Na temelju članka 29. Statuta Općine Mrkopalj (Službene novine PGŽ br. 24/09, 34/09, 13/13, 19/13, 8/18)

Općinsko vijeće Općine Mrkopalj na sjednici održanoj dana 30. listopada 2019. godine donosi

**STRATEGIJU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE MRKOPALJ**

**OD 2019. DO 2025.**

**UVOD**

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Mrkopalj od 2019. do 2025. (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Općine Mrkopalj. Strategija određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama za razdoblje od 2019. do 2025. godine. Cilj joj je dugoročno osigurati učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama čija je održivost važna za Općinu Mrkopalj.

Strategijom razvoja Općine Mrkopalj 2015. – 2020. kao jedan od ciljeva prioriteta , odnosno održivog rasta predviđeno je donošenje Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama kojom se želi znatno utjecati na održiv rast Općine, iskorištavajući na zadovoljavajući način upravljanje svim nekretninama u općinskom vlasništvu. Svrha joj je odrediti ciljeve i smjernice za upravljanje nekretninama kako bi se dugoročno osiguralo učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje istima, a sve sa svrhom generiranja gospodarskog rasta i razvoja lokalne zajednice. Strategijom će se afirmirati integralno upravljanje, odnosno raspolaganje i harmonizacija cijelog sustava, a važna pretpostavka je i nadgradnja lokalnog normativnog okvira. Dakle, upravljanje nekretninama podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Općina optimalno i održivo upravlja svojom imovinom u svrhu ostvarivanja svojeg organizacijskog strateškog plana. Upravljanje nekretninama je kompleksan proces donošenja odluka o stjecanju , korištenju i raspolaganju . Upravljanje nekretnina odnosi se na provedbu postupaka potrebnih za upravljanje nekretninama, sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine ,tekuće i investicijsko održavanje nekretnina, reguliranje vlasničkopravnog statusa nekretnine te obavljanje i drugih poslova i aktivnosti u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava

Raspolaganje nekretninama podrazumijeva prodaju, davanje u zakup, osnivanje prava građenja dokapitalizaciju trgovačkih društava unošenjem nekretnina u temeljni kapital trgovačkih društava , darovanje, zamjena, osnivanje založnog prava na nekretnini, osnivanje prava služnosti na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje i druge načine raspolaganja.

Strategijom se daju smjernice za sustavan pristup cjelovitim sagledavanjem svih aspekata upravljanja nekretninama. Nekretnine treba klasificirati na obvezne - koje služe za zadovoljavanje izravnih potreba Općine, diskrecijske – za rješavanje socijalnih, kulturnih, sportskih i drugih potreba te na one koje su namijenjene ostvarivanju prihoda. Potrebno je prikupljati podatke o prihodima i troškovima po svakoj jedinici nekretnine kako bi se dobio cjeloviti uvid.

Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Mrkopalj uvažavajući gospodarske i razvojne interese, a sve sa svrhom učinkovitog i transparentnog upravljanja te stvaranja preduvjeta za očuvanje postojeće imovine i generiranje gospodarskog rasta. Oslanja se na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2019. do 2025. („Narodne novine“ broj 96/19) prema kojoj je za upravljanje i raspolaganje nekretninama lokalnih jedinica potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za državne nekretnine.

Upravljanje nekretninama podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati iste i generirati gospodarski rast. Procjena potencijala nekretnina temelji se na ocjeni stvarnog stanja. Bitna pretpostavka i nužan preduvjet realizacije Strategije je dogradnja normativnog okvira kojim će se dodatno urediti svi oblici raspolaganja nekretninama kao i uspostava registra nekretnina u vlasništvu Općine.

Općina treba postupati kao dobar gospodar i najprije znati što sve ima, u kakvom je to stanju, koliko vrijedi (ne samo u novcu), koji su troškovi, a koja je korist, a da bi se onda temeljem svih tih informacija osiguralo efikasno korištenje nekretnina.

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

Općina Mrkopalj raspolaže i upravlja nekretninama u svom vlasništvu na temelju načela javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

Načelo javnosti upravljanja nekretninama osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja i raspolaganja u aktima koji se donose u vezi s njihovim upravljanjem i raspolaganjem te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja i raspolaganja nekretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju i raspolažu općinskim nekretninama, javnom objavom najvažnijih odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama i vođenjem registra općinskih nekretnina.

Načelo predvidljivosti osigurava da upravljanje i raspolaganje nekretninama u istim ili sličnim slučajevima bude obuhvaćeno predvidljivim i jednakim postupanjem.

Načelo učinkovitosti osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva određenih Strategijom kao javni interes.

Načelo odgovornosti se osigurava propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja nekretninama, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem nekretninama te izvješćivanjem o postignutim ciljevima.

**VAŽEĆI NORMATIVNI OKVIR U VEZI S UPRAVLJANJEM I RASPOLAGANJEM NEKRETNINAMA**

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine propisano je brojnim zakonskim, podzakonskim aktima i općim aktima Općinskog vijeća Općine Mrkopalj.

**Zakonski i podzakonski propisi**

* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12., 152/14 i 81/15)
* Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine” broj 91/96, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 55/13 i 60/13)
* Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine” broj 153/13,114/18,39/19,98/19)
* Zakon o gradnji („Narodne novine” broj 153/13,20/17,39/19)
* Zakon o najmu stanova („Narodne novine” broj 91/96,48/98,66/98,22/06,68/18)
* Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj 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, 78/02)
* Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05., 41/08., 125/11. i 78/15.,29/18)
* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12 i 143/13)
* Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 66/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12. i 136/12.)
* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine” broj 16/07, 124/10 i 56/13)
* Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine” broj 125/11, 64/15,112/18).),
* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/15)
* Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine” broj 74/14)
* Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine” broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 i 137/15)
* Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine” broj 80/11.)
* Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18,11/18)
* Zakon o cestama („Narodne novine” broj  84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14)
* Zakon o javno privatnom partnerstvu („Narodne novine” broj 78/12 i 152/14)
* Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine” broj 52/18)
* Zakon o proračunu („Narodne novine” broj 87/08, 136/12 i 15/15)
* Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine” broj 11/18)
* Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18)
* Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“ broj 122/14)
* Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva)  („Narodne novine” broj 121/13)
* Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine” broj 3/15,93/15,135/15,2/17,28/17,112/18)
* Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine” broj 124/14,115/15,87/16,3/18)

**Opći akti Općine Mrkopalj**

* Statut Općine Mrkopalj („Službene novine PGŽ“ broj 24/09, 34/09-ispr., 13/13, 19/13, 8/18)
* Odluka o davanju u zakup i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine Mrkopalj Službene novine PGŽ-e br. 36/12,15/14,11/19)
* Odluka o davanju u najam stanova u vlasništvu Općine Mrkopalj („ Službe novine PGŽ br 8/18)
* Odluka o visini slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Općine Mrkopalj („Službe novine PGŽ br. 15/18)

**POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

Općina Mrkopalj u svom vlasništvu ima sljedeće pojavne oblike nekretnina: zemljišta, poslovne prostore, stanove, objekte komunalne infrastrukturu ( nerazvrstane ceste, groblja, javne površine, građevine i uređaji javne namjene, javna rasvjeta).

Upravljanje nekretninama sastoji se od sljedećih aktivnosti:

* stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava
* sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine
* reguliranje vlasničko pravnog statusa nekretnina, njihov popis, procjenu i upis u javne registre i očevidnike
* tekuće i investicijsko održavanje te kapitalna ulaganja, financijsko praćenje prihoda i rashoda po svakoj jedinici nekretnine
* obavljanje drugih poslova u vezi s upravljanjem nekretnina

Postojeći model upravljanja nekretninama normiran je putem zakonskih, podzakonskih akata te putem općih akata Općine.

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Općine imaju Općinsko vijeće odnosno Općinski načelnik, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Općinsko vijeće, odnosno Općinski načelnik stječu, otuđuju, raspolažu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine pažnjom dobrog domaćina u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Općine. Odluku o stjecanju i otuđivanju nekretnina 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 nekretnina donosi Općinski načelnik, a ukoliko pojedinačna vrijednost nekretnine prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina, odluku o stjecanju i otuđivanju nekretnina donosi Općinsko vijeće.

Postojeći model upravljanja nekretninama temelji se na analitičkim knjigovodstvenim evidencijama u kojima su upisani svi pojavni oblici dugotrajne imovine. Pored knjigovodstvenih evidencija ustrojene su i druge evidencije nekretnina (komunalne infrastrukture, poslovnih prostora i stanova , nerazvrstanih cesta) ovisno o namjeni u koju su se evidencije uspostavljale. Te evidencije sadrže većinu podataka koje će sadržavati i registar nekretnina koji je u fazi izrade. Za većinu nekretnina Općina je u zemljišnim knjigama i katastru upisana kao vlasnik, odnosno posjednik te se kontinuirano provode procesi kako bi sve nekretnine bile upisane kao vlasništvo Općine. Općine Mrkopalj nema poseban plan upravljanja nekretninama, Upravljanje i raspolaganje nekretninama obavlja se u skladu sa zakonskim propisima i posebnim odlukama Općinskog vijeća.

**Normativno uređenje**

U fazi izrade je Odluka o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Općine Mrkopalj kojom će se utvrditi nadležnost i postupanje tijela Općine Mrkopalj te ovlasti, procedure, mjerila i kriteriji za sve oblike raspolaganja nekretninama. Do sada su se vezano za pojedine oblike raspolaganja koji nisu uređeni posebnim općim aktima Općine Mrkopalj, neposredno primjenjivali zakoni.

**Plan upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Mrkopalj**

Kao jedan od dokumenata upravljanja i raspolaganja općinskim nekretninama, uz Strategiju je i Plan upravljanja nekretninama kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije. Ubuduće će se Plan upravljanja nekretninama donositi do 30. studenoga tekuće godine za sljedeću godinu. Njime će se davati godišnji plan upravljanja i raspolaganja stanovima i poslovnim prostorima; godišnji plan upravljanja i raspolaganja građevinskim zemljištem; godišnji plan rješavanja imovinsko pravnih odnosa vezanih uz infrastrukturne projekte; godišnji plan provođenja postupaka procijene nekretnina; godišnji plan upravljanja, odnosno tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina. Planom upravljanja nekretninama obuhvatiti će se ciljevi, smjernice i provedbene mjere upravljanja pojedinim pojavnim oblikom nekretnine u svrhu provođenja Strategije.

**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 Mrkopalj, 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 omogućiti će se financijsko praćenje prihoda i rashoda po svakoj jedinici nekretnine.

**VIZIJE I SMJERNICE ZA OSTVARIVANJE PRIORITETNIH CILJEVA U RAZDOBLJU OD 2019. DO 2025.**

Nekretnine u vlasništvu Općine su kapital koji treba staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije. Pošto su važan resurs gospodarskog razvoja, mora se njima odgovorno upravljati. S obzirom na složenost i obimnost ovih poslova potrebna je stalna edukacija i izobrazba stručnih kadrova koji sudjeluju u poslovima upravljanja .

Oni koji upravljaju moraju osigurati da se postupci eventualne prodaje vode sukladno važećim propisima, a da sve aktivnosti budu usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima za Općinu. Također, mora se dati važnost ekonomskoj utemeljenosti predloženih pravnih poslova u vezi s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

Vizija Općine je uspostavljanje što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine uz optimalne troškove poslovanja. Uz izradu općeg akta kojim će se dopuniti trenutni normativni okvir Općine i na taj način propisati pravila za sve vidove raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine, uspostaviti će se i registar nekretnina putem kojeg će se pratiti prihodi i rashodi po svakoj jedinici nekretnine.

Temeljem sveobuhvatnog uvida i analize zatečenog stanja, lokacijskih informacija i komunalne opremljenosti identificirati će se nekretnine čijim bi se raspolaganjem stekla imovinska korist za Općinu.

Smjernice za učinkovito upravljanje nekretninama:

* detektirati sve nekretnine u vlasništvu Općine
* normativno urediti raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina
* težiti da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost
* uspostaviti registar nekretnina kao cjelovitu i sveobuhvatnu evidenciju nekretnina
* ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine
* kontinuirano provoditi aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa
* donositi godišnje planove upravljanja i raspolaganja nekretninama
* Kvalitetno evidentiranje uz jasan i jednoobrazan normativni okvir osnovni je preduvjet učinkovitog upravljanja nekretninama, a ova Strategija temelj je za nadogradnju dosadašnjeg sustava upravljanja, raspolaganja i korištenja nekretnina u vlasništvu Općine Mrkopalj.

KLASA: 021-05/19-01/01

URBROJ: 2112-05-01-19-18

Mrkopalj, 30. listopada 2019. godine

Općinsko vijeće Općine Mrkopalj

Predsjednik

Zvonko Matković