

SADRŽAJ

1. UVOD	2
1.1. Važeći propisi u svezi upravljanja nekretninama	2
1.2. Akti općine.....	3
2. ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	3
2. 1 Uspostava registra nekretnina.....	4
2.2. Zemljište	4
2.3. Poslovni prostori	4
2.4. Stanovi.....	4
2.5. Zajednička vlasništva	5
3. VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2016. - 2020. GODINE.....	5
3.1. Zemljišta	6
3.2. Uvjeti prodaje.....	6
3.3. Ulaganja.....	7
3.4. Hipoteke	7
3.5. Osnove raspolaganja.....	7
3.6. Poslovni prostori	7
3.7. Osnove korištenja	7
3.8. Uvjeti prodaje poslovnih prostora.....	7
3.9. Zakupni odnosi.....	8

1.UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Lasinja donosi se za potrebe Općine Lasinja. Strategija određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine u razdoblju od 2016. do 2020. godine. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom 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 (Narodne novine broj: 76/13.) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom te Strategije razvoja Općine Lasinja za razdoblje 2014. - 2020. godine (Glasnik Općine Lasinja br, 2/2016). Strategija upravljanja imovinom uglavnom se temelji na upravljanju i raspolaganju nekretninama jer ona čini najveći dio imovine Općine Lasinja. Upravljanje imovinom definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka u svezi 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 Lasinja postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njenom 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 Lasinja mora se odgovorno upravljati i raspolagati jer predstavljaju kapital koji je potrebno staviti u funkciju i po potrebi sačuvati za buduće generacije. Općina Lasinja raspolaže i upravlja nekretninama u svom 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 Lasinja.

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 te izvješćivanjem o postignutim ciljevima.

1.1.Važeći propisi u svezi upravljanja nekretninama

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 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 (Narodne novine 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 (Narodne novine br. 153/13)
- Zakon o gradnji (Narodne novine br. 153/13)
- Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br.86/12 i 143/13)

- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine br. 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 (Narodne novine br. 16/07, 124/1, 56/13)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15)
- Zakon o cestama (Narodne novine br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine br. 74/2014)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 i 137/15)

1.2. Akti općine

- Statut Općine Lasinja (Glasnik Karlovačke županije br. 06/13 i Glasnik Općine Lasinja br. 1/13))
- Zaključak o usvajanju Strategije razvoja Općine Lasinja 2014. - 2020. godine (Glasnik Općine Lasinja br. 2/2016)
- Odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Lasinja (Glasnik Općine Lasinja br. 2/2015)
- Odluka o ustroju Registra imovine Općine Lasinja (Glasnik Općine Lasinja br. 4/2016)
- Odluka o zakupu poslovnog prostora (Glasnik Općine Lasinja br. 5/2015)

2. ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Općina u svom vlasništvu ima slijedeći portfelj imovine:

- zemljišta (građevinsko, poljoprivredno i šumsko)
- zgrade i poslovne prostore
- javne površine i prostore (ulice, trgove, zelene površine, prometnice, dječja igrališta i parkirališta),
- kulturne objekte i kulturna dobra,
- komunalnu infrastrukturu (nerazvrstane ceste, javnu rasvjetu, oborinsku odvodnju, groblja i mrtvačnicu)
- trgovačka društva

Upravljanje nekretninama obuhvaća slijedeće 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 svezi upravljanja nekretninama.

2. 1. Uspostava registra nekretnina

Uspostava registra nekretnina je najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja. Trenutno je u izradi registar nekretnine za potrebe Općine koji će objediniti sve pojavne oblike nekretnina u vlasništvu Općine. Popis nekretnina sadržavati će podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Općina Lasinja, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine, broj zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana te broj poduloška ako postoji, naziv katastarske općine gdje se zemljišnoknjižna čestica nalazi, površinu zemljišnoknjižne čestice, kulturu zemljišnoknjižne čestice, vrstu vlasništva na nekretnini - isključivo vlasništvo, suvlasništvo, zajedničko vlasništvo ili vanknjižno vlasništvo, udio u vlasništvu u slučaju suvlasništva ili zajedničkog vlasništva, drugi suvlasnici ili zajednički vlasnici u slučaju suvlasništva ili zajedničkog vlasništva, titulara vlasništva, podatke o teretima na nekretnini, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu, broj posjedovnog lista, broj katastarske čestice iz posjedovnog lista, naziv katastarske općine iz posjedovnog lista, površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, nositelja prava i udio, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja nekretnine, vrijednost nekretnine i druge podatke. Putem registra nekretnina omogućit će se financijsko praćenje prihoda i rashoda po svakoj jedinici nekretnine.

2.2.Zemljište

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine Lasinja važan udio čini građevinsko zemljište te manji dio poljoprivrednog i šumskog zemljišta koje predstavlja određeni potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Znatan dio tog portfelja uknjižen je na Općinu Lasinja.

Nekretnine (zemljišta) koje su se na dan 24. srpnja 1991. i 16. listopada 1990. g., stupanja na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu i Zakona o šumama, nalazile u građevinskom području, temeljem zakona su postale vlasništvo Općine Lasinja. Ukoliko su bile upisane kao društveno vlasništvo, redovito se prilikom identifikacije vrši upis vlasništva Općine Lasinja te se rješavaju imovinsko pravni odnosi s Republikom Hrvatskom ukoliko se upisala.

2.3.Poslovni prostori

Općina Lasinja ima u vlasništvu poslovne prostore koji se sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluke o zakupu poslovnog prostora daju u zakup.

Za sve poslovne prostora proveden je upis prava vlasništva u zemljišne knjige. Općina Lasinja dodijelila je na korištenje poslovne prostore bez naknade u bivšoj zgradi Općine na Trgu hrvatskih branitelja i to trgovačkom društvu VODOVOD LASINJA d.o.o. čiji je osnivač Općina te udrugama koje djeluju na području Općine.

Za poslovne prostore u bivšoj zgradi Općine provest će se postupak javnog natječaja za dodjelu istih u zakup.

2.4.Stanovi

Općina Lasinja ima u vlasništvu dva stana na II. katu općinske zgrade u Lasinji, Lasinjska cesta 19. Jedan stan dodijeljen je na privremeno korištenje fizičkoj osobi kao privremeni

smještaj dok obavlja stomatološku djelatnost na području Općine Lasinja, sukladno Odluci o davanju općinskih stanova na privremeno korištenje (Glasnik Karlovačke županije br. 22/2010).

Drugi stan se trenutno ne koristi za stanovanje.

Ovom se strategijom ne predviđa prodaja stanova. Stanovi u vlasništvu Općine Lasinja dodjeljivat će se u najam putem javnog natječaja sukladno Zakonu o najmu stanova (Narodne novine br. 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06) te odgovarajućih akata Općine Lasinja.

2.5.Zajednička vlasništva

Općina Lasinja ima udjela u slijedećim trgovačkim društvima:

- VODOVOD LASINJA d.o.o., Lasinjska cesta 19, Lasinja - 100% u vlasništvu Općine Lasinja (484.900,00 kn),
- KOMUNALNO TOPUSKO d.o.o., Ponikvari 77a, Topusko - 1,97 % udjela u vlasništvu (55.600,00 kn) i
- VODOOPSKRBA I ODVODNJA TOPUSKO d.o.o., Ponikvari 77a, Topusko - 1,97% udjela (186.500,00 kn)

U skladu sa Zakonom o vodama, društvo VODOVOD LASINJA d.o.o., moralo je do 31.12.2013. godine iz svog poslovanja izdvojiti sve navedene djelatnosti. Kako je VODOVOD LASINJA d.o.o., osim javne vodoopskrbe i javne odvodnje obavljala i pojedine djelatnosti prema Zakonu o komunalnom gospodarstvu, provela je nužne statusne promjene koje su na snazi od 17.01.2013. godine te od tog datuma posluje kao trgovačko društvo za obavljanje vodoopskrbne djelatnosti i djelatnosti javne odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda.

Kao manjinski vlasnik u trgovačkom društvu KOMUNALNO TOPUSKO d.o.o. i VODOOPSKRBA I ODVODNJA TOPUSKO d.o.o., Općina Lasinja ne može u bitnome utjecati na poslovanje istih društava, ali unatoč tome uredno prisustvuje skupštinama navedenih društava.

Za sada nema interesa za prodajom udjela u istim trgovačkim društvima, stoga se ne donosi niti odluka o rasporedu dobivenim sredstvima.

3.VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2016. - 2020. 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 nekretnina.

Radi osiguranja obavljanja funkcija Općine, jedan od važnijih ciljeva je ustroj kataloga nekretnina za prodaju, što podrazumijeva sveobuhvatnu analizu zatečenog stanja, kako prostorno plansku, 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. Jedan od ciljeva predstavlja i održavanje informatičkog programa (Web GIS kojeg je izradila tvrtka PROMET I PROSTOR d.o.o. iz Zagreba), koji bi sadržavao katalog nekretnina, podatke, zemljišnoknjižnu i katastarsku dokumentaciju, tlocрте, fotografije i svu građevinsku dokumentaciju i uklopljenu prostorno plansku dokumentaciju koja bi se čuvala trajno i bila dostupna na mrežnim stranicama Općine.

Smjernice za učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama:

- neprestani rad na detektiranju jedinica imovine u vlasništvu Općine Lasinja,
- uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Općine Lasinja,
- 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 Lasinja kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije,
- uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina,
- upotpunjavanje postojećeg registra imovine, objavljenog i javno dostupnog na mrežnim stranicama Općine,
- za sve nekretnine na kojima postoji upisano suvlasništvo, ukoliko je to moguće, provesti razvrgrnuće 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 pro aktivna objava dokumenata upravljanja imovinom na mrežnoj stranici općine,
- redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja i
- čuvanje zapisa o nekretninama

3.1.Zemljišta

Općina Lasinja u sklopu reforme lokalne samouprave provodi model upravljanja imovinom. Popisuju se jedinice imovine, inventura stalno traje i dopunjuje se. Redovito se vrši procjena nekretnina sukladno Uredbi o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 74/14). Podaci o nekretninama se neprestano usklađuju, unose se promjene vezano uz prodaju nekretnina, kupnju nekretnina, povrat imovine, izgradnju, upotrebu, ulaganja i sl.

3.2.Uvjeti prodaje

Raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Lasinja vršit će se isključivo temeljem provedenih javnih natječaja, osim u slučajevima kada je to posebnim zakonima drukčije uređeno, sukladno Odluci o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Lasinja (Glasnik Općine Lasinja br. 2/2015).

Javni natječaji za prodaju nekretnina objavljuju se na mrežnoj stranici Općine, te obavijest u javnom glasilu, a zainteresirane osobe se obavještavaju o istima.

Javni natječaji, osim općih uvjeta sadrže i pisane podatke o statusu nekretnina, mogućnosti gradnje, komunalnoj opremljenosti, prostornim planovima na snazi.

Prihodi od zemljišta se u poslovnim knjigama iskazuju za one nekretnine koje su prodane putem javnih natječaja i temeljem sklopljenih ugovora dane u zakup.

3.3.Ulaganja

Općina Lasinja ulaže u nekretnine u svom vlasništvu. 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.

3.4.Hipoteke

Nekretnine u vlasništvu Općine Lasinja nisu opterećene hipotekama.

3.5.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. 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 procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15)
- 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 cestama (NN, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, broj 74/2014)
- 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)
- Odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Lasinja (Glasnik Općine Lasinja br. 2/2015).

3.6.Poslovni prostori

Općina Lasinja vlasnik je poslovnih prostora. Poslovni prostori koji se nalaze u općinskim zgradama, upisani su u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Lasinja. Poslovni prostori daju se u zakup putem javnog natječaja.

3.7.Osnove korištenja

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj 125/11, 64/15.) i Odluka o zakupu poslovnog prostora (Glasnik Općine Lasinja br. 5/2015).

3.8.Uvjeti prodaje poslovnih prostora

U razdoblju od 2016 - 2020. godine Općina Lasinja ne planira prodavati poslovne prostore.

3.9.Zakupni odnosi

Za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Lasinja primjenjuje se načelo javnosti i jedinstvenog raspolaganja. Odlukom o zakupu poslovnog prostora, utvrđeni su jednoobrazni i jedinstveni kriteriji koji se odnose na uvjete i postupak javnog natječaja za zakup, prava i obveze zakupodavca i zakupnika, zakupnina, djelatnost, ulaganja i dr.

Općinski načelnik utvrđuje iznos zakupnine kao i jediničnu cijenu zakupnine po m² razvrstane prema zoni i djelatnosti koja se obavlja u pojedinom prostoru.

Analitička evidencija, prihodi i rashodi se vode po pojedinoj jedinici imovine. Pod prihodima se evidentira zakupnina, dok rashodovnu stranu tereti ulaganje u poslovni prostor.

**PREDSJEDNIK
OPĆINSKOG VIJEĆA**

Mirko Jušinski

KLASA: 021-05/16-02/13
URBROJ: 2133/19-02/16-1

Lasinja, 28. Listopada 2016.