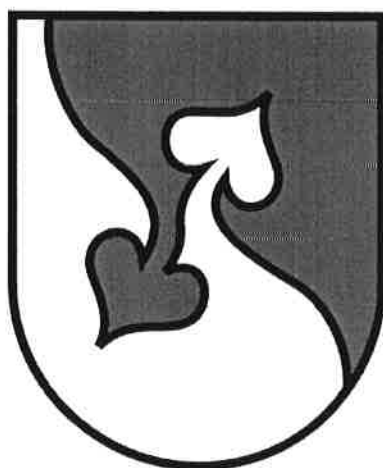


**REPUBLIKA HRVATSKA
KRAPINSKO – ZAGORSKA
ŽUPANIJA
OPĆINA KUMROVEC**



**Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom
Općine Kumrovec**

Za razdoblje od 2020. do 2026. godine

SADRŽAJ

1. Uvod	3
2. Važeći propisi u svezi upravljanja i raspolaganja imovinom	4
3. Analiza stanja imovine i nekretnina i postojeći model upravljanja i raspolaganja nekretninama	4
4. Vizije i smjernice za raspolaganje i upravljanje nekretninama u razdoblju od 2020.-2026. godine	6
A) Zemljišta	7
B) Poslovni prostori	8
C) Stambeni prostor	8
5. Zaključak	9

UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Kumrovec određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine u razdoblju od 2020. do 2026. godine. Strategijom upravljanja i raspolaganja želi se osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2019. do 2025. (Narodne novine, broj 96/19.) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Upravljanje nekretninama 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 Kumrovec 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 Kumrovec mora se odgovorno upravljati i raspolagati jer predstavljaju kapital koji je potrebno staviti u funkciju i po potrebi sačuvati za buduće generacije.

Općina Kumrovec 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 imovinom, javnom objavom najvažnijih odluka, vođenjem registra nekretnina u vlasništvu Općine.

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

Načelo učinkovitosti osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom 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 imovinom, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem imovinom i izvješćivanjem o postignutim ciljevima.

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. 93/19.)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19. i 98/19.)
- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13., 20/17., 39/19. i 125/19.)
- Zakon o obveznim odnosima (NN, br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15. i 29/18.)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, br. 86/12., 143/13., 65/17. i 14/19.)
- 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., 136/12., 157/13., 152/14., 98/15., 44/17., 90/18., 32/20. i 62/20.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 112/18.)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, br. 125/11., 64/15. i 112/18.)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15.)
- Zakon o cestama (NN, br. 84/11., 22/13., 54/13., 148/13., 92/14. i 110/19.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, br. 74/14., 69/17. i 98/19.)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, br. 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13., 137/15., 123/17. i 98/19.)

AKTI OPĆINE KUMROVEC

- Statut Općine Kumrovec (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije br. 12/18)
- Statutarna odluka o I. izmjenama i dopunama statuta Općine Kumrovec („Službeni glasnik Krapinsko – zagorske županije“ br. 9/20.)
- Odluka o upravljanju i raspolaganju nekretnina u vlasništvu Općine Kumrovec („Službeni glasnik Krapinsko zagorske županije br. 16/16.)
- Procedura o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Kumrovec
- Godišnji plan upravljanja i raspolaganja nekretninama Općine Kumrovec

ANALIZA STANJA IMOVINE I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM

Općina Kumrovec u svom vlasništvu ima slijedeći portfelj imovine:

- Zemljišta (poljoprivredna, građevinska, šume, ostala zemljišta),
- Građevine (zgrade, poslovni prostori, sportsko rekreacijska poljana za potrebe Općine i za iznajmljivanje),
- stambeni prostor,
- javne površine i prostori (zelene površine, nerazvrstane ceste, ostali nerazvrstani putevi, nogostupe, parkirališta
- udjele u trgovačkim društvima,
- komunalnu infrastrukturu (javnu rasvjetu, groblje i mrtvačnicu)

Detaljan popis nalazi se u registru imovine i registru komunalne infrastrukture koji se revidira sukladno nastalim promjenama.

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,
- tekuće i investicijsko održavanje nekretnina te kapitalna ulaganja, financijsko praćenje prihoda i rashoda od nekretnina te
- obavljanje drugih poslova u vezi upravljanja nekretninama.

Uspostava Registra imovine Općine Kumrovec

Registar imovine Općine Kumrovec 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 Registra 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 nekretninama zahtijeva točne podatke o imovini. Općina Kumrovec 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 vlasništvu Općine Kumrovec važan udio čini zemljište koje predstavlja velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta

Poslovni prostori

Općina Kumrovec u vlasništvu ima poslovne prostore, dio kojih koristi za vlastite potrebe, a dio će se sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i donesenim Odlukama Općinskog vijeća prema mogućnostima dati u zakup.

Stambeni prostor

Općina Kumrovec ima u suvlasništvu kuće koje je naslijedila kao ošasnu imovinu. Kuće se nalaze u izrazito neodržavanom stanju već pri samom nasljeđivanju jer nitko već godinama ne stanuje u njima. Kuće iziskuju znatna sredstva za ulaganje kako bi se mogla koristiti za stanovanje, a s obzirom da Općina Kumrovec nije vlasnik kuća iste će se dati na prodaju sukladno iskazanom interesu za kupnju u stanju kakvom jesu te procjenom vrijednosti nekretnina.

VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2020. - 2026. 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 imovine.

Radi osiguranja obavljanja funkcija Općine Kumrovec, jedan od ciljeva predstavlja 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 imovinskoppravna korist Općine, koja bi se dugoročno usmjerila na razvoj same Općine.

Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje nekretninama:

- neprestani rad na identifikaciji jedinica imovine u vlasništvu Općine Kumrovec,
- uspostava cjelovitog i sistematiziranog Registra imovine u vlasništvu Općine Kumrovec,
- 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 Kumrovec 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,
- za sve nekretnine na kojima postoji upisano suvlasništvo, ukoliko je to moguće, provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- žurno rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata,
- stjecanje vlasništva nad nekretninama, 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.

A) ZEMLJIŠTA

Općina Kumrovec provodi model upravljanja imovinom. Popisuju se jedinice imovine, inventura stalno traje i dopunjuje se. Podaci o nekretninama se neprestano usklađuju, unose se promjene vezane uz prodaju nekretnina, kupnju nekretnina, izgradnju, upotrebu, ulaganja i sl.

UVJETI PRODAJE

Raspolaganje nekretninama vrši se isključivo temeljem provedenih 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.

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 Kumrovec 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 ili se moraju redovito održavati agrotehničke mjere kako zemljište nebi izgubilo na vrijednosti, a ti troškovi ne povećavaju vrijednost zemljišta. Ukoliko nema zainteresiranih za najam poljoprivrednih površina, procjenom potrebnih sredstava za održavanje agrotehničkih mjera i eventualne naknade za najam ekonomskom računicom ako je isplativije iste se mogu dati u najam bez naknade uz uvjet redovnog održavanja, na način da iste ne izgube na tržišnoj vrijednosti.

HIPOTEKE

Nekretnine u vlasništvu Općine Kumrovec 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. 93/19.)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19. i 98/19.)
- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13., 20/17., 39/19. i 125/19.)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, br. 86/12., 143/13., 65/17. i 14/19.)
- 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., 136/12., 157/13., 152/14., 98/15., 44/17., 90/18., 32/20. i 62/20.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 112/18.)
- Zakon o cestama (NN, br. 84/11., 22/13., 54/13., 148/13., 92/14. i 110/19.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, br. 74/14., 69/17. i 98/19.)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, br. 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13., 137/15., 123/17. i 98/19.)

B) POSLOVNI PROSTORI

Općina Kumrovec vlasnik je poslovnih prostora. Svi poslovni prostori upisani su u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Kumrovec te ih Općina koristi za vlastite potrebe.

Poslovni prostori koje Općina ne koristi za vlastite potrebe mogu se dati u zakup temeljem važećeg Zakona te odluka Općinskog vijeća Općine Kumrovec.

OSNOVE KORIŠTENJA

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, br. 125/11., 64/15. i 112/18.)

UVJETI PRODAJE POSLOVNIH PROSTORA

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

C) STAMBENI PROSTOR

Općina trenutačno ima u suvlasništvu 5 naslijeđenih kuća – popis se nalazi u tablici registra imovine. Nekretnine su upisane u zemljišne knjige kao suvlasništvo Općine Kumrovec. Općina Kumrovec s obzirom da nije vlasnik nekretnina, a vlasnici nisu suglasni za ulaganja u iste nije pristupila ulaganju kako bi se nekretnine koristile sukladno namjeni.

Nekretnine su prazne u izrazito neodržavanom stanju te će se sukladno iskazu interesa za kupnju pokušati staviti u funkciju putem prodaje.

OSNOVE KORIŠTENJA

- Zakon o obveznim odnosima (NN, br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15. i 29/18.)

UVJETI PRODAJE NEKRETNINA

Prodaja kuća vodit će se sukladno procjeni vrijednosti nekretnina, Odluci i odredbama važećeg Zakona.

ZAKLJUČAK

Ovom Strategijom se iskazuje snažna volja i opredjeljenje da se uredi upravljanje nekretninama općine Kumrovec.

Cilj je organizirati učinkovito i transparentno korištenje nekretnina u vlasništvu općine Kumrovec s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Kumrovec za razdoblje od 2020.-2026., temeljem odredbi članka 38. Statuta Općine Kumrovec (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije br. 12/18) i Statutarna odluka o I. izmjenama i dopunama statuta Općine Kumrovec („Službeni glasnik Krapinsko – zagorske županije“ br. 9/20.), na prijedlog Načelnika općine donijelo je Općinsko vijeće.

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Kumrovec za razdoblje od 2020-2026. stupa na snagu osmi dan od dana objave u Službenom glasniku Krapinsko - zagorske županije.

KLASA: 021-05/20-02/6
URBROJ: 2135-05/20-05/7
Kumrovec, 11.12.2020.



Predsjednik Općinskog vijeća:

Tomica Broz

Broz Tomica