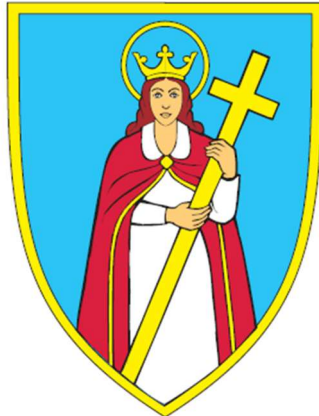


**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD KASTAV**



S T R A T E G I J A
UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I
POKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU GRADA KASTVA
ZA RAZDOBLJE OD 2026.-2035. GODINE

rujan, 2025.

SADRŽAJ

1.	UVOD.....	4
2.	VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR.....	6
2.1.	Ustav, zakoni i drugi propisi	6
2.2.	Akti Grada Kastva.....	9
3.	OPĆENITO O GRADU.....	10
4.	ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA	12
4.1.	Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina	12
4.2.	Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela.....	12
4.3.	Analiza upravljanja nekretninama.....	13
4.3.1.	Analiza upravljanja poslovnim prostorima i stanovima	14
4.3.2.	Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem	17
4.3.3.	Analiza upravljanja sportskim građevinama	19
4.3.4.	Analiza neprocijenjenih nekretnina	20
4.4.	Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom	21
4.4.1.	Nerazvrstane ceste	22
4.4.2.	Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila.....	23
4.4.3.	Javne zelene površine	24
4.4.4.	Građevine i uređaji javne namjene	26
4.4.5.	Javna rasvjeta	27
4.4.6.	Groblja i krematoriji na grobljima	27
4.5.	Ostali oblici imovine.....	29
4.6.	Vođenje evidencija o imovini	29
4.7.	Povrat imovine.....	30

4.8. Klasifikacija imovine	30
4.9. Izvještavanje o imovini	32
5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2026. DO 2035. GODINE.....	34
5.1. Vizija.....	34
5.2. Strateški cilj.....	34
5.3. Posebni ciljevi	34
5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva	40
6. ZAKLJUČAK.....	42

1. UVOD

Strategiju upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Kastva za razdoblje od 2026. do 2035. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Gradsko vijeće Grada Kastva za potrebe Grada.

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) propisano je da lokalne jedinice, osim financijskim sredstvima (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima), upravljaju i raspoložu pokretninama i nekretninama (upravne zgrade, poslovni prostori, objekti komunalne infrastrukture, školski, 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.

Strategija određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Kastva (dalje u tekstu: imovinom), sukladno članku 53. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 155/23).

Cilj ove Strategije je dugoročno osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Kastva, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Grad pri upravljanju i raspolaganju.

Upravljanje nekretninama i pokretninama može se definirati kao proces odlučivanja i provedbe akata i odluka Grada Kastva u svezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem nekretninama i pokretninama i podrazumijeva proces kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje njegove vrijednosti.

Upravljanje nekretninama i pokretninama obuhvaća slijedeće aktivnosti:

- ❖ donošenje odluka o stjecanju i raspolaganju nekretninama i pokretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava;
- ❖ financijsko praćenje prihoda i rashoda od imovine;

- ❖ utvrđivanje vlasničko pravnog statusa nekretnina i poslovnih udjela, njihov popis i procjena, te upis u registar te javne registre i očevidnike;
- ❖ tekuće i investicijsko održavanje nekretninama i kapitalna ulaganja;
- ❖ obavljanje drugih poslova u vezi upravljanja imovinom.

Učinkovito upravljanje nekretninama i pokretninama Grada Kastva treba pridonijeti što boljem iskorištenju imovine kao i kvalitetnije upravljanje. Potrebno je provesti sveobuhvatnu analizu i procjenu tržišne vrijednosti nekretnina Grada, što predstavlja uvjet za izradu snimke i ocjene realnog stanja i vrijednosti tog dijela imovine Grada.

Raspologanje nekretninama i pokretninama, u zakonskom smislu, podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje prava zaloge na nekretninama i pokretninama ili na drugi način te davanje na uporabu nekretnina i pokretnina.

Upravljanje i raspolaganje nekretninama i pokretninama temelji se na načelima javnosti, predvidljivosti, ekonomičnosti i odgovornosti:

1. Načelo javnosti – osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja nekretninama i pokretninama u aktima Grada te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja nekretninama i pokretninama u Strategiji i Godišnjem planu upravljanja, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju nekretninama i pokretninama

2. Načelo predvidljivosti – osigurava jednak i predvidljiv način raspolaganja nekretninama i pokretninama u istim ili sličnim slučajevima

3. Načelo ekonomičnosti – nekretninama i pokretninama se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih ciljeva

4. Načelo odgovornosti – osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama, nadzorom nad upravljanjem nekretninama i pokretninama, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja nekretninama i pokretninama i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju

U upravljanju i raspolaganju nekretninama i pokretninama Grad Kastav treba postupati kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njezinom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i određenom tržišnom vrijednosti, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Grad te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina i pokretnina, radi učinkovitog korištenja. Pojam „dobar gospodar“ ovdje podrazumijeva i donošenje internih općih akata Grada Kastva kojima će se detaljnije urediti područje upravljanja i raspolaganja cjelokupnom imovinom Grada.

Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama i pokretninama treba temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku, a nekretnine treba primarno klasificirati na aktivne i neaktivne, tj. na one s kojima će se Grad koristiti za vlastite potrebe ili davati na korištenje drugima i na ostale nekretnine kojima će Grad raspolagati prema smjernicama iz Strategije.

2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

2.1. Ustav, zakoni i drugi propisi

U vezi s nekretninama i pokretninama u primjeni su brojni zakonski i podzakonski propisi. Grad Kastav je u poziciji imatelja vlastite imovine kojom se upravlja u skladu sa sustavom državne imovine pa je bitno pri upravljanju nekretninama i pokretninama uzeti u obzir i propise koji se odnose na državnu imovinu. Najznačajniji propisi koji uređuju stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretnina i pokretnina su sljedeći:

- ❖ 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 upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 155/23)
- ❖ 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, 128/22, 155/23, 127/24)
- ❖ Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- ❖ Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- ❖ Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20-izmjena)
- ❖ Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02)
- ❖ Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23)
- ❖ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- ❖ Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 145/24)
- ❖ Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 112/18, 39/22, 152/24)
- ❖ Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24)
- ❖ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15)
- ❖ Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14, 69/17, 98/19)
- ❖ Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20)
- ❖ Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj 80/11, 144/21)

- ❖ Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20)
- ❖ Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19, 57/22)
- ❖ Zakon o cestama („Narodne novine“ broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23, 133/23)
- ❖ Zakon o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17, 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, 98/19)
- ❖ 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, 114/22, 18/23, 130/23-izmjene, 136/24-izmjene)
- ❖ Zakon o proračunu („Narodne novine“ broj 144/21)
- ❖ Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 111/18, 83/23)
- ❖ Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18)
- ❖ Uredba o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 3/20)
- ❖ Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“ broj 35/25)
- ❖ Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 64/25)
- ❖ Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu osnivanja prava građenja i prava služnosti („Narodne novine“ broj 83/25)
- ❖ Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine“ broj 121/13, 61/18, 63/19)
- ❖ Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“ broj 37/22)
- ❖ Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu („Narodne novine“ broj 158/23, 154/24)
- ❖ Zakon o elektroničkim komunikacijama („Narodne novine“ broj 76/22, 14/24)
- ❖ i drugi propisi.

2.2. Akti Grada Kastva

Radi uspješnog provođenja postupka upravljanja nekretninama i pokretninama Grad Kastav posjeduje niz važnih akata koji služe kao podloga/dokaz o raspolaganju imovinom, a to su sljedeći:

- ❖ Statut Grada Kastva ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 04/18 i 36/18 i „Službene novine Grada Kastva“ broj 05/20, 03/21 i 2/25),
- ❖ Odluka o raspolaganju nekretninama i pokretninama Grada Kastva („Službene novine Grada Kastva“ broj 11/23)
- ❖ Odluka o davanju na korištenje površina javne namjene i zemljišta u vlasništvu Grada Kastva („Službene novine Grada Kastva“ broj 7/23)
- ❖ Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Kastva ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 19/12),
- ❖ Odluka o načinu, uvjetima i postupku provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Kastva ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 09/08),
- ❖ Odluka o proglašenju ostale komunalne infrastrukture Grada Kastva javnim dobrom u općoj uporabi ("Službene novine Grada Kastva" broj 03/21)
- ❖ Odluka o proglašenju komunalne infrastrukture - nerazvrstanih cesta na području Grada Kastva javnim dobrom u općoj uporabi („Službene novine Grada Kastva“ broj 01/20, 11/22, 8/23, 5/24, 12/24)
- ❖ Odluka o popisu nerazvrstanih cesta na području Grada Kastva („Službene novine Grada Kastva“ broj 11/21, 11/22, 8/23, 5/24, 12/24)
- ❖ Odluka o nerazvrstanim cestama („Službene novine Grada Kastva“ broj 11/22)
- ❖ Odluka o komunalnim djelatnostima na području Grada Kastva ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 40/18, „Službene novine Grada Kastva“ broj 08/24),
- ❖ Odluka o komunalnom redu („Službene novine Grada Kastva“ broj 09/19, 05/22)
- ❖ Odluka o uređenju prometa od Trga Matka Laginje do Crekvine („Službene novine Grada Kastva“ 12/20, 05/22, 8/23)
- ❖ Odluka o uređenju prometa na području Grada Kastva („Službene novine Grada Kastva“ 05/19, 12/22)
- ❖ drugi interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada Kastva vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom koji se objavljuju u službenom glasilu i internet stranicama.

3. OPĆENITO O GRADU

Grad Kastav je jedinica lokalne samouprave a područje na kojem se prostire utvrđeno je Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj („Narodne novine“ broj 86/2006, 125/2006, 16/2007, 95/2008, 46/2010, 145/2010, 37/2013, 44/2013, 45/2013, 110/2015). Sjedište Grada je u Kastvu, Trg svete Lucije 1.

Kastav, grad utvrđen srednjovjekovnim gradskim bedemom s devet obrambenih kula, sazdan je na grebenu kraškog brijega. Nalazi se u neposrednoj blizini Opatije (6 km) i Rijeke (10 km) tek dvadesetak kilometara od Rupe, hrvatsko-slovenskoga graničnog prijelaza.

Po posljednjem popisu stanovništva iz 2021. godine, Grad Kastav imao je 10 202 stanovnika.

Prema indeksu razvijenosti Grad Kastav pripada 8. razvojnoj skupini jedinica lokalne samouprave s indeksom razvijenosti 111,267 što Grad svrstava u prvu četvrtinu iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave¹

Tablica 1. Opći podaci o Gradu Kastvu

GRAD KASTAV	
Županija	Primorsko - goranska županija
Broj stanovnika	10 202 (Popis stanovništva iz 2021. godine)
Površina	11,4 km ²
Sjedište Grada	Kastav
Adresa	Trg svete Lucije 1, Kastav, 51215
Web stranica	www.kastav.hr
E - mail	info@kastav.hr
Tel.	051/691-452; 051/688-201
Fax	051/691-454
Matični broj:	02581566
OIB:	54394236461
Dan Grada Kastva:	6. lipnja
Tijela Grada Kastva:	Gradsko vijeće i Gradonačelnik

Izvor: www.dzs.hr; www.kastav.hr

¹Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije - Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti 2024.

Grad Kastav je samostalan u odlučivanju u poslovima iz samoupravnog djelokruga u skladu s Ustavom Republike Hrvatske i zakonom te podliježe nadzoru ustavnosti i zakonitosti rada i akata tijela Grada Kastva od strane ovlaštenih državnih tijela.

Grad Kastav u svom samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana i to osobito poslove koji se odnose na:

- uređenje naselja i stanovanje,
- prostorno i urbanističko planiranje,
- komunalno gospodarstvo,
- brigu o djeci,
- socijalnu skrb,
- primarnu zdravstvenu zaštitu,
- odgoj i osnovno obrazovanje,
- kulturu, tjelesnu kulturu i sport,
- zaštitu potrošača,
- zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša,
- protupožarnu i civilnu zaštitu,
- promet na svom području, te
- ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Radi učinkovitijeg obavljanja pojedinih poslova iz samoupravnog djelokruga, odlukom Gradskog vijeća mogu se pojedini poslovi prenijeti na Primorsko-goransku županiju ili na mjesne odbore na području Grada Kastva. Odlukom se utvrđuju način i uvjeti obavljanja poslova, nadzor te osiguravanje sredstava potrebnih za obavljanje prenijetih poslova.

4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA

4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina

Službena vozila

Službena vozila u vlasništvu Grada Kastva koriste se za obavljanje službenih poslova i putovanja unutar i izvan područja grada.

Grad Kastav ima u svom vlasništvu dva službena vozila - Peugeot 308 i Renault Twingo electric i jedno turističko vozilo - Melex. Grad Kastav putem operativnog leasinga koristi tri vozila Peugeot Rifter 1.5 ACTIVE, Peugeot Rifter BUSINESS L1 GT BlueHDi 130 te teretno vozilo ISUZU M21TH.

4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela

Trgovačka društva doprinose stvaranju bruto društvenog proizvoda te nastavno povećavaju zaposlenost i njihovo je poslovanje značajno za mještane grada kao i za dijelove poslovnog sektora. Upravljanje poslovnim udjelima u trgovačkim društvima podrazumijeva posjedovanje, stjecanje i raspolaganje poslovnim udjelima te ostvarivanje prava članova društva sukladno važećim propisima.

Grad Kastav ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

Tablica 2. Popis trgovačkih društava/ustanova u kojima Grad Kastav ima poslovni udio

Red. br.	Opći podaci o poduzeću/ trgovačkom društvu			Poslovni udio
	Trgovačko društvo/Ustanova	Sjedište društva	OIB	%
1.	Komunalno društvo AUTOTROLEJ d.o.o.	Rijeka (Grad Rijeka) Školjić 15	19081493664	1,66%
2.	Komunalno društvo VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o.	Rijeka (Grad Rijeka) Dolac 14	80805858278	2,79%
3.	Komunalno društvo ČISTOĆA d.o.o.	Rijeka (Grad Rijeka) Dolac 14	06531901714	2,74%

4.	KANAL RI d.o.o.	Rijeka (Grad Rijeka) Trg Riječke rezolucije 3	26219089758	0,48%
5.	Dječji vrtić VLADIMIR NAZOR	Kastav (Grad Kastav) Skalini Istarskog tabora 1	85461853135	100%
6.	Centar za poljoprivredu i ruralni razvoj Primorsko-goranske županije	Stara Sušica (Općina Ravna Gora) Karolinska cesta 87	07103881876	3,85 %
7.	ŽIČARA UČKA d.o.o.	Matulji (Općina Matulji) Ivana i Matka Baštijana 17	21248575428	2,37%
8.	KOMUNALNO DRUŠTVO KASTAV – VIŠKOVO d.o.o.	Kastav (Grad Kastav) Trg svete Lucije 1	95146632930	50%

Izvor: Grad Kastav; Sudski registar; Službene web stranice trgovačkih društava

4.3. Analiza upravljanja nekretninama

Člankom 48. Zakona 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) propisano je da vrijednostima nekretnina iznad 0,5% prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom raspolaže Gradsko vijeće, a ispod iznosa 0,5% Gradonačelnik Grada Kastva.

Člankom 30. Statuta Grada Kastva ("Službene novine" Primorsko – goranske županije br. 4/18, 36/18 i „Službene novine Grada Kastva“ broj 5/20, 3/21, 2/25) Gradsko vijeće odlučuje o stjecanju nekretnina čija ukupna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina, te drugom raspolaganju ostalom imovinom.

Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i aktima i biti usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima. Odlukom o raspolaganju nekretninama i pokretninama Grada Kastva („Službene novine Grada Kastva“ broj 11/23) uređuju se ovlasti, uvjeti, postupci i načini postupanja tijela

Grada Kastva u vezi s upravljanjem i raspolaganjem nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada.

Raspolaganje nekretninama u smislu Odluke smatra se prodaja nekretnina, zamjena nekretnina, stjecanje nekretnina za korist Grada, darovanje nekretnina, osnivanje prava građenja na nekretninama, razvrgnuće suvlasničke zajednice te zakup zemljišta i zgrada izgrađenih na njemu.

Smatra se da je upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njegovih građana ako se nekretninama upravlja radi izgradnje predškolskih i školskih ustanova, ustanova iz oblasti kulture, zdravstva, športa, izgradnje športskih objekata, objekata komunalne infrastrukture, vjerskih objekata te drugih objekata čija izgradnja doprinosi općenitom unapređenju općih, gospodarskih, kulturnih i socijalnih uvjeta života na području Grada.

4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima i stanovima

Poslovni prostori su, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11,64/15, 112/18, 123/24), poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Kastva (“Službene novine Primorsko-goranske županije” broj 19/12) utvrđuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obaveze zakupodavca i zakupnika, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Kastva, te međusobna prava i obaveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Grada sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku.

Gradonačelnik, u gospodarenju, upravljanju i korištenju poslovnim prostorom:

- ❖ odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,
- ❖ odlučuje o namjeni poslovnog prostora, te o tome podnosi izvještaj Gradskom vijeću,
- ❖ odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
- ❖ odlučuje o zamjeni poslovnog prostora,

- ❖ predlaže plan održavanja, plan gradnje, kupnje, prodaje i rekonstrukcije poslovnih prostora,
- ❖ raspisuje natječaj za davanje u zakup,
- ❖ provodi postupak natječaja i donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi,
- ❖ daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup,
- ❖ odobrava adaptaciju poslovnog prostora,
- ❖ odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika u poslovni prostor,
- ❖ odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupodavca i zakupnika u poslovni prostor,
- ❖ odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
- ❖ imenuje komisiju za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora,
- ❖ obavlja i druge poslove koji proizlaze iz Zakona i ove Odluke.

Gradsko vijeće može svojom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu Grada koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

Zakupninu za pojedini poslovni prostor utvrđuje Gradonačelnik vodeći računa o položajnim pogodnostima područja u kojem se nalazi pojedini poslovni prostor, vrsti djelatnosti koja će se obavljati u prostoru, te valorizaciji svakog pojedinog poslovnog prostora kako bi bio u funkciji obogaćivanja trgovačke, ugostiteljske, turističke i druge uslužne ponude, te zadovoljavanja javnih potreba stanovništva Grada Kastva.

Odlukom o načinu, uvjetima i postupku provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Kastva ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 09/08) uređuju se način, uvjeti i postupak za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Kastva.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja, kojeg raspisuje Gradonačelnik Grada Kastva. Natječaj provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora. Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Kastva provodi se prikupljanjem pisanih ponuda ili provođenjem usmenog nadmetanja. Odluku o načinu na koji će se provesti natječaj donosi Gradonačelnik.

U tijeku je usklađenje navedene materije s važećim zakonskim propisom Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/2011, 64/2015, 112/2018, 123/2024).

Grad Kastav trenutno raspolaže/ima u vlasništvu poslovne prostore koji su u zakupu, a isti se navode u nastavku.

Tablica 3. Popis poslovnih prostora u vlasništvu Grada Kastva danih u zakup (stanje iz rujna 2025. godine)

Red. br.	Adresa poslovnog prostora	Namjena	m ²	Rok (od/do)	Trajanje ugovora
1.	Belveder 1a	frizerski salon	27 m ²	do 7.4.2028.	5 godina
2.	Milana Marjanovića 1	kombinirane uredske administrativne uslužne djelatnosti	15 m ²	do 15.10.2025.	1 godina
3.	Matka Mandića 2a	skladište	17 m ²	do 8.4.2028.	5 godina
4.	Put Vladimira Nazora 6	skladište	48 m ²	do 26.10.2025.	2 godine
5.	Stari put b.b.	garaža	42 m ²	do 15.08.2027.	2 godine
6.	Stari put b.b.	skladište	43,20 m ²	od 15.03. 2023.	neodređeno
7.	Stari put 1	bankarske usluge	48,09 m ²	do 15.05.2035.	10 godina
8.	Trg Matka Laginje 1	ugostiteljska namjena	178 m ²	do 27.08.2029.	5 godina
9.	Trg Matka Laginje 1	uredska djelatost	20 m ²	do 31.12.2025.	1 godina
10.	Trg Matka Laginje 1	uredska djelatost	90 m ²	do 26.03.2028.	5 godina
11.	Trg Matka Laginje 12	uslužna djelatnost	106 m ²	do 30.12.2025.	2 godine
12.	Trg Matka Laginje 12/A	poštanski ured	61 m ²	do 4.4.2028.	5 godina
13.	Trg Matka Laginje 4	djelatnost ateliera	24,52 m ²	do 15.5.2030.	5 godina
14.	Trg sv. Lucije 4	uredska djelatost	14m ²	do 16.03.2026.	5 godina
15.	Trg sv. Lucije 4	cvjetarna	36,23m ²	do 28.2.2026.	1 godina
16.	Skalini istarskog tabora 1	predškolski odgoj	697,52 m ²	od 1.2.2023.	neodređeno
17.	Spinčići 47		123,65 m ²		
18.	Školska ulica 6		137,55 m ²		
19.	Školska ulica 8		126,80 m ²		
20.	Šporova jama 1A (prvi kat)		1431,71 m ²		
21.	Tometići 28/A (prvi kat)		144,29 m ²		
22.	Tometići 28/A (prizemlje)		177,70 m ²		
23.	Tometići 28/A(suteren,lijevi dio zgrade)	skladište	72,31 m ²	od 1.2.2023.	neodređeno
24.	Tometići 28/A (prizemlje, desni dio zgrade)	glazbeni odgoj	133,29 m ²	od 1.10.2023	neodređeno
25.	Šporova jama 1	dom zdravlja	286,08 m ²	od 1997.	neodređeno
26.	Šporova jama 2	održavanje redovnih treninga	prostor velike dvorane s	do 31.12.2025. (po terminima)	1 godina

		i proba djece i mladih	balkonima, garderobom, wc, prostorija na katu		
27.	Šporova jama 2- prizemlje	radio	47,10 m2	do 1.8.2027.	3 godine
28.	Šporova jama 3	ginekološka ordinacija	41,20m2	od 1.8.2024.	neodređeno
29.	Stražnica 3	održavanje redovnih treninga i proba djece i mladih	prostorija na katu	do 31.12.2025. (po terminima)	1 godina
30.	Stražnica 3	ugostiteljska djelatnost	49,50 m2	do 2.5.2027.	5 godina

Izvor: Grad Kastav

Što se tiče održavanja poslovnog prostora, pod tekućim održavanjem smatra se:

- ❖ održavanje čistoće prostora,
- ❖ ličenje zidova, stropova, stolarije i bravarije,
- ❖ održavanje elektroinstalacija (zamjena rasvjetnih tijela, sijalica, osigurača, sklopki),
- ❖ redovni servis centralnog grijanja,
- ❖ redovni servis klima uređaja,
- ❖ zamjena brava, okova, lokota i stakla,
- ❖ održavanje protupožarnih aparata.

4.3.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina.

Građevinsko zemljište označava izgrađeno ili neizgrađeno zemljište koje je dokumentima prostornog uređenja predviđeno za izgradnju građevine ili za drugi način i oblik korištenja ili uređenja, a nalazi se unutar građevinskog područja Grada. Građevinsko zemljište uređuje se u cilju njegova osposobljavanja za građenje, rekonstrukciju i korištenje zgrada u skladu s prostornim planom te s tim u vezi poboljšanja uvjeta života i rada u naseljima.

Poljoprivredno zemljište je dobro od interesa za Republiku Hrvatsku i ima njezinu osobitu zaštitu. Poljoprivrednim zemljištem, u smislu Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22), smatraju se poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru opisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji sukladno prostornom planu. Poljoprivredno zemljište mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju. Poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države raspolaže se na temelju Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države koji se donosi za područje jedinice lokalne samouprave. Za Grad Kastav Program o raspolaganju poljoprivrednim zemljište u vlasništvu države je donesen te je u tijeku postupak njegove izmjene i dopune pred nadležnim tijelom.

Građevinska i poljoprivredna zemljišta predstavljaju velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

Za što učinkovitije upravljanje i raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada podrazumijeva se provođenje postupaka stavljanja zemljišta u funkciju: prodajom, zamjenom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem zahtjeva razvrgnuća suvlasničke zajednice na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, Grada i drugih osoba, zatim provođenjem postupaka osnivanja založnog prava, davanjem u zakup zemljišta, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti nekog drugog tijela.

Nekretnine u vlasništvu Grada nadležna tijela mogu otuđiti ili njima raspolagati na drugi način samo na osnovi javnog natječaja (prikupljanjem pisanih ponuda ili usmenim javnim nadmetanjem) i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni u natječajnom postupku koja ne može biti niža od tržišne cijene utvrđene od strane ovlaštenog procjenitelja prije objave natječaja. Iznimno, raspolaganje nekretninama može se vršiti izravnom pogodbom uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni koja ne može biti niža od tržišne cijene utvrđene od strane ovlaštenog procjenitelja, kada je to Zakonom ili Odlukom o raspolaganju nekretninama i pokretninama Grada Kastva („Službene novine Grada Kastva“ broj 11/23) izričito propisano, o čemu odluku donosi nadležno tijelo Grada.

U skladu s člankom 176. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/2013, 65/2017, 114/2018, 39/2019, 98/2019, 67/2023) Grad je dužan na zahtjev

vlasnika zemljišta, odnosno građevine, odnosno investitora zgrade po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja:

1. dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice,
2. dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja,
3. zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

Služnost na nekretninama u vlasništvu Grada može se, na zahtjev stranke, osnivati, ukidati ili prelagati ako se kumulativno ispune slijedeći uvjeti:

- ❖ ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
- ❖ ako se time bitno ne ugrožava korištenje poslužne nekretnine u vlasništvu grada,
- ❖ ako se bitno ne umanjuje vrijednost gradske nekretnine.

Osnivanje prava služnosti na nekretninama provodi se izravnim pregovorima i neposrednom pogodbom. Odluku o osnivanju prava služnosti donosi Gradsko vijeće ili Gradonačelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine. Gradonačelnik u ime Grada sklapa ugovor o osnivanju prava služnosti. Iznimno, može se raspisati i javni natječaj u slučaju kada za osnivanje tog prava postoji interes najmanje dva korisnika.

Na zemljištu u vlasništvu Grada se može osnovati pravo građenja na temelju pravnoga posla, u korist druge osobe, radi gradnje komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina. Odluku o osnivanju prava građenja donosi Gradsko vijeće ili Gradonačelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine na kojoj će se osnovati pravo građenja.

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Grada u korist drugih soba može se dozvoliti ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcija Grada ili ustanova i trgovačkih društava u vlasništvu ili suvlasništvu Grada. Odluku o zasnivanju založnog prava donosi Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće sukladno Zakonu, Statutu grada te općim aktima Grada.

4.3.3. Analiza upravljanja sportskim građevinama

Javnim sportskim građevinama smatraju se građevine koje su u vlasništvu Grada Kastva, te se trajno koriste u izvođenju programa javnih potreba u sportu. Sportskim građevinama smatraju se uređene i opremljene površine i građevine u kojima se

provode sportske aktivnosti, a koje osim općih uvjeta propisanih posebnim propisima za te građevine zadovoljavaju i posebne uvjete u skladu s odredbama Zakona o sportu („Narodne novine“ broj 141/22).

U poslove upravljanja sportskim građevinama ubrajaju se osobito slijedeći poslovi:

- ❖ redovito održavanje, tekuće i investicijsko sportske građevine u građevinskom i funkcionalnom smislu, prema namjeni građevine, a posebno za provođenje programa javnih potreba u sportu grada Kastva,
- ❖ davanje u zakup ili podzakup dijelova sportske građevine za obavljanje sportske djelatnosti,
- ❖ primjerena zaštita sportske građevine,
- ❖ određivanje i provođenje unutarnjeg reda u sportskoj građevini,
- ❖ primjereno osiguranje sportske građevine,
- ❖ kontrola korištenja sportske građevine sukladno sklopljenim ugovorima,
- ❖ donošenje godišnjeg programa upravljanja sportskom građevinom,
- ❖ drugi poslovi koji prema posebnim propisima spadaju u upravljanje sportskom građevinom.

Način i uvjeti upravljanja sportskim građevinama uređuju se ugovorom o međusobnim pravima i obvezama koji u ime Grada Kastva sklapa Gradonačelnik na prijedlog upravitelja sportskih objekata.

Sportsko-rekreacijski centri, sportski objekti, dječja igrališta, i ostali objekti i površine za rekreaciju, kao i uređaji i oprema na njima moraju se održavati u urednom i ispravnom stanju i koristiti u skladu s namjenom.

4.3.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) 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.

Grad Kastav će vršiti procjenu nekretnina u trenutku kada se za to ukaže potreba odnosno prije raspolaganja nekretninama. Ukoliko se ukaže potreba tada će se provesti procjena tržišne vrijednosti nekretnina koju će obavljati ovlašteni stalni sudski vještak ili procjenitelj za izradu elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama sa izabranim stalnim sudskim vještakom odnosno procjeniteljem.

Nekretnine u vlasništvu Grada nadležna tijela mogu otuđiti ili njima raspolagati uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni u natječajnom postupku koja ne može biti niža od tržišne cijene utvrđene od strane ovlaštenog procjenitelja prije objave javnog natječaja. Tržišna cijena nekretnine u smislu Odluke o raspolaganju nekretninama i pokretninama Grada Kastva („Službene novine Grada Kastva“ broj 11/23) jest cijena izražena u novcu utvrđena na temelju procjene ovlaštenog procjenitelja sukladno važećim propisima koji uređuju područje procjene nekretnina.

4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom

Prema članku 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18, 32/20, 145/24) komunalna infrastruktura jesu:

1. nerazvrstane ceste
2. javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila
3. javna parkirališta
4. javne garaže
5. javne zelene površine
6. građevine i uređaji javne namjene
7. javna rasvjeta
8. groblja i krematoriji na grobljima
9. građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza.

Osim gore navedenih građevina, predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može odlukom odrediti i druge građevine komunalne infrastrukture, ako služe za obavljanje komunalne djelatnosti.

Programima održavanja i građenja komunalne infrastrukture na području Grada Kastva u skladu s predvidivim sredstvima i izvorima financiranja, određuju se radovi na održavanju i građenju komunalne infrastrukture.

4.4.1. Nerazvrstane ceste

Nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim Zakonom o cestama i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu Zakona o cestama, a to su:

- ❖ ceste koje povezuju naselja,
- ❖ ceste koje povezuju područja unutar gradova i naselja,
- ❖ terminali i okretišta vozila javnog prijevoza,
- ❖ pristupne ceste do stambenih, poslovnih, gospodarskih i drugih građevina,
- ❖ druge ceste na području naselja i gradova.

Nerazvrstana cesta na području Grada je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Grada Kastva. Nerazvrstana cesta se ne može otuđiti iz vlasništva Grada niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci izvršnog tijela Grada, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste. Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i sl.) može se dati u zakup sukladno posebnim propisima, ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstane ceste. Nekretnina koja je izvlaštenjem, pravnim poslom ili na drugi način postala vlasništvo Grada, a lokacijskom dozvolom je predviđena za građenje nerazvrstane ceste, ne može se otuđiti.

Odlukom o nerazvrstanim cestama („Službene novine Grada Kastva“ broj 11/22) uređuje se upravljanje, građenje, rekonstrukcija i održavanje nerazvrstanih cesta na području grada Kastva, mjere za zaštitu i nadzor nad nerazvrstanim cestama te prekršajne odredbe.

O održavanju, zaštiti, rekonstrukciji i izgradnji nerazvrstanih cesta na svom području brine Gradsko vijeće Grada Kastva donošenjem obveznih godišnjih programa održavanja i građenja komunalne infrastrukture. Rekonstrukcija i izgradnja nerazvrstanih cesta definirana je Programom građenja komunalne infrastrukture, dok je redovno i izvanredno održavanje cesta obuhvaćeno Programom održavanja komunalne infrastrukture.

Upravljanje, građenje i održavanje nerazvrstanih cesta obavlja se na način propisan za obavljanje komunalnih djelatnosti sukladno propisima kojima se uređuje komunalno

gospodarstvo, ako drugačije nije propisano. Nerazvrstane ceste moraju se održavati na način da se na njima može obavljati siguran promet za koji su namijenjene.

Grad Kastav vodi registar podataka o nerazvrstanim cestama na svom području te je Gradsko Vijeće donijelo Odluku o proglašenju komunalne infrastrukture - nerazvrstanih cesta na području Grada Kastva javnim dobrom u općoj uporabi („Službene novine Grada Kastva“ broj 01/20, 11/22, 8/23, 5/24, 12/24) i Odluku o popisu nerazvrstanih cesta na području Grada Kastva („Službene novine Grada Kastva“ broj 11/21, 11/22, 8/23, 5/24, 12/24) čiji je sastavni dio Popis nerazvrstanih cesta.

4.4.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila

Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima su trgovi, pločnici, javni prolazi, javne stube, prečaci, šetališta, uređene plaže, biciklističke i pješačke staze, pothodnici, podvožnjaci, nadvožnjaci, mostovi i tuneli, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste. Pod održavanjem javnih površina na kojima nije dopušten promet motornih vozila podrazumijeva se održavanje i popravci tih površina kojima se osigurava njihova funkcionalna ispravnost.

Grad Kastav uredio je uvjete i način prometovanja i parkiranja motornih vozila na području grada i stare jezgre Odlukom o uređenju prometa od Trga Matka Laginje do Crekvine („Službene novine Grada Kastva“ 12/20, 05/22, 8/23) i Odlukom o uređenju prometa na području Grada Kastva („Službene novine Grada Kastva“ 05/19, 12/22).

Gradsko Vijeće donijelo je i Odluku o proglašenju ostale komunalne infrastrukture Grada Kastva javnim dobrom u općoj uporabi („Službene novine Grada Kastva“ broj 03/21). Popis ostale komunalne infrastrukture, osim nerazvrstanih cesta koje su uređene posebnim odlukama, potrebno je nadopuniti i uskladiti sa stanjem na terenu.

Tablica 5. Komunalna infrastruktura- Javne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila

Red. br.	Naziv J.I., k.o. Kastav	Vrsta komunalne infrastrukture	K.č.br.	k.o.
1.	Trg Pred Franun	Trg	3461	Kastav
2.	Trg Matka Laginje	Trg	3461	Kastav
3.	Trg Belveder	Trg	4291/1	Kastav

4.	Trg istarske vile	Trg	3442	Kastav
5.	Trg Lokvina	Trg	3444	Kastav
6.	Trg Crekvina	Trg	3412/2, 3559, 3560, 3558/2, 3558/1, 3557/3, 3557/2, 3557/1,	Kastav
7.	Prolaz Jurčići	Prolaz	6156/1	Kastav
8.	Staza Trinajstići	Staza	5317/1	Kastav
9.	Trg Fortica	Trg	4357	Kastav

Izvor: Grad Kastav

4.4.3. Javne zelene površine

Javne zelene površine su 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.

Pod održavanjem javnih zelenih površina podrazumijeva se košnja, orezivanje i sakupljanje biološkog otpada s javnih zelenih površina, obnova, održavanje i njega drveća, ukrasnog grmlja i drugog bilja, popločenih i nasipanih površina u parkovima, opreme na dječjim igralištima, fitosanitarna zaštita bilja i biljnog materijala za potrebe održavanja i drugi poslovi potrebni za održavanje tih površina.

O održavanju javnih zelenih površina brine se Grad Kastav ili pravna ili fizička osoba s kojom grad sklopi ugovor o održavanju.

Tablica 6. Komunalna infrastruktura-javne zelene površine

Red. br.	Naziv J.I.	Vrsta komunalne infrastrukture	K.č.br.	k.o.
1.	Javna zelena površina (kod Ćikovići - Novo naselje)	zelene površine uz ceste i ulice	6109/1	Kastav
2.	Javna zelena površina (kod Žudika 3)	zelene površine uz ceste i ulice	3395/4, 3401, 3420	Kastav
3.	Javna zelena površina (kod PP-KA-S-01)	zelene površine uz ceste i ulice	3577/2	Kastav
4.	Javna zelena površina (kod Jurjenići 1/B)	zelene površine uz ceste i ulice	6108/1, 6108/2, 6110/155, 6116/1, 6117/1, 6118/1, 8428	Kastav
5.	Javna zelena površina (kod KA-11)	zelene površine uz ceste i ulice	4346, 4347/1, 4347/2, 4349/1,	Kastav

			4354/2, 4355/1, 4356/1, 4356/2, 4347/2	
6.	Javna zelena površina (kod KA-01)	zelene površine uz ceste i ulice	4347/2, 4348/2, 4351/1, 4352/1, 4351/2	Kastav
7.	Javna zelena površina (kod Jurjeniči 109/B)	zelene površine uz ceste i ulice	6110/158	Kastav
8.	Javna zelena površina (kod Jurjeniči 120/A)	zelene površine uz ceste i ulice	6110/144, 6110/157	Kastav
9.	Javna zelena površina (kod Rubeši 28)	zelene površine uz ceste i ulice	7172/1	Kastav
10.	Javna zelena površina (kod Tometići 33)	zelene površine uz ceste i ulice	5588/1	Kastav
11.	Javna zelena površina (Donji Turki)	zelene površine uz ceste i ulice	1662/1, 1662/2, 1663, 1664, 1666	Kastav
12.	Javna zelena površina (Tometići)	zelene površine uz ceste i ulice	5581/1	Kastav
13.	Park (kod Rubeši 112)	park	7554	Kastav
14.	Park za pse (kod Jurčiči 59)	javni športski i rekreacijski prostori	6845, 6846/1, 6847/1, 6851/1, 6852/1	Kastav
15.	Igralište Stražnica - 02	javni športski i rekreacijski prostori	4379/1, 4379/2	Kastav
16.	Sportsko igralište Stražnica - 01	javni športski i rekreacijski prostori	4381/3, 4383/1, 4383/2, 4383/3, 4383/5, 4384/1, 4384/2, 4385/3, 4393/1	Kastav
17.	Sportsko igralište - Čikovići (Novo Naselje)	javni športski i rekreacijski prostori	6854/1	Kastav
18.	Sportsko igralište - Miserkino	javni športski i rekreacijski prostori	6681/5	Kastav
19.	Sportsko igralište - Pilepčić	javni športski i rekreacijski prostori	7804/54, 7804/76	Kastav
20.	Dječje igralište - Čikovići (Novo Naselje)	dječja igrališta s pripadajućom opremom	6854/1, 6854/3	Kastav
21.	Dječje igralište - Pilepčić	dječja igrališta s pripadajućom opremom	7804/54, 7804/76	Kastav
22.	Dječje igralište - Tijanovo	dječja igrališta s pripadajućom opremom	6515, 6516/1, 6517/1	Kastav
23.	Dječje igralište - Čikovići	dječja igrališta s pripadajućom opremom	7665/8	Kastav

24.	Dječje igralište (kod Rubeši 121)	dječja igrališta s pripadajućom opremom	7554	Kastav
25.	Dječje igralište (kod Spinčići 61)	dječja igrališta s pripadajućom opremom	3045	Kastav
26.	Dječje igralište – Donji Turki	dječja igrališta s pripadajućom opremom	1721/1	Kastav
27.	Dječje igralište - Fortica	dječja igrališta s pripadajućom opremom	4360	Kastav

Izvor: Grad Kastav

4.4.4. Građevine i uređaji javne namjene

Građevine i uređaji javne namjene su nadstrešnice na stajalištima javnog prometa, javni zdenci, vodokoci, fontane, javni zahodi, javni satovi, ploče s planom naselja, oznake kulturnih dobara, zaštićenih dijelova prirode i sadržaja turističke namjene, spomenici i skulpture te druge građevine, uređaji i predmeti javne namjene lokalnog značaja. Pod održavanjem građevina i uređaja javne namjene podrazumijeva se održavanje, popravci i čišćenje tih građevina, uređaja i predmeta.

Tablica 7. Komunalna infrastruktura-građevine i uređaji javne namjene

Red. br.	Naziv J.I.	Vrsta komunalne infrastrukture	k.č.br.	k.o.
1.	Javni zdenac (kod Tuhtani 19)	javni zdenci	6464	Kastav
2.	Javni zdenac (kod Krajevac 1)	javni zdenci	514/2	Kastav
3.	Javni zdenac (kod Jelovičani 8)	javni zdenci	1496	Kastav
4.	Javni zdenac Pelini	javni zdenci	3472/2	Kastav
5.	Javni zdenac Put va Zagrad	javni zdenci	3465	Kastav
6.	Javni zdenac (kod Jurčići 10)	javni zdenci	6155	Kastav
7.	Javni zdenac (kod Rubeši 87/A)	javni zdenci	7431	Kastav
8.	Javni zdenac (kod Tometići 11)	javni zdenci	5692	Kastav
9.	Javni zdenac (kod Spinčići 100)	javni zdenci	4819	Kastav
10.	Javni zdenac (kod Ćikovići 22)	javni zdenci	7037	Kastav

11.	Javni zdenac (kod Spinčići 80)	javni zdenci	4708	Kastav
12.	Spomenik (kod Spinčići 80)	spomenici i skulpture	4708	Kastav
13.	Spomenik (kod Trinajstići 57)	spomenici i skulpture	5228/1	Kastav
14.	Spomenik (kod Brnčići 66)	spomenici i skulpture	281/2	Kastav
15.	Spomenik - Banov križ	spomenici i skulpture	3795/2, 3792/2, 3793/2, 3794, 3795/7, 3795/9, 8403/2, 8409/4	Kastav
16.	Skulptura U krilu majke Kastva (kod Zakona kastafskega 8)	spomenici i skulpture	3460	Kastav

Izvor: Grad Kastav

4.4.5. Javna rasvjeta

Javne prometne površine, pješačke i njima slične površine na javnim zelenim površinama i ostalim javnim površinama moraju biti opremljene sustavom javne rasvjete. Javna rasvjeta su građevine i uređaji za rasvjetljavanje nerazvrstanih cesta, javnih prometnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima, javnih cesta koje prolaze kroz naselje, javnih parkirališta, javnih zelenih površina te drugih javnih površina školskog, zdravstvenog i drugog društvenog značaja u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Oprema i uređaji javne rasvjete moraju se redovito održavati u stanju funkcionalne sposobnosti i ispravnosti.

Pod održavanjem javne rasvjete podrazumijeva se upravljanje i održavanje instalacija javne rasvjete, uključujući podmirivanje troškova električne energije, za rasvjetljavanje površina javne namjene.

Grad Kastav započeo je projekt energetske obnove sustava javne rasvjete, vrijedan 1,035.000 €. Zamijenjeno je oko 2.000 zastarjelih svjetiljki novim LED uređajima, što je rezultiralo smanjenjem potrošnje električne energije za 80%, smanjenjem emisije CO₂ za 170 tona godišnje i značajnim poboljšanjem uvjeta prometne sigurnosti. Dio projekta je sufinanciran sredstvima Europske unije iz Europskog fonda za regionalni razvoj.

4.4.6. Groblja i krematoriji na grobljima

Groblja i krematoriji su 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.

Pod održavanjem groblja i mrtvačnica unutar groblja podrazumijeva se održavanje prostora i zgrada za obavljanje ispraćaja i ukopa pokojnika te uređivanje putova, zelenih i drugih površina unutar groblja.

Tablica 8. Komunalna infrastruktura-groblje

Red. br.	Naziv K.I.	Vrsta komunalne infrastrukture	K.č.br.	k.o.
1.	Novo groblje Kastav	groblja	2035/11, 2034/1, 2034/2, 2035/1, 2035/10, 2035/8, 2035/9, 2036/13, 2036/12, 2036/1, 2036/8, 2036/7, 2036/6, 2036/5, 2041/1, 2036/3, 2040, 2036/2, 2037/1, 2036/4, 2036/11, 2036/9, 2036/10, 2036/14	Kastav
2.	Gradsko groblje Kastav	groblja	4396, 4397/1, 4398, 4399, 4400/1, 4400/2, 4401, 4404/1,	Kastav

Izvor: Grad Kastav

Grobljima na području Grada Kastva upravlja trgovačko društvo KOMUNALNO DRUŠTVO KASTAV - VIŠKOVO društvo s ograničenom odgovornošću za komunalne djelatnosti, OIB: 95146632930, Kastav, Trg svete Lucije 1. Navedeno društvo obavlja i komunalnu djelatnost održavanja groblja na grobljima.

Upravljanje grobljem razumijeva dodjelu grobnih mjesta, uređenje, održavanje i rekonstrukciju groblja (promjena površine, razmještaj putova i sl.) na način koji odgovara tehničkim i sanitarnim uvjetima, pri čemu treba voditi računa o zaštiti okoliša a osobito krajobraznim i estetskim vrijednostima. Pod održavanjem groblja, u smislu ove Odluke, razumijeva se uređenje i čišćenje zajedničkih dijelova groblja, zemljišta, staza i puteva na groblju od otpada, održavanje pratećih građevina sukladno zakonu

kojim se uređuju groblja, sadnja i održavanje zelenila te građevinske i instalaterske sanacije objekata.

4.5. Ostali oblici imovine

Ostale oblike imovine čine:

- ❖ nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
- ❖ materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- ❖ sitan inventar (inventar vrijednosti do 665 €),
- ❖ nefinancijska imovina u pripremi,
- ❖ novac u blagajni i banci,
- ❖ potraživanja,
- ❖ zajmovi,
- ❖ udjeli u glavnici,
- ❖ obveze.

Sva se imovina upisuje u odgovarajuće knjige osnovnih sredstava i sitnog inventara po kontima i amortizacijskim grupama sa naznačenom nabavnom i knjižnom vrijednosti. Jednom godišnje radi se inventura imovine i usklađuje se vrijednost.

4.6. Vođenje evidencija o imovini

Uspostavljanje jedinstvene baze podataka s popisom imovine Grada Kastva iznimno je važan prvi korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućit će Gradu nadzor i analizu nekretnina i portfelja, kao i razvoj i primjenu strateškog plana za upravljanje različitim vrstama imovine.

Jedna od pretpostavki učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom je ažurno vođenje podataka i unošenje svih promjena u Registar imovine kojim će se ostvariti transparentnost u upravljanju imovinom. Grad Kastav formirao je Registar imovine kojeg je potrebno uskladiti sa stvarnim stanjem na terenu. Bitna pretpostavka je i uspostava cjelovitog informatičkog sustava (npr. GIS sustav) odnosno baze u kojem će se pohranjivati podaci iz različitih područja o svakom pojedinom obliku imovine.

Grad Kastav vodi razne evidencije o nekretninama i komunalnoj infrastrukturi u vlasništvu Grada. Evidentirane nekretnine knjigovodstveno se iskazuju u analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine.

Popis imovine i obveza mora se sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance. Grad Kastav izvršio je godišnji popis imovine sa stanjem na dan 31. prosinac 2024. godine.

Grad Kastav je ustrojio evidenciju komunalne infrastrukture na području Grada Kastva te je u tijeku njezino usklađivanje sa zakonskom regulativom sukladno kategorizaciji prema članku 59., a na temelju članka 63. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" broj 68/18, 110/18, 32/20, 145/24).

4.7. Povrat imovine

Zakonom o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“ broj 92/1996, 92/1999, 39/1999, 42/1999, 43/2000, 131/2000, 27/2001, 34/2001, 65/2001, 118/2001, 80/2002, 81/2002, 98/2019) uređuju se uvjeti i postupak naknade za imovinu koja je prijašnjim vlasnicima oduzeta od strane jugoslavenske komunističke vlasti, a koja je prenesena u općenarodnu imovinu, državno, društveno ili zadružno vlasništvo konfiskacijom, nacionalizacijom, agrarnom reformom i drugim propisima i načinima navedenim u ovom Zakonu. Naknada za imovinu oduzetu prijašnjim vlasnicima u smislu ovoga Zakona u načelu je isplata u novcu ili vrijednosnim papirima (dionice ili udjeli i obveznice), a iznimno u naravi.

Sukladno odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine pokrenuti su upravni postupci na temelju zahtjeva stranaka protiv Grada Kastva kao vlasnika imovine vezano za povrat imovine po toj osnovi.

4.8. Klasifikacija imovine

Koncept funkcionalne klasifikacije nekretnina, temeljen na pozitivnim međunarodnim i domaćim iskustvima u procesima unapređenja modela upravljanja imovinom JLS-ova²,

² Kaganova O., Underland C.: Implementing Municipal Asset Management Reform in Countries with Emerging Markets: Lessons Learned, Kaganova, O., McKellar J. (edit): Managing Government Property Assets – International Experiences, The Urban Institute Press, Washington, D.C., 2006. str. 300

predstavlja bitnu smjernicu za definiranje politike ulaganja, korištenja, te ubiranja plodova od imovine.

Važnost klasifikacije ogleda se u činjenici što se za svaku grupu, odnosno klasifikacijsku skupinu nekretnina, posebno definiraju principi koji pojednostavljuju proces upravljanja, korištenja i raspolaganja nekretninama, te ga čine lako primjenjivim i konačno transparentnim za javnost.

Za svaku pojedinu jedinicu imovine unutar Registra imovine potrebno je odrediti njenu trenutnu funkciju (što ona zapravo trenutno je i za što se koristi te koje rezultate unutar te funkcije ona pokazuje), a nakon toga određuje se njena optimalna funkcija (pripada li zaista jedinica imovine funkciji u kojoj se nalazi i analiza realnog stanja gdje bi trebala pripadati).

Imovinu možemo podijeliti na tri skupine:

- A. obvezna imovina** (za izravne potrebe JLS, odgovornost JLS određena Zakonom),
- B. diskrecijska imovina** (imovina s kojom JLS pruža podršku izvan svojeg obvezujućeg djelokruga),
- C. imovina za ostvarenje prihoda** (višak imovine).

Gledano iz perspektive financijskih ciljeva odnosno učinaka, svaka klasifikacijska skupina ima principe upravljanja:

- ❖ A-obvezna imovina (Maksimiziranje efekata korištenja, minimiziranje troškova)
- ❖ B-diskrecijska imovina (Minimiziranje subvencija)
- ❖ C-prihodovna imovina (Maksimiziranje financijskog povrata)

U Registru imovine Grada Kastva prikazana je ABC klasifikacija imovine. Podaci unutar Registra su uneseni na temelju izvadaka iz Katastra i Zemljišne knjige. Grad planira uskladiti Registar sa stvarnim stanjem na terenu, provjeriti i, po potrebi, izmijeniti i uskladiti portfelje i potportfelje unutar Registra, što će, u slučaju promjena, utjecati na promjenu trenutne funkcije i/ili optimalne funkcije pojedinih jedinica imovine, odnosno na ABC klasifikaciju imovine.

Tablica 9. Klasifikacija imovine Grada Kastva – katastar i zemljišne knjige

Red. br.	Osnovni podaci o jedinici imovine			Klasifikacija imovine					
				Funkcija			Optimalna funkcija		
	Portfelj	Potportfelj	Jedinica imovine (JI)	A	B	C	A	B	C
1.	Obrazovni objekti	Vrtići	4	+			+		
2.	Stanovi	Ostali stanovi	4			+			+
3.	Komunalna infrastruktura	Nerazvrstane ceste	771	+			+		
		Javno prometne površine bez prometa motornih vozila	16	+			+		
		Javna parkirališta	19	+			+		
		Javne zelene površine	53	+			+		
		Građevine i uređaji javne namjene	26	+			+		
		Groblja i krematoriji na grobljima	28	+			+		
4.	Zemljišta	Izgrađena građevinska zemljišta	11		+				+
		Neizgrađena građevinska zemljišta	899		+				+
		Poljoprivredna zemljišta	110		+				+
		Ostala zemljišta	43		+				+
		Šume	163		+				+

Izvor: Registar imovine Grada Kastva

4.9. Izvještavanje o imovini

Preporuka za primjenu postupka izvještavanja o imovini je sljedeća:

- ❖ uvesti oblik godišnjeg izvještaja o imovini Grada Kastva.

Kao dokumenti upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama, uz Strategiju upravljanja nekretninama i pokretninama su i Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama te Izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Kastva.

Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije, treba biti usklađen sa Strategijom kojom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne prioritete. Obzirom na to da godišnji plan operacionalizira elemente strateškog planiranja

definiranih u Strategiji isti treba sadržavati razrađene planirane mjere, projekte i aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Grada Kastva. Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama Grada Kastva sadržavati će detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine Grada Kastva.

Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama donosi se do 30. studenog tekuće godine za sljedeću godinu. Izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Kastva donosi se do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu.

5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2026. DO 2035. GODINE

5.1. Vizija

Vizija Grada Kastva je sustavno, razvidno, optimalno i dugoročno održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Kastva, temeljeno na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, koje je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite interesa Grada Kastva, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja

5.2. Strateški cilj

Strateški cilj je, prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 123/17, 151/22) dugoročni, odnosno srednjoročni cilj kojim se izravno podupire ostvarenje razvojnog smjera. Strateški cilj predstavlja prijelaz vizije u zadane okvire djelovanja, odnosno strateški cilj treba operacionalizirati strateško usmjerenje, uz racionalnu uporabu raspoloživih resursa.

Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Kastva kroz jedan ključni, dugoročni strateški cilj:

Održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Kastva.

5.3. Posebni ciljevi

U razdoblju od 2026. do 2035. godine određuju se sljedeći posebni ciljevi:

- ❖ učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Kastva
- ❖ učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima

- ❖ vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Grad Kastav (programska podrška-software)
- ❖ nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti
- ❖ normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina.

**Posebni cilj: Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu
Grada Kastva**

Nekretnine u vlasništvu Grada Kastva su kapital kojim treba raspolagati u svrhu ostvarivanja socijalnog, kulturnog i obrazovnog napretka i očuvanja za buduće generacije. Nekretnine u vlasništvu Grada jedan su od važnih resursa gospodarskog razvoja i moraju se odgovorno stavljati u uporabu od strane svih imatelja, upravitelja i korisnika nekretnina i ovlaštenih tijela za rješavanje prostorne problematike.

Mora se dati važnost ekonomskoj utemeljenosti predloženih pravnih poslova s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Kastva mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i biti usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima.

Posebni cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Kastva	Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Grad putem prodaje	Optimalno i održivo upravljanje imovinom s ciljem smanjenja troškova te povećanja prihoda	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Grada Kastva
	Aktivacija neiskorištene i neaktivne gradske imovine		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Posebni cilj: Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima

Trgovačka društva u kojima Grad Kastav ima vlasnički udio, vrlo su važna za zapošljavanje te znatno pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti, posebno stoga što pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra.

Podizanje kvalitete upravljanja u trgovačkim društvima presudno je važno za osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Grada Kastva. Potrebno je kontinuirano vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Grad ima vlasnički udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama.

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima	Vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Grad ima vlasnički udio te prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava	Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Grada Kastva
			Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Posebni cilj: Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Grad Kastav

Sveobuhvatna interna evidencija pojava oblika imovine kojom upravlja Grad Kastav infrastrukturna je pretpostavka učinkovitog upravljanja imovinom, budući da se donošenje odluka o uporabi imovine treba zasnivati na prikupljenim i obrađenim pravodobnim i vjerodostojnim podacima o cjelokupnoj imovini i s njome povezanim obvezama.

Ustrojavanje registra imovine Grada Kastva, važan je iskorak u uspostavljanju učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja imovinom. Važna je smjernica Strategije konstantno ažuriranje postojećeg registra imovine, kako bi se pružio vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Grada Kastva.

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Grad Kastav	Funkcionalna uspostava evidencije gradske imovine uz programsku podršku i stručne osobe	Učinkovitost i transparentnost u upravljanju imovinom te bolji nadzor nad stanjem imovine	<p>Jačanje konkurentnosti gospodarstva Grada Kastva</p> <p>Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.</p>

Posebni cilj: Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti

Temelj učinkovitog upravljanja nekretninama jesu uređeni imovinskopravni odnosi. Cilj je nekretnine dovesti u stanje imovinskopravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti.

Potrebno je nastaviti s aktivnostima sređivanja zemljišnoknjižnog stanja, voditi brigu o interesima Grada Kastva kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije te procjenu potencijala imovine Grada Kastva zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja te uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost.

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti	Provođenje aktivnosti rješavanja imovinskopravnih odnosa	Učinkovito upravljanje nekretninama na temelju uređenih imovinskopravnih odnosa	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Grada Kastva
	Procjena potencijala imovine Grada Kastva - Snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine	Uspostavljen jedinstven sustav i kriteriji u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Posebni cilj: Normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina

Kako bi nekretnine bile u funkciji gospodarskog razvoja lokalne jedinice i koristile se za ostvarivanja ciljeva iz samoupravnog djelokruga, poželjno je uvjete i način upravljanja i raspolaganja nekretninama urediti planskim dokumentima.

To se može postići donošenjem Strategije upravljanja imovinom, kojom se definiraju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice i donošenjem godišnjih planova upravljanja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom i mjere u vezi s provedbom Strategije.

Na temelju navedenih dokumenata, i uz pridržavanje zakona i drugih propisa, unutarnjim aktima mogu se urediti načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama nekretnina. S tim u svezi, potrebno je donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom.

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina	Izmjene i dopune važećih strateških akata te izrada novih strateških akata upravljanja imovinom	Unaprijeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje gradskom imovinom	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Grada Kastva
	Donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva

Prikaz smjernica za ostvarenje posebnih ciljeva u razdoblju od 2026. do 2035. godine:

- ❖ konstantno ažuriranje i unošenje promjena u postojeći Registar imovine te njegovo usklađivanje sa stvarnim stanjem na terenu,
- ❖ funkcionalna uspostava cjelokupne evidencije gradske imovine kroz programsku podršku (software) te vođenje iste od strane stručnih i nadležnih osoba,
- ❖ neprestani rad na detektiranju i uknjižbi jedinica imovine u vlasništvu Grada Kastva koje do sada nisu bile evidentirane kao gradska imovina,
- ❖ usklađivati podatke u zemljišnim knjigama sa podacima u katastru radi utvrđivanja stvarnog stanja na terenu,
- ❖ povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
- ❖ voditi brigu o interesima Grada Kastva kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije,
- ❖ težiti da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost,
- ❖ stjecati vlasništvo nekretnina namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture,
- ❖ rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
- ❖ odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Kastva temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- ❖ popisati sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- ❖ poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime dalje upravlja i raspoláže sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Grada,
- ❖ upisati sve nerazvrstane ceste te ostalu komunalnu infrastrukturu kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Grada Kastva,
- ❖ vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Grad Kastav ima poslovni udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama,

- ❖ pojedinačno ocjenjivanje ekonomske koristi imovine,
- ❖ procjenjivanje imovine te njeno iskazivanje u knjigovodstvu Grada Kastva,
- ❖ procjenu potencijala imovine Grada Kastva zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja,
- ❖ uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost,
- ❖ utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad Kastav upravlja i raspolaže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama,
- ❖ za nekretnine koje nisu u funkciji, poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni,
- ❖ u proračunu osigurati sredstva za plaćanje svih režijskih troškova te za investicijsko održavanje objekata u vlasništvu Grada, kako bi se priveli svrsi i bili prikladniji za korištenje,
- ❖ na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim i stambenim prostorima na način da oni poslovni i stambeni prostori koji su potrebni Gradu Kastvu budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi poslovni prostori i stambeni moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem,
- ❖ poduzeti aktivnosti za naplatu potraživanja vezanih uz zakup poslovnih prostora te aktivnije pratiti istek roka zaključenih ugovora i pravodobno poduzimati radnje u vezi s produljenjem ugovora o zakupu odnosno provedbi natječaja za zakup,
- ❖ propisati procedure kojima treba urediti poslove upravljanja i raspolaganja te ovlasti i nadležnosti zaposlenika te unaprijediti sustav unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama,
- ❖ redovito pregledavati imovinu radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- ❖ pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom,
- ❖ donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom,
- ❖ na službenoj internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada,
- ❖ kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi pojavni oblici imovine u vlasništvu Grada Kastva,
- ❖ čuvanje zapisa o nekretninama,
- ❖ zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,

- ❖ kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom.

6. ZAKLJUČAK

Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Kastva je dugoročni akt koji je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite interesa Grada Kastva, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

Imovinu u vlasništvu Grada Kastva karakterizira bogatstvo i raznolikost oblika, ali ponajviše razvojni potencijal koji treba biti usmjeren prema strateškim razvojnim prioritetima Grada.

Upravljanje gradskom imovinom podrazumijeva donošenje odluka o njenom racionalnom korištenju i alokaciji generiranih učinaka od njene uporabe tj. korištenja namijenjenim općem dobru, uvažavajući načela dobrog gospodarstvenika i najbolje prakse.

Uspješna implementacija svih posebnih ciljeva i smjernica za ostvarivanje posebnih ciljeva doprinijet će realizaciji strateškog cilja čiji su pokazatelji učinka jačanje konkurentnosti gospodarstva Grada Kastva te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Zaključno je važno istaknuti kako gradsko vlasništvo osigurava kontrolu nad prirodnim bogatstvima, kulturnom i drugom baštinom, trgovačkim društvima od posebnog interesa, nekretninama od investicijskog značaja, kao i drugim pojavnim oblicima imovine, odnosno resursima u vlasništvu Grada Kastva te kako je Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama za razdoblje od 2026. do 2035. usmjerena ka sustavnom, razvidnom, optimalnom i dugoročno održivom upravljanju imovinom, temeljenom na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.