

Na temelju članka 35. stavka 1. točke 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 33. stavka 1. točke 30. Statuta Grada Dugog Sela (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 2/21), Gradsko vijeće Grada Dugog Sela, na __. redovnoj sjednici, održanoj _____ 2021. godine, donosi

STRATEGIJU UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA DUGOG SELA ZA RAZDOBLJE OD 2022. DO 2028. GODINE

I. UVOD

Strategiju upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Dugog Sela (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Gradsko vijeće Grada Dugog Sela za razdoblje od 7 godina, analogno Strategiji upravljanja državnom imovinom ("Narodne novine", broj 96/19), koja se odnosi na razdoblje od 2019. do 2025. godine. Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Dugog Sela, uzimajući u obzir gospodarske i razvojne interese Grada Dugog Sela. Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20) propisano je da tijela jedinica lokalne samouprave upravljaju nekretninama i pokretninama u svom vlasništvu, kao i njezinim prihodima i rashodima te da svojom imovinom jedinica lokalne samouprave mora upravljati, koristiti se i raspolagati njome pažnjom dobrog gospodara.

Nadalje, sukladno odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom ("Narodne novine", broj 52/18) imovinom se upravlja, raspolaze i koristi učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladno načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Upravljanje imovinom definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem i raspolaganjem imovinom i podrazumijeva procese kojima se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti.

U upravljanju imovinom Grad Dugo Selo postupa kao dobar gospodar što, prije svega, podrazumijeva izradu i kontinuirano ažuriranje sveobuhvatnog popisa sve imovine u njegovu vlasništvu, utvrđivanje stanja u kojem se ista nalazi te njenu tržišnu vrijednost. Osim toga, podrazumijeva i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Grad i strategiju razvoja Grada te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina radi učinkovitijeg korištenja.

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

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

Raspolaganje imovinom podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava. Oblicima raspolaganja nekretnina u vlasništvu Grada smatraju se: prodaja nekretnina, razvrgrnuće suvlasničke zajednice, zamjena nekretnina, zakup zemljišta, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, osnivanje založnih prava, darovanje nekretnina, dodjela nekretnina na korištenje, davanje u zakup poslovnih prostora, davanje u najam stanova, otuđenje zemljišta u poslovnim zonama, davanje na privremeno korištenje javnih površina i društvenih domova, dodjela koncesija.

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

Javna dobra u općoj uporabi su dobra namijenjena za uporabu svih i svatko se ima pravo njima služiti na način koji je odredilo tijelo koje takvim dobrima neposredno upravlja. Grad Dugo Selo upravlja nerazvrstanim cestama koje su javno dobro u općoj uporabi kao neotuđivo vlasništvo Grada Dugog Sela.

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

Individualna dobra su ona koja nisu namijenjena za opću niti za javnu upotrebu, a tu ulazi zemljište, poslovni prostori koji se daju u zakup na tržištu, stanovi. Za razliku od individualnih vlasnika koji se rukovode samo vlastitim interesom, Grad se mora rukovoditi javnim interesom pa je ograničen zakonskim ograničenjima prilikom raspolaganja istima (javni natječaj, tržišna cijena i sl.).

Strategijom se određuju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Dugog Sela, uvažavajući gospodarske i razvojne interese, a sve sa svrhom učinkovitog i transparentnog upravljanja te stvaranja preduvjeta za očuvanje postojeće imovine i generiranje gospodarskog rasta.

Grad Dugo Selo raspolaže i upravlja imovinom u svom vlasništvu na temelju načela javnosti, predvidljivosti, ekonomičnosti i odgovornosti.

Načelo javnosti upravljanja imovinom osigurava se propisivanjem pravila i kriterija upravljanja u aktima koji se donose u vezi s njihovim upravljanjem i raspolaganjem te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja imovinom u Strategiji i godišnjim planovima upravljanja imovinom u vlasništvu Grada, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela nadležnog za upravljanje imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju imovinom.

Predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

Imovinom se upravlja ekonomično radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

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.

II. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje imovinom propisano je brojnim zakonskim i podzakonskim aktima. U nastavku se iznose najvažniji zakonski akti kojima je isto regulirano te opći akti Grada.

Zakoni

- 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 i 05/14)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak pročišćenog teksta),
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine", broj 63/19),
- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19),
- Zakon o gradnji ("Narodne novine", broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19),
- Zakon o najmu stanova ("Narodne novine", broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20),
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 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 i 78/02),
- Zakon o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine", broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19),
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine", broj 66/99, 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 i 117/21),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina ("Narodne novine", broj 112/18),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine", broj 125/11, 64/15 i 112/18),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj 78/15),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade ("Narodne novine", broj 74/14, 69/17 i 98/19),
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 - ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom ("Narodne novine", broj 52/18),

- Zakon o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine", broj 68/18, 110/18 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske i 32/20),
- Zakon o cestama ("Narodne novine", broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14 i 110/19),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom ("Narodne novine", broj 52/18),
- Zakon o grobljima ("Narodne novine", broj 19/98, 50/12 i 89/17),
- Zakon o proračunu ("Narodne novine", broj 87/08, 136/12 i 15/15),
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti ("Narodne novine", broj 111/18),
- Zakon o javnoj nabavi ("Narodne novine", broj 120/16),
- Zakon o koncesijama ("Narodne novine", broj 69/17 i 107/20),
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine", broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu ("Narodne novine", broj 20/18, 115/18 i 98/19),
- Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ("Narodne novine", broj 121/17, 98/19 i 84/21),
- Zakon o šumama ("Narodne novine", broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20 i 145/20),
- Zakon o trgovačkim društvima ("Narodne novine", broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15 i 40/19),
- Zakon o ustanovama ("Narodne novine", broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08 i 127/19),
- Zakon o vodama ("Narodne novine", broj 66/19 i 54/21).

Opći akti Grada Dugog Sela

- Statut Grada Dugog Sela (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 2/21),
- Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Dugog Sela (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 5/15),
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 5/15),
- Odluka o naknadama za korištenje javnih površina (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 4/15 i 2/19),
- Odluka o davanju u zakup javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta za postavljanje kioska (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 3/11),
- Odluka o davanju u zakup javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta za postavljanje pokretnih naprava (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 2/11),
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Grada Dugog Sela (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 6/12),
- Odluka o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Dugog Sela (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 7/17),
- Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada Dugog Sela na korištenje udrugama (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 7/17),
- Odluka o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Grada Dugog Sela (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 6/19).

III. ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA IMOVINOM

Pod pojmom imovine u vlasništvu Grada Dugog Sela, u smislu ove Strategije, podrazumijeva se osobito:

1. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima
2. Osnivačka prava u pravnim osobama kojima je Grad osnivač, odnosno suosnivač
3. Nekretnine i prava na nekretninama
4. Novčana sredstva, prava i pokretne

1. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima

Trgovačka društva doprinose stvaranju bruto društvenog proizvoda te nastavno povećavaju zaposlenost i njihovo je poslovanje i obavljanje djelatnosti za koje su registrirane značajno kako za građane, tako i za dijelove poslovnog sektora.

Trgovačka društva u kojima Grad ima udjele su:

1. DUGOSELKI KOMUNALNI I PODUZETNIČKI CENTAR d.o.o. – vlasnički udio Grada iznosi 100%,
2. DUKOM PLIN d.o.o. – vlasnički udio Grada iznosi 50% i
3. VODOOPSKRBA I ODVODNJA ZAGREBAČKE ŽUPANIJE d.o.o. – vlasnički udio Grada iznosi 16,55%.

2. Osnivačka prava u pravnim osobama kojima je Grad osnivač, odnosno suosnivač

Temeljem odredbi posebnih zakona, Grad Dugo Selo je osnivač sljedećih ustanova:

1. Dječji vrtić Dugo Selo
2. Glazbena škola Dugo Selo
3. Gradska knjižnica Dugo Selo
4. Sportski centar Dugo Selo

Osim prethodno navedenih, Grad Dugo Selo je, zajedno s Općinom Rugvica i Općinom Brckovljani suosnivač Pučkog otvorenog učilišta.

3. Nekretnine i prava na nekretninama

Prema Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, gradonačelnik i Gradsko vijeće su tijela nadležna za odlučivanje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina, kao i za drugo raspolaganje imovinom, pri čemu gradonačelnik odlučuje ako se radi o visini pojedinačne vrijednosti imovine do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno raspolaganju ostalom imovinom, dok o imovini veće vrijednosti od navedene odlučuje Gradsko vijeće.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Dugog Sela utvrđuju načela javnog natječaja i tržišne cijene.

Raspolaganje nekretninama vrši se temeljem provedenih javnih natječaja, osim u slučajevima kada je to posebnim zakonima drukčije uređeno.

Javni natječaji za prodaju nekretnina objavljuju se na web stranici i oglasnoj ploči Grada, a obavijesti o objavljenim javnim natječajima objavljuju se u dnevnom tisku.

a) Komunalna infrastruktura

Sukladno odredbi članka 61. stavka 1. Zakona o komunalnom gospodarstvu, komunalna infrastruktura je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu odnosno suvlasništvu jedinice lokalne samouprave i/ili osobe koja obavlja komunalnu djelatnost, a ista može biti u pravnom prometu isključivo između jedinica lokalne samouprave i pravnih osoba koje obavljaju komunalne djelatnosti te druge osobe na toj infrastrukturi ne mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja sukladno odluci predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave.

Sukladno odredbi članka 63. stavka 1. Zakona o komunalnom gospodarstvu, Grad je ustrojio i vodi evidenciju komunalne infrastrukture koja sadrži:

1. naziv i vrstu komunalne infrastrukture
2. podatak o katastarskoj i zemljišnoknjižnoj čestici i katastarskoj općini na kojoj se komunalna infrastruktura nalazi
3. podatak o vlasništvu komunalne infrastrukture i osobi koja njome upravlja i
4. podatke o zatraženim i izdanim dozvolama za uređenje, građenje i uporabu komunalne infrastrukture, radnjama poduzetim u svrhu rješavanja imovinskopравnih odnosa i statusa komunalne infrastrukture i aktima s tim u vezi.

- Nerazvrstane ceste

Sukladno odredbi članka 101. stavka 1. Zakona o cestama, prema kojoj je nerazvrstana cesta javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi, Grad Dugo Selo je vlasnik nerazvrstanih cesta ukupne dužine 103.423 metara, od toga 62.969 metara asfaltiranih te 40.459 metara makadamskih cesta.

Sukladno odredbama Zakona o cestama, Grad i dalje provodi postupke upisa i uknjižbe prava vlasništva za postojeće izgrađene i evidentirane nerazvrstane ceste u katastru i zemljišnim knjigama.

- Javne zelene površine

Pod javnim zelenim površinama podrazumijevaju se: parkovi, drvoredi, živice, cvjetnjaci, travnjaci, skupine ili pojedinačna stabla, dječja igrališta s pripadajućom opremom, javni športski i rekreacijski prostori, zelene površine uz ceste i ulice, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste odnosno ulice i sl.. Za potrebe ove Strategije izdvajamo parkove, dječja igrališta s pripadajućom opremom te javne športske i rekreacijske prostore:

- Perivoj grofova Drašković, Perivoj Ivane Brlić Mažuranić i Sportsko rekreacijski park Miljenko Pajtek i prostor oko fontane u Kolodvorskoj ulici
- 23 dječja igrališta na sljedećim lokacijama: Ulica Poljana, Habeićeva ulica, Dvoriška ulica, Ulica Tina Ujevića, Ulica Laznice, Odranska ulica, Zagrebačka ulica, Omladinska ulica, Čulinečka ulica, Domobranska ulica, Gorička ulica, Ulica Ivana Gorana Kovačića, Ulica biskupa Augustina Kažotića, Marijanska ulica, Perivoj grofova Drašković, Perivoj Ivane Brlić Mažuranić, Ulica svetog Martina biskupa, Ulica Ante Starčevića,

Donje Gredice, Ulica Dubrava, Ulica Đure Dubenika, Osječka ulica, Bjelovarska ulica-odvojak

- Groblja

Zakonom o komunalnom gospodarstvu propisano je da su groblja i krematoriji ograđeni prostori zemljišta na kojem se nalaze grobna mjesta, prostori i zgrade za obavljanje ispraćaja i pokopa umrlih (građevine mrtvačnica i krematorija, dvorane za izlaganje na odru, prostorije za ispraćaj umrlih s potrebnom opremom i uređajima), pješačke staze te uređaji, predmeti i oprema na površinama groblja, sukladno posebnim propisima o grobljima.

Grad Dugo Selo ima u vlasništvu dva groblja kojima raspolaže sukladno odredbama Zakona o grobljima; upravljanje grobljima u nadležnosti je trgovačkog društva Dugoselski komunalni i poduzetnički centar d.o.o.. Upravljanje grobljima vrši se na način da sredstva ostvarena upravljanjem podmiruju rashode koji se odnose na ulaganja u održavanje i uređivanje površina pod grobljima.

Za potrebe proširenja Novog groblja planira se izgraditi Program uređenja groblja i UPU 1 Groblja i proširenja groblja Dugo Selo, sukladno Prostornom planu uređenja Grada Dugog Sela (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 6/04, 13/06, 14/06, 8/10, 8/12, 8/13, 1/14, 2/15, 4/15, 11/20, 02/21 – ispravak, 3/21 i 7/21 – pročišćeni tekst). Za staro groblje planira se izrada projektne dokumentacije za uređenje groblja sukladno načinjenom snimku zatečenog stanja te broju neuređenih i neodržavanih grobnih mjesta.

b) Odlagalište komunalnog otpada i reciklažno dvorište

Grad Dugo Selo je vlasnik odlagališta (deponija) komunalnog otpada koje je izgrađeno na zemljištu označenom kao k.č. broj 368/2, "Ulica Poljana, gospodarsko dvorište, garaža, nadstrešnica, upravna zgrada, Andrilovec, Ulica Poljana 10, nadstrešnica, gospodarska zgrada, servisna zgrada, nadstrešnica", ukupne površine 57590 m², upisano u zk. ul. broj 2, k.o. Andrilovec, na kojemu je izgrađeno i reciklažno dvorište. Odlukom Gradskog vijeća predmetna je nekretnina povjerena na upravljanje i korištenje trgovačkom društvu DUGOSELKI KOMUNALNI I PODUZETNIČKI CENTAR d.o.o., za potrebe zbrinjavanja komunalnog otpada koji se sakupi na području Grada Dugog Sela.

Navedeno trgovačko društvo ishodilo je na istoj katastarskoj čestici građevinsku dozvolu za građenje građevine infrastrukturne namjene gospodarenja otpadom, 2a skupine-izgradnja reciklažnog dvorišta za građevinski otpad i otpad od rušenja.

c) Zemljište

Grad Dugo Selo vlasnik je neizgrađenog građevinskog zemljišta i poljoprivrednog zemljišta, koje predstavlja potencijal za privlačenje investicija i ostvarivanje ekonomskog rasta. Aktivnosti u raspolaganju zemljištem u vlasništvu Grada podrazumijevaju i provođenje postupaka stavljanja tog zemljišta u funkciju.

Grad Dugo Selo ima dvije poduzetničke zone: Poduzetničku zonu Puhovec i Poduzetničku zonu Črnovčak.

Svrha i cilj osnivanja poduzetničkih zona je poticanje razvoja poduzetništva kao pokretačke snage lokalnog održivog gospodarskog razvoja s ciljem povećanja broja gospodarskih subjekata na području Grada Dugog Sela, poboljšanja njihovih poslovnih rezultata, povećanje konkurentnosti poduzetnika te porast zaposlenosti.

U okviru poduzetničke zone Puhovec vlasnici su nekretnina i/ili posluju poslovni subjekti: NFS CINK d.o.o., DALEKOVOD d.d., MAREŠ PLAST d.o.o., DAROJKOVIĆ PROMET d.o.o., MOSLAVNINA VOĆE d.o.o., MONTING d.o.o., MARJAN VOĆE d.o.o., INTEGRAL d.o.o., BOKART d.o.o., PK d.o.o., VELEBIT PROMET d.o.o., STIJEMA PROMET d.o.o. i KEMOKOP d.o.o..

U Poduzetničkoj zoni Puhovec Grad Dugo Selo nema zemljišta u svom vlasništvu.

Poduzetnička zona Črnovčak je neaktivna.

Planira se izgradnja pristupne ceste do Poduzetničke zone Črnovčak te aktivacija zone kroz prodaju čestica namijenjenih gradnji objekata koji su sukladno prostorno planskoj dokumentaciji namijenjeni za proizvodne, industrijske, zanatske, skladišne, poslovne, upravne, uslužne, komunalno-servisne i trgovačke djelatnosti, a za koje se ocijeni da su ekološki prihvatljive.

U Poduzetničkoj zoni Črnovčak Grad je u prodao dijelove k.č.br. 2500/1, "oranica Črnovčak", upisana u zk uložak 2702, čija ukupna površina iznosi 100.000 m² i to 41.318 m² radi izgradnje poslovnih objekata.

Osim gore navedene nekretnine, Grad je suvlasnik s Republikom Hrvatskom u neutvrđenim omjerima k.č. broj 2948/2, Dugo Selo II, "oranica Črnovčak", površine 162.608 m², upisana u zk uložak broj 2661.

Po uspješnom okončanju postupka, pokrenutog u veljači 2015. godine, za uknjižbu prava vlasništva na zemljištu koje se nalazi na području Grada Zagreba (Ivanja Reka), Grad Dugo Selo uknjižen je kao vlasnik nekretnina ukupne površine 324.792 m², označenih kao:

- k.č. broj 5496/2, "komuna, pašnjak", površine 304.692 m²,
- k.č. broj 5496/7, "komuna, pašnjak", površine 12.674 m²,
- k.č. broj 5496/8, "Ivanjorečka cesta, pašnjak", površine 655 m²,
- k.č. broj 5496/9, "Ivanjorečka cesta, pašnjak", površine 28 m² i
- k.č. broj 5496/11, "komuna, pašnjak", površine 6743 m²,

sve upisano u zemljišnoj knjizi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb u zk.ul. broj 1148, k.o. Resnik Novi.

d) Poslovni prostori

Grad je vlasnik različitih poslovnih prostora, bilo kao samostalnih poslovnih zgrada ili poslovnih prostora unutar zajedničkih poslovnih zgrada ili stambeno-poslovnih zgrada.

Poslovna zgrada u kojoj se smještenu tijela Grada Dugog Sela, u Ulici Josipa Zorića 1, označena kao k.č. broj 560, "kuća i općinsko dvorište s oranicom, Ulica Josipa Zorića", ukupne površine 3414 m², upisana u zk.ul. broj 4419, k.o. Dugo Selo I, vlasništvo je Grada Dugog Sela. Osim tijela Grada, u zgradi su smješteni sljedeći korisnici:

1. Ministarstvo financija, Porezna uprava,
2. Državna geodetska uprava,

3. Državni inspektorat,
4. Zagrebačka županija i
5. Općina Brckovljani.

Za korištenje predmetnih prostorija ova tijela ne plaćaju zakupninu, ali sudjeluju u plaćanju režijskih troškova i troškova održavanja, sukladno sklopljenim ugovorima.

Nadalje, Grad i Športsko ribolovno društvo Dugo Selo suvlasnici su, svaki u 1/2 dijela, nekretnine koja se nalazi u Rugvičkoj ulici, upisana u zk. ul. broj 3585, k.o. Dugo Selo II (k.č. broj 2590/2 i k.č. broj 2590/3). Također, Grad ima vlasnički udio s neodređenim omjerom u Kolodvorskoj ulici 3 te vlasnički udio u poslovnoj zgradi na adresi Josipa Zorića 17. Udio Grada Dugog Sela iznosi 2577/10000.

U ostalim poslovnim prostorima Grad je samovlasnik.

Poslovni prostori u vlasništvu Grada daju se u zakup ili se prodaju putem javnog natječaja, sukladno odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Grad Dugo Selo je zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine koja se nalazi u Leprovici, Zagrebačka 49, označena kao k.č. broj 145, "dom i park Leprovica", ukupne površine 3686 m², upisana u zk.ul. 517, k.o. Leprovica. Dio navedene nekretnine, u površini od 73,29 m², koji se u naravi sastoji od prostora trgovine, skladišta i garderobe, Grad je, sukladno odredbi članka 6. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, dao u zakup trgovačkom društvu u zakup trgovačkom društvu LONIA TRGOVINA d.d..

Iznimno od prethodno navedenog, a sukladno članku 5. stavku 2. Odluke, Grad je sklopio ugovore o zakupu poslovnog prostora, i to s trgovačkim društvom Dugoselski komunalni i poduzetnički centar d.o.o. za poslovni prostor u Ulici Antuna Mihanovića 1, za koji navedeno trgovačko društvo plaća zakupninu, kao i režijske te troškove tekućeg održavanja, sukladno ugovoru o zakupu poslovnog prostora.

Nadalje, zgradu u Zagrebačkoj ulici 24, označena kao k.č. broj 248, "kuća i oranica u selu", ukupne površine 5884 m², upisana u zk.ul. broj 4109, k.o. Dugo Selo I, Grad je dao na korištenje Glazbenoj školi Dugo Selo koja snosi režijske troškove i troškove redovitog održavanja prostora, sukladno odredbama ugovora o korištenju prostora.

Grad je vlasnik prostora koji se nalazi u Dugom Selu, Ulica biskupa Augustina Kažotića 2, u prizemlju zgrade izgrađene na k.č. broj 950, "stambeno - poslovne zgrade br. 1, 2, 3, 7, dvorište i oranica, Ulica biskupa Augustina Kažotića", ukupne površine 6059 m², upisana u zk.ul. broj 1887, k.o. Dugo Selo II. Sukladno odredbi članka 3. stavka 4. Odluke o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada Dugog Sela na korištenje udrugama, kojom je propisano da se prostori u "Domu hrvatskih branitelja" dodjeljuju izravno, bez provođenja javnog natječaja, isključivo udrugama proizašlima iz Domovinskog rata, predmetni je prostor, ukupne neto površine 97,66 m², dodijeljen na korištenje sljedećim udrugama:

1. UDRUGA RODITELJA I UDOVICA POGINULIH BRANITELJA DOMOVINSKOG RATA - DUGO SELO
2. UDRUGA HRVATSKIH VOJNIH INVALIDA DOMOVINSKOG RATA DUGO SELO
3. UDRUGA "HRVATSKI VITEZOVI-RATNI VETERANI 1991" DUGO SELO
4. ZAJEDNICA UDRUGA HRVATSKI VITEZOVI-RATNI VETERANI 1991 ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
5. UDRUGA RATNIH VETERANA DOMOVINSKOG RATA "CRNE MAMBE".

Značajnim smatramo izdvojiti nekretninu u Ulici Josipa Zorića 5, izgrađena na k.č. broj 562/2, "javna zgrada br. 5, Ulica Josipa Zorića, Dugo Selo; dvorišna zgrada, Ulica Josipa Zorića, Dugo Selo; dvorište, Ulica Josipa Zorića, Dugo Selo", ukupne površine 1119 m², upisano u zk.ul. broj 4357, k.o. Dugo Selo I. U narednom razdoblju predviđen je završetak projekta kojim će se revitalizirati napuštena zgrada bivšeg Doma zdravlja u Kulturni centar za posjetitelje, čime će se vrijedan prostorni resurs unutar područja Urbane aglomeracije Zagreb prenamijeniti i urediti za potrebe stanovništva. Uspješna provedba projekta rezultirat će ispunjenjem specifičnog pokazatelja urbanog razvoja jer će se 1.458,50 m² napuštene površine obnoviti i ponovno početi koristiti u javne svrhe. Revitalizacijom napuštenog prostora riješit će se kvalitativni i kvantitativni nedostatak javne kulturne infrastrukture na području grada Dugog Sela te okolnog gravitacijskog područja.

e) Stanovi

U vlasničkom portfelju Grada Dugog Sela nalazi se i 7 stanova:

- 3 stana u Domobranskoj ulici (zgrada "Kula" u Dugom Selu) – k.č. broj 263, k.o. Dugo Selo I:
 1. stan u prizemlju, površine 46,31 m²
 2. stan na prvom katu, površine 47,25 m²
 3. stan na drugom katu, površine 46,30 m²

- 2 stana u Ulici Antuna Mihanovića 1 – k.č. broj 567/1, k.o. Dugo Selo I:
 1. stan na trećem katu, površine 43,75 m²
 2. stan na prvom katu, površine 67,05 m²

- 2 stana u Kolodvorskoj ulici:
 1. Kolodvorska ulica 1e – stan na drugom katu, površine 42,81 m²
 2. Kolodvorska ulica 26 –stan u suterenu, površine 31,80 m²

Sukladno odredbama Odluke o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Dugog Sela, sklopljeni su ugovori o najmu stanova s postojećim korisnicima stanova u vlasništvu Grada Dugog Sela.

f) Društveni domovi

Kao što je prethodno navedeno, Grad Dugo Selo je zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine koja se nalazi u Leprovici, Zagrebačka 49, označena kao k.č. broj 145, "dom i park Leprovica", površine 3686 m², upisana u zk.ul. 517, k.o. Leprovica, a koja se koristi kao društveni dom.

Sukladno odredbi članka 3. stavka 3. alineje 3. Odluke o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada Dugog Sela na korištenje udrugama, prostori u vlasništvu ili pod upravom Grada mogu se dodijeliti na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro iznimno bez provođenja javnog natječaja kada se prostor dodjeljuje udruzi kojoj su zakonom, drugim propisom ili aktom dodijeljene određene javne ovlasti, npr. Hrvatski Crveni križ, dobrovoljna vatrogasna društva i drugom. Slijedom navedenog, Grad je sklopio ugovor o korištenju dijela društvenog doma u Leprovici s Dobrovoljnim vatrogasnim društvom Leprovica. Za korištenje društvenog doma navedeno dobrovoljno vatrogasno društvo ne plaća naknadu Gradu, ali snosi sve režijske i druge troškove vezane za korištenje prostora.

g) Nekretnina u Lukarišću

Grad je zemljišno-knjižni vlasnik nekretnine koja se nalazi u Lukarišću, Bjelovarska ulica 82, označena kao k.č. broj 91/1, "Bjelovarska ulica; dvorište; dječji vrtić Lukarišće, Bjelovarska ulica 82", ukupne površine 1662 m², upisana u zk.ul. broj 573, k.o. Andrilovac u kojoj se nalazi Područni objekt Gradskog vrtića Dugo Selo.

h) Sportske građevine

Sukladno odredbama Odluke o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Grada Dugog Sela, javnim sportskim građevinama smatraju se uređene i opremljene površine i građevine u vlasništvu Grada Dugog Sela u kojima se provode sportske djelatnosti te se trajno koriste u izvođenju javnih potreba u sportu, a upravljanje istima Grad može povjeriti sportskim klubovima i savezima, sportskoj zajednici, ustanovama i trgovačkim društvima registriranim za obavljanje sportske djelatnosti upravljanja i održavanja sportskih građevina.

Grad Dugo Selo je 2004. godine osnovao Ustanovu Sportski centar Dugo Selo za upravljanje sportskim građevinama u vlasništvu Grada.

Ustanova upravlja i održava sljedeće sportske građevine, odnosno objekte:

1. Sportski objekti u Dugom Selu, Ulica Đure Dubenika 2 (k. č. broj 350/1, k.o. Dugo Selo I):
 - Gradska sportska dvorana koja se sastoji od rukometnog borilišta dimenzija 20 m x 40 m, s tribinom za 700 gledatelja, male dvorane za stolni tenis, teretane, svlačionica, sanitarnog čvora, vip salona i pomoćnih prostorija, poslovnog prostora sportske, trgovačke i ugostiteljske namjene i skladišnog prostora,
 - igralište s umjetnom travom, dimenzija 40 m x 20 m, s rasvjetom i tribinom za 100 gledatelja,
 - mobilno klizalište dimenzija 12,5 m x 30 m (375 m²) s kompletnom opremom,
 - igralište "Street work out" dimenzija 21 m x 9 m, sa spravama za vježbanje,
 - dječje igralište sa spravama i antitraumatskom podlogom površine 450 m²,
 - pomoćne prostorije: mobilni kontejner i metalno skladište za klizalište.
2. Dvorana "Stara škola" (Dugo Selo, Josipa Zorića 65, k.č. broj 643, k.o. Dugo Selo I) koja se sastoji od dvorane za trening, svlačionice i sanitarnog čvora.
3. Objekti u Dugom Selu, Sportska 6 (k.č. broj 350/2, k.o. Dugo Selo I):
 - glavno travnato nogometno igralište, dimenzija 105 m x 64 m, s natkrivenom tribinom i 500 sjedećih mjesta, prostorom za novinare, semaforom i metalnim skladištem,
 - pomoćno igralište s umjetnom travom, dimenzija 100 m x 64 m, s rasvjetom i tribinom s 30 mjesta,
 - pomoćno igralište s prirodnom travom, dimenzija 60 m x 30 m,
 - poslovna zgrada u kojoj se nalaze: svlačionice, sanitarni čvor, pomoćne prostorije i poslovni prostor namjene: sportska, ugostiteljska i trgovačka.
4. Sportski objekti u Ostrni, Omladinska bb (k.č. broj 426/1 i 426/2, k.o. Ostrna):
 - glavno travnato nogometno igralište u Ostrni, dimenzija 98 m x 62 m,
 - pomoćno travnato nogometno igralište u Ostrni, dimenzija 60 m x 40 m,
 - svlačionice, pomoćne prostorije, sanitarni čvor.

5. Ostalo:

- travnate površine oko gradske sportske dvorane,
- rekreacijski centar Puhovo (k.č. broj 1902 i 1903, k.o. Dugo Selo II),
- rekreacijski centar Kozinščak (k.č. broj 857/1 i 857/2, k.o. Dugo Selo I),
- Skate park (k.č. broj 330/6, k.o. Dugo Selo I),
- vježbalište na otvorenom u Osječkoj ulici (k.č. broj 314/1, k.o. Dugo Selo I),
- parkiralište i prometnice ležeće uz sportske objekte i
- vanjska rasvjeta oko objekata.

Uspostava baze podataka o nekretninama

Baza podataka o nekretninama oslanja se na točne i detaljne podatke iz katastra nekretnina i zemljišnih knjiga. Neki od tih podataka su stalni i rijetko se mijenjaju (oznaka katastarske čestice, površina, adresa, opis, prostorno planska namjena), dok su ostali podaci (financijski rezultati, prihodi, izdaci, korisnici, trenutna namjena) podložni češćim promjenama.

Uspostavljanje baze podataka i popisa imovine prvi je i najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućava nadzor i analizu nekretnina i portfelja imovine te osigurava transparentnost u radu.

Stanje dokumentacije, vlasnički upisi i praćenje nekretnina

Upravljanje imovinom zahtijeva točne i ažurirane podatke. Grad Dugo Selo uspostavio je cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu koja se kontinuirano ažurira.

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

4. Novčana sredstva, prava i pokretnine

Osim sukladno odredbama Zakona o lokanoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, ovim oblicima imovine raspolaže se sukladno odredbama Zakona o proračunu, ostalih propisa donesenih temeljem njega te nisu predmetom detaljne razrade u ovoj Strategiji.

IV. VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2022. DO 2028. GODINE

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

Opći cilj je ostvariti učinkovito i transparentno upravljanje imovinom.

Radi osiguranja obavljanja funkcija jedinice lokalne samouprave, jedan od najvažnijih ciljeva predstavlja oformiti katalog nekretnina za prodaju, što podrazumijeva sveobuhvatnu analizu zatečenog stanja, kako prostorno plansku, tako i komunalnu opremljenost te identifikaciju nekretnina čijim bi se raspolaganjem i otuđenjem stekla imovinsko-pravna korist za Grad, a koja bi se dugoročno usmjerila na razvoj samog Grada. Jedan od ciljeva predstavlja i uspostava i održavanje informatičkog programa koji bi sadržavao katalog nekretnina, podatke, zemljišno-knjižnu i katastarsku dokumentaciju, tlocрте, fotografije i svu građevinsku dokumentaciju koja bi se čuvala trajno.

Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje imovinom:

- Detektirati sve nekretnine u vlasništvu Grada,
- Uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Grada,
- Kontinuirano praćenje i usklađivanje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem poboljšanja učinkovitog i transparentnog upravljanja i raspolaganja,
- Povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
- Vođenje računa o interesima Grada Dugog Sela kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije,
- Uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina,
- Temeljenje odluka o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata,
- Za sve nekretnine na kojima postoji upisano suvlasništvo, ukoliko je to moguće, provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- Redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- Čuvanje zapisa o nekretninama,
- Kontinuirano praćenje zakonskih i podzakonskih akata koje se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom.

V. ZAKLJUČAK

Ovom Strategijom se iskazuje snažna volja i opredjeljenje da se uredi upravljanje i raspolaganje imovinom Grada. Strategija određuje ciljeve i smjernice koje će se realizirati kroz aktivnosti Grada, odnosno rad upravnih tijela; njome se definira pristup i polazne osnove u gospodarenju i upravljanju imovinom u vlasništvu Grada kroz ključni dugoročni strateški cilj - organizirati učinkovitije i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Grada s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanje veće ekonomske koristi.

Grad svojom imovinom, prije svega, postupa kao dobar gospodar, što podrazumijeva izradu i kontinuirano ažuriranje sveobuhvatnog popisa cjelokupne imovine, kao i utvrđenje stanja u kojem se ta imovina nalazi te njezinu tržišnu vrijednost.

Polazeći od navedenog strateškog cilja, u predstojećem sedmogodišnjem razdoblju, za koje se donosi ova Strategija, kompleksni postupak upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada potrebno je kontinuirano usavršavati i prilagođavati, što prije svega znači sustavno ulaganje u usavršavanje službenika kojima je u opisu poslova upravljanje i raspolaganje imovinom, kao i nabava opreme (programa) za vođenje ovog kompleksnog sustava.

KLASA: 023-05/21-01/26
URBROJ: 238/07-04/01-21-1

Predsjednik
Gradskog vijeća

Dugo Selo,

Siniša Kljajić