

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 1/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14) te članka 32. Statuta Općine Mala Subotica („Službeni glasnik Međimurske županije“ broj 12/15) Općinsko vijeće Općine Mala Subotica na svojoj 30. sjednici održanoj 20. prosinca 2016. godine, donijelo je

## **STRATEGIJU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE MALA SUBOTICA ZA RAZDOBLJE OD 2016. DO 2021. GODINE**

### **UVOD**

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Mala Subotica donosi se za potrebe Općine Mala Subotica. 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 temelji na Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 76/13) i načelima koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom, kao i na Strateški razvojni plan Općine Mala Subotica za razdoblje 2015. – 2020. 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 Općine Mala Subotica 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 i strategiju razvoja Općine te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja.

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

Općina Mala Subotica 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 najvažniji odluka, vođenje registra nekretnina u vlasništvu Općine kao i baze podataka kupoprodajnih cijena za područje Općine Mala Subotica.

**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, nadzor 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 („Narodne novine“ broj 91/6, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 141/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 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 („Narodne novine“ broj 153/13)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13)
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12 i 143/13)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12 i 136/12, 157/13, 152/14, 98/15)
- Zakon o državnoj izmjeri katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 16/07, 124/10, 56/13)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15)
- Zakon o cestama („Narodne novine“ broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15)

## **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, trgove, zelene površine, prometnice, pješačko-biciklističke staze, javne površine za iznajmljivanje, dječja igrališta i parkirališta),
- ustanove,
- kulturne objekte i kulturne spomenike,
- komunalnu infrastrukturu (javnu rasvjetu, groblja, mrtvačnice).

### **Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:**

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje prava vlasništva u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava,
- utvrđivanje imovinsko-pravnog statusa nekretnina, njihov popis i procjena te upis u javne registre i očevidnike,
- tekuće i investicijsko održavanje nekretnina te kapitalna ulaganja, financijsko praćenje prihoda i rashoda od nekretnina,
- 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 katastra, čestice, površina, adresa, opis, prostorno planska namjena) dok su ostali podaci (financijski rezultati, prihodi, izdaci, korisnici, trenutna namjena) podložni češćim promjenama.

Uspostava 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**

Kvalitetan postupak upravljanja imovinom zahtjeva točne podatke o imovini.

Općina Mala Subotica kontinuirano će unositi podatke o imovini u svrhu uspostave cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u svom vlasništvu.

Za određeni broj nekretnina Općina još mora kompletirati vlasničku dokumentaciju i provesti upise u zemljišne knjige i druge javne očevidnike, poglavito za nerazvrstane ceste koje zahtijevaju izradu geodetskog elaborata izvedenog stanja javnih i nerazvrstanih cesta.

### **a) Zemljište**

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine Mala Subotica važan udio čine zemljišta koje predstavlja velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Znatan dio tog portfelja uknjižen je na Općinu Mala Subotica.

Općina Mala Subotica od svog osnutka provodi model upravljanja imovinom. Popisuju se jedinice imovine, inventura stalno traje i dopunjuje se. Obavlja se procjena nekretnina pojedinačno, na temelju elaborata procjene izgrađenog od strane ovlaštenog procjenitelja ili komisije.

### **b) Nekretnine koje koriste ustanove čiji je osnivač Općina Mala Subotica**

Nekretnine u kojima se nalaze ustanove čiji je osnivač Općina Mala Subotica u zemljišnoknjižnim su vlasništvu Općine Mala Subotica.

### **c) Nekretnine u vlasništvu Općine Mala Subotica sa upisanim služnostima drugih pravnih osoba**

Općine Mala Subotica s pravnim osobama koje imaju potrebu za osnivanjem služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine Mala Subotica sklapa ugovore o služnosti.

U narednom razdoblju očekuje se upis prava služnosti za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (EKI) Hrvatskog telekoma d.d., temeljem ugovora prema kojem će Općina Mala Subotica ostvarivati pravo na godišnju financijsku naknadu u skladu sa pozitivnim pravnim propisima.

## **VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2016. DO 2021. GODINE.**

Vizija Općine Mala Subotica je stvaranje što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine po najvišim 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 osnivanje potrebnih registara nekretnina.

Ukoliko se u uspostavi registra naiđe na podatke o nekretninama na kojima je potrebno provesti etažiranje Općina Mala Subotica poduzet će potrebne radnje za provedbu etažiranja nekretnina u suvlasništvu i upisu u zemljišne knjige etažiranih dijelova.

Vezano uz postupke ozakonjenja nezakonito izgrađenih nekretnina, poduzeti će se sve mjere u očuvanju imovine Općine na kojoj su izgrađene i ozakonjene građevine.

Radi osiguranja obavljanja funkcija jedinice lokalne samouprave, jedan od najvažnijih ciljeva predstavlja oformiti katalog nekretnina za prodaju iz postojećih općih akata Općinskog vijeća, što podrazumijeva sveobuhvatnu analizu zatečenog stanja, kako prostorno-plansku, tako i komunalnu opremljenost te identifikaciju nekretnine čijim bi se raspolaganjem i otuđenjem stekla imovinskopravna korist Općine, a koja bi se dugoročno usmjerila na razvoj same Općine. Jedan od ciljeva predstavlja nabava i održavanje informatičkog programa koji bi sadržavao katalog nekretnina, podatke, zemljišnoknjižnu i katastarsku dokumentaciju, tlocrte, fotografije i svu građevinsku dokumentaciju koja bi se čuvala trajno.

## **SMJERNICE ZA UČINKOVITO UPRAVLJANJE/RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA**

1. Nепrestani rad na detektiranju jedinica imovine u vlasništvu Općine Mala Subotica
2. Uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Općine Mala Subotica
3. Uočavanje razlika i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem učinkovitijeg i transparentnog upravljanja i raspolaganja nekretninama
4. Povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja
5. Vođenje računa o interesima Općine Mala Subotica kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije
6. Uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina
7. Upotpunjavanje postojećeg registra imovine, objavljenog i javno dostupnog,
8. Za sve nekretnine na kojima postoji upisano suvlasništvo, ukoliko je to moguće, provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice
9. Žurno rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata
10. Stjecanje vlasništva nad nekretninama namijenjenima za gradnju komunalne infrastrukture kojih vlasnici ne mogu biti privatne osobe
11. Zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina
12. Redovita i proaktivna objava dokumenata upravljanja imovinom na internetskoj stranici Općine
13. Redoviti pregledi imovine radi nadgledanja održavanja
14. Trajno čuvanje zapisa o nekretninama

## **UVJETI PRODAJE**

Raspolaganje nekretninama obavlja se isključivo temeljem javnih natječaja, osim u slučajevima kada je to posebnim zakonima drukčije 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.

Općina Mala Subotica 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 Mala Subotica ulaže u nekretnine u svom vlasništvu/suvlasništvu. Sva ulaganja su iskazana u knjigovodstvenim evidencijama. Prilikom ulaganja u zajedničke dijelove nekretnina, Općina Mala Subotica u istima sudjeluju 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 nisu opterećene hipotekama.

## **POSLOVNI PROSTORI**

Općine Mala Subotica vlasnik je poslovnih prostora. Isti su upisani u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Mala Subotica.

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

Osnova korištenja je Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te opći akt Općinskog vijeća Općine Mala Subotica kojim će se urediti posebni uvjeti zakupa i kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Općine.

#### **UVJETI PRODAJE POSLOVNIH PROSTORA**

Poslovni prostori prodaju se na temelju javnog natječaja i neposrednom prodajom u slučajevima određenima Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

#### **ZAKUPNI ODNOSI**

Za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Mala Subotica primjenjuje se načelo javnosti i jedinstvenog raspolaganja. Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora koju je potrebno donijeti biti će utvrđeni 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 drugo.

Općina Mala Subotica će voditi postupak 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 tereti pričuva i eventualno ulaganje u poslovni prostor.

#### **OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE MALA SUBOTICA**

Klasa: 021-05/16-01/6

Urbroj: 2109/10-01-16-13

Mala Subotica, 20.12.2016. godine

**Općinsko vijeće Općine Mala Subotica**  
**Predsjednica**  
Danica Glad