

**S T R A T E G I J A**

**UPRAVLJANJA IMOVINOM**

**U VLASNIŠTVU GRADA DELNICA ZA RAZDOBLJE OD 2023. DO 2029. GODINE**

Delnice, svibanj 2023.

**Sadržaj**

[1. UVOD 5](#_Toc139887524)

[2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR 8](#_Toc139887525)

[2.1. Zakoni i drugi propisi 8](#_Toc139887526)

[2.3. Obuhvat oblika gradske imovine 11](#_Toc139887527)

[2.4 Načela upravljanja imovinom Grada Delnica sukladno važećem zakonskom okviru 12](#_Toc139887528)

[3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA DELNICA 14](#_Toc139887529)

[3.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela čiji je imatelj Grad Delnica 14](#_Toc139887530)

[3.2. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Delnica 15](#_Toc139887531)

[3.2.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima i stanovima u vlasništvu Grada Delnica 15](#_Toc139887532)

[3.2.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Grada Delnica 21](#_Toc139887533)

[3.2.2.1. Poljoprivredno zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske na području Grada Delnica 23](#_Toc139887534)

[3.2.2.2. Nerazvrstane ceste 24](#_Toc139887535)

[3.2.2.3. Poslovne zone 24](#_Toc139887536)

[3.2.3. Analiza upravljanja i raspolaganja nogometnim igralištima u vlasništvu Grada Delnica 30](#_Toc139887537)

[3.2.3.1. Upravljanje i raspolaganje nogometnim stadionima i igralištima 30](#_Toc139887538)

[3.2.4. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Delnica namijenjenim prodaji 31](#_Toc139887539)

[3.2.5. Analiza neprocijenjenih nekretnina u vlasništvu Grada Delnica 31](#_Toc139887540)

[3.2.6. Analiza zahtjeva za darovanje nekretnina upućenih Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine 32](#_Toc139887541)

[3.2.7. Nekretnine Republike Hrvatske i lokalna i područna (regionalna) samouprava 33](#_Toc139887542)

[3.2.8. Stanje dokumentacije o nekretninama 33](#_Toc139887543)

[3.3. Analiza upravljanja i raspolaganja ostalom imovinom i koncesijama 34](#_Toc139887544)

[3.3.1. Mineralne sirovine 34](#_Toc139887545)

[3.3.2. Poljoprivredno zemljište 35](#_Toc139887546)

[3.3.3. Kapitalni projekti Grada Delnica za razdoblje od 2023. do 2029. godine 35](#_Toc139887547)

[3.4. Zaključna razmatranja o postojećem stanju upravljanja gradskom imovinom 36](#_Toc139887548)

[4. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA GRADSKOM IMOVINOM 37](#_Toc139887549)

[4.1. Vizija upravljanja gradskom imovinom 37](#_Toc139887550)

[4.2. Strateški cilj upravljanja gradskom imovinom 38](#_Toc139887551)

[5. KASKADIRANJE STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA GRADSKOM IMOVINOM 38](#_Toc139887552)

[5.1. Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Delnica“ 41](#_Toc139887553)

[5.2. Poseban cilj 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Delnica kao (su)vlasnika trgovačkih društava“ 43](#_Toc139887554)

[5.3. Poseban cilj 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“ 45](#_Toc139887555)

[5.4. Poseban cilj 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ 46](#_Toc139887556)

[5.5. Poseban cilj 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Delnice“ 47](#_Toc139887557)

[5.6. Poseban cilj 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ 48](#_Toc139887558)

[5.7. Poseban cilj 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Delnica“ 50](#_Toc139887559)

[6. ZAKLJUČAK 52](#_Toc139887560)

[7. IZVORI PODATAKA 53](#_Toc139887561)

**POPIS TABLICA**

[Tablica 1. Trgovačka društva u (su)vlasništvu Grada Delnica 14](#_Toc139962082)

[Tablica 2. Javne ustanove u (su)vlasništvu Grada Delnica 15](#_Toc139962083)

[Tablica 3. Podaci o poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Delnica 16](#_Toc139962084)

[Tablica 4. Podaci o zemljištu u vlasništvu Grada Delnica 22](#_Toc139962085)

[Tablica 5. Nekretnine za koje se planira zatražiti darovanje 32](#_Toc139962086)

[Tablica 6. Kapitalni projekti Grada Delnica 35](#_Toc139962087)

[Tablica 7. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Delnica“ 41](#_Toc139962088)

[Tablica 8. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Delnica kao (su)vlasnika trgovačkih društava“ 43](#_Toc139962089)

[Tablica 9. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“ 45](#_Toc139962090)

[Tablica 10. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata**“** 46](#_Toc139962091)

[Tablica 11. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Delnice“ 48](#_Toc139962092)

[Tablica 12. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ 49](#_Toc139962093)

[Tablica 13. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Delnica“ 50](#_Toc139962094)

POPIS SLIKA

[*Slika 1. Poslovna zona K-1 “Podrebar“* 25](#_Toc139962273)

[*Slika 2. Poslovna zona K-2 “Kolodvor Delnice“* 26](#_Toc139962274)

[*Slika 3. Poslovna zona I 1-3 “Lučice“* 27](#_Toc139962275)

[*Slika 4. Poslovna zona I 2-7 “Javornik“* 28](#_Toc139962276)

[*Slika 5. Poslovna zona I 1-8 “Kendar“* 28](#_Toc139962277)

[*Slika 6. Poslovna zona I 2-5 “Malo Selo“* 29](#_Toc139962278)

[*Slika 7. Poslovna zona I 2-6 “Dedin“* 29](#_Toc139962279)

[*Slika 8. Strateško usmjerenje upravljanja državnom imovinom* 37](#_Toc139962280)

[*Slika 9. Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja gradskom imovinom* 40](#_Toc139962281)

## 1. UVOD

Strategiju upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Delnica za razdoblje od 2023. do 2029. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Gradsko vijeće Grada Delnica. Strategija upravljanja imovinom Grada Delnica za razdoblje od narednih sedam godina je obvezujući dokument u funkciji učinkovitog, djelotvornog i transparentnog upravljanja imovinom u vlasništvu Grada.

Zakon o upravljanju državnom imovinom definirao je načela upravljanja državnom imovinom. Polazeći od činjenice kako je stupanjem na snagu Zakona o Središnjem registru državne imovine kao državna imovina definirana i imovina jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te pojavni oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje bez obzira na visinu vlasničkih udjela, to Grad Delnice za potrebe ove Strategije preuzima načela definirana Zakonom o upravljanju državnom imovinom.

U [Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20)](http://www.zakon.hr/z/132/Zakon-o-lokalnoj-i-podru%C4%8Dnoj-(regionalnoj)-samoupravi) propisano je da lokalne jedinice, osim financijskim sredstvima (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima), upravljaju i raspolažu pokretninama i nekretninama (upravne zgrade, poslovni prostori, objekti komunalne infrastrukture, predškolski, zdravstveni, kulturni i sportski objekti, igrališta i druge nekretnine). Prema odredbama spomenutog Zakona, lokalna jedinica je dužna pokretninama i nekretninama upravljati, koristiti ih i raspolagati njima pažnjom dobrog gospodara. U [Zakonu o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18)](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2018_06_52_1023.html) navodi se da upravljanje i raspolaganje imovinom mora biti predvidljivo, a predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima. [Strategijom upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. - 2025. (»Narodne novine«, broj 96/19](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2019_10_96_1863.html)) navedeno je da za upravljanje i raspolaganje imovinom lokalnih jedinica potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Cilj ove Strategije je dugoročno osigurati održivo, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom Grada Delnica. Održivost je važna za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Istodobno, cilj je osigurati da imovina Grada Delnica bude u službi gospodarskog rasta.

Upravljanje imovinom Grada Delnica podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast. Grad Delnice osigurava kontrolu nad svojom imovinom i prihodima koji se mogu koristiti za opće dobro i važan su instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva.

Učinkovito upravljanje imovinom Grada Delnica potiče razvoj gospodarstva i značajno je za njegovu stabilnost, a istodobno doprinosi boljoj kvaliteti života svojih građana.

Upravljanje imovinom uključuje brigu i aktivnosti za sve oblike imovine kojima Grad Delnice raspolaže. Gospodarski i razvojni interesi Grada Delnica odredit će ekonomske koristi koje Grad može imati od korištenja pojedinog oblika imovine.

Procjena potencijala imovine Grada Delnica mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja. Izrada evidencije imovine je početak, a ocjena njenog razvojnog potencijala i procjena vrijednosti je sljedeća aktivnost.

Važan preduvjet realizacije Strategije je donošenje potrebnih akata, kojima će se dodatno urediti različiti i brojni pojavni oblici imovine Grada Delnica.

Glavno je polazište kako vlasnik gradske imovine može biti jedino Grad Delnice, kao jedinica lokalne samouprave. Vlasništvo je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugog od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima i zakonskim ograničenjima. Vlasništvo podrazumijeva posjedovanje (vršenje faktične vlasti na stvari), uporabu i održavanje, korištenje (uporaba i ubiranje plodova ili koristi koje stvar daje) te raspolaganje (pravo da se stvar otuđi ili optereti), a sukladno članku 30. Zakona 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, 81/15, 94/17). Sukladno odredbama spomenutog Zakona vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Upravljanje imovinom su sve sustavne i koordinirane aktivnosti i prakse kojima organizacija (u ovom slučaju Grad Delnice) optimalno i održivo upravlja svojom fizičkom imovinom i njihovom udruženom uspješnošću, rizicima i rashodima u tijeku njihova životnog ciklusa u svrhu ostvarivanja svojega organizacijskog strateškog plana.

Jedan od temeljnih ciljeva Grada Delnica je uspostava i izgradnja kvalitetnog sustava integralnog upravljanja imovinom kojem će se posvetiti posebna pažnja.

Na temelju odredbi članaka 19. i 21. [Zakona o Državnom uredu za reviziju (»Narodne novine«, broj 25/19)](http://www.zakon.hr/z/478/zakon-o-dr%C5%BEavnom-uredu-za-reviziju), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Primorsko-goranske županije. Izvješće o obavljenoj reviziji – upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Primorsko-goranske županije (dalje u tekstu: Izvješće o obavljenoj reviziji) objavljeno je u siječnju 2016. godine i nalazi se na Internet stranici Državnog ureda za reviziju.

U ostvarivanju temeljnih dugoročnih ciljeva Grad Delnice vodit će se preporukama koje su navedene u Izvješću o obavljenoj reviziji koja sadrži nalaz i preporuke.

## 2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

### Zakoni i drugi propisi

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje imovinom propisano je brojnim zakonskim i podzakonskim aktima. Kako postojeći normativni okvir brojnim zakonima i podzakonskim aktima uređuje područje stjecanja, upravljanja, raspolaganja i korištenja imovinom u vlasništvu Grada Delnica, svjesni smo nemogućnosti normativnog objedinjavanja upravljanja cjelokupnom imovinom u vlasništvu Grada u jednom propisu.

U nastavku se iznose najvažniji zakoni i podzakonski akti kojima je regulirano stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje imovinom u vlasništvu Grada Delnica.

***Ustav i Zakoni:***

* [Ustav Republike Hrvatske](https://www.zakon.hr/z/94/Ustav-Republike-Hrvatske) (»Narodne novine«, broj 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),
* [Zakon o cestama](https://www.zakon.hr/z/244/Zakon-o-cestama) (»Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 114/22, 04/23),
* [Zakon o društveno poticanoj stanogradnji](https://www.zakon.hr/z/371/Zakon-o-dru%C5%A1tveno-poticanoj-stanogradnji)(»Narodne novine«, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21),
* [Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina](https://www.zakon.hr/z/156/Zakon-o-dr%C5%BEavnoj-izmjeri-i-katastru-nekretnina) (»Narodne novine«, broj 112/18, 39/22),

* [Zakon o Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave](https://www.zakon.hr/z/287/Zakon-o-dr%C5%BEavnoj-komisiji-za-kontrolu-postupaka-javne-nabave) (»Narodne novine«, broj 18/13, 127/13, 74/14, 98/19, 41/21),
* [Zakon o gradnji](https://www.zakon.hr/z/690/Zakon-o-gradnji) (»Narodne novine«, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
* [Zakon o građevinskoj inspekciji](https://www.zakon.hr/z/691/Zakon-o-gra%C4%91evinskoj-inspekciji) (»Narodne novine«, broj 153/13),

* [Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade](https://www.zakon.hr/z/726/Zakon-o-izvla%C5%A1tenju-i-odre%C4%91ivanju-naknade) (»Narodne novine«, broj 74/14, 69/17, 98/19),
* [Zakon o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 120/16, 114/22),](https://www.zakon.hr/z/3307/Zakon-o-javnoj-nabavi-2023)
* [Zakon o javno-privatnom partnerstvu](https://www.zakon.hr/z/198/Zakon-o-javno-privatnom-partnerstvu) (»Narodne novine«, broj 78/12, 152/14, 114/18),
* [Zakon o komunalnom gospodarstvu](https://www.zakon.hr/z/319/Zakon-o-komunalnom-gospodarstvu) (»Narodne novine«, broj 68/18, 110/18, 32/20),
* [Zakon o koncesijama](https://www.zakon.hr/z/157/Zakon-o-koncesijama) (»Narodne novine«, broj 67/17, 107/20),

* [Zakon o lokalnoj i područnoj](https://www.zakon.hr/z/132/Zakon-o-lokalnoj-i-podru%C4%8Dnoj-(regionalnoj)-samoupravi) (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, 123/17, 98/19, 144/20),
* [Zakon o najmu stanova](https://www.zakon.hr/z/168/Zakon-o-najmu-stanova) (»Narodne novine«, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20),

* [Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine](https://www.zakon.hr/z/130/Zakon-o-naknadi-za-imovinu-oduzetu-za-vrijeme-jugoslavenske-komunisti%C4%8Dke-vladavine) (»Narodne novine«, broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19),
* [Zakon o središnjem registru državne imovine](https://www.zakon.hr/z/1647/Zakon-o-Sredi%C5%A1njem-registru-dr%C5%BEavne-imovine) (»Narodne novine« broj 112/18),
* [Zakon o obveznim odnosima](https://www.zakon.hr/z/75/Zakon-o-obveznim-odnosima) (»Narodne novine«, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 144/22, 156/22),

* [Zakon o poljoprivrednom zemljištu](https://www.zakon.hr/z/133/Zakon-o-poljoprivrednom-zemlji%C5%A1tu) (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22),
* [Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje](https://www.zakon.hr/z/800/Zakon-o-poslovima-i-djelatnostima-prostornog-ure%C4%91enja-i-gradnje) (»Narodne novine«, broj 78/15, 118/18, 110/19),
* [Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama](https://www.zakon.hr/z/486/Zakon-o-postupanju-s-nezakonito-izgra%C4%91enim-zgradama) (»Narodne novine«, broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),

* [Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (»Narodne novine«, broj 121/17, 98/19, 84/21),](https://www.zakon.hr/z/973/Zakon-o-hrvatskim-braniteljima-iz-Domovinskog-rata-i-članovima-njihovih-obitelji-)
* [Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina](https://www.zakon.hr/z/804/Zakon-o-procjeni-vrijednosti-nekretnina) (»Narodne novine«, broj 78/15),
* [Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo](https://www.zakon.hr/z/275/Zakon-o-prodaji-stanova-na-kojima-postoji-stanarsko-pravo) (»Narodne novine«, broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 02/94, 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 proračunu](https://www.zakon.hr/z/283/Zakon-o-prora%C4%8Dunu) (»Narodne novine«, broj 144/21),

* [Zakon o prostornom uređenju](https://www.zakon.hr/z/689/Zakon-o-prostornom-ure%C4%91enju) (»Narodne novine«, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),

* [Zakon o rudarstvu](https://www.zakon.hr/z/390/Zakon-o-rudarstvu) (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19),
* [Zakon o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika](https://www.zakon.hr/z/656/Zakon-o-istra%C5%BEivanju-i-eksploataciji-ugljikovodika) (»Narodne novine«, broj 52/18, 52/19, 30/21),
* [Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 123/17, 151/22)](https://www.zakon.hr/z/975/Zakon-o-sustavu-strate%C5%A1kog-planiranja-i-upravljanja-razvojem-Republike-Hrvatske),

* [Zakon o šumama](https://www.zakon.hr/z/294/Zakon-o-%C5%A1umama) (»Narodne novine«, broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20),
* [Zakon o trgovačkim društvima](https://www.zakon.hr/z/546/Zakon-o-trgova%C4%8Dkim-dru%C5%A1tvima) (»Narodne novine«, broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23),
* [Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18),](https://www.zakon.hr/z/436/Zakon-o-upravljanju-dr%C5%BEavnom-imovinom)
* [Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina](https://www.zakon.hr/z/482/Zakon-o-ure%C4%91ivanju-imovinskopravnih-odnosa-u-svrhu-izgradnje-infrastrukturnih-gra%C4%91evina) (»Narodne novine«, broj 80/11, 144/21),
* [Zakon o ustanovama](https://www.zakon.hr/z/313/Zakon-o-ustanovama) (»Narodne novine«, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19, 151/22),
* [Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima](https://www.zakon.hr/z/241/Zakon-o-vlasni%C5%A1tvu-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, 81/15, 94/17),
* [Zakon o vodama](https://www.zakon.hr/z/124/Zakon-o-vodama) (»Narodne novine«, broj 66/19, 84/21, 47/23),
* [Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora](https://www.zakon.hr/z/513/Zakon-o-zakupu-i-kupoprodaji-poslovnog-prostora) (»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15, 112/18),
* [Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara](https://www.zakon.hr/z/340/Zakon-o-za%C5%A1titi-i-o%C4%8Duvanju-kulturnih-dobara) (»Narodne novine«, broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14 , 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22),

* [Zakon o zaštiti okoliša](https://www.zakon.hr/z/194/Zakon-o-za%C5%A1titi-okoli%C5%A1a) (»Narodne novine«, broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18, 118/18),
* [Zakon o zaštiti na radu](https://www.zakon.hr/z/167/Zakon-o-za%C5%A1titi-na-radu) (»Narodne novine«, broj 71/14, 118/14, 154/14 , 94/18, 96/18),
* [Zakon o zemljišnim knjigama](https://www.zakon.hr/z/103/Zakon-o-zemlji%C5%A1nim-knjigama) (»Narodne novine«, broj 63/19, 128/22),
* [Zakon o gospodarenju otpadom (»Narodne novine«, broj 84/21).](https://www.zakon.hr/z/2848/Zakon-o-gospodarenju-otpadom)

**2.2. Akti kojima je uređeno upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Delnica**

* [Statut Grada Delnica (»Službene novine Grada Delnica«, broj 2/21)](https://delnice.hr/wp-content/uploads/2021/03/GV-320.-prijedlog-Statuta.pdf),
* Odluka o privremenom korištenju nekretnina u vlasništvu Grada u političke svrhe (»Službene novine Grada Delnica«, broj 7/15, 1/16, 4/16, 9/22),
* Odluka o raspolaganju i upravljanju zemljištem u vlasništvu Grada Delnica (»Službene novine Primorsko-goranske županije«, broj 47/12) ,
* [Odluka o vrijednosti zemljišta na području Grada Delnica (»Službene novine Grada Delnica«, broj 4/15)](http://www.delnice.hr/DOKUMENTI_ODLUKE/sluzbene_novine/sn_04_web/Gradonacelnik%20Odluka%20vrijednost%20zemljista.pdf),
* Odluka o agrotehničkim mjerama, te uređenju i održavanju poljoprivrednih rudina na području Grada Delnica (»Službene novine Primorsko-goranske županije«, broj 53/10, 20/11, 5/14 i [»Službene novine Grada Delnica«, broj 3/21)](https://delnice.hr/wp-content/uploads/2021/03/GV-337.-izmjena-odluke-agrotehni%C4%8Dke-mjere.pdf),
* [Odluka o stavljanju izvan snage Odluke o vrijednosti zemljišta na području Grada Delnica](https://delnice.hr/wp-content/uploads/2020/01/2020_Stavljanje-izvan-snage-Odluke-o-vrijednosti-zemlji%C5%A1ta.docx) (»Službene novine Grada Delnica«, broj 1/20),
* Odluka o najmu stanova u vlasništvu Grada Delnica (»Službene novine Primorsko-goranske županije«, broj 44/06, 37/09),
* Odluka o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Delnica (»Službene novine Primorsko-goranske županije«, broj 46/11 [i »Službene novine Grada Delnica«, broj 3/21, 10/21)](https://delnice.hr/wp-content/uploads/2021/03/GV-334.-izmjena-odluke-zakup-jp.pdf),
* [Odluka o uvjetima, mjerilima i postupku utvrđivanja reda prvenstva za kupnju stana iz Programa društveno poticane stanogradnje na području Grada Delnica (»Službene novine Grada Delnica«, broj 10/21)](https://delnice.hr/wp-content/uploads/2022/01/Vijece-82.-Odluka-mjerila-i-kriteriji-POS-GV.pdf),
* Odluka o davanju u zakup javnih površina u vlasništvu Grada Delnica za postavu privremenih objekata (»Službene novine Primorsko-goranske županije«, broj 05/03, 37/09 i [»Službene novine Grada Delnica«, broj 5/20, 3/21)](https://delnice.hr/wp-content/uploads/2021/03/GV-334.-izmjena-odluke-zakup-jp-1.pdf),
* [Odluka o visini jedinične zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Grada Delnica (»Službene novine Grada Delnica«, broj 2/23)](https://delnice.hr/wp-content/uploads/2023/04/Gradonacelnica-49.-Odluka-G-zakupnina-pp-22.docx),
* Odluka o visini jedinične zakupnine za javne površine u vlasništvu Grada Delnica ([»Službene novine Primorsko-goranske županije«, broj 11/03](http://www.sn.pgz.hr/default.asp?Link=odluke&id=421),12/05, 22/14, 6/15 i [»Službene novine Grada Delnica«, broj 1/16)](http://www.delnice.hr/DOKUMENTI_ODLUKE/sluzbene_novine/2016_sn01_web/gradonacelnik%201.%20Odluka%20G%20IV.%20izmjene%20zakupnina%20JP%2016.pdf),
* [Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Grada Delnica (»Službene novine Primorsko-goranske županije«, broj 36/13)](http://www.sn.pgz.hr/default.asp?Link=odluke&id=28567),
* [Odluka o usvajanju Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Delnica od 2021. do 2025. godine (»Službene novine Grada Delnica«, broj 11/20)](https://delnice.hr/wp-content/uploads/2021/01/GV-312.-strategija-imovina-21-25.pdf),
* [Odluka o promjeni namjene poslovnog prostora u Delnicama, A.Starčevića 8 i 10, prizemlje (»Službene novine Grada Delnica«, broj 3/22)](https://delnice.hr/wp-content/uploads/2022/05/22.-Odluka-promjena-namjene-A.-Star%C4%8Devi%C4%87a-810.docx),
* Odluka o nerazvrstanim cestama (»Službene novine Primorsko-goranske županije«, broj 09/11, 36/12, 34/14 i [»Službene novine Grada Delnica«, broj 6/15, 8/15, 5/16, 2/17, 3/17, 1/18, 7/19, 10/19, 3/20, 9/20, 11/20, 2/21,6/21)](http://www.delnice.hr/DOKUMENTI_ODLUKE/sluzbene_novine/sn_06_web/37.III.IZMJENE%20I%20DOPUNE%20ODLUKE%20O%20NERAZVRSTANIM%20CESTAMA.pdf)
* Registar nerazvrstanih cesta (»Službene novine Grada Delnica«, broj 6/15, 8/15, 5/16, 2/17, 3/17, 1/18, 8/19, 10/19, 3/20, 9/20, 11/20 , 2/21, 6/21),
* [Opći uvjeti poslovanja za potrebe održavanja sajma u Gradu Delnicama (»Službene novine Grada Delnica«, broj 1/19)](http://www.delnice.hr/DOKUMENTI_ODLUKE/sluzbene_novine/2019_sn01_web/GV%20142.%202.%20Opci%20uvjeti%20poslovanja%20za%20potrebe%20odrzavanja%20sajma%20u%20Gradu%20Delnicama.pdf),
* [Odluka](http://www.delnice.hr/DOKUMENTI_ODLUKE/sluzbene_novine/2019_sn01_web/GV%20142.%201.%20Suglasnost%20opci%20uvjeti%20sajam.pdf) o davanju prethodne suglasnosti na opće uvjete poslovanja za potrebe održavanja sajma u Gradu Delnicama (»Službene novine Grada Delnica«, broj 1/19),
* Odluka o reklamiranju i plakatiranju na području Grada Delnica (»Službene novine Primorsko-goranske županije«, broj 21/08 i [»Službene novine Grada Delnica«, broj 3/21)](https://delnice.hr/wp-content/uploads/2021/03/GV-336.-izmjena-odluke-o-reklamiranju-i-plakatiranju.pdf),
* [Odluka o oslikavanju grafitima (»Službene novine Primorsko-goranske županije«, broj 36/13)](http://www.sn.pgz.hr/default.asp?Link=odluke&id=28569),
* Odluka o prodaji robe izvan prodavaonica na području Grada Delnica (»Službene novine Primorsko-goranske županije«, broj 36/13 i [»Službene novine Grada Delnica« 5/15,2/16, 3/21)](http://www.delnice.hr/DOKUMENTI_ODLUKE/sluzbene_novine/sn_05_web/9.izmjena%20odluke%20o%20prodaji%20robe.pdf).

### 2.3. Obuhvat oblika gradske imovine

U nizu zakona može se sagledati veći broj oblika imovine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Oni ukazuju na bogatstvo i raznolikost te veliki potencijal ove imovine. Očekivane koristi od upotrebe imovine moraju postati važnim motivom aktivnosti i biti pažljivo naznačeni u svim razvojnim strategijama i operativnim planovima.

Pojavni oblici imovine kojima Grad Delnice raspolaže su sljedeći:

* poljoprivredno zemljište,
* građevinsko zemljište,
* stanovi, poslovni prostori u vlasništvu Grada Delnica,
* groblja i mrtvačnice,
* ceste,
* sportski objekti,
* imovina u obliku poslovnih udjela u trgovačkim društvima,
* prihodi proračuna koji se ostvaruju na temelju naplaćivanja naknada za korištenje imovine,
* potraživanja Grada prema fizičkim i pravnim osobama,
* ostali pojavni oblici imovine u vlasništvu.

### 2.4 Načela upravljanja imovinom Grada Delnica sukladno važećem zakonskom okviru

Grad Delnice svojom imovinom treba upravljati učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladno načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

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

***Načelo javnosti*** - upravljanja imovinom osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u propisima i drugim aktima koji se donose na temelju [Zakona o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18)](https://www.zakon.hr/z/436/Zakon-o-upravljanju-dr%C5%BEavnom-imovinom) te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja imovinom u Strategiji upravljanja imovinom i Godišnjem planu upravljanja imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju imovinom.

***Načelo ekonomičnosti*** - imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Republike Hrvatske.

***Načelo predvidljivosti*** - upravljanje i raspolaganje imovinom mora biti predvidljivo za uprave, dioničare i članove trgovačkih društava u kojima dionicama i poslovnim udjelima upravlja tijelo kojemu je ta ovlast dana u nadležnost, odnosno za suvlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na nekretninama i ostalim pojavnim oblicima imovine. Predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. do 2025. godine te na Izvješće o obavljenoj reviziji i na odredbe odluka donesenih u vezi s upravljanjem imovinom.

Republika Hrvatska upućuje na potrebu radikalno drugačije upotrebe imovine u državnom vlasništvu pa tako i imovine u vlasništvu jedinica lokalne (područne) samouprave odnosno Grada Delnica. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je svih strukturnih reformi koje moraju osigurati bolji život svojim građanima.

Načelo učinkovitosti (»dobroga gospodara«) predstavlja učinkovito upravljanje svim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Grada Delnica iz čega proizlazi potreba za aktiviranjem nekretnina u vlasništvu Grada te postavljanje u funkciju gospodarskog razvoja.

Osnovna pretpostavka za promjene u učinkovitijem korištenju imovine u vlasništvu Grada Delnica jest jačanje svijesti da imovina mora biti u funkciji stvaranja novih i dodanih vrijednosti, a ne trošak i teret koji opterećuje i koči razvoj.

Prema dostupnim informacijama, dio razvijenih zemalja iz okruženja Republike Hrvatske uspješno gospodari svojom imovinom na principima »ekonomske koristi«, stvarajući dobit i ostvarujući zadovoljavajuću zaposlenost. Iz suvremenih ekonomskih kretanja, po svemu sudeći, za uspjeh upravljanja imovinom u suvremenoj ekonomiji nije presudan tip vlasništva već kvaliteta upravljanja istom.

Grad Delnica treba postupati kao dobar gospodar i pratiti preporuke Revizije, a da bi se to ostvarilo, potrebno je osigurati stručne, tehničke, kadrovske i organizacijske uvjete. Grad Delnica teži organizirati se na potpuno novi način u upravljanju imovinom te, kao uspješan gospodar, poduzima radnje i poslove u skladu s jasnim nacionalnim i ekonomskim ciljevima.

Strategija nalaže u svojim smjernicama imatelju imovine posjedovanje vjerodostojnog uvida u opseg i strukturu imovine, što zahtjeva konkretne, točne i redovito ažurirane podatke o svim pojavnim oblicima imovine kojom raspolaže.

**2.5.Akti strateškog planiranja**

**Strategije i Strateški programi u vlasništvu Grada Delnica:**

* Strateški razvojni program Grada Delnica za razdoblje od 2015. – 2020. godine (»Službene novine Grada Delnica«, broj 5/16),
* Odluka o produljenju važenja postojećeg Strateškog razvojnog programa Grada Delnica za razdoblje od 2015.-2020. godine (»Službene novine Grada Delnica«, broj 7/20).
* [Plan razvoja Gorskog Kotara za razdoblje 2022.-2027.](https://delnice.hr/DOKUMENTI_ODLUKE/2022/Nacrt%20prijedloga%20Plana%20razvoja%20Gorskog%20kotara%202022.-2027..pdf)
* [Turistički master plan Gorskog kotara (Horwarh HTL)](https://www.htz.hr/sites/default/files/2019-05/Turisti%C4%8Dki%20master%20plan%20Gorskog%20kotara_240519.pdf),
* Strategija razvoja turizma Grada Delnica (»[Službene novine Grada Delnica«, broj 7/21](https://delnice.hr/DOKUMENTI_ODLUKE/sluzbene_novine/2021_Novine%20br.7%20web.pdf)),
* [Program raspolaganja poljoprivrednim zemljištem na području Grada Delnica u vlasništvu Republike Hrvatske](https://delnice.hr/program-raspolaganja-polj-zemlj/) (Službena Internet stranica Grada Delnica).

## 3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA DELNICA

### Analiza upravljanja imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela čiji je imatelj Grad Delnica

*Tablica 1. Trgovačka društva u (su)vlasništvu Grada Delnica*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Rb**. | **Trgovačka društva i pravne osobe od posebnog interesa za Grad** | **Temeljni kapital u kn** | **% vlasništva Grada** |
| 1. | KTD Risnjak – Delnice d.o.o. | 140.000,00 | 100% |
| 2. | Komunalac d.o.o. Delnice | 2.062.900,00 | 37,63% |
| 3. | Komunalac vodoopskrba i odvodnja d.o.o. | 29.969.200,00 | 37,63% |
| 4. | Goranski sportski centar d.o.o. | 118.000,00 | 15,25% |
| 5. | Radio Gorski Kotar d.o.o. | 80.000,00 | 25% |

Postupanje Grada Delnice kao (su)vlasnika detaljnije definiraju:

* [Zakon o trgovačkim društvima (»Narodne novine«, broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22),](https://www.zakon.hr/z/546/Zakon-o-trgova%C4%8Dkim-dru%C5%A1tvima)
* [Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 78/15, 102/19),](https://www.zakon.hr/z/806/Zakon-o-sustavu-unutarnjih-kontrola-u-javnom-sektoru)
* [Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18)](https://www.zakon.hr/z/436/Zakon-o-upravljanju-dr%C5%BEavnom-imovinom) ,
* Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Delnica,
* Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Delnica.

Dugoročna očekivanja od trgovačkih društava u (su)vlasništvu Grada Delnica odredit će se planom upravljanja uvažavajući:

* strategiju poslovanja i razvoja trgovačkih društava,
* kapitalne strukture trgovačkih društava,
* pristup izvoru financiranja,
* izvedena i planirana ulaganja.

Ukupni prihodi za sva poduzeća u 2021. godini bili su 36.746.647,00 kuna[[1]](#footnote-1).Najviši prihodi ostvareni su u trgovačkom društvu Komunalac d.o.o., Delnice - vodoopskrba i odvodnja u iznosu od 14.140.355,00 kuna.

Ukupan broj zaposlenika u svim poduzećima je 103 zaposlena. Najviše zaposlenih tijekom 2021. godine bilo je u društvu Komunalac d.o.o. Delnice za vodoopskrbu i druge komunalne djelatnosti -33 zaposlena, društvo Risnjak -Delnice d.o.o. imalo je 23 zaposlena, Komunalac d.o.o., Delnice za vodoopskrbu i odvodnju 19 zaposlenih i Goranski sportski objekti d.o.o. 28 zaposlenih.

*Tablica 2. Javne ustanove u (su)vlasništvu Grada Delnica*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Rb**. | **Naziv javne ustanove** | **% vlasništva Grada** |
| 1. | Gradska knjižnica Janet Majnarich Delnice | 100% |
| 2. | Javna vatrogasna postrojba Delnice | 100% |
| 3. | Dječji vrtić „Hlojkica“ | 100% |
| 4. | Centar za poljoprivredu i ruralni razvoj Primorsko-goranske županije | 3,8% |
| 5. | Turistička zajednica Gorskog kotara | 32,3% |

### Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Delnica

Postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Delnica definiran je u uvodnom dijelu Strategije, a uočena je težnja da se upravljanje imovinom obavlja transparentno i odgovorno, profesionalno i učinkovito, u skladu za zakonskom regulativom.

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Grada Delnica imaju Gradsko vijeće i gradonačelnik, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Gradsko vijeće, odnosno gradonačelnik stječu, otuđuju, raspolažu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Grada Delnica 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 Delnica iz područja upravljanja imovinom.

Grad Delnice ima izrađenu Evidenciju imovine kako bi na jednom mjestu imao uvid u nekretnine s kojima upravlja i raspolaže te osigurao funkcionalnost, transparentnost i iskoristivost imovinskih resursa. Evidencija imovine Grada Delnica izrađena je u skladu s Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20).

### 3.2.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima i stanovima u vlasništvu Grada Delnica

Grad Delnice u vlasništvu, kao dio portfelja nekretnina raspolaže stanovima i poslovnim prostorima. Strategijom i Planom upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Delnica svakako treba predvidjeti i povećanje postotka iskorištenosti 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.

Grad Delnice trenutno upravlja i raspolaže s poslovnim prostorima i stanovima u svom vlasništvu odnosno suvlasništvu na način da su poslovni prostori i stanovi dani u zakup odnosno najam dok se za one poslovne prostore i stanove koji nisu u nekom od oblika raspolaganja planiraju poduzeti mjere za njihovu prodaju ili obnovu ukoliko ulaganja ne premašuju očekivane prihode.

Objekt u kojem je gradska uprava nalazi se na adresi Trg 138. brigade HV 4, k.č. br. 15533, k.o. Delnice II. Grad Delnice suvlasnik je predmetne nekretnine u suvlasničkom dijelu: 91/100 sveukupne netto površine svih pet navedenih etaža od 1848,59 m2, Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje, Područni ured Rijeka, Rijeka, Slogin kula bb suvlasnik je u djelu: 5/100 etažno vlasništvo sveukupne netto površine 82,05 m2 - u prizemlju građevine - te Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje, Zagreb, A. Mihanovića 3 u suvlasničkim dijelu 4/100 sveukupne netto površine 72,09 m2 – također u prizemlju građevine.

Prostor u poslovnoj zgradi u suvlasništvu Grada Delnica na lokaciji Trg 138. brigade HV 4 u Delnicama iznajmljuje se kako slijedi:

*Tablica 3. Podaci o poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Delnica*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **POSLOVNI PROSTOR GRADSKE UPRAVE** | | |
| **Rb.** | **Korisnik poslovnog prostora/namjena- samo uredi bez zajedničkih prostora** | **m2** | **k.č./k.o.** |
| 1 | Poslovni prostor – Primorsko goranska županija | 348,69 | k.č.br. 15533, k.o. Delnice II |
| 2. | Poslovni prostor - Radio Gorski Kotar | 137,07 |
| 3. | Poslovni prostor – Državni inspektorat | 56,35 |
| 4. | Poslovni prostor - Ministarstvo poljoprivrede | 36,10 |
| 5. | Poslovni prostor - Savjetodavna služba | 39,45 |
| 6. | Poslovni prostor – Grad Delnice od ukupne površine 900,64 m2 koristi | 592,43 |
| 6.1 | Poslovni prostor – Centar za socijalnu skrb (ugovor o zakupu 01.01.2021. – 01.01.2026.) | 119,15 |
| 6.2 | Javni bilježnik (u zakupu od 01.10.2019. -10.06.2024.) | 87,85 |
| 6.3. | Udruga Antifašističkih boraca | 29,20 |
| 6.4 | Klub 138. brigade HV 4 | 72,01 |
| UKUPNO: | | 1.518,30 |  |
|  | **PROSTORI U VLASNIŠTVU GRADA NA UPRAVLJANJU TRGOVAČKIH DRUŠTAVA I JAVNIH USTANOVA** | | |
| **Rb.** | **Korisnik poslovnog prostora – upravljač /namjena** | **m2** | **k.č./k.o.** |
| **PRIRODOSLOVNI MUZEJ**  **Rijeka, Lorenzov prolaz 1**  **Sporazum od 1.7.2014 i Dodatak sporazumu od 4.9.2014.** | | | |
| 1. | Kaštel Zrinskih , Brod na Kupi, Kralja Tomislava 1 | 780,60 | k.č.br. 90 k.o. Brod na Kupi |
| **KTD RISNJAK- DELNICE d.o.o.**  **Delnice, Školska 24**  **Sporazum od 25.8.2022.** | | | |
| 2. | Kuća i gospodarska zgrada, spomenik kulture – Kuća Rački  Delnice, Supilova 94 | 19,56+29,02 | k.č.br. 14330/1i 14330/2 k.o. Delnice II |
| 3. | Interpretacijski centar, MO  Crni Lug, Školska 3 | 190,90 | kč.br.133 k.o. Crni Lug |
| 4. | Društveni dom Hrvatski dragovoljac –sala –  Brod na Kupi, Kralja Tomislava 3 | 257,10 | k.č.br. 91/5 k.o. Brod na Kupi |
| 5. | Planinska kuća Praprot- DERUTNO  Za prodaju | 119,00 | k.č.br. 7436/6, k.o. Turke |
| 6. | Poslovna građevina  Delnice, A.G.Matoša 6 | 317,40 | Kč.br. 15387/3 k.o. Del II |
| 7. | Poslovni objekt nekadašnjeg Kina,  DERUTNO  Delnice, Supilova 113  -Prizemlje  -Parter  - Kat | 489,40  136,40  216,70  136,40 | k.č.br. 14231 k.o. Del II |
| 8 | Poslovni objekt (nekadašnja ambulanta) - NEUPOTREBLJIVO  Delnice, A.Starčevića3 | 907,50 | k.č.br. 14009, k.o. Delnice II |
| 9 | Poslovno- kulturni objekt –nekadašnja Šumarska škola- DERUTNO  Delnice, Supilova 107 - u zakupu  1. PP 103,48 m2  2. PP 95,04 m2 | 864,42 | k.č.br. 14236, k.o. Delnice II |
| 10 | Radnički dom  Delnice, Školska 24  – podrumski dio – kotlovnica i disko –  – prizemlje – sala+ulaz+wc + podrum wc  – 1. kat – kancelarije KTD Risnjak+prostor za udruge+kancelarije PGŽ | 24,80+486,60  586,72+51,44  88,92+111,83+36,75 | k.č.br. 14125, k.o. Delnice II |
| 11. | Poslovni prostor – suteren TZ GK  Delnice, Lujzinska cesta 47 | 90,20 | k.č.br. 15620/1 k.o. Del II |
| 12. | Prostor nekadašnje Narodne knjižnice i čitaonice, prizemlje  Delnice, A. Starčevića 8 i 10 | 40,82 m2 +  124,70 m2 | k.č.br. 14095, k.o. Delnice II |
| 13. | Garaža  Delnice, Školska 9 | 45.54 | k.č.br.14086 k.o. Del II |
| 14. | Sanjkalište - SPORTSKI OBJEKT  Delnice, Rusovi dolci | 2609 | k.č.br.15725/1 i 15725/2 k.o. Del II |
| **Knjižnica i čitaonica Janet Majnarich**  **Delnice, Radićeva 3**  **Sporazum od 15.6.2021.** | | | |
| 15. | Knjižnica i čitaonica Janet Majnarich  Delnice, Radićeva 3 | 463 | k.č.br. 14035/1, k.o. Delnice II |
| **DJEČJI VRTIĆ HLOJKICA**  Šetalište I.G.Kovačića 1 | | | |
| 16. | Dječji vrtić – Hlojkica | 269 | k.č.br. 14610/5  k.o. Del II |
| 17. | Dječja igraonica | 208,20 | k.č.br. 14610/8  k.o. Del II |
| **TURISTIČKA ZAJEDNICA GRADA DELNICA**  **Delnice, Lujzinska cesta 47**  **Sporazum od 1.4.2021.** | | | |
| 18. | TZ GK -kat  Delnice Lujziska cesta 47 | 144,58 | k.č.br.  15620/1  k.o. Del II |
| **OSTALE POSLOVNE GRAĐEVINE I PROSTORI – NA UPRAVLJANJU GRADA DELNICA Delnice, Trg 138. brigade HV 4** | | | |
| **Rb.** | **Zakupnik, korisnik/namjena** | **m2** | **k.č./k.o.** |
| 1. | Dom Crni Lug  Crni Lug, Selska 12  – prizemlje (zakup 1.9.2019. – 1.9.2024 –ugostiteljski objekt),  prizemlje - dvorana  kat neupotrebljiv | 102,10  138,77  240,77 | k.č.br. 58, 59/1  k.o. Crni Lug |
| 2. | Dom hrvatski dragovoljac Brod na Kupi  Kralja Tomislava 3  -prizemlje (zakup od 01.07.2021.-30.06.2026. – ugostiteljski objekt)  - prizemlje (zakup od 01.11.2021. – 30-10-2026.- trgovina)  - kat – MO Brod na Kupi | 90,49  137,53  83,14 | k.č.br. 91/5 k.o. Brod na Kupi |
| 3. | Poslovni prostor Brod na Kupi  Kralja Tomislava 2  – Hrvatski telekom d.d (zakup 18.03.2019. – 18.03.2024.) | 23,70 | k.č.br. 96, k.o. Brod na Kupi |
| 4. | Poslovni prostor Brod na Kupi  Kralja Tomislava 2  Hrvatska pošta d.d - (ugovor o zakupu od 21.2.2021. – 20.02.2026.) | 32,00 | k.č.br. 96, k.o. Brod na Kupi |
| 5. | Nekadašnja škola Turke  Turke, Turke 19  NEUPOTREBLJIVO  -Učionica – 1.kat  -Prostor MO Turke – prizemlje  - Podrum  - Stan | 99,56  9,36  39,10  66,96 | k.č.br. 3049, k.o. Turke |
| 6. | Dogradnja kuglane  Delnice A. Starčevića 3a  Poslovni prostor – 1.Kat – (zakup Hrvatske vode - od 1.12.2019. – 1.12.2024.) | 102,00 | k.č.br. 15534/2, k.o. Delnice II |
| 7, | Montažni objekt  Delnice, Supilova kod k.br.113 | 37,80 | kč.br. 14226/1 k.o. Del II |
| **PROSTORI KOJE KORISTE UDRUGE** | | | |
| **Rb.** | **Korisnik poslovnog prostora** | **m2** | **k.č./k.o.** |
| 1. | DVD Crni Lug– prizemlje  Crni Lug, Selska 26 | 86 | k.č.br.108/2 k.o. Crni Lug |
| 2. | Udruga Kupa- prizemlje  Brod na Kupi, Kralja Tomislava 3 | 44,93 | k.č.br. 91/5 k.o. Brod na Kupi |
| 3. | ŠRD Gorana (ribolovno društvo)  Brod na Kupi, Kralja Tomislav 3 | 37,37 | k.č.br. 91/5 k.o. Brod na Kupi |
| 4. | DVD Brod na Kupi -Vatrogasno spremište  Brod na Kupi, Kralja Tomislav 13 a  (povrat imovine) | 94 | k.č.br. 140/9 k.o. Brod na Kupi |
| 5. | Klub 138. brigade HV – suteren poslovne zgrade Grada  (ugovor o korištenju poslovnog prostora 1.7.2021. – 1.7.2024. – sobe 1,2,,3,4,5,6,7,8,9,10) | 72,01 | k.č.br. 15533, k.o. Delnice II |
| 6. | Antifašisti – suteren poslovne zgrade Grada  (ugovor o korištenju poslovnog prostora 01.07.2021. – 01.07.2021. – sobe 11,12,13) | 29,20 | k.č.br. 15533, k.o. Delnice II |
| **STANOVI, KUĆE, STAMBEN PROSTORI** | | | |
| **Rb.** | **Opis /najam** | **m2** | **k.č./k.o.** |
| 1. | Crni Lug, Selska 26 (vatrogasni dom) Stan – 1. kat  ( 2.10.1998. - neodređeno) | 86 | k.č.br.108/2 k.o. Crni Lug |
| 2. | Crni Lug, Selska 26 (vatrogasni dom) Stan – potkrovlje (1.12.2022. –1.12.24.) | 56,8 | k.č.br.108/2 k.o. Crni Lug |
| 3. | Crni Lug, Školska 3 –potkrovlje  (1.4.2018.- neodređeno) | 89,30 | kč.br.133 k.o. Crni Lug |
| 4. | Lučice, Radnička 6 – otkup  Stan1. | 89,30 | k.č.br. 10688/3, k.o. Delnice I |
| 5. | Lučice, Radnička 6 – otkup  Stan 2. | 84,28 | k.č.br. 10688/3, k.o. Delnice I |
| 6. | Lučice, Radnička 6 – najam  (ugovor 1.6.22. – 31.5.24.)  Stan 3. | 28,37 | k.č.br. 10688/3, k.o. Delnice I |
| 7. | Lučice, Radnička 6 – najam  (ugovor 1.8.21. – 31.7.23.)  Stan 4. | 28,22 | k.č.br. 10688/3, k.o. Delnice I |
| 8. | Lučice, Radnička 6 - otkup  Stan 5. | 60,01 | k.č.br. 10688/3, k.o. Delnice I |
| 9. | Lučice, Radnička 6 – otkup  Stan 6. | 51,96 | k.č.br. 10688/3, k.o. Delnice I |
| 10. | Lučice, Radnička 6 – otkup  Stan 7. | 55,95 | k.č.br. 10688/3, k.o. Delnice I |
| 11. | Lučice, Radnička 6 – otkup  Stan 8. | 76,57 | k.č.br. 10688/3, k.o. Delnice I |
| 12. | Lučice, Radnička 6 – otkup  Stan 9. | 105,70 | k.č.br. 10688/3, k.o. Delnice I |
| 13. | Lučice, Radnička 6 - (prazan, neuređen) – potkrovlje  Stan 10. | 66,23 | k.č.br. 10688/3, k.o. Delnice I |
| 14. | Brod na Kupi, Kralja Tomislava 3  Stambeni prostor – 1 kat | 20,35 | k.č.br. 91/5 k.o. Brod na Kupi |
| 15. | Brod na Kupi, Kralja Tomislava 3  Stan – 1. kat (ugovor 14.3. 2005. – neodređeno) | 64,62 | k.č.br. 91/5 k.o. Brod na Kupi |
| 16. | Brod na Kupi, Goranska 1a  Stan – (ugovor – 01.12.2001. – neodređeno) | 85,81 | k.č.br. 91/6, Brod na Kupi |
| 17. | Delnice, Vučnik 24  Stan/kuća – (ugovor 1.1.2022. – 1.1.2024.) | 50,36 | k.č.br. 15767/1, k.o. Delnice II |
| 18. | Delnice Lujzinska cesta 21, III. kat  (ugovor 5.9.2020. – 5.9.2023.) | 48,06 | k.č.br. 15370/1 |
| 19. | Kuželj , Kuželj 27  Kuća i dvorište– NEUPOTREBLJIVO  Suvlasništvo 74/84  Planirana prodaja | 183,60 | k.č.br. 2762, k.o. Grbajel |
| 20. | Crni Lug, Selska 6  Kuća i dvorište- nasljeđe- DERUTNO  Planirana prodaja | 115 | k.č.br.82  k.o. Crni Lug |
| 21. | Velika Lešnica 3  Kuća i dvorište –suvlasništvo 4/8 -DERUTNO  Planirana prodaja | 118,96 | Kč.br. 1836/1  k.o. Brod na Kupi |
| 22. | Velika Lešnica 15  Kuća i dvorišta gospodarska zgrada- nasljeđe -DERUTNO  Planirana prodaja | 154,80 | k.č.br. 1903/11  k.o. Brod na Kupi |
| **GARAŽE** | | | |
| **Rb.** | **Opis** | **m2** | **k.č./k.o.** |
| 1-7. | Garaže u nizu dvorište poslovne zgrade Grada (7 garaža)  Delnice, Trg 138. brigade HV 4 | 17,60 x 7  123,20 | kč.br.14298/1  k.o. Del II |
| 8. | Garaža  Delnice, Lujzinska 21 –dvorište –DERUTNO  Planirana prodaja | 9,50 | Kč.br 15370/9 k.o. Del II |
| **SPORTSKI OBJEKTI I TERENI**  **GSC d.o.o.**  **Delnice, Šetalište I.G.Kovačića 6**  **(Sporazum od ožujka 2023.)** | | | |
| **Rb.** | **Opis** | **m2** | **k.č./k.o.** |
| 1. | Kuglana  Košarkaško igralište  Nogometno igralište  Sportska dvorana- multifunkcijska (klizalište)  Poslovna zgrada uz dvoranu  Kuća kod stadiona  Skakaonice | 601  989  15714  1760  310  160  1102 | Kč.br.15739 k.o. Del II |
| 2 | Pomoćno nogometno igralište (vlasništvo  Grad Delnice  OŠ Delnice | 1535  5537 | Kč.br.15222  14610/6  k.o. Del II |
| **MRTVAČNICE I GROBLJA**  **KTD Risnjak- Delnice d.o.o.**  **Delnice, Školska 24 -(**[**Odluka o grobljima (»Službene novine Primorsko-Goranske županije 16/08)**](http://www.sn.pgz.hr/default.asp?Link=odluke&id=14505)[**(SN PGŽ 37/09**](http://www.sn.pgz.hr/default.asp?Link=odluke&id=17629)**))** | | | |
| **Rb.** | **Opis** | **m2** | **k.č./k.o.** |
| 1. | Mrtvačnica- Delnice | 100 | Kč.br. 12646  k.o. Del II |
| 2. | Crni Lug | 132 | Kč.br. 1870 k.o. Crni Lug |
| 3. | Brod na Kupi | 100 | Kč.br.5168  k.o. Brod na Kupi |
| 4. | Hrvatsko | 37 | Kč.br. 5421  k.o. Razloge |
| 5. | Turke | 39 | Kč.br.3080/3 k.o. Turke |
| 6. | Kuželj | 77 | Kč.br. 3514/1 k.o. Grbajel |

### 3.2.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Grada Delnica

Portfelj nekretnina Grada Delnica čini građevinsko i poljoprivredno zemljište, koje predstavlja potencijal za privlačenje investicija i ostvarivanje ekonomskog rasta. Aktivnosti u upravljanju i raspolaganju zemljištem u vlasništvu Grada Delnica 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 Delnica, kao i druge poslove u vezi sa građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Grada Delnica, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti drugog tijela.

Građevinsko zemljište je zemljište koje je dokumentom prostornog uređenja namijenjeno za građenje građevina i uređenje javnih površina a nalazi se unutar područja granica Grada Delnica.

Problematika oko poljoprivrednih zemljišta u Republici Hrvatskoj pa tako i jedinica lokalne (regionalne) samouprave, sastoji se od nesređenih imovinsko-pravnih odnosa, usitnjenosti, 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. Kako bi se riješio ovaj problem donesen je novi Zakon o poljoprivrednom zemljištu prema kojem su jedinice lokalne samouprave dužne donijeti program korištenja sredstava koja su prihod jedinica lokalne samouprave namijenjena isključivo za okrupnjavanje, navodnjavanje, privođenje funkciji i povećanje vrijednosti poljoprivrednog zemljišta te su dužni Ministarstvu podnositi godišnje izvješće o ostvarivanju programa korištenja sredstava svake godine do 31. ožujka za prethodnu godinu.

Podaci o zemljištima u vlasništvu Grada Delnica objedinjeni su u Evidenciji imovine. Površina zemljišta u portfelju Grada prema klasifikaciji i katastarskim općinama kao referentna vrijednost definirana je prikazom u tablici br. 4.

*Tablica 4. Podaci o zemljištu u vlasništvu Grada Delnica*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Kat.**  **Općine** | **Klasifikacija zemljišta** | **Površina** |
| **Belo** | Poljoprivredno | 3.920,96 |
| Građevinsko | 10.351,66 |
| Javno dobro | 11.771,00 |
| Groblja | 0,00 |
| **Ukupno:** | | **26.043,62** |
| **Brod na Kupi** | Poljoprivredno | 45.517,00 |
| Građevinsko | 31.264,50 |
| Javno dobro | 35.089,00 |
| Groblje (BnK + M.Trošt) | 7.146,00+1.428,00 |
| **Ukupno:** | | 120.444,50 |
| **Crni Lug** | Poljoprivredno | 126,73 |
| Građevinsko | 35.038,00 |
| Javno dobro | 28.974,00 |
| Groblje | 5.672,00 |
| **Ukupno:** | | 69.810,73 |
| **Delnice ( Delnice I. + Delnice II. )** | Poljoprivredno | 33.575,81 + 78.452,00 |
| Građevinsko | 231.462,60 + 224.867,00 |
| Javno dobro | 51.154,00 + 257.354,00 |
| Groblje | 25.946,00 |
| **Ukupno:** | | **902.811,41** |
| **Grbajel** | Poljoprivredno | 3.436,00 |
| Građevinsko | 8.491,20 |
| Javno dobro | 40.550,00 |
| Groblje (Kuželj + Zagolik) | 1.878,00 + 511,00 |
| **Ukupno:** | | **54.866,20** |
| **Turke** | Poljoprivredno | 3.996,00 |
| Građevinsko | 9.216,12 |
| Javno dobro | 17.713,00 |
| Groblje | 1.723,00 |
| **Ukupno:** | | **32.648,12** |
| **Razloge** | Poljoprivredno | 0,00 |
| Građevinsko | 4.035,40 |
| Javno dobro | 59.876,00 |
| Groblje (Razlog. + Hrvat.) | 752,00 + 586,00 |
| **Ukupno:** | | **65.249,40** |
| **Hrib** | Poljoprivredno | 0,00 |
| Građevinsko | 0,00 |
| Javno dobro | 7.440,00 |
| Groblje | 0,00 |
| **Ukupno:** | | 7.440,00 |
| **SVEUKUPNO** | Poljoprivredno | 169.024,50 |
| Građevinsko | 554.726,48 |
| Javno dobro | 509.921,00 |
| Groblje | 45.642,00 |
| **Ukupno:** | | **1.279.313,98** |

### 3.2.2.1. Poljoprivredno zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske na području Grada Delnica

Jedinice lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb ne mogu raspolagati poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države prije donošenja Programa na koji je Ministarstvo dalo suglasnost. Grad Delnice je dobio suglasnost Ministarstva poljoprivrede na Program raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske na području Grada Delnica od 31. srpnja 2019. godine. U Programu je definirana ukupna površina poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH na području Grada Delnica od 42.1490 ha od čega je površina poljoprivrednog zemljišta namijenjenog za zakup od 15.2597 ha, površina za prodaju 0.5114, te površina namijenjena za povrat od 26.3779 ha. Zemljištem se raspolaže sukladno zakonskim odredbama.

### 3.2.2.2. Nerazvrstane ceste

Prema Zakonu o cestama (»Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21,114/22), nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima, koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim navedenim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu navedenog Zakona. Nerazvrstane ceste su javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze. Nerazvrstane ceste se ne mogu otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave, pod uvjetima da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste. Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i slično) može se dati u zakup sukladno posebnim propisima, ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstanih cesta. Nerazvrstane ceste upisuju se u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave.

Referenta lista nerazvrstanih cesta na području Grada Delnica definirana je Registrom nerazvrstanih cesta na području Grada Delnica iz popisa 2022. godine a sastoji se od 154 nerazvrstane ceste ukupne dužine od 76,05 km od čega je 55,20 km asfaltiranih cesta, a 20,85 km makadam cesta. Održavanje i gradnja planira se svake godine prema utvrđenim potrebama i situaciji na terenu.

### 3.2.2.3. Poslovne zone

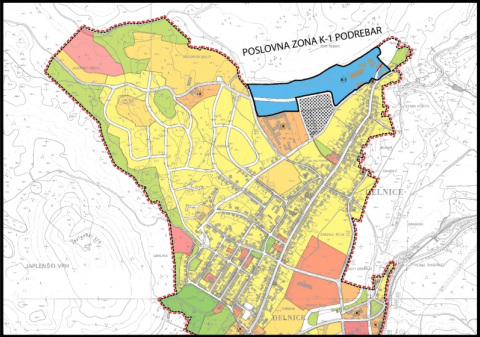
U sklopu programa Vlade RH za poticanje malog gospodarstva koji se već niz godina provode putem nadležnih ministarstava, donesen je i [Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture](https://www.zakon.hr/z/652/Zakon-o-unapre%C4%91enju-poduzetni%C4%8Dke-infrastrukture) (»Narodne novine«, broj 93/13, 114/13, 41/14, 57/18, 138/21). Poduzetnička zona treba osigurati osnivanje i gradnju proizvodnog objekta u najkraćem roku. Namjera osnivanja Poduzetničkih zona jest poticanje razvoja poduzetništva kao pokretačke snage lokalnog održivog gospodarskog razvoja s ciljem povećanja broja gospodarskih subjekata na području Grada Delnica i poboljšanja njihovih poslovnih rezultata, povećanje konkurentnosti poduzetnika, porast zaposlenosti, te povećanje udjela proizvodnje u ukupnom gospodarstvu Grada Delnica.

Na području Grada Delnica Prostornim planom uređenja predviđeno je 7 poslovnih zona od čega je 5 formirano i uporabno, 1 zona je u fazi planiranja i izgradnje, a 1 u potpunosti izgrađena.

* + 1. Poslovna zona K-1 “Podrebar“,
    2. Poslovna zona K-2 “Kolodvor Delnice“,
    3. Poslovna zona I 1-3 “Lučice“,
    4. Poslovna zona I 2-7 “Javornik“,
    5. Poslovna zona I 1-8 “Kendar“,
    6. Poslovna zona I 2-5 “Malo Selo“,
    7. Poslovna zona I 2-6 “Dedin“.

***Poslovna zona K-1 “Podrebar“*** prostire se na površini od 4058 ha te je cjelokupno zemljište u vlasništvu Grada Delnica. U funkciji je 2,48 ha zemljišta, dok je 2,10 ha dostupno za prodaju/najam. Za predmetnu poslovnu zonu izrađen je Urbanistički plan uređenja.

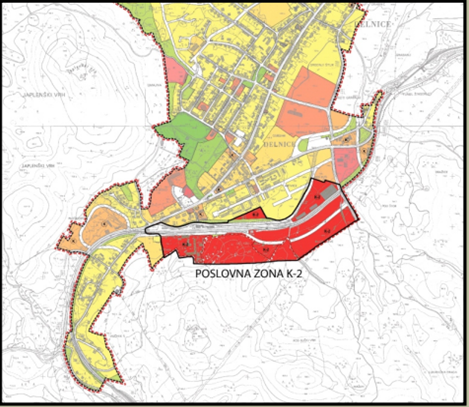
*Slika 1. Poslovna zona K-1 “Podrebar“*



Na navedenoj lokaciji nalaze se elektrovod, nadzemni telekomunikacijski vod, vodovod i odvodnja te cestovna infrastruktura čije dimenzije zadovoljavaju potrebe postojećih djelatnosti prisutnih poduzeća.

***Poslovna zona K-2 “Kolodvor Delnice“*** prostire se na površini od 13,46 ha. Vlasništvo je većinskim dijelom privatno - investitori (6,32 ha), ostatak površine nije imovinsko riješen. Zona je pretežito trgovačke namjene (poslovna).

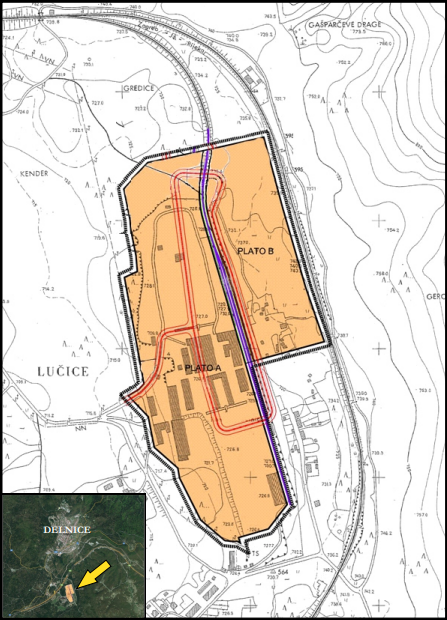
*Slika 2. Poslovna zona K-2 “Kolodvor Delnice“*



Na navedenoj lokaciji nalazi se elektrovod, nadzemni TK vod, vodovod i djelomično odvodnja te cestovna i željeznička infrastruktura čije dimenzije zadovoljavaju potrebe postojećih djelatnosti u istoj.

***Poslovna zona*** ***I 1-3 “Lučice“*** prostire se na površini od 17,11 ha te je vlasništvo nad zemljištem pretežito privatno. U sklopu i/ili u neposrednoj blizini poslovne zone nalazi se prometna infrastruktura i to pristupna cesta, državna i županijska cesta, autocesta, magistralna željeznica. Zona ima i telekomunikacijsku mrežu te je u radu je lokalna centrala LC Delnice. Površina zone koja je u funkciji iznosi 12,23 ha. Neiskorištena površina zone iznosi 4,88 ha. Zona je pretežito industrijske namjene (proizvodna). Radi strukture vlasništva, Grad Delnice nudi usluge posredovanja između vlasnika neizgrađenog dijela unutar zone i potencijalnih investitora.

*Slika 3. Poslovna zona I 1-3 “Lučice“*



Urbanističkim planom uređenja Grada Delnica, poslovna zona K3 nalazi se u južnom dijelu Grada Delnica. Najvažniji element prostorno razvojnog značaja ovog područja je povoljan prostorni položaj s kvalitetnim prometnim vezama prema centru Grada Delnica te većim gradovima i pomorskoj luci, a to predstavlja osnovu za mogućnosti razvoja i jednostavnu dostupnost tržištu kontinentalne Hrvatske i riječke makroregije i susjednih, prekomorskih zemalja.

Ova je zona u potpunosti u vlasništvu privatnih poduzeća dok je Grad Delnice za istu izgradio Urbanistički plan uređenja te Idejni projekt opskrbne ceste s infrastrukturom (za koju je potrebno riješiti imovinsko-pravne odnose te izraditi Glavni projekt).

**Poslovna zona I 2-7 “Javornik“** prostire se na površini od 2,88 ha te je u cijelosti u vlasništvu Republike Hrvatske (bivši vojni objekti). Od infrastrukture u zoni se nalaze elektrovod, vodovod, telekomunikacijski vodovi te pristupna cesta.

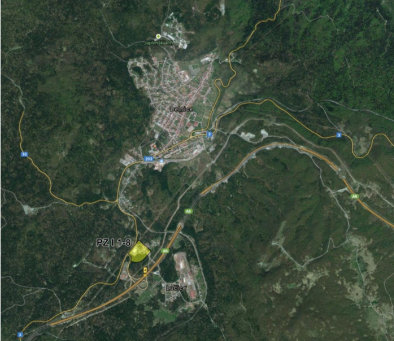
*Slika 4. Poslovna zona I 2-7 “Javornik“*



Zona nije u funkciji. Za investiranje je dostupno 2,88 ha s pretežito industrijskom namjenom (proizvodna).

**Poslovna zona I 1-8 “Kendar“** prostire se na površini od 9,90 ha. Izgrađeni dio zone je u privatnom vlasništvu (5,47 ha), a neizgrađeni dio je vlasništvo Republike Hrvatske (45,10 ha).

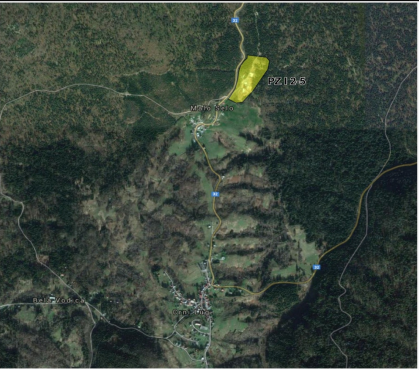
*Slika 5. Poslovna zona I 1-8 “Kendar“*



Od infrastrukture u poslovnoj zoni se nalaze pristupna cesta, elektrovod, vodovod i telekomunikacijski vodovi.

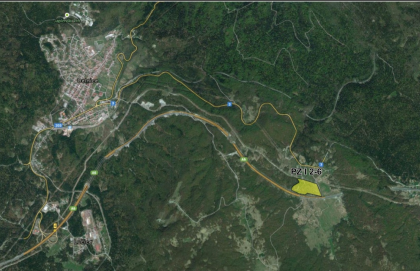
***Poslovna zona I 2-5 “Malo Selo“*** prostire se na površini od 2,59 ha. Cijela poslovna zona je u privatnom vlasništvu. Od infrastrukture u zoni se nalaze pristupna cesta, elektrovod, vodovod i telekomunikacijski vodovi.

*Slika 6. Poslovna zona I 2-5 “Malo Selo“*



***Poslovna zona I 2-6 “Dedin“*** prostire se na površini od 5,60 ha te nije u funkciji. Pretežito je privatnog vlasništva. Od infrastrukture postoji pristupna makadamska cesta.Zbog neriješene vlasničke strukture, površina zone nije za prodaju ni najam. Poslovna zona nalazi se na području s pretežito poljoprivrednim zemljištima te je pogodna za osnivanje pogona za poljoprivrednu namjenu (proizvodnu i prerađivačku).

*Slika 7. Poslovna zona I 2-6 “Dedin“*



### 3.2.3. Analiza upravljanja i raspolaganja nogometnim igralištima u vlasništvu Grada Delnica

Prema odredbama [Zakona o sportu](https://www.zakon.hr/z/300/Zakon-o-sportu) (»Narodne novine«, broj 141/22) (dalje u tekstu: Zakon), sportske djelatnosti su od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku, a razvoj sporta potiče se, između ostalog, izgradnjom i održavanjem sportskih građevina i financiranjem sporta sredstvima države i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Sportskim građevinama smatraju se uređene i opremljene površine i građevine u kojima se provode sportske djelatnosti, a koje osim općih uvjeta propisanih posebnim propisima za te građevine zadovoljavaju i posebne uvjete, u skladu s odredbama Zakona.

Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave utvrđuju javne potrebe u sportu i za njihovo ostvarivanje osiguravaju financijska sredstva iz svojih proračuna. Jedna od javnih potreba u sportu za koje se sredstva osiguravaju u državnom proračunu je poticanje planiranja i izgradnje sportskih građevina. Javne potrebe u sportu za koje se sredstva osiguravaju iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave su programi, odnosno aktivnosti, poslovi i djelatnosti koje obuhvaćaju, između ostalog, planiranje, izgradnju, održavanje i korištenje sportskih građevina značajnih za jedinicu lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Upravljanje sportskim građevinama kao i održavanja sportskih građevinskih povjereno je Goranskom sportskom centru d.o.o. koji je dužan dostavljati godišnje planove izgradnje, obnove, održavanja i upravljanja sportskim građevinama.

Pod pojmom nogometni stadioni i igrališta podrazumijevaju se sportske građevine s travnatim (prirodnim ili umjetnim) terenom za igranje tzv. velikog nogometa, duljine od 90 m do 120 m i širine od 45 m do 90 m, sa gledalištem ili bez njega.

[Izvješće o reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave na području Primorsko-goranske županije obavljeno je u srpnju 2019. (Državni ured za reviziju, Područni ured Pazin, Pazin, srpanj 2019.)](https://www.revizija.hr/UserDocsImages/izvjesca-novo/Revizije%20-%202019/REVIZIJE_UCINKOVITOSTI/UPRAVLJANJE_I_RASPOLAGANJE_NOGOMETNIM_STADIONIMA_I_IGRALISTIMA/POJEDINACNA_IZVJESCA/PRIMORSKO-GORANSKA_ZUPANIJA.pdf)

### 3.2.3.1. Upravljanje i raspolaganje nogometnim stadionima i igralištima

Upravljanje i raspolaganje nogometnim stadionima i igralištima podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati stadione i igrališta i generirati zadovoljavanje javnih potreba u sportu daju su na korištenje klubovima (nogometni, skijaški), kao sportskim udrugama građana, s ciljem poticanja i promicanja sporta te uključivanja građana a osobito djece i mladeži.

Za ocjenu učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim igralištima utvrđeni su kriteriji koji proizlaze iz zakona i drugih propisa te poduzetih aktivnosti u vezi s upravljanjem i raspolaganjem nogometnim igralištima koje Grad Delnice putem Zajednice sportova Grada Delnica te u suradnji s GSC d.o.o. nastoji što bolje pratiti.

### 3.2.4. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Delnica namijenjenim prodaji

Jedan od ciljeva Strategije je definirati racionalno i učinkovito upravljanje nekretninama na način da one nekretnine koje su potrebne Gradu budu stavljene u funkciju, dok sve druge nekretnine moraju biti ponuđene na tržištu bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem.

Grad Delnice nekretninama u svom vlasništvu postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu i kontinuirano ažuriranje sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u vlasništvu, kao i utvrđenja stanja u kojem se iste nalaze te procjenu njihovih tržišnih vrijednosti.

### 3.2.5. Analiza neprocijenjenih nekretnina u vlasništvu Grada Delnica

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, u provedbi ovoga Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu.

Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Tijekom planiranog razdoblja godine vršiti će se procjena nekretnina, osobito u slučajevima gdje su procjene nužne, kao kod raspisivanja javnih natječaja za prodaju nekretnina a koje se odnos na građevinsko zemljište te nekretnine koje zbog svoje dotrajalosti, nužnih ulaganja, lokacije nisu od interesa za daljnje korištenje. O svakoj takvoj imovini postupat će se sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina, koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podaci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, koje podatke potom evaluiraju i dalje koriste. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije. Ovisno o tome što se s nekretninom želi ostvariti, Zakonom su propisani i posebni načini procjene vrijednosti nekretnina.

### 3.2.6. Analiza zahtjeva za darovanje nekretnina upućenih Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine

U upućenim zahtjevima za darovanje nekretnina navedena je svrha za koju jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave traže darovanje nekretnina, a pretežito se odnosi na zemljište potrebno za izgradnju poduzetničkih zona, infrastrukturnih i drugih građevina, objekata za društvene, kulturne i javne potrebe te lovačkih i planinarskih domova.

Uredbom o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske propisano je da se nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanovama čiji je osnivač Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, u svrhe navedene u članku 3. spomenute Uredbe, a to su:

* ostvarenja projekata koji su od osobitog značaja za gospodarski razvoj, poput izgradnje poduzetničkih zona i drugih sličnih projekata,
* ostvarenja projekata koji su od općega javnog ili socijalnoga interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, groblja i drugih sličnih projekata, i
* izvršenja obveza Republike Hrvatske.

Grad Delnice tijekom narednog razdoblja ima u planu zatražiti od Republike Hrvatske temeljem članka 45. Zakona o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18) i Uredbe o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 95/18) darovanje nekretnina navedenih u tablici ispod.

*Tablica 5. Nekretnine za koje se planira zatražiti darovanje*

|  |  |
| --- | --- |
| **Katastarska čestica** | **Katastarska općina** |
| 10886/4 – I2-7 proizvodna namjena (V 2) | Delnice I |
| 14035/3 – dvorište i dj. igralište u Radićeva ul. | Delnice II |
| 10602/2 – Novo naselje, Lučice upojni | Delnice I |
| 10886/5 - N3-posebna namjena (V 3) | Delnice I |
| 10709/13 – pristupni put Lučice | Delnice I |
| 86 – ruševna kuća gosp. zgrada i dvorište B/K | Brod na Kupi |
| 14118 – zgrada, Školska 22 , Delnice | Delnice II |
| 14006/1 – šuma iza ambulante | Delnice II |
|  | |

### 3.2.7. Nekretnine Republike Hrvatske i lokalna i područna (regionalna) samouprava

Za nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, u odnosu na upućene zahtjeve upućena su obrazloženja i namjena istih u svrhu izgradnje infrastrukturnih objekata, odnosno drugih objekata kojima se podiže socijalni, kulturni ili drugi standard.

Središnji registar predstavljat će sveobuhvatnu i cjelovitu, metodološki standardiziranu i kontinuirano ažuriranu evidenciju državne imovine. Pod pojmom državne imovine podrazumijeva se sva nefinancijska i financijska imovina države i to: imovina u vlasništvu Republike Hrvatske, imovina jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i imovina pravnih osoba s javnim ovlastima te pojavni oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje.

### 3.2.8. Stanje dokumentacije o nekretninama

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

*Zemljišne knjige* – Grad Delnice procjenjuje kako je od ukupne njegove imovine dio čestica upisan u zemljišnim knjigama, no da postoji potreba za provođenjem obnove katastra i zemljišnih knjiga, jer su službene katastarske i zemljišnoknjižne evidencije neusklađene.

*Registar državne imovine* – na službenoj Internet stranici Ministarstva državne imovine objavljen je Registar državne imovine:

<http://registar-imovina.gov.hr/default.aspx?action=nekretnine>

*Državna riznica* – Ministarstvo financija je izradilo obvezujuće Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Navedene Upute obuhvaćaju obveznike njene primjene, tumačenje obuhvata imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, potrebu usklađivanja knjigovodstvenog sa stvarnim stanjem imovine, načela iskazivanja vrijednosti imovine, postupak procjene vrijednosti imovine te knjigovodstveno evidentiranje u računovodstvu proračuna.

*Prostorni planovi –* Grad Delnice ima usvojen Prostorni plan uređenja Grada Delnica:

• Prostorni plan uređenja Grada Delnica (»Službene novine Primorsko – goranske županije«, broj 24/02, 11/13 i »Službene novine Grada Delnica«, broj 11/21),

* Odluka o donošenju usklađenja Prostornog plana uređenja Grada Delnice sa Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13) (»Službene novine Grada Delnica«, broj 4/16)

*Registar* – Registar imovine uskladit će se sa Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20), kojom je propisan način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine, a koji na jednom mjestu obuhvaća podatke o pojedinom obliku imovine u vlasništvu Grada Delnica, kako bi bio dostupan zainteresiranim stranama.

Od izrazitog je značaja urediti evidencije nekretnina u vlasništvu Grada jer su one temeljna pretpostavka za ekonomično upravljanje nekretninama i učinkovito djelovanje internoga tržišta nekretnina. U ovom su trenutku evidencije u većini učinkovite ali neučinkovite na način da njihove međusobne usporedbe u cijelosti nisu moguće, što uzrokuje pomanjkanje pouzdanih i vjerodostojnih podataka o cjelovitom opsegu nekretnina u vlasništvu Grada, stoga će se, u što je moguće kraćem roku, uspostaviti cjelovite i ažurne evidencije imovine u svom vlasništvu.

### Analiza upravljanja i raspolaganja ostalom imovinom i koncesijama

### 3.3.1. Mineralne sirovine

Osnovni dokument kojim se utvrđuje gospodarenje mineralnim sirovinama i planira rudarska gospodarska djelatnost na državnoj razini je [Strategija gospodarenja mineralnim sirovinama](https://zavod.pgz.hr/documents/strategija_gospodarenja_mineralnim_sirovinama_rh.pdf), koju donosi Hrvatski sabor na prijedlog Vlade Republike Hrvatske. Na snazi je [Zakon o rudarstvu](https://www.zakon.hr/z/390/Zakon-o-rudarstvu) (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19) i [Zakon o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika](https://www.zakon.hr/z/656/Zakon-o-istra%C5%BEivanju-i-eksploataciji-ugljikovodika) (»Narodne novine«, broj 52/18, 52/19, 30/21).

[Zakonom o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 52/19, 98/19)](https://www.zakon.hr/z/390/Zakon-o-rudarstvu) uređuje se istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina, gospodarenje mineralnim sirovinama i planiranje rudarske gospodarske djelatnosti, istraživanja i utvrđivanje rezervi mineralnih sirovina, izrada i provjera rudarskih projekata, eksploatacija mineralnih sirovina, davanje koncesije za eksploataciju, građenje i uporabu rudarskih objekata i postrojenja, izrada rudarskih planova i izvođenje rudarskih mjerenja, sanacija otkopanih prostora, naknada za koncesiju, naknada štete, mjere osiguranja, sigurnosti i zaštite, stručna sprema za obavljanje određenih poslova u rudarstvu, upravni i inspekcijski nadzor, prekršajne odredbe i druga pitanja. Za istraživanje i eksploataciju obnovljivih ležišta građevinskog pijeska i šljunka u području važnom za vodni režim primjenjuju se propisi o vodama, a za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina iz neobnovljivih ležišta na području važnom za vodni režim i u zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće, uz odredbe Zakona o rudarstvu, primjenjuju se i propisi o vodama.

Jedince lokalne (regionalne) samouprave dužne su u svojim razvojnim dokumentima osigurati provedbu [Strategije gospodarenja mineralnim sirovinama](https://zavod.pgz.hr/documents/strategija_gospodarenja_mineralnim_sirovinama_rh.pdf) i osigurati njezinu provedbu u roku od tri godine od dana usvajanja strategije gospodarenja mineralnim sirovinama u Hrvatskome saboru.

U Izvješću o obavljenoj reviziji - Gospodarenje mineralnim sirovinama na području Primorsko goranske županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Rijeka, studeni 2016, Rijeka) navode se podaci o eksploatacijskim poljima tehničko-građevnog kamena Ciganska Dražica, Resnik i Tisovac koji se nalazi na području Grada Delnica.

### 3.3.2. Poljoprivredno zemljište

[Zakonom o poljoprivrednom zemljištu](https://www.zakon.hr/z/133/Zakon-o-poljoprivrednom-zemlji%C5%A1tu) (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22) uređuje se: održavanje i zaštita poljoprivrednog zemljišta, korištenje poljoprivrednog zemljišta, promjena namjene poljoprivrednog zemljišta i naknada, raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske i Zemljišni fond.

Provedbom ovog Zakona očekuje se uvođenje veće discipline u prenamjeni poljoprivrednoga zemljišta, formiranje jezgre poljoprivrednih gospodarstava koja će imati dugoročnu perspektivu poljoprivrednih proizvođača s obzirom na zemljišne resurse, uspostava informacijskog sustava kojom se želi poboljšati upravljanje poljoprivrednim zemljištem te ubrzavanje raspolaganja državnim poljoprivrednim zemljištem, što je i glavni prioritet koji treba proisteći iz provedbe Zakona. U ukupnosti Zakon bi trebao donijeti okrupnjavanje poljoprivrednih gospodarstava, povećanje korištenih poljoprivrednih površina te stavljanje u funkciju do sada nekorištenog poljoprivrednog zemljišta. Sva imovina Grada Delnica pa tako i zemljišta objedinjena su u Registru imovine.

### 3.3.3. Kapitalni projekti Grada Delnica za razdoblje od 2023. do 2029. godine

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. U narednoj tablici. navedeni su kapitalni projekti Grada Delnica kojima će se utjecati na poboljšanje života stanovnika Grada.

*Tablica 6. Kapitalni projekti Grada Delnica*

|  |
| --- |
| **Projekti** |
| Stara šumarska škola – Centar za kulturu Grada Delnica |
| Izgradnja ceste u poslovnoj zoni K-1 |
| Adrenalinski park |
| Rekonstrukcija stare škole u Turkima |
| Rekonstrukcija Kamenita – Sajmišna |
| Rekonstrukcija Zrinska ulica |
| Rekonstrukcija Ulice kralja Zvonimira |
| Energetska obnova – Dom Brod na Kupi |
| Spoj ulice Petra Krešimira IV i Kamenite ulice |
| Zaobilaznica za teretni promet iz poslovne zone |
| Rekonstrukcija i proširenje dječjeg vrtića |
| Rekonstrukcija Gradskog stadiona i klizišta |
| Izgradnja sortirnice |
| Sanacija odlagališta Sović Laz |
| Uređenje budućeg trga ispred Radničkog doma u Delnicama |
| Rekonstrukcija Ulice bana Josipa Jelačića |
| Produžetak Ulice A.Šenoe |
| Izgradnja tržnice |
| Sanjkalište Rusovi dolci |
| Sanacija mosta u Čednju |
| Energetska obnova kuglane – vanjska ovojnica |
| Odmorište D-3 Lučice, D203 |
| Hotel Sport |

### Zaključna razmatranja o postojećem stanju upravljanja gradskom imovinom

Analizom postojećeg stanja upravljanja gradskom imovinom prepoznata je inicijalna pretpostavka za učinkovito upravljanje gradskom imovinom, a radi se ponajprije o operativnoj uspostavi sveobuhvatne kvantitativne i kvalitativne evidencije imovine, kojom upravlja Grad Delnice.

Provedbom analize trgovačkih društava te drugih pravnih osoba od strateškog i posebnog interesa za Grad Delnice prepoznata je neophodnost uspostave strateškog pristupa pri utvrđivanju pravnih osoba od posebnog interesa. Prethodno navedeno, važno je ostvariti kako bi se prepoznale sve prioritetne aktivnosti upravljanja te raspolaganja pravnim osobama od posebnog interesa u budućem sedmogodišnjem periodu.

Osnova efikasnog upravljanja gradskim nekretninama jesu uređeni imovinskopravni odnosi. Stoga je neophodno eliminirati sljedeće prepreke:

1. neusklađenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, odnosno neriješene imovinskopravne odnose i
2. sudski postupci, nedovršeni različiti postupci koji se vode u svrhu utvrđivanja prava vlasništva kao i završeni sudski postupci za koje u zemljišnim knjigama nisu brisane zabilježbe sporova.

Namjera Grada je dovesti nekretnine u stanje imovinskopravne, prostorno-planske te funkcionalno-tržišne sposobnosti.

Prilikom provođenja analize utvrđene su i slabosti postojećeg sustava upravljanja gradskom imovinom te one čine važan aspekt u oblikovanju Strategije upravljanja imovinom Grada Delnica za razdoblje 2023. – 2029. godine, a putem strateških mjera, projekata i aktivnosti navedenih u ovom dokumentu u narednom sedmogodišnjem razdoblju radit će se na postupnom otklanjanju uočenih slabosti.

## STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA GRADSKOM IMOVINOM

Strateško usmjerenje podrazumijeva definiranu viziju i strateške ciljeve te je prikazano na slici broj 1, a detaljno razrađeno u potpoglavlju 4.1. Vizija upravljanja gradskom imovinom te potpoglavlju 4.2. Strateški cilj upravljanja gradskom imovinom.

*Slika 8. Strateško usmjerenje upravljanja državnom imovinom*

MISIJA – kreiranje okruženja pogodnog za organizaciju učinkovitijeg i racionalnijeg korištenja imovine u vlasništvu Grada Delnica s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

VIZIJA – dosljedno, sustavno i efikasno upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Delnica, temeljeno na načelu odgovornosti, ekonomičnosti, transparentnosti i predvidljivosti sa zadaćom zaštite imovine i njene uloge u životu sadašnjih i budućih generacija.

STRATEŠKI CILJ – učinkovito upravljanje svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Delnica prema načelu učinkovitosti dobroga gospodara.

### Vizija upravljanja gradskom imovinom

Misija se ogleda u jedinstvenoj svrsi koja stvara kontekst iz kojeg proizlazi vizija te se utvrđuju strateški i posebni ciljevi te postavljaju mjere, projekti i aktivnosti. Misija Grada Delnica je kreirati okruženje pogodno za organizaciju učinkovitijeg i racionalnijeg korištenja imovine u vlasništvu Grada Delnica s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Vizija ukazuje na složeni prijelaz iz trenutnog stanja u buduće uz misiju i vrijednosti, a kroz dinamiku strategije. Vizija Grada Delnica je dosljedno, sustavno i efikasno upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Delnica, temeljeno na načelima odgovornosti, ekonomičnosti, transparentnosti i predvidljivosti sa zadaćom zaštite imovine i njene uloge u životu sadašnjih i budućih generacija.

Imovinski aspekt u vlasništvu Grada Delnica karakterizira razvojni potencijal koji treba biti usmjeren prema strateškim razvojnim prioritetima. Kako bi se u potpunosti ispunio potencijal gradske imovine. Kao razvojna potreba prepoznata je nužnost kontinuirane uporabe gradske imovine.

### Strateški cilj upravljanja gradskom imovinom

Temeljni cilj Strategije jest učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Delnica prema načelu učinkovitosti dobroga gospodara.

Postizanje ovog cilja dugoročni je posao, kojeg Grad Delnice mora ostvariti u interakciji sa građanima i omogućiti uključivanje zainteresirane javnosti, kako bi svojim prijedlozima i sugestijama sudjelovali u ostvarenju misije i podizanju transparentnosti.

Ovom Strategijom se iskazuje snažna volja i opredjeljenje za boljim uređenjem naslijeđenog stanja u upravljanju imovinom Grada Delnica. Strategija određuje ciljeve i smjernice koje će se realizirati kroz planirane aktivnosti Grada Delnica, trgovačkih društava te ustanova. Predlaže se postupanje Grada Delnica sukladno smjernicama Strategije.

Grad Delnice mora organizirati očuvanje strateški važne i vrijedne imovine, kulturne baštine i raspoloživih prirodnih resursa, a sve u cilju očuvanja lokalne samosvojnosti, uz istodobno osiguranje ubrzanoga ekonomskog rasta.

U tom procesu, koji mora biti trajan, nužno je sustavno jačati društvenu svijest. Znanje, rad, dobra organizacija i ulaganje kapitala stvaraju pretpostavke za uspostavu novih vrijednosti, postizanje razvojnih ciljeva te, u konačnici, dobrobit svih građana i društva u cjelini. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je ostvarenja svih strateških reformi, kojima se osigurava bolji život svih građana.

Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Delnica i to kroz prethodno navedeni, dugoročni strateški cilj.

## KASKADIRANJE STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA GRADSKOM IMOVINOM

Iz strateškog cilja upravljanja gradskom imovinom izvodi se sedam posebnih ciljeva upravljanja gradskom imovinom. Prema članku 2. [Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske](https://www.zakon.hr/z/975/Zakon-o-sustavu-strate%C5%A1kog-planiranja-i-upravljanja-razvojem-Republike-Hrvatske) poseban cilj je srednjoročni cilj definiran u nacionalnim planovima i planovima razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kojim se ostvaruje strateški cilj iz strategije i poveznica s programom u državnom proračunu ili proračunu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Posebni ciljevi upravljanja državnom imovinom kao i programiranje pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti[[2]](#footnote-2) predstavljaju provedbu strategije upravljanja gradskom imovinom i bit će detaljnije opisani u nastavku poglavlja.

Posebni ciljevi biti će raščlanjeni u pogledu programiranja pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti koje predstavljaju implementaciju posebnog cilja kao i neizravnu primjenu strateškog cilja. Također će biti prepoznati pokazatelji ishoda[[3]](#footnote-3) za posebne ciljeve kako bi se provedba upravljanja gradskom imovinom uspješno mogla pratiti te će biti identificirani i pokazatelji rezultata[[4]](#footnote-4) za mjere, projekte i aktivnosti koji se metodično razrađuju godišnjim planovima upravljanja gradskom imovinom kao operativnim dokumentima koji se temelje na Strategiji i kojima se provode elementi strateškog planiranja definirani u Strategiji.

*Slika 9. Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja gradskom imovinom*

### Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Delnica“

Grad Delnice osim financijskim sredstvima upravlja i raspolaže pokretninama i nekretninama. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i zemljištem utvrđeni su i prethodno navedenim internim aktima Grada Delnica.

Gradske nekretnine iznimno su važan resurs kojim Grad Delnice mora efikasno raspolagati u cilju realizacije društvenog, obrazovnog i kulturnog napretka te zaštite za buduće naraštaje. Nekretnine Grada Delnica najvažniji su aspekt gradskog kapitala te je s istima potrebno postupati odgovorno od strane svih korisnika upravitelja i imatelja. Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja gradskom imovinom moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i propisima.

Prema novom Zakonu o upravljanju državnom imovinom kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske, nekretninama se može raspolagati u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i bez naknade.

Raspolaganje se provodi na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na koju se prenosi ono pravo s kojim se postiže ista svrha, a koje je najpovoljnije za Republiku Hrvatsku.

*Tablica 7. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Delnica“*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Poseban cilj upravljanja gradskom imovinom** | **Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj** | **Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja gradskom imovinom** | **Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja gradskom imovinom** |
| Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Delnica | Aktivacija neiskorištene i neaktivne gradske imovine putem zakupa (najma) | Ujednačenje standarda korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna | Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Delnica  Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva |

Na to koliko će se efikasno realizirati mjera *Aktivacije neiskorištene i neaktivne gradske imovine putem zakupa (najma)* trenutno utjecaj ima nesređenost imovinskopravnih odnosa na nekretninama u vlasništvu Grada Delnica, odnosno neusklađenost podataka u zemljišnim knjigama i katastru te dugotrajnost postupka obnove zemljišnih knjiga koji je u tijeku u velikom dijelu Republike Hrvatske te novih katastarskih izmjera.

Kao potencijalno rješenje navedenih problema čeka se rezultat prijedloga izmjena određenih zakonskih i podzakonskih propisa poput prijedloga Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu, dok su uspostavljeni: [Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora](https://www.zakon.hr/z/513/Zakon-o-zakupu-i-kupoprodaji-poslovnog-prostora), [Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2013_10_127_2763.html) i [Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2018_10_95_1839.html) čime bi se omogućio nastavak adekvatnog upravljanja gradskom imovinom.

Krajnji cilj je ekspandirati broj investicijskih projekata uz aktivaciju neaktivne gradske imovine, dakle realizirati barem dva investicijska projekta godišnje.

S obzirom na analizirane podatke u proteklom razdoblju, a u svrhu ostvarenja dosljednosti adekvatnog upravljanja nekretninama koje su u nadležnosti Grada, predlažu se daljnji postupci u sljedećim koracima:

* **Poslovni prostori**

U narednom sedmogodišnjem periodu na kojem se bazira Strategija, neaktivni poslovni prostori i stvari ponudit će se na tržištu. Cilj je da poslovni prostori u vlasništvu Grada Delnica budu popunjeni koliko je to moguće. Grad Delnice mora racionalno i učinkovito upravljati poslovnim prostorima, i to na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Gradu budu stavljeni u funkciju koja će služiti njegovu racionalnijem i učinkovitijem djelovanju.

Svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem. Potrebno je ujednačiti standarde korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna.Temeljno načelo tijekom realizacije ove aktivnosti bit će javni natječaj te procjena vrijednosti predmetnog poslovnog prostora. Nadalje, u donošenju odluke o prodaji poslovnog prostora vodit će se računa i o odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

### Poseban cilj 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Delnica kao (su)vlasnika trgovačkih društava“

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Grada Delnica, vrlo su važna za zapošljavanje te znatno pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti, posebno stoga što pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra, no u novije vrijeme suočena su s liberalizacijom tržišta. Unatoč svom specifičnom karakteru, ona moraju prilagoditi svoju organizaciju i poslovanje izazovu konkurencije te učinkovito poslovati, a sve u skladu s principima tržišnog natjecanja.

Za poslovanje trgovačkih društava i ustanova u (su)vlasništvu jedinice lokalne samouprave često su potrebne nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske.

*Tablica 8. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Delnica kao (su)vlasnika trgovačkih društava“*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Poseban cilj upravljanja gradskom imovinom** | **Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj** | **Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja gradskom imovinom** | **Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja gradskom imovinom** |
| Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje Grada Delnica kao (su)vlasnika trgovačkih društava | Prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava | Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu | Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Delnica  Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva |
| Objaviti skraćene planove trgovačkih društava u (su)vlasništvu Grada Delnica |

Bitna smjernica koja se odnosi na trgovačka društva u (su)vlasništvu Grada Delnica je unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Delnica kao (su)vlasnika trgovačkih društava. Odgovornost za rezultate poslovanja trgovačkih društava u (su)vlasništvu Grada Delnica uključuje složen proces aktivnosti uprava i nadzornih odbora, upravljačkih prava i odgovornosti.

Svakako, cilj je pronalaženje ravnoteže između nadležnosti Grada Delnica da aktivno vrši svoju (su)vlasničku funkciju (kandidiranje i izbor nadzornih odbora i uprave) te vlastite regulatorne uloge. Za svako trgovačko društvo u okviru Plana upravljanja treba objaviti politiku koja utvrđuje ciljeve poslovanja i razvoja trgovačkog društva. U politici poslovanja (u Planu) trebaju biti jasno utvrđeni osnovni ciljevi poslovanja (efektivnost i profitabilnost), a strateške smjernice moraju sadržavati, osim operativnih aktivnosti, i kriterije mjerljivosti kojima će se tijekom provođenja Strategije i godišnjih planova upravljanja imovinom (u određenim vremenskim intervalima i/ili u svakom momentu) moći utvrditi stvarno stanje njihove realizacije. To će pomoći osiguravanju jasnih zadataka za trgovačka društva u (su)vlasništvu Grada, koja će time dobiti jasnu poruku u obliku strateških smjernica i obaveza izvještavanja.

Glavni zadatak Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Delnica u trgovačkim društvima je ostvarivati gospodarski rast, razvoj, zaposlenost i financijsku korist.

***Temeljne odrednice upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Grada Delnica u skladu s modernom međunarodnom praksom***

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Grada Delnica od velikog su značaja za razvoj, jer sudjeluju u stvaranju bruto društvenog proizvoda i utječu na zaposlenost i tržišnu kapitalizaciju, a podizanje kvalitete upravljanja njima od presudne je važnosti za osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Grada Delnica.

U obavljanju ovlasti u trgovačkim društvima u kojima Grad Delnice ima udjele, potrebno je jasno i snažno deklarirati ciljeve vlasništva, kako se ne bi umjesto jasnih pravila i razgraničenja odgovornosti između vlasnika, nadzornog odbora i uprave društva, ponegdje stvorili paralelni sustavi koji otvaraju prostor za arbitrarnost, nedovoljnu odgovornost i potiru jasna razgraničenja odgovornosti na svim razinama. Grad Delnice treba djelovati kao informiran i aktivan (su)vlasnik te ustanoviti jasnu i konzistentnu (su)vlasničku politiku, osiguravajući da se upravljanje u trgovačkim društvima obavlja na transparentan i odgovoran način s potrebnim stupnjem profesionalnosti i učinkovitosti. Takva politika pružit će trgovačkim društvima, tržištu i široj javnosti predvidljivost i jasno razumijevanje ciljeva Grada kao (su)vlasnika, kao i njenih dugoročnih obveza s tim u vezi.

Trgovačka društva moraju, u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, imati uspostavljenu unutarnju reviziju ili barem unutarnji nadzor. Glavni cilj unutarnje revizije mora biti zaštita imovine Grada Delnica, a glavna zadaća je nadzor nad uređenosti i ekonomičnosti poslovanja društva, sukladno propisima i unutarnjim aktima.

Uspješnost provedbe Posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Delnica kao (su)vlasnika trgovačkih društava“ mora se dosljedno pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: *Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu.*

### Poseban cilj 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je [Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15)](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_07_78_1491.html) koji je donesen 03. srpnja 2015. godine, a na snazi je od 25. srpnja 2015. godine.

Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podatci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potom evaluiraju i dalje koriste. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije. Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja izradilo je prvu fazu Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine**.** Sustav sadrži podatke o broju transakcija za pojedino područje, vrstu nekretnina i podatke o nekretnini koja je bila predmet transakcije – kuća, poslovni prostor, poljoprivredno, građevinsko, šumsko zemljište, postignute cijene itd.

Ovlaštenim procjeniteljima i posrednicima u prometu nekretninama omogućen je lak pristup korisnim informacijama koje su dobra podloga za njihov kvalitetan stručni rad. Ova baza podataka važna je radi osiguranja transparentnosti tržišta nekretnina.

*Tablica 9. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Poseban cilj upravljanja gradskom imovinom** | **Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj** | **Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja gradskom imovinom** | **Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja gradskom imovinom** |
| Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost | Snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine u vlasništvu Grada | Osiguranje transparentnosti tržišta nekretnina | Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva |

Grad Delnice planira vršiti procjenu nekretnina kada se za to ukaže potreba odnosno interes trećih osoba za pojedinom vrstom nekretnine (otkup, prodaja, zamjena i sl.). Procjenu obavlja ovlašteni sudski vještak.. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom.

Uspješnost provedbe Posebnog cilja 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“ mora se dosljedno pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Osiguranje transparentnosti tržišta nekretnina.

### Poseban cilj 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje imovinom propisano je brojnim zakonskim i podzakonskim aktima. U svrhu povećanja efikasnosti upravljanja gradskom imovinom, dosljedno se radi na unaprjeđenju postojećeg normativnog okvira kojim se uređuje upravljanje gradskom imovinom.

Kroz dosadašnji način i regulaciju upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Delnica identificirana je potreba za racionalizacijom i povećanjem djelotvornosti postupaka raspolaganja gradskom imovinom.

Usklađenje sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Delnica predstavlja kontinuirani proces, što kao preduvjet zahtijeva konstantnu analizu postojećeg stanja i provođenje dodatne regulacije u svrhu bolje aktivacije imovine, a osobito se odnosi na otklanjanje nedostataka zakonodavnog okvira. Tijekom izmjena i dopuna starih, odnosno donošenja novih propisa i akata neophodno je postupati javno i sukladno važećim propisima koji reguliraju sudjelovanje zainteresirane javnosti.

*Tablica 10. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata***“**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Poseban cilj upravljanja gradskom imovinom** | **Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj** | **Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja gradskom imovinom** | **Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja gradskom imovinom** |
| Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata | Predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja gradskom imovinom | Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje gradskom imovinom | Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Delnica  Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva |

Grad Delnice će u narednom sedmogodišnjem periodu dosljedno pratiti i svojim mišljenjima sudjelovati u oblikovanju novih i izmjeni dosadašnjih akata koji utječu ili bi mogli biti od utjecaja na učinkovitije upravljanje gradskom imovinom.

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje gradskom imovinom.

### Poseban cilj 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Delnice“

Značajna pretpostavka za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom je uspostava sveobuhvatne Evidencije imovine koja će se stalno ažurirati i kojom će se ostvariti internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom. Iz navedenog proizlazi kao prioritetni cilj koji se navodi i u Strategiji redovno ažuriranje Evidencije imovine kako bi se osigurali točni podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad Delnice raspolaže. Evidencija imovine je sveobuhvatnost autentičnih i redovito ažuriranih pravnih, fizičkih, ekonomskih i financijskih podataka o imovini.

Dana, 05. prosinca 2018. godine donesen je novi [Zakon o središnjem registru državne imovine](https://www.zakon.hr/z/1647/Zakon-o-Sredi%C5%A1njem-registru-dr%C5%BEavne-imovine) (»Narodne novine« broj 112/18) prema kojem su JLS obveznici dostave i unosa podataka u Središnji registar.

Dostava podatka u Središnji registar propisana je Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20) kojom se uređuje ustrojstvo i način vođenja, sadržaj Središnjeg registra državne imovine i način prikupljanja podataka za Središnji registar te podaci iz Središnjeg registra koji se javno ne objavljuju. U Središnjem registru prikupljaju se i evidentiraju podaci na temelju valjanih isprava i ostale dokumentacije koje će biti propisane Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom. Grad Delnice dostavit će podatke i postupiti sukladno navedenom Zakonu.

*Tablica 11. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Delnice“*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Poseban cilj upravljanja gradskom imovinom** | **Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj** | **Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja gradskom imovinom** | **Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja gradskom imovinom** |
| Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Delnice | Redovno ažuriranje Evidencije imovine Grada Delnica | Interna evidencija gradske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja gradskom imovinom kojom upravlja Grad Delnice | Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Delnica  Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva |
| Dostavljanje podataka i promjena predmetnih podataka u Središnji registar državne imovine | Internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom  Javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovine kojom Grad Delnice raspolaže |

Strategijom će se ostvarit sljedeći ciljevi vođenja Evidencije imovine:

1. uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Grada Delnica
2. nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Grada Delnica,
3. kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom,
4. praćenje koristi i učinaka upravljanja imovinom.

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Delnice“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: Interna evidencija gradske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja gradskom imovinom kojom upravlja Grad Delnice. Internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom te javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovinom kojom Grad Delnice raspolaže.

### Poseban cilj 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Delnica za razdoblje od 2023. do 2029. godine (dalje u tekstu Strategija), Plan upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Delnica i Izvješće o provedbi Plana upravljanja, tri su ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja i raspolaganja imovinom. Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom uvažavajući pri tome gospodarske i razvojne interese Grada Delnica. Planovi upravljanja usklađuju se sa Strategijom i moraju sadržavati detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Grada. Izvješće o provedbi Plana upravljanja imovinom, kao treći ključni dokument dostavlja se do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu Gradskom vijeću Grada Delnica na usvajanje.

Poglavljima godišnjih planova definiraju se kratkoročni ciljevi, pružaju izvedbene mjere, odnosno specificiraju se aktivnosti za ostvarenje ciljeva, te određuju smjernice upravljanja, a sve u svrhu učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Delnica te njezine funkcije u službi gospodarskog rasta.

*Tablica 12. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Poseban cilj upravljanja gradskom imovinom** | **Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj** | **Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja gradskom imovinom** | **Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja gradskom imovinom** |
| Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja | Unaprjeđenje upravljanja gradskom imovinom putem akata strateškog planiranja | Poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje gradskom imovinom | Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Delnica. Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva |

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje gradskom imovinom.

### Poseban cilj 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Delnica“

Uspješna provedba prethodno definiranih ciljeva moguća je jedino uz kontinuiran napredak i jačanje ljudskog aspekta, informacijsko-komunikacijskih tehnologija te financijskih mogućnosti Grada.

Strateško upravljanje ljudskim resursima uključuje aktivnosti unaprjeđenja ustrojstva i organizacije Grada, a potom i kontinuirane edukacije gradskih službenika koje je neophodno zbog povećanja opsega posla u Gradu.

Postojeći informacijsko-komunikacijski sustavi također zahtijevaju kontinuirano unaprjeđenje informatizacije i digitalizacije, odnosno (automatizacije i virtualizacije radnih mjesta) te implementaciju novih informatičkih rješenja u području upravljanja gradskom imovinom kao i cjelokupnog rada Grada Delnica (aplikacije, informacijsko-komunikacijska infrastruktura). Nadalje, potrebno je raditi i na poboljšanju sigurnosti informacijsko-komunikacijskog sustava putem investiranja u neophodnu infrastrukturu i u adaptaciju pravnim okvirima vezanim uz sigurnosnu problematiku te edukacije i obuku gradskih službenika. Poboljšanje aspekta financijskog upravljanja podrazumijeva adekvatno praćenje naplate i osiguranje većih financijskih sredstava.

*Tablica 13. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Delnica“*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Poseban cilj upravljanja gradskom imovinom** | **Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj** | **Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja gradskom imovinom** | **Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja gradskom imovinom** |
| Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Delnica | Strateško upravljanje ljudskim resursima | Poboljšan aspekt ljudskih  potencijala u smislu podrške učinkovitom upravljanju gradskom imovinom | Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Delnica  Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva |
| Poboljšanje informatizacije i digitalizacije | Poboljšana  informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju gradskom imovinom |
| Poboljšanje financijskog upravljanja | Poboljšana  financijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju gradskom movinom |

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Delnica“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: Poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitom upravljanju gradskom imovinom, Poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju gradskom imovinom te Poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju gradskom imovinom.

## ZAKLJUČAK

Imovina Grada Delnica ima izniman prirodni i financijski potencijal, bogatstvo i raznolikost oblika, ali u najvećoj mjeri ima izniman razvojni potencijal koji mora biti fokusiran prema strateškim razvojnim prioritetima Grada, a koji se neposredno vežu uz sve oblike razvojne politike. Kao preduvjet realizacije potencijala gradske imovine, prepoznata je nužnost aktivacije neaktivne gradske imovine.

Strategija upravljanja gradskom imovinom neophodan je akt strateškog planiranja koji je ključan u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite gradskih interesa. Osnovna svrha ogleda se u dosljednom očuvanju imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih generacija.

Dugoročno održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Grada jedan je od glavnih poticaja izrade strateških i posebnih ciljeva, a potom i programiranja mjera, projekata i aktivnosti. Unutar Strategije obuhvaćeni su pojavni oblici imovine u vlasništvu Grada Delnica: udjeli u trgovačkim društvima čiji je imatelj Grad Delnice, nekretnine i to: poslovni prostori, građevinsko i poljoprivredno zemljište, nerazvrstane ceste, stanovi.

Provedenom analizom trenutnog stanja upravljanja gradskom imovinom prepoznata je polazna pretpostavka za efikasno upravljanje gradskom imovinom, a riječ je o funkcionalnoj uspostavi sveobuhvatne evidencije imovine, drugim riječima, podatkovne baze o svim pojavnim oblicima gradske imovine kojom upravlja Grad Delnice.

Strateški cilj upravljanja gradskom imovinom je učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Delnica prema načelu učinkovitosti dobroga gospodara. Upravljanje gradskom imovinom zahtijeva pronalaženje učinkovitih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast.

Djelotvorna provedba svih definiranih posebnih ciljeva doprinijet će uspješnoj realizaciji strateškog cilja upravljanja gradskom imovinom čiji su pokazatelji učinka jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Delnica te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

## IZVORI PODATAKA

Pri izradi Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Delnica za razdoblje od 2023. do 2029. godine korišteni su sljedeći izvori i bibliografija:

***Elektronski izvori:***

* Hrvatski geološki institut

dostupno na <http://www.hgi-cgs.hr>

* Ministarstvo državne imovine

dostupno na <https://imovina.gov.hr/>

* Narodne novine

dostupno na <http://narodne-novine.nn.hr/>

* Službena stranica Grada Delnica

dostupno na https://delnice.hr/

* Službene novine Primorsko goranske županije

dostupno na http://www.sn.pgz.hr/default.asp?Link=sadrzaj

* Službene novine Grada Delnica

dostupno na https://delnice.hr/sluzbene-novine/

* Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Primorsko goranske županije

dostupno na https://zavod.pgz.hr/planovi\_i\_izvjesca/registar-prostornih-planova.ml

* Zakon.hr

dostupno na <http://www.zakon.hr/>

***Dokumenti:***

* Izvješće o obavljenoj reviziji - upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Primorsko-goranske županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Rijeka, siječanj 2016, Rijeka),
* Izvješće o obavljenoj reviziji - Gospodarenje mineralnim sirovinama na području Primorsko-goranske županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Rijeka, studeni 2016, Rijeka),
* [Registar državne imovine](http://registar-imovina.gov.hr/),
* Drugi dokumenti ustupljeni od strane Grada Delnica.

1. Podaci se odnose na ukupno poslovanje društava bez obzira na postotak vlasništva Grada Delnica i ostalih imatelja. [↑](#footnote-ref-1)
2. Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 123/17, 151/22.) mjere su skup međusobno povezanih aktivnosti i projekata u određenom upravnom području kojom se izravno ostvaruje posebni cilj, a neizravno se pridonosi ostvarenju strateškoga cilja. Aktivnost je niz specifičnih i međusobno povezanih radnji čija provedba izravno vodi ostvarenju mjere, a neizravno ostvarenju posebnoga cilja, dok je projekt niz međusobno povezanih aktivnosti koje se odvijaju određenim redoslijedom radi postizanja ciljeva unutar određenoga razdoblja i određenih financijskih sredstava. [↑](#footnote-ref-2)
3. Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 123/17, 151/22.) pokazatelj ishoda je kvantitativni i kvalitativni mjerljivi podatak koji omogućuje praćenje, izvješćivanje i vrednovanje uspješnosti u postizanju utvrđenog posebnog cilja. [↑](#footnote-ref-3)
4. Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 123/17, 151/22.) pokazatelj rezultata je kvantitativni i kvalitativni mjerljivi podatak koji omogućuje praćenje, izvješćivanje i vrednovanje uspješnosti u provedbi utvrđene mjere, projekta i aktivnosti. [↑](#footnote-ref-4)