



**STRATEGIJA
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA
NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU
OPĆINE TUHELJ
ZA RAZDOBLJE OD 2017. DO 2022. GODINE**

Tuhelj, prosinac 2016. 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 2017.-2022. 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 Tuhelj određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine u razdoblju od 2017. do 2022. 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 (Narodne novine, broj 76/13.) 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 Tuhelj 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 i Strategiju razvoja Općine Tuhelj za razdoblje 2015.-2020. godine te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja.

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

Općina Tuhelj 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. 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., 125/11. I 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., 152/14. i 98/15)
- 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 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, 19/13 i 137/15)

AKTI OPĆINE TUHELJ

- Statut Općine Tuhelj (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije br. 14/09 i 11/13)
- Odluka o prodaji robe izvan prodavaonica na području Općine Tuhelj (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije br. 17/2014)
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora broj DPO-06/2-13120/15

ANALIZA STANJA IMOVINE I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM

Općina Tuhelj u svom vlasništvu ima slijedeći portfelj imovine:

- zemljišta,
- poslovne prostore (za potrebe Općine i za iznajmljivanje),
- stambeni prostor,
- javne površine i prostore (zelene površine, nerazvrstane ceste, autobusne postaje, nogostupe, parkirališta
- udjele u trgovačkim društvima,
- komunalnu infrastrukturu (javnu rasvjetu, groblje i mrtvačnicu)

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 Registra imovine Općine Tuhelj

Registar imovine Općine Tuhelj 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 Tuhelj 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 Tuhelj važan udio čini zemljište koje predstavlja velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta

Poslovni prostori

Općina Tuhelj 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

U vlasništvu Općine Tuhelj nalazi se i kuća na adresi Bolnička 14, Tuheljske Toplice, izgrađena na kč.br. 2881, k.o. Črešnjevec. Kuća je naslijeđena kao ošasna imovina od strane Štefice Labaš. Ispisana je procjena vrijednosti nekretnine te je sukladno tom dokumentu nekretnina dana na prodaju.

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

Vezano uz postupke legalizacije nekretnina, poduzeta je mjera legalizacije za objekte koji nemaju dokumente za građenje (DVD Tuhelj). Kupljen je dio kč.br. 2300 k.o. Tuhelj površine 2.000 m² od Nadbiskupije zagrebačke te je urađena parcelacija kojom je u vlasništvu Općine Tuhelj prešla kč.br. 2300/1, k.o. Tuhelj.

Radi osiguranja obavljanja funkcija općine Tuhelj, 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 imovinskopravna 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 Tuhelj,
- uspostava cjelovitog i sistematiziranog Registra imovine u vlasništvu Općine Tuhelj,
- 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 Tuhelj 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 Tuhelj 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

Raspologanje 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 Tuhelj 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 redovito se moraju 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 Tuhelj 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. 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)

B) POSLOVNI PROSTORI

Općina Tuhelj vlasnik je poslovnih prostora. Svi poslovni prostori upisani su u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Tuhelj.

Poslovni prostori daju se u zakup temeljem odluka Općinskog vijeća Općine Tuhelj.

OSNOVE KORIŠTENJA

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

UVJETI PRODAJE POSLOVNIH PROSTORA

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

C) STAMBENI PROSTOR

Općina trenutačno ima u vlasništvu naslijeđenu kuću na adresi Bolnička 14, Tuheljske Toplice, kč.br. 2881, k.o. Črešnjevec. Nekretnina je upisana u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Tuhelj.

Nekretnina je prazna te se redovito pokušava staviti u funkciju putem prodaje.

OSNOVE KORIŠTENJA

- Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15)

UVJETI PRODAJE NEKRETNINA

Prodaja kuće u Bolničkoj ulici 14, Tuheljske Toplice vodi se sukladno Odluci o prodaji nekretnina i pokretnina naslijeđenih od pokojnih Štefice i Damira Labaš (KLASA: 021-05/15-01/1, URBROJ: 2135-3/15-01/13) donesenoj 02. ožujka 2015. godine i sukladno odredbama Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15).

ZAKLJUČAK

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

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

Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Tuhelj za razdoblje od 2017.-2022., temeljem odredbi članka 38. Statuta Općine Tuhelj (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije br. 14/09 i 11/13), na prijedlog Načelnika općine donijelo je Općinsko vijeće na svojoj 20. sjednici održanoj 20.12.2016. godine.

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Tuhelj za razdoblje od 2017-2022. stupa na snagu osam dana od dana objave u Službenom glasniku Krapinsko - zagorske županije.

KLASA: 021-05/16-01/14
URBROJ: 2135-3/16-01/7
Tuhelj, 20.12.2016.

Predsjednik Općinskog vijeća:

Darko Medvedec, dipl. ing.