

**STRATEGIJA
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA
NEKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU OPĆINE DRAGANIĆ
ZA RAZDOBLJE OD 2016.-2021.**

Draganić, veljača 2016.

SADRŽAJ:

- 1). UVOD.....
- 2) VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA
NEKRETNINAMA.....
- 3) ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I
RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA.....
- 4) VIZIJA I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U
RAZDOBLJU OD 2016.-2021. GODINE.....
 - a) ZEMLJIŠTA.....
 - b) POSLOVNI PROSTORI.....
 - c) STANOVI

UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Draganić donosi se za potrebe Općine Draganić. Strategija određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine u razdoblju od 2016. do 2021. godine. 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“, br. 76/13) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

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

U upravljanju nekretninama Općine Draganić postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njegovom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i određenom tržišnom vrijednosti, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja.

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

Općina Draganić raspolaže i upravlja nekretninama u njegovom 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 kao i baze podataka kupoprodajnih cijena za područje općine Draganić.

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 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 91/96, 68/98, 137/99, 114/01 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
Zakon o gradnji (NN 153/13)
Zakon o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06)
Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN 40/97, 117/05)
Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN 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 (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14)
Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14)
Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 i 137/15)

AKTI OPĆINE

Statut Općine Draganić (Glasnik Karlovačke županije 18/13 i 59/13) (Glasnik općine Draganić 1/14)
Odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Draganić (Glasnik Karlovačke županije 25/10)
Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora na području Općine Draganić (Glasnik Općine Draganić 1/14)

ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Općina u svom vlasništvu ima sljedeći portfelj imovine:

- Zemljišta,
- Poslovne prostore (za potrebe Općine i za iznajmljivanje),
- Javne površine i prostore (ulice, zelene površine, prometnice, dječja igrališta i parkirališta),
- Sportski objekt,
- Trgovačka društva,
- Kulturne objekte i kulturna dobra,
- Komunalnu infrastrukturu (javnu rasvjetu, groblja i mrtvačnice)
- Stanovi (kontejneri)

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 odrađivanje 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 i portfelja te osigurava transparentnost u radu.

Stanje dokumentacije, vlasnički upisi i praćenje nekretnina:

Upravljanje imovinom zahtijeva točne podatke o imovini. Općina Draganić uspostavlja cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu.

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

Zemljište

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine Draganić važan udio čini zemljište koje predstavlja velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Znatan dio tog portfelja uknjižen je na Općinu Draganić.

Poslovni prostori

Općina Draganić u vlasništvu ima poslovne prostore, a isti se se sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora daju u zakup.

Za dio poslovnih prostora nije proveden upis prava vlasništva u zemljišne knjige koji upis se ima provesti po izradi etažnih elaborata i prilikom provedbe zemljišnoknjižnih postupaka povezivanja glavne knjige sa knjigom položenih ugovora.

Nekretnine koje koristi DVD Draganić i KUD „Sv. Juraj“ u vlasništvu su Općine Draganić i donijet će se posebna Odluka o korištenju.

VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2016.-2021. GODINE

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 dogradnju registra nekretnina.

Poduzet će se i sve što je potrebno za provedbu etažiranja nekretnina u suvlasništvu i upis u zemljišne knjige etažiranih dijelova

Vezano uz postupke legalizacije nekretnina, poduzeti će se sve mjere u očuvanju imovine Općine Draganić na kojoj su izgrađene i legalizirane građevine.

Radi osiguranja obavljanja funkcija jedinica 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 imovinskopravna korist Općine, koja bi se dugoročno usmjerila na razvoj same Općine. Jedan od ciljeva predstavlja i formiranje informatičkog programa koji bi sadržavao katalog nekretnina, podatke, zemljišnoknjižnu i katastarsku dokumentaciju, tlocrte, fotografije i svu građevinsku dokumentaciju u skorijoj budućnosti i koja bi se čuvala trajno.

Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje nekretninama:

- neprestani rad na detektiranju jedinica imovine u vlasništvu Općine Draganić,
- uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Općine Draganić,
- 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 Draganić 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,
- upotpunjavanje postojećeg registra imovine, objavljenog i javnog dostupnog,
- za sve nekretnine na kojima postoji upisano suvlasništvo, ukoliko je to moguće, provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- žurno rješavanje imovinskopравnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata,
- stjecanje vlasništva nad nekretninama, kako novim stanovima, tako 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 Draganić u sklopu reforme lokalne samouprave od 2010. godine provodi model upravljanja imovinom. Popisuju se jedinice imovine, inventura stalno traje i dopunjuje se.

Vrši se procjena nekretnina pojedinačno, na temelju procjemenog elaborata izrađenog od strane ovlaštenog procjenitelja. Podaci o nekretninama se neprestano usklađuju unose se promjene vezano uz prodaju nekretnina, kupnju nekretnina, povrat imovine, izgradnju, upotrebu, ulaganja i slično.

Uvjeti prodaje

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

Javni natječaji za prodaju nekretnina objavljuju se kako u javnim glasilima, tako i na web stranicama i oglasnim pločama Općine, zainteresirane osobe se obavještavaju o istima.

Najčešće se na prodaju izlažu zemljišta za gradnju, potom okućnice, zemljišta ispod nekretnina koje su legalizirane, odnosno za koji je izdan akt o gradnji po posebnim propisima te stare ruševine.

Općina Draganić raspisuje i natječaje za zakup zemljišta.

Svi javni natječaji, osim općih uvjeta sadrže i pisane podatke o statusu nekretnina, mogućnosti gradnje, komunalnoj opremljenosti, prostornim planovima na snazi. Svaka pojedina nekretnina koja se izlaže na prodaju u opisnom dijelu sadrži detaljne podatke, dok se u grafičkom dijelu može vidjeti gdje se ista nalazi u prostoru kao i katastarski prikaz.

Prihodi od zemljišta se u poslovnim knjigama iskazuju za one nekretnine koje su prodane putem javnih natječaja i temeljem sklopljenih ugovora dane u zakup.

Ulaganja

Općina Draganić ulaže u nekretnine u svom vlasništvu/suvlasništvu. Sva ulaganja su iskazana u knjigovodstvenim evidencijama. Prilikom ulaganja u zajedničke dijelove nekretnina, Općina Draganić u istima sudjeluje sukladno svojem suvlasničkom omjeru.

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 Draganić nisu opterećene hipotekama.

Osnove raspolaganja

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 914/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
Zakon o gradnji (NN 153/13)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Odluka o načinu gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Draganić (Glasnik Karlovačke županije 53/09)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
Zakon o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14)
Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13)
Odluka o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina i osnivanje prava građenja (Glasnik Karlovačke županije 53/09)

POSLOVNI PROSTORI

Općina Draganić vlasnik je poslovnih prostora. Dio poslovnih prostora upisan je u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Draganić, za dio poslovnih prostora u zemljišnim knjigama još nije sređeno imovinskopravno stanje.

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 125/11, 64/15)
Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora na području Općine Draganić (Glasnik Općine Draganić 1/14)

Uvjeti prodaje poslovnih prostora

Sukladno Zakonu i Odluci, poslovni prostori prodaju se na temelju javnog natječaja i neposrednom prodajom.

Općinsko vijeće Općine Draganić utvrdit će popis poslovnih prostora koje se nalaze unutar i izvan naselja Općine

Zakupni odnosi

Za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Draganić primjenjuje se načelno javnosti i jedinstvenog raspolaganja. Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora 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.

Utvrđene su granice zona za utvrđivanje iznosa zakupnine (1. zona na području općine Draganić)

Kao i jedinična cijena zakupnine po m² razvrstane prema zoni u kojoj se djelatnost obavlja.

Općina Draganić vodi postupke naplate potraživanja s osnova neplaćenih zakupnina.

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

STANOVI

Općina nema u vlasništvu stanove, ali ima jedan kontejner od 16m² koji se koristi za stanovanje.

ZAKLJUČAK I PRIKAZ PRIORITETNIH AKTIVNOSTI ZA OSTVARIVANJE CILJEVA U UPRAVLJANJU IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE

Ovom Strategijom utvrđuje se opredjeljenje Općine da se sredi naslijeđeno stanje u upravljanju imovinom Općine i osigura učinkovito upravljanje istom. Imovina Općine trebala bi biti bitan resurs za gospodarski napredak i uravnotežen gospodarski razvitak i za osiguranje društvenih i socijalnih potreba stanovnika Općine.

Nažalost, pri sadašnjem zakonodavnom okviru to nije tako jer je Općina vlasnik malog broja nekretnina, odnosno prvenstveni vlasnik nekretnina na području Općine je Država, jer se istoj daju vlasnička prava na svim nekretninama na kojima do sada nije bio utvrđen vlasnik .

Navedeno je jasno utvrđeno odredbama Zakona o vlasništvu, Zakona o šumama, Zakona o naknadi, Zakona o upravljanju državnom imovinom, Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu.... Smatramo da takav stav nije ispravan i da su mnoge od tih nekretnina umjesto državi trebali pripasti JLS.

Općina ne raspolaže stambenim fondom, što bi bilo nužno za rješavanje stambenih pitanja najugroženijeg dijela stanovništva, za kadrovske potrebe i slično.

Općina nije vlasnik poljoprivrednog zemljišta na svom području, pa ne može provoditi značajnije mjere razvoja poljoprivredne djelatnosti.

Pozitivan primjer predstavlja Zakon o cestama koji utvrđuje pravo vlasništva JLS na nerazvrstanim cestama na području JLS.

U razdoblju od 2016. – 2021. godine određuju se slijedeće prioritetne aktivnosti radi ostvarenja zacrtanih ciljeva:

1. Riješiti imovinsko pravne odnose , srediti vlasničku dokumentaciju i provesti upise prava vlasništva Općine na neuknjiženim nekretninama
2. Nastaviti rad na izradi registra imovine i specifikaciji vrste imovine – portfelja (zadataka koji nije nikada 100% dovršen) i povezati ga sa geografskim informacijskim sustavom /GIS-om/ ;
3. Kontinuirano provoditi postupke procjene vrijednosti imovine te ju iskazivati u knjigovodstvu Općine, a sve u skladu s međunarodnim računovodstvenim standardima;
4. Kontinuirano procjenjivati način upravljanja imovinom, analizirati primjenu postojećih odluka i ugovora, izvještavati o istome nadležna tijela Općine;
5. Izvršiti klasifikaciju imovine na:
 - A/ obveznu /za izravne potrebe Općine
 - B/ diskrecijsku /za rješavanje socijalnih, kulturnih, sportskih i drugih potreba/
 - C/ za ostvarivanje prihoda
6. Registar imovine kao i odluke u vezi s upravljanjem istom, učiniti dostupnim i transparentnim javnosti
7. Pojačati suradnju s nadležnim tijelima Države koja odlučuje o imovini RH na području Općine,
8. Osigurati učinkovitu naplatu potraživanja glede korištenja imovine.

Predsjednik Općinskog vijeća

Josip Jazvac

KLASA: 406-01/16-01/01
URBROJ.2133/08-05-16-1
Draganić, 16.03.2016