



**REPUBLIKA HRVATSKA
KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
OPĆINA HRAŠĆINA
OPĆINSKI NAČELNIK**

KLASA: 401-01/19-01/01

URBROJ: 2211/03-19-01

Trgovišće, 25.10.2019. godine

Na temelju članka 40. Statuta Općine Hrašćina ("Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije br. 18/09.,5/12.,11/13.,10/18.) Općinski načelnik Općine Hrašćina dana 25.10.2019. donio je

**STRATEGIJU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU OPĆINE HRAŠĆINA**

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Hrašćina donosi se za potrebe Općine Hrašćina.

Strategija određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine. Strategijom upravljanja i raspolaganja se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 76/13) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom, kao i na Plan ukupnog razvoja Općine Hrašćina za razdoblje 2016. - 2021. godine.

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

U upravljanju nekretninama Općina Hrašćina postupa 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 Općinu i strategiju razvoja Općine te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja.

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

Općina Hrašćina raspolaže i upravlja nekretninama u njezinom vlasništvu prema načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

Načelo javnosti raspolaganja nekretninama osigurava se propisivanjem pravila i kriterija raspolaganja u svim aktima koji se donose u svezi s njihovim upravljanjem i raspolaganjem te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva raspolaganja nekretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela nadležnog za upravljanje/raspolaganje nekretninama, javnom objavom najvažnijih odluka, vođenjem registra nekretnina u vlasništvu Općine.

Načelo predvidljivosti osigurava da raspolaganje nekretninama u istim ili sličnim slučajevima bude obuhvaćeno predvidljivim, jednakim postupanjem.

Načelo učinkovitosti osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva određenih Strategijom raspolaganja kao javni interes.

Načelo odgovornosti osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja nekretninama, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem nekretninama i izvješćivanjem o postignutim ciljevima.

VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12 i 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13.)
- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13.)
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN, br. 40/97. i 117/05.)
- Zakon o obveznim odnosima (NN, br. 35/05., 41/08. i 125/11.)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12. i 143/13.)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12. i 136/12., 157/13. i 152/14.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 16/07., 124/10., 56/13.)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15.)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, broj 78/15.)
- Zakon o cestama (NN, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, broj 74/2014)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12)

AKTI OPĆINE HRAŠĆINA

Statut Općine Hrašćina („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ broj 18/09., 5/12., 11/13., 10/18)

Odluka o uvjetima i postupku natječaja te o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Hrašćina (KLASA: 327-03/13-01/02, URBROJ: 2211/03-13-01 od 24.07.2013.).

ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Općina u svom vlasništvu ima sljedeću imovinu:

- zemljišta,
- poslovne prostore (za potrebe Općine i za iznajmljivanje),
- javne površine i prostore (ulice, zelene površine, dječja igrališta i parkirališta),
- Dom kulture
- komunalnu infrastrukturu (ceste, nogostupe, javnu rasvjetu, eko otoke, oborinsku odvodnju, groblja i mrtvačnice)
- naslijeđenu imovinu po provedenim ostavinskim raspravama (livade, pašnjaci, šume, oranice, vinogradi i sl.)

Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:

- Stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava,
- utvrđivanje vlasničko pravnog statusa nekretnina, njihov popis i procjenu te upis u javne registre i očevidnike,
- tekuće i investicijsko održavanje nekretnina te kapitalna ulaganja, financijsko praćenje prihoda i rashoda od nekretnina te
- obavljanje drugih poslova u vezi upravljanja nekretninama.

Uspostava baze podataka o nekretninama

Baza podataka o nekretninama oslanja se na točne i detaljne podatke preuzete iz katastra nekretnina i zemljišnih knjiga. Neki od tih podataka su stalni i rijetko se mijenjaju (oznaka katastarske čestice, površina, adresa, opis, 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 te osigurava transparentnost u radu.

Stanje dokumentacije, vlasnički upisi i praćenje nekretnina:

Upravljanje imovinom zahtijeva točne podatke o imovini. Općina Hrašćina treba uspostaviti cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu.

Za pojedine nekretnine Općina još mora kompletirati vlasničku dokumentaciju i provesti upise u zemljišne knjige i druge javne očevidnike.

Zemljište

U vlasništvu Općine Hrašćina važan udio čini zemljište koje predstavlja velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

Poslovni prostori

Općina Hrašćina u vlasništvu ima poslovne prostore, dio kojih se koristi za vlastite potrebe, a dio će se sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluci o uvjetima i postupku natječaja te o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Hrašćina dati u zakup.

Stanovi

Općina Hrašćina ima stan u svom vlasništvu na adresi Trgovišće 23c.

VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

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

Cilj predstavlja određivanje smjernica za izradu plana aktivnosti kojima će se ostvariti učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama, konkretno njihovo otuđivanje ili očuvanje te poduzimanje potrebnih radnji za uspostavljanje registra nekretnina.

Radi osiguranja obavljanja funkcija JLS, jedan od najvažnijih ciljeva predstavlja oformiti registar 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 Općine, koja bi se dugoročno usmjerila na razvoj same Općine.

Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje nekretninama:

- neprestani rad na identifikaciji imovine u vlasništvu Općine Hrašćina,
- uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Općine Hrašćina,
- uočavanje razlika i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem učinkovitijeg i transparentnijeg 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 Općine Hrašćina kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije,
- uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina,

- temeljenje odluka o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- uspostava (izrada) registra imovine
- rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata,
- stjecanje vlasništva nad nekretninama i zemljištima namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture kojih vlasnici ne mogu biti privatne osobe,
- zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- redovita i proaktivna objava dokumenata upravljanja imovinom na internetskoj stranici Općine,
- redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- čuvanje zapisa o nekretninama

ZEMLJIŠTA

Općina Hrašćina provodi model upravljanja imovinom. Popisuju se jedinice imovine, inventura stalno traje i dopunjuje se.

ULAGANJA

Općina Hrašćina ulaže u nekretnine u svom vlasništvu/suvlasništvu. Sva ulaganja su iskazana u knjigovodstvenim evidencijama.

Zemljišta u vlasništvu općine generiraju trošak u slučajevima ulaganja u iste. Sva ulaganja prati i knjigovodstvena evidencija na način da se povećava vrijednost imovine.

HIPOTEKE

Nekretnine u vlasništvu Općine Hrašćina nisu opterećene hipotekama.

OSNOVE RASPOLAGANJA

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12 i 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13.)
- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13.)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12. i 143/13.)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, br. 69/99., 157/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 136/12., 157/13., 152/14.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 16/07., 124/10., 56/13.)
- Zakon o cestama (NN, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, broj 74/2014)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12)

POSLOVNI PROSTORI

Općina Hrašćina vlasnik je poslovnih prostora. Svi poslovni prostori upisani su u zemljišne knjige kao vlasništvo općine Hrašćina. Dio poslovnih prostora treba znatna ulaganja kako bi se omogućilo njihovo stavljanje u funkciju odnosno zakup/zakup.

Poslovni prostori daju se u zakup putem javnog natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

OSNOVE KORIŠTENJA

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15.)

Odluka o uvjetima i postupku natječaja te o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Hrašćina (KLASA: 327-03/13-01/02, URBROJ: 2211/03-13-01 od 24.07.2013.).

UVJETI ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA

Sukladno Zakonu i Odluci, poslovni prostori daju se u zakup na temelju javnog natječaja.

ZAKUPNI ODNOSI

Za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Hrašćina primjenjuje se načelo javnosti i jedinstvenog raspolaganja. Odlukom o uvjetima i postupku natječaja te o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Hrašćina utvrđeni su jednoobrazni i jedinstveni kriteriji koji se odnose na uvjete i postupak javnog natječaja za zakup, prava i obveze zakupodavca i zakupnika, zakupninu, djelatnost, ulaganja i dr.

Analitička evidencija, prihodi i rashodi se vode po pojedinoj jedinici imovine. Pod prihodima se evidentira zakupnina, dok rashodovnu stranu tereti pričuva i eventualno ulaganje u poslovni prostor.

STANOVİ

Općina Hrašćina ima stan u svom vlasništvu na adresi Trgovišće 23c.

ZAKLJUČAK

Ovom strategijom se iskazuje snažna volja i opredjeljenje da se uredi upravljanje imovinom Općine Hrašćina. Korištenje imovine učinkovito za razvoj raznih djelatnosti utvrđenih razvojnom strategijom. Cilj je organizirati učinkovito i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine Hrašćina sa ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Načelnik
Općine Hrašćina
Branko Tukač



