



# **STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM OPĆINE KAMANJE**

**za razdoblje od 2016.g. do 2021.g.**

KLASA: 943-01/16-01/03  
URBROJ: 2133/22-01-16-01  
U Kamanju, 01.03.2016.

## Sadržaj

1. UVOD .....	2
2. VAŽEĆI POPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA.....	4
3. ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA .....	5
4. VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2016. - 2021. GODINE .....	6
5. PLAN BUDUĆEG UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE KAMANJE.....	9
6. ZAKLJUČAK.....	10

## 1. Uvod

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Kamanje donosi se za potrebe Općine Kamanje. Strategija određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine u razdoblju od 2016. do 2021. godine.

Općina Kamanje je jedinica lokalne samouprave, a područje na kojem se prostire utvrđeno je Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. U sastav Općine Kamanje ulaze slijedeća naselja; Kamanje, Orljakovo, Reštovo, Veliku Vrh Kamanjski, Mali Vrh Kamanjski, Brlog Ozaljski i Preska Ozaljska.

Općina Kamanje u samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju prava 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 zaštitu i civilnu zaštitu, promet na svom području te ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine ustrojen je Jedinostveni upravni odjel koji u okviru svoga djelokruga neposredno izvršava i nadzire provođenje zakona i općih i pojedinačnih akata tijela Općine, rješava u upravnim stvarima te poduzima propisane mjere.

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.

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 Kamanje 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 te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja.

Nekretninama u vlasništvu Općine Kamanje mora se odgovorno upravljati i raspolagati jer predstavljaju kapital koji je potrebno staviti u funkciju i po potrebi sačuvati za buduće generacije. Općina Kamanje raspolaže i upravlja nekretninama u njenom 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 Kamanje.

**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.

## **2. VAŽEĆI POPISI 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.)
- 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 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)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN, br. 36/95., 70/97., 128/99., 57/00., 129/00., 59/01., 26/03., 82/04., 110/04., 178/04., 38/09., 79/09., 153/09., 49/11., 84/11., 90/11., 144/12., 94/13.).

### **AKTI OPĆINE**

- Statut Općine Kamanje (“Glasnik općine Kamanje” 03/09, 04/I 01/13)
- Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Kamanje (“Glasnik općine Kamanje” Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (“Glasnik općine Kamanje”
- *Pravilnik o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor (Službene novine Općine Kamanjea br. 1/14 i 5/15)*
- Odluke o kriterijima davanja na upotrebu poslovnih prostora Općine Kamanje bez naknade („Glasnik općine Kamanje br. 03/12)

### **3. ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

Općina Kamanje u svom vlasništvu ima sljedeći portfelj imovine:

- zemljišta (građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, šume)
- poslovne prostore (za potrebe Općine i za iznajmljivanje),
- ceste
- komunalnu infrastrukturu (javnu rasvjetu, groblja i mrtvačnice)

#### **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, prostornoplanska 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 Kamanje ustrojila je i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne imovine. Općina Kamanje uspostavlja djelomičnu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu te je potrebno utvrditi stvarno stanje imovine kojom upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa Zakonom i drugim propisima. 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 Kamanje važan udio čini zemljište koje predstavlja potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Dio tog portfelja nije uknjižen na Općinu Kamanje te je nužno sprovesti uknjižbu. Koncem 2014.g. Općina Kamanje raspolaže sa zemljištem površine 12 427 m<sup>2</sup>. Potrebno je utvrditi namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

## **Poslovni prostori**

Općina Kamanje u vlasništvu ima poslovne prostore u površini od 271 m<sup>2</sup> (četiri poslovna prostora u poslovnoj zgradi u Kamanju 106 i jedan poslovni prostor u mrtvačnici u Kamanju 106A) od kojih Općina Kamanje za svoje potrebe koristi 102 m<sup>2</sup>, a površine od 169 m<sup>2</sup> se sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora daju u zakup, odnosno daju na korištenje sukladno Odluci o kriterijima davanja na upotrebu poslovnih prostora Općine Kamanje bez naknade.

## **4. 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 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.

Radi osiguranja obavljanja funkcija JLS, jedan od važnijih ciljeva predstavlja upis vlasništva na nekretninama za koje isti još nije izvršen te oformiti katalog nekretnina za prodaju, što podrazumijeva sveobuhvatnu analizu zatečenog stanja, kako prostornoplansku, 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 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:**

- Neprestani rad na detektiranju jedinica imovine u vlasništvu Općine Kamanje,
- Uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Općine Kamanje,
- 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 Kamanje 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, koji se treba javno objaviti,
- za sve nekretnine na kojima postoji upisano suvlasništvo, ukoliko je to moguće, provesti razvrstane suvlasničke zajednice,
- rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata,
- stjecanje vlasništva nad nekretninama, 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 Kamanje popisuje jedinice imovine, inventura stalno traje i dopunjuje se. Potrebno je detektirati i evidentirati imovinu za koju nisu riješeni imovinsko pravni odnosi te pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.

Vršiti procjenu nekretnina pojedinačno, na temelju procjemenog elaborata izrađenog od strane ovlaštenog procjenitelja ili Metodologijom procjene vrijednosti nekretnina. Podatke o nekretninama potrebno je neprestano usklađivati i unositi promjene vezane uz prodaju nekretnina, kupnju nekretnina, izgradnju, upotrebu, ulaganja i sl.

### **Uvjeti prodaje**

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

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

Općina Kamanje može raspisati i natječaje za zakup zemljišta.

Svi javni natječaji, osim općih uvjeta sadrže i pisane podatke o statusu nekretnina, mogućnosti gradnje, komunalnoj opremljenosti, prostornim planovima. 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 Kamanje 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 Kamanjea nisu opterećene hipotekama.

### **Uvjeti prodaje poslovnih prostora**

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

U tijeku 2016.-2021. godine planira se dopuniti popis poslovnih prostora za prodaju, i to za sve one poslovne prostore za koje općinsko vijeće Općine Kamanje, sukladno pozitivnim propisima, utvrdi da ne predstavljaju perspektivnu imovinu koju je važno zadržati u vlasništvu Općine.

### **Zakupni odnosi**

Za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Kamanje primjenjuje se načelo javnosti i jedinstvenog raspolaganja. Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, utvrđeni su 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 djelatnosti za utvrđivanje iznosa zakupnine po m<sup>2</sup> koje se obavljaju u pojedinom prostoru .

Odlukom o kriterijima davanja na upotrebu poslovnih prostora Općine Kamanje bez naknade, poslovni prostori daju se na korištenje bez naknade udrugama i ustanovama od posebnog značaja za Općinu Kamanje.

Općina Kamanje vodi postupke naplate potraživanja s osnova neplaćenih zakupnina.

### **Plan investicija**

Godišnje se planira iz proračuna Općine investirati u ceste – izgradnja lokalnih cesta i pješačkih staza, održavanje javnih površina i groblja, te razvoj održivog gospodarenja otpadom na području Općine, potom održavanje objekata i uređaja komunalne infrastrukture u vlasništvu Općine, održavanje i uređenje poljskih putova, te u dugotrajnu imovinu.

Izvor sredstava za investicije:

Investicije će se financirati iz poreznih izvora, izvora komunalne naknade i komunalnog doprinosa, izvora prodaje nekretnina i građevinskog zemljišta, te sredstava zakupa i prodaje poljoprivrednog zemljišta.

### **Plan upravljanja, odnosno tekućeg i investicijskog održavanja objekata u vlasništvu Općine Kamanje**

U financijskom planu proračuna osigurati će se određena sredstva za plaćanje svih režijskih troškova, te za investicijsko održavanje ovih objekata, kako bi se priveli svrsi i bili prikladniji za korištenje.

Također će se, a u skladu s politikom energetske učinkovitosti i održivosti, provesti mjere energetske obnove objekata te izrade energetskih certifikata u suradnji s Fondom za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost. Ovim ulaganjima u energetske obnovu, uštedjet će se i na tekućim troškovima, a sredstva za te aktivnosti već su predviđena u financijskom planu.

## **5. PLAN BUDUĆEG UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE KAMANJE**

Općina mora na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni općinskoj upravi budu i stavljeni u funkciju koja će služiti racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju općinske uprave.

Općina Kamanje svjesna je nedovoljno iskorištenog resursa Općinske imovine.

Razvojnou strategijom obuhvatiti će se ovaj resurs te će ista kvalitetnom analizom postojećeg stanja te mogućnosti budućih financiranja, pomoći oko definiranja kvalitetnijeg plana upravljanja imovinom na području Općine jer je jedan od glavnih ciljeva strategije staviti imovinu u funkciju. Svako učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama kao preduvjet podrazumijevaju poznavanje vrijednosti tih nekretnina. Vrijednosti nekretnina su od bitnog značaja za Općinu.

## 6. ZAKLJUČAK

Nekretnine se mogu koristiti kao pasivni gospodarski potencijal ili se njima namjerava aktivno raspolagati, ali osnovni podatak za svakog vlasnika predstavlja vrijednost njegove nekretnine.

Procjenjivanje vrijednosti nekretnina koristi se u prometu nekretnina, za utvrđivanje visine založnog prava, osiguranja imovine, razvrgnuća suvlasničkih zajednica, pitanja ulaganja i povećanja vrijednosti nekretnina, provođenja postupka uređenja građevinskog zemljišta kao i drugih poslova glede zemljišnih čestica.

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine Kamanje udio čini građevinsko zemljište koje predstavlja potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta, dok jedan dio zemljišta nije uknjižen na Općinu Kamanje.

Uz zadaću procjene pri kraju je knjiženje vlasništva Općine - uspostavi registra imovine za što učinkovitije upravljanje i raspolaganje građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine što podrazumijeva i provođenje postupaka stavljanja tog zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem zahtjeva razvrgnuća suvlasničke zajednice na zemljištu u vlasništvu općine i drugih osoba, zatim provođenjem postupaka osnivanja založnog prava, davanjem u zakup zemljišta, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti nekog drugog tijela.