



**REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA**



**OPĆINA DUBRAVICA
Općinsko vijeće**

KLASA: 021-05/16-01/7

URBROJ: 238/40-02-16-3

Dubravica, 08. studenog 2016. godine

Na temelju članka 21. Statuta Općine Dubravica („Službeni glasnik Općine Dubravica“ br. 1/13) Općinsko vijeće Općine Dubravica na svojoj 30. sjednici održanoj dana 08. studenog 2016. godine donosi

**STRATEGIJU
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA
NEKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU OPĆINE DUBRAVICA
ZA RAZDOBLJE OD 2017.-2022.**

UVOD

Općina Dubravica, OIB: 89243140464, Pavla Štoosa 3, 10 293 Dubravica.

Na čelu Općine Dubravica se nalazi Općinski načelnik koji je i odgovorna osoba za zastupanje Općine i nositelj izvršne vlasti: gospodin Franjo Štos.

Općina Dubravica smještena je u sjeverozapadnom dijelu Zagrebačke županije. Područje općine sastoji se od dvije prostorno-funkcionalne cjeline: doline rijeke Sutle u zapadnom dijelu općine i brežuljkastog predjela marijagoričkog pobrđa. Općina Dubravica na istoku graniči s Općinom Luka i Gradom Zaprešićem. Jugoistočni dio općine graniči s Općinom Pušća, a južni dio s Općinom Marija Gorica. Sjeverni dio općine graniči sa Krapinsko-zagorskom županijom. Zapadna granica pruža se duž rijeke Sutle koja ujedno predstavlja i državnu granicu sa Republikom Slovenijom. Općina Dubravica udaljena je 30 km od administrativnog središta Županije – Grada Zagreba. U sastavu općine nalazi se 10 naselja: Bobovec Rozganski, Donji Čemehovac, Dubravica, Kraj Gornji, Lugarski Breg, Lukavec Sutlanski, Pologi, Prosinec, Rozga i Vučilcevo. Općina se prostire na 20,46 km² što predstavlja 0,67 % ukupne površine Zagrebačke županije te je prema površini među najmanjim općinama unutar županije.

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Dubravica donosi se za potrebe Općine Dubravica. Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine u razdoblju od 2017. do 2022. 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 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.

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

Tijekom sljedećih godina struktura ove Strategije će se usavršavati, posebno u vidu modela planiranja koji bi bio primjenjiv na metode upotrebe i mjerljivosti rezultata ostvarivanja provedbe iste te će se nedostaci pokušati ukloniti.

Nekretnine u vlasništvu Općine biti će evidentirane u Registru nekretnina Općine Dubravica.

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 i 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 i 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 i 78/02)
Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 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 i 98/15)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10 i 56/13)
Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11 i 64/15)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 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 i 19/13)

DONIJETI AKTI OPĆINE DUBRAVICA

Statut Općine Dubravica („Službeni glasnik Općine Dubravica“ broj: 1/13)
Odluka o korištenju stare zgrade PŠ Dubravica za udruge i stranke („Službeni Glasnik Općine Dubravica“ 3/15)

ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Općina u svom vlasništvu ima slijedeći portfelj imovine:

- Zemljišta,
- Poslovne prostore (za potrebe Općine i za iznajmljivanje)
- Javne površine i prostore (ulice, zelene površine, prometnice, parkirališta, biciklističke staze, javne površine i sl.),
- Kulturne objekte i kulturna dobra,
- Sportske objekte
- 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 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.

ZEMLJIŠTA

U portfelju nekretninama u vlasništvu Općine Dubravica postoji nekoliko zemljišta koji predstavlja veliki potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

UVJETI PRODAJE

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

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 Dubravica ulaže u nekretnine u svom vlasništvu. Sva ulaganja su iskazana u knjigovodstvenim evidencijama.

HIPOTEKE

Nekretnine u vlasništvu Općine Dubravica 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 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 i 60/13)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
Zakon o gradnji (NN 153/13)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 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 i 98/15)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10 i 56/13)
Zakon o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 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 i 19/13)

POSLOVNI PROSTORI

Općina Dubravica vlasnik je poslovnih prostora. Poslovni prostori upisani su u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Dubravica.

OSNOVE KORIŠTENJA

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

Odluka o korištenju stare zgrade PŠ Dubravica za udruge i stranke („Službeni glasnik Općine Dubravica“ 3/15)

UVJETI PRODAJE POSLOVNIH PROSTORA

Sukladno zakonu poslovni prostori prodaju/daju se na temelju javnog natječaja i neposrednom prodajom, osim ako Zakonom ili podzakonskim aktima nije propisano drugačije.

Javni natječaj za prodaju nekretnina objavljuju se na web stranicama i oglasnoj ploči Općine Dubravica, zainteresirane osobe se obavještavaju o istima.

Općina Dubravica u planiranom periodu nema namjeru prodavati poslovni prostor.

Zakonom o vlasništvu je propisano kako se na pravo vlasništva jedinice lokalne samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom niti proizlazi iz naravi tih osoba.

Slijedom navedenog, a temeljem čl.2 Uredbe o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te 7 drugih osoba (NN 127/13), Općina Dubravica daje na korištenje nekretnine u svom vlasništvu tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna na njihov obrazloženi zahtjev, a koje su im potrebne za obavljanje njihove djelatnosti. Općina Dubravica daje na korištenje takve nekretnine bez naknade.

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

U planiranju korištenja potencijala građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine u funkciji rasta i razvoja, važnu ulogu ima i prostorno planiranje.

Tijekom slijedećeg razdoblja planirane su sljedeće aktivnosti:

- Na građevinskom zemljištu, gdje je uklonjena stara škola, planira se izgraditi Poslovno poduzetnički centar Općine Durbavica.
- Na građevinskom zemljištu pored Dječjeg vrtića Vrtuljak u Dubravici, planira se izgradnja dječjeg igrališta
- Na građevinskom zemljištu pored mjesnog groblja u Rozgi završena je I. faza proširenja groblja

STANOVI

Općina Dubravica trenutačno nema stanova u svom vlasništvu.

ZAJEDNIČKA VLASNIŠTVA

Općina Dubravica sudjeluje u vlasničkoj strukturi trgovačkog društva:

- Zaprešić d.o.o., Zelengaj 15, Zaprešić (suvlasnički dio iznosi 1,2%)

PLAN INVESTICIJA

Godišnje se planira iz proračuna Općine investirati za investicije u ceste – izgradnja i održavanje lokalnih cesta, 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 i zakupa nekretnina i građevinskog zemljišta, te sredstava zakupa i prodaje poljoprivrednog zemljišta.

Radi učinkovitog upravljanja nekretninama Općina će osnovati Registar nekretnina u koji će se unositi podaci o nekretninama koje su u vlasništvu Općine. U razdoblju provođenja ove strategije Općina će voditi i ažurirati podatke u Registru nekretnina.

PLAN POSTUPAKA VEZANIH UZ SAVJETOVANJE SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU I PRAVO NA PRISTUP INFORMACIJAMA KOJE SE TIČU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE

1. Potrebno je objaviti na mrežnoj stranici Općine sav popis imovine i konstantno ga ažurirati
2. Organizirati učinkovitije korištenje imovine u vlasništvu Općine, s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Zakonski propisi kojima je uređeno postupanje vezano uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske:

1. Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 94/2013)
2. Zakon o pravu na pristup informacijama («Narodne novine», broj 25/2013)

VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2017.-2022. GODINE

Vizija Općine Dubravica 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.

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

Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje nekretninama:

- neprestani rad na detektiranju imovine u vlasništvu Općine Dubravica,
- uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Općine Dubravica,
- 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 Dubravica 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 registra imovine, objavljenog i javnog dostupnog,
- 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 namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture,
- zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- redovita objava dokumenata upravljanja imovinom na internetskoj stranici općine,
- redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- čuvanje zapisa o nekretninama.

ZAKLJUČAK

Općina Dubravica mora donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Dubravica, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

Donošenjem Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Dubravica za razdoblje od 2017. – 2022. Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
Drago Horvat