

**STRATEGIJA
UPRAVLJANJA IMOVINOM
U VLASNIŠTVU OPĆINE VIŠKOVCI
ZA RAZDOBLJE 2023.-2029.**

Viškovci, prosinac 2023.

1. UVOD

Strategiju upravljanja imovinom Općine Viškovci za razdoblje 2023. - 2029. (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Općinsko vijeće Općine Viškovci. Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom Općine, uzimajući u obzir gospodarske i razvojne interese Općine.

Strategija je izrađena uz odgovarajuću primjenu Zakona o upravljanju državnom imovinom ("Narodne novine", broj 52/18) i Zakona o Središnjem registru državne imovine ("Narodne novine", broj 112/18).

Raspolaganje imovinom Općine podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Općine u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje prava zalogu na imovini Općine ili na drugi zakonom predviđeni način.

Oblici stjecanja imovine koji se uređuju ovom Strategijom su kupnja nekretnina u korist Općine, prihvata darovanja nekretnine u korist Općine i ošasna imovina.

2. VAŽEĆI NORMATIVNI OKVIR

Brojni propisi u obliku zakona ili podzakonskih akata uređuju područje upravljanja, raspolaganja ili korištenja imovinom u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

U nastavku se navode najvažniji normativni akti:

1. *Ustav Republike Hrvatske* ("Narodne novine", broj 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),
2. *Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi* ("Narodne novine", broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20),
3. *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima* ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 37/00, 114/01, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
4. *Zakon o zemljišnim knjigama* ("Narodne novine", broj 63/19

11. *Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade ("Narodne novine", broj 74/14, 69/17 i 98/19),*
12. *Zakon o cestama ("Narodne novine", broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19 144/21, 114/22, 114/22),*
13. *Zakon o trgovačkim društvima ("Narodne novine", broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22),*
14. *Zakon o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine", broj 68/18, 110/18 i 32/20),*
15. *Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu ("Narodne novine", broj 50/20),*
16. *Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine", broj 69/99, 151/03, 157/03 – ispravak, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22),*
17. *Zakon o koncesijama ("Narodne novine", broj 69/17, 107/20),*
18. *Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine" broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 118/01, 80/02 i 81/02 i 98/19),*
19. *Zakon o ustanovama ("Narodne novine", broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08 i 127/19),*
20. *Zakon o proračunu ("Narodne novine", broj 144/21),*
21. *Zakon o središnjem registru državne imovine ("Narodne novine", broj 112/18),*
22. *Zakon o upravljanju državnom imovinom ("Narodne novine", broj 52/18),*
23. *Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 95/18),*
24. *Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba ("Narodne novine", broj 127/13),*
25. *Uredba o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge („Narodne novine“, broj 26/15, 37/21),*

3. NAČELA UPRAVLJAN

Načelo ekonomičnosti – imovinom se upravlja u skladu s načelom ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Općine.

Načelo predvidljivosti upravljanja i raspolaganja općinskom imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

4. ANALIZA IMOVINE OPĆINE

Prema financijskim izvještajima imovina u bilanci se može grupirati u sljedeće skupine:

– Nefinancijska imovina - sastoji se od materijalne imovine – prirodnih bogatstava, nematerijalne imovine, građevinskih objekata, postrojenja i opreme, prijevoznih sredstava, knjige, umjetničkih djela i ostalih izložbenih vrijednosti, nematerijalne proizvedene imovine, sitnog inventara i dugotrajne imovine u pripremi;

– Financijska imovina – sastoji se od novca u banci i blagajni, depozita, jamčevnih pologa i potraživanja od zaposlenih, potraživanja za dane zajmove, dionica i udjela u glavnici te ostalih potraživanja za prihode poslovanja i potraživanja od prodaje nefinancijske imovine.

Poslovni objekti, javne površine, zelene površine, dječja igrališta, parkirališta, nerazvrstane ceste, javni i pješački putovi, sportski objekti, kulturni objekti i spomenici vode se u evidenciji osnovnih sredstava i registru imovine.

U registru Imovine, evidentirana je sva imovina u vlasništvu općine Viškovci, kroz sljedeće vrste imovine:

- *Zemljišta (poljoprivredno, građevinsko, ostalo)*
- *Prometna infrastruktura (putevi, nerazvrstane ceste, biciklističke staze, pješačke staze, parkirališta, garaže, autobusna stajališta)*
- *Stambeni objekti (stanovi, kuće)*
- *Poslovni objekti (poslovni prostori, poslovne zone, objekti u službi JLS, zgrade predškolskog obrazovanja, zgrade osnovnoškolskog obrazovanja)*
- *Uređeni (otvoreni i zatvoreni) objekti javne namjene (domovi, reciklažno dvorište, groblja/mrtvačnica, dječja igrališta, nogometni tereni, ostala igrališta, parkovi, trgovi)*
- *Opskrbna infrastruktura (javna rasvjeta, kanalizacija, plinovod, vodovod, elektrosustavi)*
- *Ostala imovina (vozni park, licence i prava, projekti i dokumentacija, udjeli u trgovačkim društvima, spomenici..)*

Kao pod-sustav registra Imovine, općina Viškovci vodi i registar Komunalne infrastrukture. Važno je napomenuti da su evidencije osnovnih sredstava, registra imovine i registra komunalne infrastrukture međusobno analiti

Ovlasti za raspolaganja, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Općine imaju općinsko vijeće Općine Viškovci odnosno općinski načelnik, sukladno zakonskim ovlaštenjima.

Općinsko vijeće odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina Općine Viškovci čija ukupna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 132.722,80 eura, dok općinski načelnik odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina Općine Viškovci čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, a najviše do 132.722,80 eura kuna, a ako je taj iznos manji od 9.290,60 eura, tada može odlučivati najviše do 9.290,60 eura. Stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugom imovinom mora biti planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonom.

5. STRATEŠKE ODREDNICE I CILJ UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE

Vizija Općine Viškovci je stvaranje što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Viškovci 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 imovinom, konkretno njihovo otuđivanje ili očuvanje te poduzimanje potrebnih radnji za dogradnju registra imovine.

Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje imovinom:

- neprestani rad na detektiranju jedinica imovine u vlasništvu Općine Viškovci,
- redovito ažuriranje evidencije imovine u vlasništvu Općine Viškovci,
- uočavanje razlika i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja i raspolaganja,
- racionalno upravljanje imovinom,
- povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
- vođenje računa o interesima Općine Viškovci 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,
- za sve nekretnine na kojima postoji upisano suvlasništvo, ukoliko je to moguće

Strateški cilj je, prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske dugoročni, odnosno srednjoročni cilj kojim se izravno podupire ostvarenje razvojnog smjera. Strateški cilj predstavlja prijelaz vizije u zadane okvire djelovanja odnosno strateški cilj treba operacionalizirati strateško usmjerenje, uz racionalnu uporabu raspoloživih resursa. Strateški cilj upravljanja imovinom Općine je održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje općinskom imovinom. Kako bi se ostvario strateški cilj upravljanja općinskom imovinom, potrebno je kontinuirano raditi na popisu imovine u vlasništvu Općine. Baza strukturiranih podataka/značajki o pojavnim oblicima općinske imovine infrastrukturna je pretpostavka učinkovitom upravljanju i odgovornom raspolaganju tom imovinom, a time i porastu financijskih i nefinancijskih učinaka od upravljanja kako bi se u srednjem roku povećao prihod od imovine. Nadalje, upravljanje općinskom imovinom podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast. Ustrajanjem na općem i međunarodno prihvaćenom načelu racionalnosti, ističe se i očekivanje da će korištenje općinske imovine i s njome povezanih obveza generirati odgovarajuće učinke. Stoga upravljanje općinskom imovinom podrazumijeva i donošenje odluka o njezinom racionalnom korištenju.

6. POSEBNI CILJEVI UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE

Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske poseban cilj je srednjoročni cilj definiran u nacionalnim planovima i planovima razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kojim se ostvaruje strateški cilj iz strategije i poveznica s programom u državnom proračunu ili proračunu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Prema istom propisu, mjere su skup međusobno povezanih aktivnosti i projekata u određenom upravnom području kojim se izravno ostvaruje poseban cilj, a neizravno se pridonosi ostvarenju strateškog cilja. Aktivnost je niz specifičnih i međusobno povezanih radnji čija provedba izravno vodi ostvarenju mjere, a neizravno ostvarenju posebnoga cilja, dok je projekt niz međusobno povezanih aktivnosti koje se odvijaju određenim redoslijedom radi postizanja ciljeva unutar određenoga razdoblja i određenih financijskih sredstava.

U svrhu ostvarenja strateškog cilja definiraju se sljedeći posebni ciljevi upravljanja imovinom Općine:

1. Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine
2. Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne evidencije imovine kojom upravlja Općina
3. Aktivacija neiskorištene imovine
</

6.1. Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine

Nekretninama u vlasništvu Općine treba raspolagati u svrhu ostvarivanja socijalnog, kulturnog i gospodarskog napretka i očuvanja za buduće generacije. Subjekti kojima je povjereno pravo upravljanja moraju osigurati da se sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja odvijaju sukladno važećim zakonima. Mjere za ostvarenje ovog posebnog cilja su:

6.1.1. Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama

Potrebno je voditi računa o kontinuiranom rješavanju imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama radi upisa prava vlasništva ili drugih prava u korist Općine ili pravnih osoba kojih je osnivač ili vlasnik Općina u skladu s važećim propisima. Prioritetno je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa u svrhu realizacije strateških i drugih investicijskih projekata od značaja za Općinu te imovinsko-pravni odnosi vezano uz komunalnu infrastrukturu.

6.1.2. Provedba aktivnosti i projekata koji utječu na smanjenje troškova korištenja imovine

Poduzimat će se aktivnosti i provoditi projekti kojima se postiže ušteda kroz smanjenje troškova korištenja imovine. Navedeno se osobito odnosi na rješenja koja su usmjerena na postizanje više razine energetske učinkovitosti objekata, kao i na ulaganja u održavanje postojećih objekata.

6.2. Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne evidencije imovine kojom upravlja Općina

Sveobuhvatna evidencija općinske imovine infrastrukturna je pretpostavka učinkovitog upravljanja općinskom imovinom, budući da se donošenje odluka o uporabi imovine Općine treba zasnivati na prikupljenim i obrađenim pravodobnim i vjerodostojnim podacima o cjelokupnoj imovini i s njom povezanim obvezama. Stoga je održavanje funkcionalnosti sveobuhvatnog kvantitativnog i kvalitativnog popisa (registra) ishodišno pitanje učinkovitog upravljanja imovinom. Općina ima ustrojen Registar koji prikazuje stvarno stanje, uz redovno održavanje i ažuriranje, te je isto potrebno osigurati u budućnosti.

Iz prethodno navedenog se utvrđuju sljedeća mjera za ostvarenje ovog posebnog cilja:

6.2.1. redovito ažuriranje i unaprjeđenje informacijskog sustava – Registra imovine

prodajom kako bi se na drugi način pokušao ostvariti direktan prihod u Proračun Općine s ciljem optimizacije portfelja nekretnina Općine.

Primjer potencijalno neiskorištene imovine jest ona koju Općina nasljeđuje (tzv. ošasna imovina). Radi se o imovini iza pokojnika čiji nasljednici su se odrekli nasljedstva ili nisu imali nasljednike, te se u većini slučajeva radi o tzv. „prezaduženoj ostavini“. Zakonom o nasljeđivanju predviđena su ograničenja, a to je da općina odgovara za ostaviteljeve dugove do visine vrijednosti naslijeđene imovine, a predmet ovrhe radi ostvarenja ili osiguranja tražbina ostaviteljevih vjerovnika prema Općini na koju je prešla ošasna imovina mogu biti samo stvari i prava koja su sastavni dio ostavine. Samo raspolaganje navedenom imovinom je otežano, jer je na istoj u većini slučajeva upisano založno pravo ili neki drugi teret. Cilj je takvu imovinu prodati.

7. ZAKLJUČAK

Ova Strategija donosi se s ciljem sustavnog, optimalnog i dugoročno održivog upravljanja imovinom u vlasništvu Općine sa svrhom očuvanja imovine i njezine važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

Analizom postojećeg stanja upravljanja općinskom imovinom identificirana je polazna pretpostavka za učinkovito upravljanje imovinom Općine, pri čemu je riječ o funkcionalnoj uspostavi sveobuhvatnog kvantitativnog i kvalitativnog popisa imovine, odnosno podatkovne baze o svim pojavnim oblicima imovine kojom upravlja Općina. Nadalje, temelj učinkovitog upravljanja nekretninama jesu uređeni imovinskopravni odnosi. U tom smislu nužno je i dalje raditi na uklanjanju prepreka kao što su neusklađenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja tj. neriješeni imovinskopravni odnosi.

Strateški cilj upravljanja općinskom imovinom je održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine.

Upravljanje imovinom podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast. Uspješna implementacija svih posebnih ciljeva doprinijet će realizaciji strateškog cilja upravljanja općinskom imovinom.

KLASA: 406-01/23-01/01

URBROJ: 2158-40-01-01-23-01

Viškovci, 19. prosinca 2023. godine

P