**OPĆINA NEGOSLAVCI**

**Općinsko vijeće**

Na temelju Strategije upravljanja državnom imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske 2019-2025. godine („Narodne novine“ broj 96/19) i članka 32.a, točke 2. Statuta Općine Negoslavci („Službeni vjesnik“ VSŽ broj 12/18) Općinsko vijeće Općine Negoslavci na svojoj redovnoj sjednici održanoj dana 28.10.2019. godine donosi

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

**OD 2019. DO 2025.**

**UVOD**

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Negoslavci od 2019. do 2025. (u daljnjem tekstu: Strategija) se donosi za potrebe Općine Negoslavci. 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 Negoslavci.

Strategijom 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.

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.

Raspolaganje nekretninama podrazumijeva prodaju, davanje u zakup, osnivanje prava građenja dokapitalizaciju trgovačkih društava unošenjem nekretnina u temeljni kapital trgovačkih društava, darovanje, zamjenu, 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 Negoslavci 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 posjeduje, u kakvom je to stanju, koliko vrijedi (ne samo u novcu), koji su troškovi, koja je korist, da bi se onda temeljem svih tih informacija osiguralo efikasno korištenje nekretnina.

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

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

**Načelo javnosti raspolaganja 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 Negoslavci.

**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 i 98/19)
* Zakon o gradnji („Narodne novine” broj 153/13, 20/17 i 39/19),
* Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15 i 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 i 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 i 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 i 112/18),
* Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine” broj 124/14, 115/15, 87/16 i 3/18).

**Opći akti Općine Negoslavci**

* Statut Općine Negoslavci („Službeni vjesnik“ VSŽ broj 12/18),
* Odluka o uspostavi registra nekretnina Općine Negoslavci, 13.09.2016. godine,
* Registar nekretnina Općine Negoslavci, uređen i ažuriran 29.07.2019. godine
* Procedura stjecanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Negoslavci, 28.10.2019. godine.

**POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

Općina Negoslavci u svom vlasništvu ima sljedeće pojavne oblike nekretnina: zgrade, kuća sa okućnicom, sportska igrališta, zemljišta, objekte komunalne infrastrukture (nerazvrstane ceste, groblja, javne površine, građevine i uređaji javne namjene, javna rasvjeta), ulice i prometnice.

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.

Općinski načelnik upravlja nekretninama u vlasništvu Općine pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnost, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine, za osiguranje društvenih i drugih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost građana Općine, te donosi odluke o stjecanju i otuđenju nekretnina.

Općinski načelnik donosi odluku o stjecanju nekretnina do vrijednosti 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju nekretnine.

Općinsko vijeće donosi odluku o stjecanju nekretnina čija ukupna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju nekretnine.

Pri stjecanju nekretnine vodi se računa o tržišnoj cijeni nekretnine.

Postojeći model upravljanja nekretninama temelji se na Proceduri stjecanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Negoslavci, analitičkim knjigovodstvenim evidencijama u kojima su upisani svi pojavni oblici dugotrajne imovine. Pored knjigovodstvenih evidencija ustrojen je registar nekretnina Općine Negoslavci. Općina Negoslavci nema poseban plan upravljanja nekretninama, Upravljanje i raspolaganje nekretninama obavlja se u skladu sa zakonskim propisima i posebnim odlukama Općinskog vijeća.

**Normativno uređenje**

Procedura stjecanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Negoslavci je donešena 2019. godine. Uređen je i ažuriran registar nekretnina Općine Negoslavci, 2019. godine Donešena je Odluka o uspostavi registra nekretnina Općine Negoslavci 2016. godine.

**Plan upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Negoslavci**

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 30.12. 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.

**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
* 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 Negoslavci.

**KLASA:** 021-05/19-01/01

**URBROJ:** 2196/06-02-19-01

**Negoslavci,** 28.10.2020. godine **Predsjednik Općinskog vijeća**

Miodrag Mišanović