prava u pravnim osobama kojima je Grad osnivač**

Temeljem odredbi posebnih zakona, Grad Krapina ima sljedeće proračunske korisnike:

1. Dječji vrtić Gustav Krklec,
2. Osnovna Škola Ljudevit Gaj,
3. Osnovna škola August Cesarec,
4. Javna vatrogasna postrojba Grada Krapine,
5. Gradska knjižnica Krapina i
6. Pučko otvoreno učilište Krapina.

#### **4.3. Nekretnine i prava na nekretninama**

Grad raspolaže sljedećim **nekretninama** strateške važnosti:

##### **4.3.1. Nerazvrstane ceste**

Grad Krapina vlasnik je i upravitelj nerazvrstanih cesta ukupne dužine približno **200** kilometara.

##### **4.3.2. Dječja igrališta**

Grad Krapina upravlja sa ukupno **23** dječja igrališta na području Grada Krapine.

##### **4.3.3. Javna rasvjeta**

Grad Krapina vlasnik je sustava javne rasvjete sa približno **2.300** rasvjetnih tijela.

##### **4.3.4. Stanovi i poslovni prostori u vlasništvu Grada Krapine**

Grad Krapina u vlasništvu, kao dio portfelja nekretnina, ima stanove i poslovne prostore. Strategijom i Planom upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Krapine svakako se predviđa i povećanje postotka iskorištenosti stanova i poslovnih prostora. Ovim aktivnostima je ključno postići maksimalnu racionalnost i kontrolu troškova s jedne strane, a s druge strane pomnim planiranjem tekućega održavanja i investicija od strane korisnika postići dugoročno zadržavanje vrijednosti nekretnina.

###### **4.3.4.1. Poslovni prostori u vlasništvu grada:**

- Poslovni prostor, kč.br. 1617, k.o. Krapina grad – Magistratska 27
- Poslovni prostor, kč.br. 682, k.o. Krapina-grad - Podgora Krapinska 139
- Poslovni prostor, kč.br. 4058/1, k.o. Krapina-grad – Mihaljekov Jarek 9A
- Poslovni prostor, kč.br. 4283, k.o. Krapina-grad – Bobovje 43
- Poslovni prostor kč.br. 2724, k.o. Krapina-grad – Ivana Rendića 7
- Poslovni prostor kč.br. 2637/2 k.o. Krapina-grad – Trg Mirka Dražena Grmeku

- Poslovni prostor kč.br. 2686 k.o. Krapina-grad – Trg Ljudevita Gaja 12
- Poslovni prostor kč.br. 1537/1 k.o. Krapina-grad – Matije Gupca 11
- Poslovni prostor kč.br. 3434/2 k.o. Krapina-grad – Antuna Mihanovića 2
- Poslovni prostor kč.br. 510/3 k.o. Krapina-grad – Ulica 103. brigade Hrvatske vojske 1
- Poslovni prostor kč.br. 4058/1 k.o. Krapina-grad – Mihaljekov Jarek
- Poslovni prostor kč.br. 522/4 k.o. Škarićevo – Škarićevo 85A
- Poslovni prostor kč.br. 1482/1 k.o. Škarićevo – Škarićevo bb

#### **4.3.4.2. Poslovni prostori dodijeljeni udrugama civilnog društva:**

- Poslovni prostor kč.br. 2686 k.o. Krapina-grad – 3 uredska prostora koriste udruge temeljem ugovora o korištenju
- Poslovni prostor kč.br. 1654 k.o. Krapina-grad – 1 uredski prostor koristi udruga temeljem ugovora o korištenju

#### **4.3.4.3. Stanovi u vlasništvu grada Krapine:**

- 2 stana u Ulici Frana Galovića 1C – Ugovor o najmu sa zaštićenom najamninom
- Stan u na adresi Stjepana Ortnera 7 – Ugovor o najmu sa zaštićenom najamninom
- 3 stana u Ulici Frana Galovića 1C – Ugovor o korištenju prostora
- 2 stana u Zadružnom domu Škarićevo – Ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom
- Stan na adresi Zagrebačka cesta 26A – prazan stan, u postupku prodaje

#### **4.3.5. Građevinsko i poljoprivredno zemljište**

Portfelj nekretnina Grada Krapine čini građevinsko i poljoprivredno zemljište, a koje predstavlja potencijal za privlačenje investicija i ostvarivanje ekonomskog rasta. Aktivnosti u upravljanju i raspolažanju zemljištem u vlasništvu Grada Krapine podrazumijevaju i provođenje postupaka stavljanja tog zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem imovinskopravnih odnosa, davanjem u zakup zemljišta te kupnjom građevinskog i poljoprivrednog zemljišta za korist Grada Krapine, kao i druge poslove u vezi sa građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Grada Krapine, ako upravljanje i raspolažanje njima nije u nadležnosti drugog tijela.

Grad Krapina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog zemljišta.

Problematika oko poljoprivrednih zemljišta u Republici Hrvatskoj pa tako i jedinica lokalne (regionalne) samouprave, sastoji se od nesređenih imovinsko-pravnih odnosa, usitnjjenosti, malih parcela i raspršenosti. To su glavni razlozi neučinkovitosti poljoprivredne proizvodnje. Na to se nadovezuje nemogućnost planskoga i sustavnoga planiranja i razvoja poljoprivrednoga gospodarstva. Program okrupnjavanja poljoprivrednoga zemljišta treba povećati prosječni poljoprivredni posjed u Hrvatskoj i površinu poljoprivrednoga zemljišta obiteljskih gospodarstava te smanjiti broj parcela. Postupak komasacije predstavlja proces potpunog uređenja zemljišta, u okviru kojeg se izrađuje novi katastarski operat te se provodi zamjena, odnosno grupiranje zemljišta. Također, u okviru komasacije obavlja se izgradnja prateće infrastrukture, melioracija i regulacija naselja. Istiće se potreba voditi računa o podnesenim zahtjevima za povrat, odnosno određivanje naknade za oduzetu imovinu temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, jer Republika Hrvatska zajedno s jedinicama lokalne (regionalne) samouprave može raspolažati samo onim zemljištem za koje je pribavljena potvrda da za isto nije podnesen zahtjev za povrat.

Grad Krapina ima zahtjeve za povrat nekretnina oduzetih za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Većina zahtjeva za povrat okončana je te su nekretnine vraćene prijašnjim vlasnicima, dok su za preostale postupci u tijeku. Grad Krapina ne protivi se povratu.

Grad Krapina vodi knjigovodstvenu evidenciju nekretnina, međutim nema podatke o vrijednosti i namjeni svih nekretnina u svom vlasništvu.

#### **4.3.6. Reciklažno dvorište**

Grad je vlasnik Reciklažnog dvorišta u Krapini u Bobovju. Odlukom o davanju suglasnosti na povjeravanje Reciklažnog dvorišta na upravljanje, Grad Krapina bez naknade daje suglasnost da se poslovi upravljanja Reciklažnim dvorištem povjere trgovačkom društvu Krakom d.o.o. Krapina. Reciklažno dvorište izgrađeno je na zemljištu u vlasništvu Grada Krapine na kč.br. 4795/1 k.o. Krapina Grad.

#### **4.3.7. Stanje dokumentacije o nekretninama**

*Katastar* – Državna geodetska uprava ima relativno pouzdane i precizne podatke o obliku i broju katastarskih čestica na području Grada Krapine.

*Zemljišne knjige* - Grad Krapina procjenjuje da je od ukupne njene imovine dio čestica upisan u zemljišne knjige, no temeljem iskustva pokazalo se da postoji potreba za provođenjem obnove katastra i zemljišnih knjiga, jer su katastarske zemljišnoknjizične evidencije neusklađene. U tijeku je provedba katastarske izmjere Velika Ves Nova i Gornja Pačetina.

*Prostorni plan* – na snazi su prostorno-planski dokumenti: Prostorni plan uređenja Grada Krapine (Sl. glasnik Grada Krapine broj 2/02, 16/04, 5/07, 1/11, 5/15, 9/17, 7/18-pročiš. tekst odredbi), Generalni urbanistički plan Grada Krapine (Sl. glasnik Grada Krapine broj 2/02, 16/04, 5/07, 7/09, 2/12, 2/16, 5/19, 7/19-pročiš. tekst odredbi), Urbanistički plan uređenja Krapina Nova – Zapad (Sl. glasnik Grada Krapine broj 2/05), Urbanistički plan uređenja gospodarskog predjela Krapina Nova – Jug (Sl. glasnik Grada Krapine broj 1/09), Urbanistički plan uređenja turističko-rekreacijskog predjela Šemničke Toplice (Sl. glasnik Grada Krapine broj 5/19).

*Registri* – Registar imovine Grada Krapine bit će usklađen sa Uredbom o središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, br. 112/18) kojom je propisan način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra. Uređivanjem i proširenjem postojeće evidencije nekretnina u vlasništvu Grada ostvariti će se temeljna prepostavka učinkovito i ekonomično upravljanje nekretninama.

### **5. NEKRETNINE REPUBLIKE HRVATSKE I LOKALNA I PODRUČNA (REGIONALNA) SAMOUPRAVA**

---

S nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, u odnosu na zahtjeve jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, postupalo se uglavnom na način da se udovoljavalo njihovim zahtjevima te su im nekretnine darovane u svrhu izgradnje infrastrukturnih objekata, odnosno drugih objekata kojima se podizao obrazovni, kulturni ili drugi standard. Pri tome su temelj bili i još uvijek jesu, Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske i Zakon o uređivanju imovinskopopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

Ključan element uspješne aktivacije imovine su kvalitetni projekti i donošenje prostornih planova od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. U proteklom su razdoblju nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske često zapostavljane u prostornim planovima, a parcijalni interesi dominirali su u donošenju tih dokumenata, jer su u mnogim prostornim planovima određene male i za

investicije neadekvatne parcele građevinskog zemljišta, što je onemogućavalo veće investiranje. Nadležna državna tijela ne raspolažu podacima o nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje se nalaze unutar obuhvata dokumenata prostornoga uređenja, a Registar nekretnina Republike Hrvatske nije funkcionalno uspostavljen.

U razdoblju od 1. siječnja 2016. do 31. prosinca 2019. sklopljen je ugovor o darovanju između RH kao darovatelja, s jedne strane i Grada Krapine kao obdarenika s druge strane, kojemu je darovana nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske ukupne procijenjene tržišne vrijednosti u iznosu od 11.500,00 kuna, u svrhu realizacije projekta Izgradnja mosta preko rijeke Krapinice kod Lidla. Predmet ugovora: zemljište 208 m<sup>2</sup> u k.o. Krapina Grad.

Sukladno Zakonu o uređivanju imovinskopravnih odnosa, u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina, osiguravaju se pretpostavke za učinkovitije provođenje projekata, vezano za izgradnju infrastrukturnih građevina od interesa za Republiku Hrvatsku i u interesu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, radi uspješnijeg sudjelovanja u kohezijskoj politici Europske unije i u korištenju sredstava iz fondova Europske unije.

Temeljem suglasnosti izdane od nadležnog Ministarstva državne imovine za prijavu projekta „Crna kraljica“ na natječaj Ministarstva regionalnog razvoja i fondova Europske unije – Priprema i provedba integriranih razvojnih programa temeljenih na obnovi kulturne baštine, u odnosu na nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske koje su u obuhvatu projekta, Grad Krapina je za potrebe nastavka realizacije projekta „Crna Kraljica“ iskazao interes za daljnje rješavanje imovinskopravnih odnosa na predmetnim nekretninama te će u nadolazećem periodu nastaviti sa provođenjem navedenih aktivnosti (za nekretnine: k.č.br. 148/1, k.č.br. 244/1, k.č.br. 245, k.č.br. 246, k.č.br. 248, k.č.br. 249, k.č.br. 250, k.č.br. 633/1, k.č.br. 633/4, k.č.br. 9816/1, k.č.br. 10494/1, sve k.o. Krapina).

### 5.1. (SWOT analiza)

SWOT analiza pomaže nam prepoznati, otkriti i utvrditi ključne čimbenike razvoja, potencijale za razvoj, kao i ograničenja u razvoju, u ovom slučaju razvoju Grada Krapine. Sukladno SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) analizi identificirane su sljedeće snage, slabosti, prilike i prijetnje koje se odnose na područje upravljanja i raspolaganja imovinom.

Snage (S)	Slabosti (W)
<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Grad kao političko i upravno središte KZŽ</li> <li>b) ekološka očuvanost prirodnih resursa, privlačan i raznovrstan krajolik</li> <li>c) razvijena prometna infrastruktura</li> <li>d) dobra energetska infrastruktura</li> <li>e) dobra izgrađenost vodoopskrbnog sustava</li> <li>f) organizirano skupljanje i odlaganje otpada</li> <li>g) industrijske zone određene prostorno planskom dokumentacijom te upisane u jedinstveni registar poduzetničke infrastrukture</li> <li>h) povoljni geografski preduvjeti za razvoj industrijske proizvodnje</li> <li>i) značajna kulturno-povijesna baština</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) nedovoljna širina i protočnost dijela županijskih, lokalnih i nerazvrstanih cesta</li> <li>b) nema uređenih biciklističkih staza koje bi povećale sigurnost svih sudionika u prometu</li> <li>c) usitnjenost i rascjepkanost parcela privatnih vlasnika što otežava rješavanje imovinsko pravnih odnosa</li> <li>d) smanjivanje poljoprivrednih zemljišta zbog napuštanja poljoprivredne proizvodnje</li> <li>e) visoki troškovi održavanja stambenih objekata i javnih prostora</li> <li>f) mrtvi kapital („mrtva“ imovina)-neiskorištenost imovine</li> <li>g) nedostatak informacijsko-komunikacijskih rješenja za upravljanje imovinom</li> <li>h) katastar nekretnina nije sa svim podatcima (i povjesnim) raspoloživ gradskim tijelima</li> <li>i) neutvrđena vrijednost i stanje svih portfelja imovine</li> </ul>
Prilike (O)	Prijetnje (T)
<ul style="list-style-type: none"> <li>a) povezivanje s međunarodnim prometnim mrežama (ceste, željeznica)</li> <li>b) telekomunikacijska infrastruktura</li> <li>c) iskoriščavanje prednosti geoprometnog položaja za razvoj logističkih usluga i industrijske proizvodnje</li> <li>d) očuvan čist okoliš, priroda, voda i zaštićene vrste</li> <li>e) mogućnosti okrupnjavanja zemljišta</li> <li>f) suradnja i povezivanje s drugima JLS-ima, županijama u planiranju i programiranju razvoja i realizaciji zajedničkih razvojnih projekata</li> <li>g) prikupljanje finansijskih sredstava potrebnih za ulaganje u imovinu (prenamjena, rekonstrukcija, dogradnja pojedinih jedinica imovine)</li> <li>h) sve veći interes za obnovom i očuvanjem starinskih običaja i kulturne baštine</li> <li>i) pravodobne reakcije na vanjske prilike i natječaje za povlačenje EU sredstava</li> <li>j) različite mogućnosti financiranja iz EU Fondova</li> <li>k) definiranje ciljeva temeljem strateškog dokumenta upravljanja imovinom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) moguće prekomjerno zagađivanje okoliša zbog intenziviranja prometa i ispuštanja nepročišćenih otpadnih voda iz kućanstava</li> <li>b) ograničena mogućnost okrupnjavanja zemljišta (parcele u privatnom vlasništvu)</li> <li>c) propuštanje razvojnih projekata uslijed neuređenih imovinskopravnih odnosa</li> <li>d) manjak finansijskih sredstva na nacionalnoj, županijskoj i lokalnoj razini za provođenje razvojnih projekata</li> <li>e) propadanje imovine koja nije u funkciji uslijed neuređenih imovinsko-pravnih odnosa</li> <li>f) neprovodenje ili kašnjenje u provedbi strateškog dokumenta upravljanja imovinom</li> <li>g) nedostatak povezanosti između nacionalnih, regionalnih i lokalnih politika razvoja</li> <li>h) ovisnost o vanjskim izvorima financiranja</li> </ul>

## **5.2. Analiza ljudskih resursa**

Organiziranje i djelovanje Grada, uključujući Upravne odjele koje formira, u značajnoj mjeri je strateški i operativno orijentirano potpomaganju i upravljanju razvojem lokalne zajednice u njezinom ekonomskom, društvenom i prostornom integritetu. U djelovanju Upravnih odjela jasno su uočljive aktivnosti usmjerene na stvaranje uvjeta i direktno unaprjeđivanje ekonomske osnove života u Gradu Krapini. Odlukom o ustroju i djelokrugu rada upravnih tijela Grada Krapine, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom u nadležnosti su Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju, zaštitu okoliša i komunalno gospodarstvo, Odjeka za imovinsko-pravne poslove.

Kako bi Grad mogao postići svoje ciljeve potrebno je planiranje potrebe za ljudskim resursima. U tom procesu je i proces analize i identifikacija potreba i raspoloživosti zaposlenika.

Putem interne analize dolazi se do sljedećih podataka:

- broj zaposlenih,
- kvalifikacijska i dobna struktura,
- dužina ukupnog radnog staža,
- broj radnika na istom poslu,
- pregled razvoja karijere zaposlenih,
- usavršavanje,
- napredovanje,
- ocjena uspješnosti,
- zaposlenici sa potencijalom za napredovanje te
- zaposlenici pred mirovinom.

Ukupan broj zaposlenih u 2020. u Gradu Krapini je 24. Najveći broj je sa završenom Visokom stručnom spremom, njih 15.

## **6. UPRAVLJANJE IMOVINOM**

---

Predmet Strategije je cjelokupna nefinancijska imovina u vlasništvu Grada Krapine.

U pitanju je velika isprepletenost sveukupne imovine koja se nalazi na području Grada Krapine.

Tako, na primjer, neke su nekretnine, gledano imovinsko-pravno, vlasništvo Republike Hrvatske, s njima raspolaze Grad Krapina, a knjigovodstveno su evidentirane kao imovina Grada. Ovaj odnos više subjekata koji imaju različite uloge (i aktivnosti) na istoj nekretnini, bitno može zakomplikirati cjelokupni tijek procesa upravljanja nekretninama. U praksi JLS-a često se pokušava dati jednostavna definicija odnosno kriteriji za obuhvat svih pojavnih oblika imovine, koja zanima upravljačku strukturu JLS-a, a to je:

- sva imovina koja ostvaruje prihode (npr. zakupi kod poslovnih prostora, javnih površina, najmovi od stanova, prodaja nekretnine)
- sva imovina u koju JLS ulaže, odnosno iz proračuna podmiruje neke troškove (npr. investicijska ulaganja, tekuća održavanja, režijski troškovi, plaćanje utroška električne energije za osvjetljenje spomenika, crkve itd.)
- sva imovina koja ima i jedno i drugo (ostvaruje prihode JLS-u i ujedno na sebi ima neke troškove – poslovni prostori ostvaruju prihode, ali generiraju i troškove kod investicijskih zahvata)

- sva imovina koja se u temeljnim registrima (zemljišna knjiga i katastar) vodi na Grad Krapinu bez obzira je li trenutno u posjedu Grada Krapine
- potencijalna imovina (nekretnine drugih vlasnika koje mogu biti zanimljive Gradu za razne razvojne potrebe)
- ostala imovina.

Analizirajući sve aspekte upravljanja imovinom, s posebnim naglaskom na nekretnine, kao najvrjedniji resurs JLS-a, te nizom specifičnosti za ostale oblike imovine (dionice, trgovačka društva, pokretnine, itd.), uočena je potreba za detaljnim sagledavanjem pitanja upravljanja imovinom Grada Krapine.

### **6.1. PRLS model**

Provedba PRLS modela upravljanja imovinom odvija se kroz 11 aktivnosti (precizno definiranje koraka odnosno komponenti modela):

1. Inventura imovine pomoću informacijskog sustava
2. Tranzicijska pitanja (pretvorba /povrati imovine - statusi vlasništva)
3. Klasifikacija imovine (obvezna, diskrecijska, profitna)
4. Procjena imovine (odabrani uzorci po vrstama)
5. Operativni izvještaji (prihodi i izdatci na svakoj nekretnini)
6. Financijska analiza portfelja (prihoda i izdataka po istovrsnim portfeljima)
7. Deregulacija iznajmljivanja (licitacije, zakupi, novi ugovori, jamstva)
8. Praćenje subvencija (direktnih i indirektnih)
9. Izvještavanja o imovini (godišnje, periodično, na zahtjev)
10. Konsolidirano upravljanje (centralizirano upravljanje u jednom odjelu)
11. Dugoročni plan upravljanja imovinom (odobrenje vijeća)

Provođenje PRLS<sup>2</sup> modela kvalitetan je pomak na području učinkovitijeg gospodarenja imovinom Grada, s naglaskom na nefinansijsku imovinu, osobito na nekretnine, a vezano uz sljedeće aspekte upravljanja imovinom:

#### **1. Evidencijski:**

- pojedinačne evidencije o imovini formirane prema nadležnostima upravnih tijela
- postojanje jedinstvene baze podataka za obuhvat svih pojavnih oblika imovine na jednom mjestu
- povezanost raspoloživih evidencija (posebno s knjigovodstvenim, prostornim, planskim)

#### **2. Opisno-tehnički:**

- pojavnji oblici imovine (portfelji) i funkcionalna klasifikacija
- naziv i opis nekretnine, opisna adresa, lokacija
- status nekretnine: način stjecanja, opće stanje nekretnine

---

<sup>2</sup> Projekt Reforme Lokalne Samouprave (PRLS) koju je razvio The Urban Institute iz Washingtona, SAD, a financirala Svjetska banka za potrebe bržeg razvoja tranzicijskih zemalja.

- opisne i tehničke karakteristike nekretnine (površina, dužina, pokrov, vrsta poda, grijanja, sobnost, energetski razred i dr.).

### **3. Prostorni:**

- katastarski podatci o nekretnini (katastarska općina, k.č., namjena)
- prostorna lokacija nekretnine (adresa, koordinate..)
- interakcija nekretnine s drugim podatcima u prostoru (cjenovni blokovi, infrastruktura, kastar, GUP...)

### **4. Imovinsko-pravni:**

- zemljišnoknjižni podatci o nekretnini
- upis vlasništva i drugih stvarnih prava
- natječajni postupci i javna nabava
- ugovaranje zakupa i najma, kupnje i prodaje

### **5. Financijski:**

- ispravno bilanciranje nekretnine u poslovnim knjigama
- knjigovodstvena, procijenjena i druge vrijednosti nekretnine

### **6. Dokumentacijski:**

- postojeći dokumenti: skenirani, fotografije, nacrti, certifikati, elaborati, zapisnici, projekti, zabilježbe, ostali dokumenti
- promjenjivi dokumenti: natječaji, ugovori, akti upravljanja nekretninom
- dokazni dokumenti (izvodi), nastali iz transakcija, sporova i drugih procesa.

### **7. Organizacijski:**

- organizacija upravljanja nekretninama unutar JLS-a i jasna nadležnost
- znanje i iskustvo u upravljanju nekretninama, edukacija

### **8. Društveni:**

- briga o nekretninama na opću korist lokalne zajednice
- aktivna ponuda i potražnja nekretnina i primjerjen utjecaj na tržište
- transparentni podatci o nekretninama
- zadovoljstvo građana vezano za osobno korištenje nekretnina i općenitu percepciju lokalne vlasti kao upravitelja nekretninama.

### **9. Strateški:**

- ostvarenje dugoročnih ciljeva upravljanja nekretninama
- priprema, realizacija i praćenje planova
- ulaganja i investicije u nekretnine i njihovo dugogodišnje očuvanje dobrog funkcionalnog stanja
- okrugnjavanje zemljišta u cilju provedbe razvojnih planova
- sudjelovanje u razvojnim planovima lokalne zajednice.

## **6.2. Tranzicijska pitanja**

U Hrvatskoj je u tijeku nekoliko tranzicijskih procesa koji zahtijevaju pozornost lokalne samouprave. Po tom pitanju, Grad Krapina prvenstveno treba poduzeti sljedeće aktivnosti:

- pripremiti popise imovine za povrat – odrediti i posebno popisati imovinu za povrat i drugu imovinu tamo gdje prava vlasništva lokalne samouprave nisu jasna,
- smanjiti daljnja ulaganja Grada u imovinu koja mu nije u vlasništvu niti je pod njegovim nadzorom,
- godišnje pregledati i odobriti proračunske izdatke za iduću godinu u vezi s takvom imovinom. Podatci o izdatcima i prihodima u vezi s tim skupinama imovine mogu dati koristan uvid.
- osigurati da se popis imovine u registru upravljanja i popis imovine u bilanci podudaraju.

Posebno treba istaknuti potrebu rješavanja pitanja vlasništva. Procesom povrata imovine vraćaju se vlasnička prava onim vlasnicima koji su ih izgubili nacionalizacijom ili konfiskacijom. Također je potrebno riješiti praktična pitanja u vezi s povratom imovine. Ako imovina koju treba vratiti ne stvara dohodak, Grad bi trebao poduzeti mjere za ubrzavanje procesa povrata. Ključno je pitanje u upravljanju imovinom želi li Grad ulagati – i koliko – u održavanje i popravak nekretnina koje će vjerojatno vratiti ili koje će se na drugi način maknuti iz svojih portfelja. Proračun Grada Krapine je ograničen te je potrebno napraviti izbor. Logično je da će prioritet dobiti jedinice imovine koje će u doglednoj budućnosti ostati u vlasništvu Grada, ili one koje će se prodati i za koje će prodajna cijena biti znatno i očigledno uvećana ako se učine određeni popravci.

Potrebljano je provesti finansijsku analizu kako bi se odredila finansijska korist svih važnih izdataka. Onima koji donose odluke o cjelokupnoj politici Grada potrebne su objektivne informacije kako bi mogli donijeti dobre odluke. Zbog toga bi bilo korisno da u bazu podataka o imovini Grad Krapina uključi i označi imovinu koja će biti vraćena.

Grad Krapina je popisao i identificirao svu imovinu koja je u postupku povrata sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“ br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02). Sva popisana imovina bit će sukladno sudskoj odluci vraćena svojim izvornim vlasnicima.

## **7. SREDNJOROČNI CILJEVI I SMJERNICE ZA NJIHOVU REALIZACIJU**

---

### **7.1. Srednjoročni ciljevi**

Ovom Strategijom definiraju sljedeći srednjoročni ciljevi u području upravljanja i raspolažanja imovinom Grada Krapine:

**CILJ 1** – Sveobuhvatno i cjelovito evidentiranje i ažuriranje svih oblika imovine kojom upravlja, raspolaže ili koja je dana na korištenje Gradu, neovisno o nositelju vlasničkih prava te imovine.

**CILJ 2** – Unaprjeđenje normativnog okvira u području upravljanja i raspolažanja imovinom

**CILJ 3** – Učinkovito upravljanje imovinom.

## **7.2. Smjernice za realizaciju srednjoročnih ciljeva**

### **7.2.1. Smjernice za realizaciju cilja 1 - Sveobuhvatno i cjelovito evidentiranje i ažuriranje svih oblika imovine kojom upravlja, raspolaže ili koja je dana na korištenje Gradu, neovisno o nositelju vlasničkih prava te imovine.**

U svrhu uspješnog upravljanja imovinom Grad Krapina treba:

- Ažurirati postojeće podatke o imovini
- započeti s imovinom i portfeljima koji daju najbolje i najlošije rezultate (portfelj poslovnih objekata koji se daju u zakup, zatim drugi portfelji, kao npr. za iznajmljivanje, za potrebe grada, sportski objekti itd.),
- uključiti poseban dio o nekretninama koje nisu u vlasništvu ili pod kontrolom grada, ali ih on financira (kao što su kulturni objekti) te
- razviti i preurediti postojeću računalnu bazu za održavanje tih podataka.

#### **7.2.1.1. Informatizacija i digitalizacija informacijsko-komunikacijskih sustava**

Unaprjeđenje informatizacije i digitalizacije informacijsko-komunikacijskih sustava odnosi se na poboljšanje postojećih i unošenje novih informacijsko-komunikacijskih rješenja u području upravljanja imovinom. Osim unaprjeđenja i uvođenja novih rješenja, potrebno je osigurati informatičko-infrastrukturne uvjete te kontinuirano raditi na sigurnosti informacijsko-komunikacijskog sustava.

#### **7.2.1.2. Vođenje informacijskog sustava pod nazivom Registar imovine Grada Krapine**

Grad Krapina od 2014. vodi evidenciju nekretnina u svom vlasništvu, međutim evidenciju je potrebno proširiti odnosno prilagoditi na način da kontinuirano sadrži sve točne i relevantne podatke koji služe kao podloga za donošenje odluka u području upravljanja i raspaganja imovinom. Grad Krapina planira nabaviti informacijski sustav gdje će se unijeti svi podatci o svim pojavnim oblicima imovine te će se na taj način ostvariti prikaz imovine Grada na jedinstvenom mjestu. Dijelovi sustava bi bili javno dostupni kako bi se javnosti omogućilo praćenje statusa svih nekretnina kao i provođenje ove Strategije.

U sustav će se unositi podatci o imovini u skladu s klasifikacijom pojavnih oblika imovine. Obavezno će se unositi naznaka isprave na temelju koje je izvršen upis, promjena ili brisanje u Registar imovine Grada.

#### **7.2.1.3. Poduzimanje odgovarajućih aktivnosti povezanih sa vođenjem registra poduzetničke infrastrukture**

Grad Krapina ima osnovane tri industrijske zone i to Zona malog gospodarstva (površine 51.783 m<sup>2</sup>), Poduzetnička zona Krapina jug (površine 433.878 m<sup>2</sup>) i Poduzetnička zona Krapina zapad (475.613 m<sup>2</sup>). Sve tri navedene Poduzetničke zone upisane su u Jedinstveni registar poduzetničke infrastrukture sukladno odredbama Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture, što je preuvjet za prijavu za korištenje potpora ministarstva nadležnog za poduzetništvo i obrt namijenjenih subjektima poduzetničke infrastrukture.

## **7.2.2. Smjernice za realizaciju cilja 2 – Unaprjeđenje normativnog okvira u području upravljanja i raspolaganja imovinom**

### **7.2.2.1. Donošenje strategije upravljanja imovinom i podnošenje izvješća o provedbi Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Krapine do 2025. godine**

Strategija upravljanja imovinom Grada Krapine donosi se na razdoblje do 2025. godine. Strategija će se objaviti u „Službenom glasniku Grada Krapine“ i na mrežnim stranicama Grada. Prije prodaje, kupnje ili darovanja nekretnina potrebno je provjeriti usklađenost sa strategijom i godišnjim planom upravljanja i raspolaganja imovinom i utvrđenom namjenom nekretnina.

O provedbi Strategije, gradonačelnik podnosi izvješće Gradskom vijeću Grada Krapine, u godini koja slijedi nakon posljednje godine na koju se ista odnosi. Izrađuje se i objavljuje na isti način kao i Strategija.

### **7.2.2.2. Donošenje Godišnjeg plana upravljanja imovinom i podnošenje izvješća o provedbi Godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Krapine**

Na temelju Strategije, gradonačelnik donosi Godišnji plan upravljanja imovinom Grada do 30. studenoga tekuće godine za narednu godinu. Prijedlog plana izrađuje Povjerenstvo iz točke 1.2. strategije. Plan se objavljuje u „Službenom glasniku Grada Krapine“ i na mrežnim stranicama Grada.

Izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja imovinom gradonačelnik podnosi Gradskom vijeću Grada Krapine, najkasnije do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu. Izrađuje se i objavljuje na isti način kao i Plan.

### **7.2.2.3. Usklađivanje normativnog okvira kojim se uređuju ovlasti, procedure i kriteriji za sve oblike raspolaganja imovinom obuhvaćenom ovom Strategijom.**

Odluku o raspolaganju, upravljanju i stjecanju nekretnina Grada Krapine donosi Gradsko vijeće Grada Krapine. Njome se propisuju ovlasti i postupanje (procedure i kriteriji) nadležnih tijela prilikom raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvo Grada Krapine te prilikom stjecanja nekretnina u vlasništvo Grada. Obzirom da je Odluka o raspolaganju, upravljanju i stjecanju nekretnina Grada Krapine iz 1998. godine, (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ 2/98, 5/10) u nadolazećem periodu potrebno je izraditi novu.

### **7.2.2.4. Donošenje općih i pojedinačnih akata u skladu sa zakonskim i drugim propisima iz područja upravljanja i raspolaganja imovinom**

Druge opće akte vezane za upravljanje imovinom (npr. odluka kojom je uređeno davanje u zakup poslovni prostora) potrebno je donositi u skladu sa zakonima i drugim propisima, a pojedinačne odluke o upravljanju imovinom (npr. Odluka o prodaji nekretnine, Odluka o prodaji udjela u trgovačkom društvu) u skladu sa zakonima, drugim propisima i općim aktima, ovisno o kojoj se vrsti imovine radi i koja je vrijednost iste te ovisno o kojoj se vrsti raspolaganja radi.

## **7.2.3. Smjernice za realizaciju cilja 3 – Učinkovito upravljanje imovinom**

### **7.2.3.1. Dopuna i usklađivanje statusa čestice sa važećom prostorno-planskom dokumentacijom**

Za svaku nekretninu kojom upravlja, raspolaže ili koja je dana na korištenje Gradu, neovisno o nositelju vlasničkih prava te imovine, provjeriti će se usklađenost namjene sa važećim prostornim planovima te će ista biti evidentirana u informacijskom sustavu Registar imovine Grada Krapine kao zaseban podatak.

Podatci o namjeni svake pojedine nekretnine, zajedno s finansijskim podatcima, biti će polazište za donošenje odluka o upravljanju istima u budućem razdoblju.

Obzirom na iskazanu potrebu potrebno je napraviti preraspodjelu radnih zadataka kako bi svi članovi radne skupine iz točke 1.2. proveli aktivnosti i ubrzali evidentiranje nekretnina u poslovnim knjigama i registru imovine. Provedbom raniјe navedenih preporuka pridonijelo bi se otklanjanju slabosti i propusta te utjecalo na povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama.

#### **7.2.3.2. Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama**

Potrebno je kontinuirano rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama radi upisa prava vlasništva ili prava u korist Grada ili pravnih osoba kojih je osnivač ili vlasnik Grad ako za to postoji na zakonu zasnovan interes te poduzimati aktivnosti vezano uz procjenu vrijednosti neevidentirane imovine u poslovnim knjigama Grada.

Prioritetno se rješavaju imovinsko-pravni odnosi u svrhu realizacije strateških i drugih investicijskih projekata od značaja za Grad, te imovinsko-pravni odnosi vezano uz komunalnu infrastrukturu – nerazvrstane ceste, dječja igrališta, itd.

#### **7.2.3.3. Poduzimanje aktivnosti za stavljanje u funkciju nekretnina koje trenutno nisu u funkciji ili iznaći rješenja za nekretnine za koje ne postoji interes za njihovim zadržavanjem**

Planira se osnovati Povjerenstvo koje će razmatrati mogućnosti za stavljanje u funkciju nekretnina koje trenutno nisu u funkciji odnosno rješenja za nekretnine za koje ne postoji interes za njihovim zadržavanjem.

Ukoliko ne postoji interes da se neka od nekretnina zadrži u vlasništvu Grada ili u nekom drugom pravnom režimu temeljem kojeg Grad raspolaže nekretninom, iznaći će se rješenja u vidu prodaje, davanja u zakup ili će se na drugi način pokušati ostvariti direktni prihod u Proračunu Grada, čime bi se optimizirao portfelj nekretnina Grada.

#### **7.2.3.4. Poduzimanje mjera s ciljem smanjenja troškova Grada koji proizlaze iz vlasništva odnosno korištenja poslovnih prostora kojima upravlja, raspolaže ili koji su dani na korištenje Gradu, neovisno o nositelju vlasničkih prava na tim poslovnim prostorima**

Na temelju analize podataka kojima raspolaže Grad Krapina, podataka iz dosadašnje evidencije nekretnina u vlasništvu Grada Krapine, drugih dostupnih registara i evidencija poduzimati će se organizacijske, tehničke i druge mjere za postizanje ušteda kroz smanjenje troškova korištenja poslovnih prostora. Pri odabiru mjera potrebno je voditi računa o omogućavanju pristupa osobama smanjene pokretljivosti, uvažavanju rješenja usmjerena na postizanje više razine energetske učinkovitosti, poštivanju propisa zaštite na radu te propisa o održivom gospodarenju otpadom. Poslovni prostori moraju se održavati u okviru standarda ovisno o namjeni, poštujući zakonske propise i pravila struke. Potrebno je osigurati određenu imovinu od uobičajenih rizika kao što su požar, olujno nevrijeme, izljev vode i slično, te ovisno o prilikama, i od specifičnih rizika u cilju smanjenja izvanrednih i neplaniranih troškova.

Za nekretnine o vlasništvu Grada, a kojima upravlja treća osoba, potrebno je ugovorom o upravljanju detaljno propisati način i rokove izvještavanja, te na temelju dobivenih podataka analizirati učinke upravljanja i korištenja. Za sve nekretnine u vlasništvu Grada potrebno je vršiti periodične preglede radi utvrđivanja stanja istih.

## **8. ZAKLJUČNO**

Ovom Strategijom se potvrđuje nastojanje Grada za učinkovitim, racionalnim i transparentnim upravljanjem imovinom Grada u svrhu održavanja postojećih i stvaranja novih vrijednosti i ekonomskih koristi na dobrobit svih stanovnika Grada.

## **9. ZAVRŠNE ODREDBE**

Ova Strategija objavit će se u Službenom glasniku Grada Krapine i na mrežnim stranicama Grada Krapine.

**PREDSJEDNIK**

**GRADSKOG VIJEĆA**



KLASA: 947-03/20-01/0045

URBROJ: 2140/01-04-0401-20- 03

Krapina, 22.12.2020.

Dostaviti:

1. Službeni glasnik Grada Krapine, ovdje
2. Upravni odjel za financije, proračun, javnu nabavu i gospodarstvo, ovdje,
3. Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju, zaštitu okoliša i komunalno gospodarstvo,  
Odsjek za imovinsko-pravne poslove, ovdje,
4. Evidencija
5. Arhiva, ovdje