



# **S T R A T E G I J A**

## **UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE VELIKA LUDINA ZA RAZDOBLJE OD 2018. DO 2022. GODINE**

Velika Ludina, travanj 2018.

## Sadržaj

<b>1. UVOD</b>	<b>3</b>
<b>2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR</b>	<b>15</b>
2.1. Zakoni i drugi propisi	15
2.2. Obuhvat oblika imovine	23
2.3. Postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Velika Ludina	23
2.4. Nadležnost u upravljanju i raspolaganju imovinom Općine Velika Ludina	24
<b>3. ANALIZA STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE VELIKA LUDINA</b>	<b>27</b>
3.1. Upravljanje nekretninama po posebnim propisima	27
3.2. Nekretnine Republike Hrvatske i lokalna i područna (regionalna) samouprava	48
3.3. Poslovni prostori i stanovi u vlasništvu Općine Velika Ludina	49
3.4. Građevinsko i poljoprivredno zemljište	51
3.5. Stanje dokumentacije o nekretninama	52
3.6. Neprocijenjene nekretnine	53
3.7. Darovanje nekretnina	54
<b>4. ANALIZA STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA OSTALOM IMOVINOM I KONCESIJAMA</b>	<b>55</b>
4.1. Mineralne sirovine	55
4.2. Poljoprivredno zemljište	56
<b>5. REGULATORNA I UPRAVLJAČKA ULOGA OPĆINE VELIKA LUDINA U TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA</b>	<b>57</b>
<b>6. SMJERNICE U UPRAVLJANJU TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA U (SU)VLASNIŠTVU OPĆINE VELIKA LUDINA</b>	<b>58</b>
6.1. Temeljne odrednice upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Velika Ludina u skladu s modernom međunarodnom praksom	58
<b>7. SMJERNICE U UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE VELIKA LUDINA</b>	<b>61</b>
7.1. Prostorno uređenje	62
7.2. Korištenje poslovnih prostora	62
7.3. Darovanja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske	62
7.4. Rješavanje imovinskopravnih odnosa između Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave	63
<b>8. SMJERNICE U USPOSTAVI DOKUMENTACIJSKOG SUSTAVA I DOSTUPNOSTI JAVNOSTI</b>	<b>65</b>
8.1. Katastarske izmjere i evidencija imovine u vlasništvu Općine Velika Ludina	65
8.2. Objavljivanje dokumentacija o imovini Općine Velika Ludina	65
<b>9. SMJERNICE ZA REGISTAR IMOVINE OPĆINE VELIKA LUDINA</b>	<b>66</b>
<b>10. SMJERNICE PREMA KNJIGOVODSTVU I GLAVNOJ KNJIZI OPĆINE VELIKA LUDINA</b>	<b>67</b>
<b>11. SMJERNICE U PODRUČJU DRŽAVNE STATISTIKE</b>	<b>68</b>
<b>12. ZAKLJUČAK I PRIKAZ SMJERNICA ZA OSTVARIVANJE PRIORITETNIH CILJEVA U UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE VELIKA LUDINA U RAZDOBLJU OD 2018. DO 2022.</b>	<b>69</b>

*Sadržaj tablice*

**Tablica 1.** Razvojni projekti Općine Velika Ludina .....49

## 1. UVOD

Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Velika Ludina za razdoblje od 2018. do 2022. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Općinsko vijeće Općine Velika Ludina.

U Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17) propisano je da lokalne jedinice, osim financijskim sredstvima (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima), upravljaju i raspoložu pokretninama i nekretninama (upravne zgrade, stanovi, poslovni prostori, objekti komunalne infrastrukture, školski, zdravstveni, kulturni i sportski objekti, igrališta i druge nekretnine). Prema odredbama spomenutog Zakona, lokalna jedinica je dužna pokretninama i nekretninama upravljati, koristiti ih i raspolagati njima pažnjom dobrog gospodara. Pojmovi upravljanja i raspolaganja imovinom definirani su Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 94/13, 18/16, 89/17) i Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske od 2013. do 2017. (»Narodne novine«, broj 76/13) u kojima je navedeno da je za upravljanje i raspolaganje imovinom lokalnih jedinica potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Strategija se izrađuje sukladno člancima 10. i 11. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 94/13, 18/16, 89/17), a određuje srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Velika Ludina. Ovaj se dokument objavljuje prvi put.

Cilj ove Strategije je dugoročno osigurati održivo, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Velika Ludina u skladu sa općim ciljem Strateškog plana Ministarstva državne imovine za razdoblje 2018. - 2020. godine. Održivost je važna za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Istodobno, cilj je osigurati da imovina Općine Velika Ludina bude u službi gospodarskog rasta.

Upravljanje imovinom Općine Velika Ludina podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast. Vlasništvo Općine Velika Ludina osigurava kontrolu nad imovinom i prihodima koji se mogu koristiti za opće dobro i važan je instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva.

Učinkovito upravljanje imovinom Općine Velika Ludina potiče razvoj gospodarstva i značajno je za njegovu stabilnost, a istodobno doprinosi boljoj kvaliteti života svojih građana.

Upravljanje imovinom uključuje brigu i aktivnosti za sve oblike imovine kojima Općina Velika Ludina raspoloža. Gospodarski i razvojni interesi Općine Velika Ludina

odredit će ekonomske koristi koje Općina može imati od korištenja pojedinog oblika imovine.

Procjena potencijala imovine Općine Velika Ludina mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja. Izrada evidencija imovine je početak, a ocjena njenog razvojnog potencijala i procjena vrijednosti je sljedeća aktivnost.

Važan preduvjet realizacije Strategije je donošenje potrebnih akata, kojima će se dodatno urediti različiti i brojni pojavni oblici imovine Općine Velika Ludina.

Glavno je polazište da vlasnik općinske imovine može biti jedino Općina Velika Ludina, kao jedinica lokalne samouprave. Vlasništvo je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugog od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima i zakonskim ograničenjima. Vlasništvo podrazumijeva posjedovanje (vršenje faktične vlasti na stvari), uporabu i održavanje, korištenje (uporaba i ubiranje plodova ili koristi koje stvar daje) te raspolaganje (pravo da se stvar otuđi ili optereti), a sukladno članku 30. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14). Sukladno odredbama spomenutog Zakona vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Upravljanje imovinom su sve sustavne i koordinirane aktivnosti i prakse kojima organizacija (u ovom slučaju Općina Velika Ludina) optimalno i održivo upravlja svojom fizičkom imovinom i njihovom udruženom uspjehom, rizicima i rashodima u tijeku njihova životnog ciklusa u svrhu ostvarivanja svojega organizacijskog strateškog plana.

Do sada nije bio izgrađen kvalitetan sustav integralnog upravljanja imovinom Općine Velika Ludina pa je stoga uspostava i izgradnja takvog sustava jedan od temeljnih srednjoročnih ciljeva kojem će se posvetiti posebna pažnja. Taj proces traži znanja i strpljivost u ostvarivanju ciljeva i ostvariv je u dužem razdoblju.

Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (»Narodne novine«, broj 80/11), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Sisačko - moslavačke županije. Izvješće o obavljenoj reviziji – upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Sisačko - moslavačke županije (dalje u tekstu: Izvješće o obavljenoj reviziji) objavljeno je u siječnju 2016. godine i nalazi se na Internet stranici Državnog ureda za reviziju.

<http://www.revizija.hr/izvjesca/2016/rr-2016/revizije-ucinkovitosti/upravljanje-i-raspolaganje-nekretninama-lokalnih-jedinica/sisacko-moslavacka-zupanija.pdf>

U ostvarenju temeljnog srednjoročnog cilja Općina Velika Ludina vodit će se preporukama koje su navedene u Izvješću o obavljenoj reviziji koja sadrži nalaz i preporuke:

- ***Evidencije o nefinancijskoj imovini***

*Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostaloga, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima.*

*Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.*

*U poslovnim knjigama Općine Velika Ludina koncem 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 1.400.464,00 kn te građevinskih objekata (infrastrukturni objekti, poslovni prostor koji se koristi za rad općinskih službi i tijela, mrtvačnica i drugi građevinski objekti) u iznosu 47.243.837,00 kn. Analitička knjigovodstvena evidencija zemljišta nije ustrojena, a za građevinske objekte ne sadrži podatke o količini (površini).*

*Općina Velika Ludina, Grad Kutina i Općina Popovača nisu do ožujka 1994. postigle sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza bivše Općine Kutina te je pred komisijom Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija pokrenut arbitražni postupak. Nakon provedenog arbitražnog postupka u ožujku 1996. navedena komisija je donijela odluku o rasporedu imovine i obveza bivše Općine Kutina. Za nekretnine koje nisu navedene u odluci, a koje su u zemljišnim knjigama upisane kao društveno vlasništvo s pravom korištenja bivše Općine Kutina ili koje bi nakon provođenja postupaka pred tijelima državne uprave ili sudbenim vlastima trebale pripasti pravnim slijednicima bivše Općine Kutina utvrđeno je da ih preuzima jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalaze. Sređivanju imovinsko-pravnog statusa te evidentiranju u poslovnim knjigama nekretnina koje su joj prema teritorijalnom principu pripale kao pravnom slijedniku bivše Općine Kutina nije pristupila sustavno i planski, već prema iskazanoj potrebi u skladu s kadrovskim i financijskim mogućnostima. Radi navedenog ne raspolaže podacima o ukupnoj imovini koja bi još*

*trebala biti uknjižena u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine Velika Ludina te usklađenosti podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru. U tijeku je postupak uknjižbe vlasništva za društvene domove Mala Ludina, Grabrov Potok, Gornja Vlahinička, Katoličko Selišće, Ruškovića i vatrogasnog doma Velika Ludina. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen. Tijekom revizije je od Općinskog suda u Kutini pribavila podatke o nekretninama u vlasništvu prema kojima proizlazi da dio nekretnina u vlasništvu Općine Velika Ludina nije evidentiran u poslovnim knjigama. Nekretnine koje nisu evidentirane odnose se na oranice, voćnjake, vrtove, pašnjake, livade, šume, kuće i drugo. Navedene nekretnine nisu iskazane ni u financijskim izvještajima te obuhvaćene popisom imovine i obveza, što nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čija vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.*

*Općina Velika Ludina nije ustrojila registar imovine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.*

*Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, 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, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, koju su obvezne primijeniti i*

*jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, je propisano da analitičke evidencije i pomoćne knjige moraju sadržavati najmanje podatke i informacije propisane Uredbom o registru državne imovine.*

*Općina Velika Ludina je od Republike Hrvatske na temelju ugovora o darovanju 2003. dobila nekretnine vrijednosti 1.362.400,00 kn za razvoj poduzetništva i gospodarstva, te 2007. vrijednosti 1.057.460,00 kn za izgradnju poduzetničke zone. Druga imovina na darovanje i/ili korištenje nije zatražena od Republike Hrvatske. Vodi tri sudska postupka za utvrđivanje vlasništva za jedan društveni dom, nekretnine u Malom Lošnju i Katoličkom Selištu. Prema podacima Općine Velika Ludina na nekretninama nema upisanih hipoteka. Imovina koju naslijedi u ostavinskim postupcima (ošasna) nije značajna.*

*Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Velika Ludina upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Popis imovine i obveza provoditi u skladu s propisima. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Velika Ludina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Pri ustrojavanju analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine (zemljište, građevinski objekti i drugo) s podacima o vrsti, količini i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima predlaže se voditi računa o programskom povezivanju s registrom imovine kako se istovrsni podaci ne bi višestruko unosili.*

*U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se planirati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.*

#### **- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

*Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju*



*srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice; godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina Velika Ludina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom ali su u izradi.*

*Općina Velika Ludina je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te zemljište u zakup. Dokapitalizirala je komunalno društvo u vlasništvu nekretninama i novcem te kupila poslovni prostor i stan.*

*Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja nekretninama utvrđeni su i aktima Općine Velika Ludina. Odlukom o visini naknade za korištenje javnih površina, Odlukom za davanje u zakup poslovnih prostora, Odlukom o određivanju mjesta i uvjetima prodaje robe izvan prodavaonice, Odlukom o visini naknade za društvene domove te Odlukom o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu. Interni akti o upravljanju i raspolaganju imovinom objavljuju se u službenom glasilu. Odluka za davanje u zakup poslovnih prostora iz 2010. nije usklađena s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (pravo prvenstva na sklapanje ugovora, kupoprodaja poslovnih prostora i drugo). U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i proračunskim korisnicima Općine Velika Ludina te tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine odnosno davanja na korištenje bez naknade. Odlukom o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama utvrđeno je da se pri stjecanju nekretnina vodi računa o tržišnoj cijeni nekretnina, ali nije određen način utvrđivanja tržišne cijene po kojoj se stjecanje obavlja (procjena ovlaštenog vještaka, pribavljeni podaci o tržišnim vrijednostima iz službenih evidencija i drugo). Nije propisala postupak darovanja nekretnina u vlasništvu Općine Velika Ludina, odnosno tko i na koji način može zatražiti nekretninu, te mjerila i kriteriji dodjele. Kod stjecanja nekretnina (kupnja, zamjena, građenje, zakup i drugo) nije regulirana obveza sastavljanja analize kako bi se utvrdilo koji je način nabave (stjecanja) najpovoljniji. Odlukom o visini naknade za društvene domove utvrđeni su iznosi naknada za korištenje pojedinih domova ali ne i vremensko razdoblje za koje se utvrđeni iznos naplaćuje (primjerice po satu, danu ili drugo).*

*Odlukama je ostavljena mogućnost za različito postupanje kod određivanja roka za dostavu ponuda jer je utvrđeno da javni natječaj, između ostalog, sadrži rok za podnošenje ponuda bez utvrđivanja vremena u samim odlukama. Odlukama nije utvrđeno ni vrijeme u kojem se treba obaviti otvaranje ponuda. S ciljem utvrđivanja jednakih pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju nekretninama, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti), internim*

*aktima bi trebalo utvrditi obvezu određivanja jednakog roka za dostavu ponuda kod istovrsnih oblika raspolaganja nekretninama te da otvaranje ponuda započinje u vrijeme istodobno s istekom roka za dostavu ponuda.*

*Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Velika Ludina te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Odluku za davanje u zakup poslovnih prostora uskladiti s odredbama Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Odlukom o visini naknade za društvene domove utvrditi vremensko razdoblje (sat, dan ili drugo) korištenja objekata za utvrđene iznose naknada. S ciljem utvrđivanja jednakih pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju nekretninama, predlaže se općinskim odlukama utvrditi obvezu određivanja jednakog roka za dostavu ponuda kod istovrsnih oblika raspolaganja nekretninama te da otvaranje ponuda započinje u vrijeme istodobno s istekom roka za dostavu ponuda. Kod stjecanja nekretnina predlaže se propisati obvezu sastavljanja analize, kako bi se prije donošenja odluke utvrdilo koji je način nabave (stjecanja) najpovoljniji.*

*Donošenjem navedenih dokumenata, Općina Velika Ludina 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 imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.*

#### **- Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

*Općina Velika Ludina je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 15 poslovnih prostora površine 1 022 m<sup>2</sup>, jednim stanom površine 79 m<sup>2</sup> i 178 673 m<sup>2</sup> zemljišta. Nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina (osim prostorno-planskom dokumentacijom) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 88.663,00 kn i zemljišta u iznosu 15.047,00 kn. Od 2011. do 2014. ostvarila je rashode za nabavu (kupnju) poslovnog prostora, stana i dizala u iznosu 2.679.592,00 kn. U 2013. obavila je dokapitalizaciju komunalnog društva u vlasništvu u nekretninama procijenjene vrijednosti 545.000,00 kn i novcu 300.000,00 kn.*

*Rashodi za nabavu (kupnju) poslovnog prostora i stana ostvareni su od 2011. do 2014. u iznosu 2.415.588,00 kn. Nabava (kupnja) poslovnog prostora i stana započela je 2008., a završila 2014. U kolovozu 2008. općinsko poglavarstvo je donijelo odluku o prodaji*

građevinskog zemljišta (dvorište 1 978 m<sup>2</sup> te dvije zgrade od 182 m<sup>2</sup> i 159 m<sup>2</sup>). Prema odluci zemljište se prodaje radi izgradnje poslovno stambenog objekta u skladu s prostornim planovima Općine Velika Ludina. Utvrđena je početna cijena zemljišta od 60 000 EUR (25,88 EUR/m<sup>2</sup>) u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke koju kupac treba platiti u roku od 30 dana od primitka obavijesti o prihvatu ponude uz istovremeno zaključenje ugovora o prodaji. Nije vidljivo kako je određena početna cijena nekretnine navedena u odluci poglavarstva i natječaju. Ranije, u 2006., pribavljena je procjena ovlaštenog sudskog vještaka (vrijednost zemljišta 18,69 EUR/m<sup>2</sup>) i podaci porezne uprave (prometna vrijednost građevinskog zemljišta za cijelo područje k.o. Ludina koja je iznosila od 25,00 do 72,00 kn/m<sup>2</sup>), koji obuhvaćaju samo podatke o vrijednosti zemljišta, a ne i o vrijednosti zgrada koje su bile sagrađene na zemljištu (ukupne površine 341 m<sup>2</sup>). Prema odluci kupac je bio dužan izgraditi građevinu u roku od dvije godine od zaključenja ugovora te u poslovno stambenoj zgradi izgraditi poslovni prostor od oko 200 m<sup>2</sup> za potrebe Općine Velika Ludina i isti joj prodati uz navođenje fiksne cijene i uz opis stupnja izgrađenosti. U odluci nije navedeno da se u građevini treba osigurati i jedan stan za potrebe Općine Velika Ludina (smještaj liječnika opće prakse), iako je općinsko vijeće u travnju 2008. zaključilo da se uz poslovni prostor osigura i stan.

Prije donošenja odluke o prodaji zemljišta uz uvjet izgradnje i prodaje dijela poslovnog prostora Općini Velika Ludina nije sastavljena analiza isplativosti ovakvog načina nabave u odnosu na druge vrste nabave.

Natječaji za prodaju građevinskog zemljišta, prema uvjetima sadržanim u odluci općinskog poglavarstva, objavljeni su u Narodnim novinama 2008. (nije obavljen izbor) i 2009. Prije drugog natječaja Općina Velika Ludina je pribavila elaborat o procijenjenoj vrijednosti, prema kojem će vrijednost buduće zgrade iznositi 950 EUR/m<sup>2</sup>. Vrijednost je određena u istom iznosu za poslovni i stambeni prostor. Uz procjenu nije priložena projektna dokumentacija na temelju koje je procjena sastavljena i nije priložen troškovnik o radovima koji će se izvesti radi izgradnje građevine (vrsta i količina radova). Odluka o načinu prodaje i davanje u zakup nekretnina u vlasništvu Općine Velika Ludina, Službene novine Općine Velika Ludina 1/96, koja je bila na snazi u vrijeme prodaje zemljišta (2008. i 2009.), nije u potpunosti primijenjena pri donošenju odluke o prodaji. Nije određena jamčevina i način polaganja jamčevine (prema odredbama navedene odluke obveza je polaganje jamčevine u iznosu od 10,0 % utvrđene početne cijene nekretnine) i nije navedeno mjesto i vrijeme otvaranja ponuda. Također odredbe natječaja prema kojima je kupac dužan u roku 30 dana od primitka obavijesti o prihvatu ponude platiti cijenu za zemljište uz istovremeno zaključivanje kupoprodajnog ugovora, nisu u skladu s člankom 12. navedene odluke prema kojem je kupac dužan zaključiti kupoprodajni ugovor i platiti punu cijenu u roku od 15 dana od prijema odluke o izboru.

Na natječaj objavljen u 2009. pristigla je jedna ponuda. Uz ponudu je priložen tlocrt zgrade (prizemlje, kat, potkrovlje, prednja fasada, zapadna fasada), a nije priložen idejni projekt u smislu propisa o gradnji koji je tražen natječajem i koji je trebala izraditi

ovlaštena osoba. Općinsko vijeće je u srpnju 2009. donijelo odluku da se prihvaća pristigla ponuda. U ponudi je navedena cijena od 61 000 EUR za građevinsko zemljište, obveza izgradnje poslovnog prostora od oko 400 m<sup>2</sup> za potrebe Općine Velika Ludina i prodaja po 950 EUR/m<sup>2</sup> uz stupanj izgrađenosti: useljivost (bez uredske opreme), zaseban ulaz i stubište, parking za vozila i plaćanje poslovnog prostora u roku jedne godine od zaključenja ugovora o kupnji.

Odlukom općinskog vijeća je određeno da će se uz poslovni prostor kupiti i stan, plaćanje obaviti nakon završetka radova, a sva prava i obveze između kupca i prodavatelja riješit će se posebnim ugovorom. Ponuda i odluka općinskog vijeća nisu u skladu s natječajem, jer je natječajem tražena prodaja poslovnog prostora od 200 m<sup>2</sup>. Također natječajem nije zatražena, a ponudom ponuđena, prodaja stambenog prostora.

U 2010., godinu dana od provođenja natječaja i odluke vijeća o izboru te dostave odluke o izboru ponuditelju, zaključen je ugovor o prodaji nekretnina (zgrade i dvorište) uz ugovorenu cijenu od 61 000 EUR, koju je kupac trebao platiti u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora. Zaključenje ugovora godinu dana nakon dostave odluke o izboru nije u skladu s uvjetima natječaja prema kojima je ugovor trebalo zaključiti te zemljište platiti u roku od 30 dana od primitka obavijesti o izboru (kolovoz 2009). Zemljište nije plaćeno u ugovorenom roku (kolovoz 2010), nego je otplatu preuzela druga pravna osoba te je zemljište plaćeno u više obroka u listopadu 2010. Za kašnjenje nije obračunana i naplaćena zatezna kamata. Prema navedenom ugovoru kupac je bio dužan privesti nekretninu namjeni (izgraditi poslovno-stambenu zgradu) u roku od dvije godine od zaključenja ugovora pod prijetnjom raskida ugovora, odnosno do srpnja 2012.

Za nabavu poslovnog prostora i stana zaključen je u 2010. predugovor (istodobno s ugovorom o prodaji nekretnine), dva dodatka predugovoru (2011. i 2013.) i kupoprodajni ugovor u 2014. Predugovorom i dodacima predugovoru su mijenjani uvjeti plaćanja (umjesto plaćanja nakon završetka radova, kako je bilo utvrđeno odlukom vijeća o prihvaćanju ponude, ugovarano je plaćanje predujmom) i mijenjani su rokovi završetka radova (rokovi su produženi sa srpnja 2012. na listopad 2013.). Općinsko vijeće je donijelo odluku za izmjene sadržane u drugom dodatku predugovora. S obzirom da su svim ugovorima bitno mijenjani uvjeti plaćanja i rokovi završetka izgradnje pod kojima je vijeće odobrilo zaključenje ugovora, odluku o svim izmjenama je trebalo donijeti vijeće. Općina Velika Ludina je plaćala prodavatelju u skladu s ugovorenim uvjetima, osim što za dio plaćanja za radove i usluge (uređenje okoliša, vrata, keramičarski radovi i parket) nisu prije plaćanja pribavljeni računi i okončane obračunske situacije. Kao osiguranje plaćanja predujmom Općina Velika Ludina je ugovorila i upisala založno pravo na drugim stanovima u istoj zgradi u vrijednosti 1.000.000,00 kn te ugovorila dvije zadužnice u iznosu 1.000.000,00 kn. Zaduznice nisu evidentirane u poslovnim knjigama i financijskim izvještajima. Uporabna dozvola za zgradu je izdana u travnju, a zgrada je etažirana u svibnju 2014. Prema zapisniku o primopredaji poslovni prostor i stan su preuzeti u lipnju 2014., sedam mjeseci kasnije od ugovorenog roka. Za kašnjenje nije obračunana ni naplaćena ugovorna kazna, iako za kašnjenje nije bilo opravdanog razloga (nije

*dokumentirana opravdanost u smislu propisa o gradnji). Općina Velika Ludina je upisala vlasništvo nekretnina u zemljišnim knjigama. U vrijeme revizije Općina Velika Ludina koristi poslovni prostor, a stambeni prostor se ne koristi. Prema pisanom obrazloženju Općine Velika Ludina liječnik nije zainteresiran za korištenje stambenog prostora te će se po potrebi stan iznajmiti prema tržišnim uvjetima.*

*Općina je u 2012. i 2014. financirala i izgradnju dizala u zgradi u vrijednosti 264.004,00 kn i evidentirala ulaganja u svojim poslovnim knjigama (imovina). Ponudom ponuditelja nije bila obuhvaćena i izgradnja dizala i/ili drugog načina osiguranja pristupačnosti građevine osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.*

*U vrijeme natječaja (2008. i 2009.) na snazi je bio Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivošću (Narodne novine 151/05 i 61/07), prema kojem je za građevine upravne i slične namjene pri gradnji obvezna primjena elemenata pristupačnosti u komunikaciji za savladavanje visinskih razlika (članak 12., 17. i 44.) te je Općina Velika Ludina pri pripremi natječaja i izboru ponuditelja trebala o tome voditi računa. Odredbama novog Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivošću (Narodne novine 78/13), koji se primjenjuje od 2013., ova materija je regulirana na isti način. Općina također podmiruje troškove održavanja dizala koji su ugovoreni u 2015. u iznosu 250,00 kn mjesečno. Sporazumom o zasnivanju založnog prava, zaključenim s prodavateljem u siječnju 2013. Općina Velika Ludina je, radi povrata sredstava uloženi u izgradnju dizala, odnosno ulaganja u imovinu prodavatelja, zasnivala i upisala u zemljišne knjige založno pravo na drugim stanovima u istoj zgradi. Radnje za povrat sredstava ili za drugačiji način uređenja imovinsko-pravnih odnosa s prodavateljem u vezi izgradnje dizala nije poduzimala.*

*Općina Velika Ludina je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 15 poslovnih prostora površine 1 022 m<sup>2</sup>, od kojih jedan poslovni prostor površine 258 m<sup>2</sup> koristi za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 185 m<sup>2</sup> koriste trgovačko društvo u vlasništvu i proračunski korisnik Općine Velika Ludina bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 70 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, šest poslovnih prostora površine 257 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu, a tri poslovna prostora površine 252 m<sup>2</sup> je prazno. Jedan poslovni prostor se ne koristi jer je u tijeku sudski postupak za utvrđivanje vlasništva. Drugi je prazan od veljače 2013. kada je s zakupoprimcem raskinut ugovor, a treći poslovni prostor je korišten do konca 2014. za rad općinskih službi i tijela dok nisu preseljeni u novi prostor. Za poslovni prostor prazan od veljače 2013. nisu poduzimane aktivnosti za davanje u zakup po tržišnim uvjetima putem javnog natječaja.*

*Prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora od 2012. Do 2014. putem javnog natječaja dana su u zakup dva poslovna prostora ukupne površine 88,34 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 781,00 kn. Osim navedenih u zakupu*

*su uz plaćanje zakupnine još četiri poslovna prostora na temelju ugovora zaključenih u ranijim godinama (prije 2012.) koji su produljivani postojećim zakupcima.*

*Tri poslovna prostora dana su na korištenje udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju ugovora o korištenju poslovnih prostora. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina Velika Ludina. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.*

*Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.*

*Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje prostora s trgovačkim društvom u vlasništvu i proračunskim korisnikom Općine Velika Ludina nisu zaključeni ugovori kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze.*

*Osim od stalnog zakupa poslovnih prostora Općina Velika Ludina je ostvarila i prihode od povremenog iznajmljivanja prostora u društvenim domovima za održavanje svadbenih svečanosti, krstítka, promidžbenih aktivnosti i drugo na temelju općinskih odluka kojima je utvrdila uvjete i način korištenja društvenih domova.*

*Koncem 2014. Općina Velika Ludina je raspolagala s 178 673 m<sup>2</sup> zemljišta. U 2013. u temeljni kapital komunalnog društva u vlasništvu Općine unijela je zemljište površine 6 878 m<sup>2</sup> s polu izgrađenim građevinskim objektom površine 137,92 m<sup>2</sup>. Prema procjeni sudskog vještaka vrijednost navedenih nekretnina iznosila je 545.000,00 kn. U poslovnim knjigama Općine Velika Ludina navedene nekretnine nisu bile evidentirane, niti je navedeno ulaganje iskazano kao povećanje udjela u temeljnom kapitalu navedenog*

komunalnog društva. Od 2012. do 2014. ostvarivala je i prihode od zakupa zemljišta za postavu kioska na temelju ugovora o korištenju javne površine za postavljanje kioska zaključenih prije 2012. a koji su produljivani postojećim zakupcima te štandova i drugih privremenih objekata.

Državni ured za reviziju predlaže prije donošenja odluka o načinu nabave nekretnina sastaviti analizu različitih načina nabave kako bi se u skladu s načelom dobrog gospodara izabrao najpovoljniji. Pri donošenju odluka o raspolaganju i nabavi nekretnina te objavi natječaja predlaže se primijeniti sve odredbe sadržane u aktima Općine Velika Ludina. Procjenu nekretnina obavljati prema propisima. Prije raspolaganja/nabave pravodobno pripremiti dokumentaciju u smislu propisa o gradnji, a procjenom obuhvati sve nekretnine koje se prodaju. Kod promjena bitnih elemenata u ugovorima, odnosno promjena uvjeta pod kojima je vijeće odobrilo zaključenje ugovora, odluku o svim izmjenama treba donijeti vijeće. Za kašnjenje s plaćanjem predlaže se obračunati i naplatiti zatezne kamate, a za kašnjenje s izvođenjem radova obračunati i naplatiti ugovornu kaznu. Predlaže se poduzeti radnje za povrat sredstava ili za drugačiji način uređenja imovinsko-pravnih odnosa s prodavateljem u vezi izgradnje dizala. Predlaže se zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Nadalje se predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Velika Ludina upravlja i raspolaze i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga i drugo). Nadalje se predlaže u poslovnim knjigama evidentirati povećanje udjela u komunalnom društvu za vrijednost obavljenih ulaganja u nekretninama.

#### **- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Koncem 2014. Općina Velika Ludina je imala deset zaposlenika (devet u jedinstvenom upravnom odjelu i jedan dužnosnik). Poslove vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom dio radnog vremena obavljaju dva zaposlenika.

## 2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

### 2.1. Zakoni i drugi propisi

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje imovinom propisano je brojnim zakonskim i podzakonskim aktima. Kako postojeći normativni okvir brojnim zakonima i podzakonskim aktima uređuje područje stjecanja, upravljanja, raspolaganja i korištenja imovinom u vlasništvu Općine Velika Ludina, svjesni smo nemogućnosti normativnog objedinjavanja upravljanja cjelokupnom imovinom u vlasništvu Općine Velika Ludina u jednom propisu.

U nastavku se iznose najvažniji zakoni i podzakonski akti kojima je regulirano stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje imovinom u vlasništvu Općine Velika Ludina.

#### *Ustav i Zakoni:*

- Ustav Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),
- Zakon o arhivskom gradivu i arhivima (»Narodne novine«, broj 105/97, 64/00, 65/09, 125/11, 46/17),
- Zakon o cestama (»Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14),
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (»Narodne novine«, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, broj 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16, 09/17),
- Zakon o Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave (»Narodne novine«, broj 18/13, 127/13, 74/14),
- Zakon o gradnji (»Narodne novine«, broj 153/13, 20/17),
- Zakon o građevinskoj inspekciji (»Narodne novine«, broj 153/13),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (»Narodne novine«, broj 74/14, 69/17),
- Zakon o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 120/16),
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu (»Narodne novine«, broj 78/12, 152/14),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine«, broj 36/95, 109/95, 21/96, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 56/13, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15),
- Zakon o koncesijama (»Narodne novine«, broj 69/17),
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17),
- Zakon o najmu stanova (»Narodne novine«, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06),



- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (»Narodne novine«, broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02),
- Zakon o obrani (»Narodne novine«, broj 73/13, 75/15, 27/16, 110/17),
- Zakon o obveznim odnosima (»Narodne novine«, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 20/18),
- Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje (»Narodne novine«, broj 78/15),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine«, broj 86/12, 143/13, 65/17),
- Zakon o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom i prekršajem (»Narodne novine«, broj 145/10, 70/17),
- Zakon o poticanju ulaganja (»Narodne novine«, broj 102/15),
- Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (»Narodne novine«, broj 174/04, 92/05, 02/07, 107/07, 65/09, 137/09, 146/10, 55/11, 140/12, 19/13, 33/13, 148/13, 92/14),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15),
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (»Narodne novine«, broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 02/94, 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 proračunu (»Narodne novine«, broj 87/08, 136/12, 15/15),
- Zakon o prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/13, 65/17),
- Zakon o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 78/15),
- Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 29/18),
- Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita (»Narodne novine«, broj 31/11),
- Zakon o šumama (»Narodne novine«, broj 140/05, 82/06, 129/08, 80/10, 124/10, 25/12, 68/12, 148/13, 94/14),
- Zakon o trgovačkim društvima (»Narodne novine«, broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15),
- Zakon o tržištu kapitala (»Narodne novine«, broj 88/08, 146/08, 74/09, 54/13, 159/13, 18/15, 110/15, 123/16, 131/17),
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (»Narodne novine«, broj 92/10),
- Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 94/13, 18/16, 89/17),

- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (»Narodne novine«, broj 80/11),
- Zakon o ustanovama (»Narodne novine«, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08),
- Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstva i drugih središnjih tijela državne uprave (»Narodne novine«, broj 93/16,-104/16),
- Zakon o Vladi Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 150/11, 119/14, 93/16),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o vodama (»Narodne novine«, broj 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15),
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (»Narodne novine«, broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17),
- Zakon o zaštiti okoliša (»Narodne novine«, broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18),
- Zakon o zaštiti na radu (»Narodne novine«, broj 71/14, 118/14, 154/14),
- Zakon o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17).

***Podzakonski propisi i drugi akti:***

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (»Narodne novine«, broj 88/17),
- Pravilnik o evidencijama u arhivima (»Narodne novine«, broj 90/02, 106/07),
- Pravilnik o geodetskom projektu (»Narodne novine«, broj 12/14, 56/14),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (»Narodne novine«, broj 112/17),
- Pravilnik o katastarskoj izmjeri i tehničkoj reambulaciji (»Narodne novine«, broj 147/08),
- Pravilnik o katastru zemljišta (»Narodne novine«, broj 84/07, 148/09),
- Pravilnik o korištenju arhivskog gradiva (»Narodne novine«, broj 67/99),
- Pravilnik o kontroli energetske certifikata zgrade i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (»Narodne novine«, broj 73/15),
- Pravilnik o kontroli projekata (»Narodne novine«, broj 32/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 105/15),
- Pravilnik o načinu provedbe stručnog nadzora građenja, obrascu, uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika te o sadržaju završnog izvješća nadzornog inženjera (»Narodne novine«, broj 111/14, 107/15, 20/17),

- Pravilnik o obveznom sadržaju idejnog projekta (»Narodne novine«, broj 55/14, 41/15, 67/16, 23/17),
- Pravilnik o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina (»Narodne novine«, broj 64/14, 41/15, 105/15, 61/16, 20/17),
- Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (»Narodne novine«, broj 78/13),
- Pravilnik o osobama ovlaštenim za energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (»Narodne novine«, broj 73/15, 133/15),
- Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima (»Narodne novine«, broj 86/07, 148/09),
- Pravilnik o potrebnim znanjima iz područja upravljanja projektima (»Narodne novine«, broj 85/15),
- Pravilnik o predaji arhivskog gradiva arhivima (»Narodne novine«, broj 90/02),
- Pravilnik o registru koncesija (»Narodne novine«, broj 26/13),
- Pravilnik o registru prostornih jedinica (»Narodne novine«, broj 37/08),
- Pravilnik o tehničkom pregledu građevine (»Narodne novine«, broj 108/04),
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje ovlaštenja za kontrolu projekata (»Narodne novine«, broj 32/14, 69/14, 27/15),
- Pravilnik o uvjetima smještaja, opreme, zaštite i obrade arhivskog gradiva, broju i strukturi stručnog osoblja arhiva (»Narodne novine«, broj 65/04),
- Pravilnik o vrednovanju te postupku odabiranja i izlučivanja arhivskog gradiva (»Narodne novine«, broj 90/02),
- Pravilnik o vrsti i sadržaju projekata za javne ceste (»Narodne novine«, broj 53/02, 20/17),
- Pravilnik o zaštiti i čuvanju arhivskog i registraturnog gradiva izvan arhiva (»Narodne novine«, broj 63/04, 106/07),
- Pravilnik o nadzoru nad provedbom Zakona o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 65/17),
- Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 127/13),
- Uredba o izgledu i sadržaju standardnih obrazaca i objavama koncesija (»Narodne novine«, broj 20/13),
- Uredba o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 137/12, 78/15),
- Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba (»Narodne novine«, broj 127/13),
- Uredba o načinu izrade i postupanju s dokumentacijom za nadmetanje i ponudama (»Narodne novine«, broj 10/12),
- Uredba o načinu prodaje dionica i poslovnih udjela (»Narodne novine«, broj 129/13, 66/14),

- Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine« broj 127/13),
- Uredba o načinu raspolaganja prilikom zamjene, darovanja i osnivanja založenog prava na dionicama i poslovnim udjelima u trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 109/11),
- Uredba o objavama javne nabave (»Narodne novine«, broj 10/12),
- Uredba o obveznom sadržaju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 24/14),
- Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 10/14, 95/15),
- Uredba o poticanju ulaganja (»Narodne novine«, broj 31/16),
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 74/14),
- Uredba o raspolaganju nekretninama koje se daju na korištenje tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna te drugim osobama (»Narodne novine«, broj 80/11),
- Uredba o registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 55/11),
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (»Narodne novine«, broj 40/97, 117/05),
- Uredba o visini naknade za obavljanje poslova upravljanja dionicama i poslovnim udjelima (»Narodne novine«, broj 130/13),
- Naputak o izradi nacрта akata u postupku izdavanja akata na temelju Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji te provedbi tih postupaka elektroničkim putem (»Narodne novine«, broj 56/14),
- Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Republike Hrvatske na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro (Povjerenstvo VRH 03/10/13).

#### ***Akti Općine Velika Ludina:***

- Statut Općine Velika Ludina (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 09/09, 07/11, 02/13, 06/14 i 03/18),
- Odluka za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Velika Ludina za: - k.č.br. 429/7, k.o. Ludina, Poslovna zona Velika Ludina, - k.č.br. 4849, 4850, 5038, 5330 u k.o. Katoličko Selišće, - k.č.br. 2546 u k.o. Ruškovića (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 01/18),
- Odluka o pokretanju postupka prodaje nekretnina u vlasništvu Općine Velika Ludina za: - k.č.br. 4855, 4856 u k.o. Katoličko Selišće (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 01/18),
- Odluka o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine Velika Ludina (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 11/17),

- Odluka o početku postupka davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Velika Ludina (bivša zgrada Općine) 26,50 m<sup>2</sup> (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 19/17),
- Predmet javnog natječaja: zakup 26,50 m<sup>2</sup> poslovnog prostora i kuhinje sa zajedničkim korištenjem sanitarnog čvora ostalih poslovnih prostora u vlasništvu Općine Velika Ludina (bivša zgrada Općine – lijevi ulaz) na k.č.br. 325, k.o. Ludina, na rok od 5 godina, po početnoj cijeni od 10 kn/1m<sup>2</sup>, uz jamčevinu od 530,00 kn (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 19/17),
- Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora u centru Velike Ludine – bivša zgrada Općine (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 06/17),
- Odluka o početku postupka davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Velika Ludina (bivša zgrada Općine) (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 05/17),
- Predmet javnog natječaja: zakup 50,00 m<sup>2</sup> poslovnog prostora sa sanitarnim čvorom u vlasništvu Općine Velika Ludina (bivša zgrada Općine – lijevi ulaz) na k.č.br. 325, k.o. Ludina, na rok od 5 godina, po početnoj cijeni od 10 kn/1m<sup>2</sup>, uz jamčevinu od 1.000,00 kn (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 05/17),
- Odluka za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Velika Ludina (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 02/17),
- Odluka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Velika Ludina (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 01/17),
- Odluka o prodaji nekretnine u Malom Lošinju (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 06/16),
- Odluke o prodaji nekretnina u Velikoj Ludini (kuća), Gornjoj Vlahiničkoj (kuća) i Katoličkom Selišću (dva zemljišta) (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 06/16),
- Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora u mjesnom domu Mustafina Klada. (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 06/16),
- Daje se u zakup LONIA-i d.d. Vinkovačka 2, 44320 Kutina poslovni prostor u mjesnom domu Mustafina Klada, ukupne površine poslovnog prostora 100 m<sup>2</sup>, sa cijenom od 2.000,00 kn mjesečno za obavljanje trgovačke djelatnosti, na određeno vrijeme od 5 godina (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 06/16),
- Odluka o početku postupka davanja u zakup poslovnog prostora u mjesnom domu Mustafina Klada (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 05/16),
- Predmet javnog natječaja: zakup poslovnog prostora u mjesnom domu Mustafina Klada na rok od 5 godina, po početnoj cijeni od 10 kn/1m<sup>2</sup>, uz jamčevinu od 2.000,00 kn (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 05/16),
- Suglasnost Gradu Kutini za provođenje postupka natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u objektu (zgrada odmarališta) smještenom na k.č.br. 1510 k.o. Mali Lošinj, u svemu sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, propisima jedinice lokalne samouprave i ostalim važećim propisima (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 04/15),

- Odluka o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Velika Ludina (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 02/15),
- Suglasnost na Obrazloženje nadzornog inženjera za povećan opseg radova na dogradnji doma u Vidrenjaku (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 01/15),
- Odluka o davanju u zakup LONIA-i d.d. Kutina poslovni prostor u mjesnom domu Vidrenjak (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 01/15),
- Odluka o početku postupka davanja u zakup poslovnog prostora u mjesnom domu Vidrenjak (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 09/14),
- Odluka o visini naknade za društvene domove Općine Velika Ludina (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 08/14),
- Zaključak o prihvaćanju teksta natječaja o prodaji zemljišta k.č.br. 429/1 k.o. Ludina, (benziska pumpa) (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 03/14),
- ODLUKA o davanju u zakup poslovni prostor u mjesnom domu Okoli LONIA-i d.d. Vinkovačka 2, 44320 Kutina (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 02/14),
- Odluka o početku postupka davanja u zakup poslovnog prostora u mjesnom domu Okoli (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 01/14),
- Odluka o prihvaćanju ponude HRVATSKE POŠTE, Divizija podrška, Sektor upravljanja nekretninama, Služba imovinsko-pravnih poslova, Jurišićeva 13, 10000 Zagreb, za zakup poslovnog prostora u mjesnom domu Velika Ludina, Obrtnička 3, 44316 Velika Ludina za obavljanje poštanske djelatnosti (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 02/13),
- Odluka kojom se odobrava sklapanje Aneksa ugovora sa poduzećem Lonia d.d. Kutina za zakup poslovnog prostora za društveni dom Katoličko Selište (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 07/12),
- Odluka o prodaji nekretnine u vlasništvu Općine Velika Ludina na k.č.br. 325, u površini 1507 m<sup>2</sup>, upisanih u z.k.ul. 433, k.o. Ludina (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 04/12),
- Odluka o prihvaćanju ponude LONIA trgovačkog društva Kutina, Vinkovačka 2 za zakup poslovnog prostora u mjesnom domu Mustafina Klada po cijeni od 5,00 kn/1m<sup>2</sup> u površini od 99 m<sup>2</sup>, za obavljanje trgovačke djelatnosti na određeno vrijeme od 5 godina uz mogućnost produljenja (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 02/12),
- Odluka o objavi natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u mjesnim domovima Okoli i Gornja Vlahinička (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 02/07),
- Odluka o prihvaćanju ponude Anke Mihalić iz V. Ludine, Sv. Mihaela 25, za otkup stana na k.č.br. 314, k.o. Ludina (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 03/06),
- Odluka za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Velika Ludina za: - k.č.br. 429/7, k.o. Ludina, Poslovna zona Velika Ludina, - k.č.br. 4849, 4850, 5038, 5330 u k.o.

Katoličko Selišće, - k.č.br. 2546 u k.o. Ruškovica (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 01/18),

- Odluka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Velika Ludina: - k.č.br. 429/7 k.o. Ludina, Poslovna zona Velika Ludina, Gospodarska ulica, - k.č.br. 4849, 4850, 5038, 5330 sve u k.o. Katoličko Selišće, - k.č.br. 2546, k.o. Ruškovica (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 01/18),
- Odluka o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine Velika Ludina (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 11/17),
- Zaključak o prodaji zemljišta benzinske postaje k.č.br. 429/1, k.o. Ludina (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 06/17),
- Ispravak Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o prijenosu prava Vlasništva nad komunalnim vodnim građevinama na području Općine Velika Ludina (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 04/17),
- Odluka za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Velika Ludina (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 02/17),
- Odluka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Velika Ludina (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 01/17),
- Odluka o prodaji nekretnine u Malom Lošinj (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 06/16),
- Odluke o prodaji nekretnina u Velikoj Ludini (kuća), Gornjoj Vlahiničkoj (kuća) i Katoličkom Selišću (dva zemljišta) (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 06/16),
- Odluka o prihvaćanju ponude Eduarda Gelešića, dipl.ing.građ., za procjenu vrijednosti Nekretnina u Velikoj Ludini, Katoličkom Selišću i Gornjoj Vlahiničkoj. (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 05/16),
- Odluka kojom se prihvaća ponuda Zajedničkog odvjetničkog ureda Sanja Gligić Rubes & Kristina Stepinac Terzić, za odvjetničko zastupanje radi korištenja nekretnina u vlasništvu ili pod upravom jedinica lokalne samouprave od strane operatora javnih komunikacijskih mreža koji imaju prava infrastrukturnog operatora u skladu s važećim propisima odnosno radi ostvarenja novčane naknade za postavljenu EKI mrežu na području Općine Velika Ludina koje se vode u mirnom postupku pred HAKOM-om i HT-om (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 01/16),
- Odluka o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Velika Ludina (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 02/15),
- Zaključak o davanju suglasnosti Poduzeću Ludina d.o.o. Velika Ludina za prodaju zemljišta benzinske postaje na k.č.br. 429/1, k.o. Ludina (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 02/14),
- Odluka o prodaji nekretnine u vlasništvu Općine Velika Ludina na k.č.br. 325, u površini 1507 m<sup>2</sup>, upisanih u z.k.ul. 433, k.o. Ludina (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 04/12),

- Odluka o prihvaćanju Odluke Povjerenstva za imovinu Vlade RH o osnivanju prava građenja na k.č.br. 407/2, k.o. Vidrenjak, radi izgradnje Poduzetničke zone – II. faza (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 01/07),
- Odluka o odobravanju Javnog nadmetanja za prikupljanje pismenih ponuda za prodaju nekretnina – građevinskog zemljišta u Centru Velika Ludina na k.č.br. 310/2, k.o. Ludina (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 05/06),
- Odluka o prihvaćanju ponuda za prodaju nekretnina u Gospodarsko-poslovnoj zoni u Velikoj Ludini I. k.č. br. 429/1 (dio), k.o. Ludina u površini 6.714 m<sup>2</sup> - P1, 429/1 (dio), k.č.br. 429/2 (dio) i k.č.br. 429/3 (dio), k.o. Ludini u površini od 5.390 m<sup>2</sup> po cijeni 2,50 kn/m<sup>2</sup> - P2, k.č. br. 429/1 (dio), k.č.br. 429/2 (dio) i k.č.br. 429/3 (dio) u površini 4.735 m<sup>2</sup> po cijeni od 2,50 kn/m<sup>2</sup> P-3, k.č.br. 429/1 u površini od 5.040 m<sup>2</sup> po cijeni od 2,00 kune/m<sup>2</sup> - P8 (»Službene novine Općine Velika Ludina«, broj 01/06).

## 2.2. Obuhvat oblika imovine

U nizu zakona može se sagledati veći broj oblika imovine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Oni ukazuju na bogatstvo i raznolikost te veliki potencijal ove imovine. Očekivane koristi od upotrebe imovine moraju postati važnim motivom aktivnosti i biti pažljivo naznačeni u svim razvojnim strategijama i operativnim planovima.

Pojavni oblici državne imovine u skladu sa čl. 4. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 94/13, 18/16, 89/17), a kojima Općina Velika Ludina raspolaže su sljedeći:

- poljoprivredno zemljište,
- građevinsko zemljište,
- šume i šumska zemljišta,
- poslovni prostori i stanovi u vlasništvu Općine Velika Ludina,
- ceste,
- sportski objekti,
- imovina u obliku dionica i poslovnih udjela u trgovačkim društvima,
- prihodi proračuna koji se ostvaruju na temelju naplaćivanja naknada za korištenje imovine,
- potraživanja Općine Velika Ludina prema fizičkim i pravnim osobama,
- ostali pojavni oblici imovine u vlasništvu.

## 2.3. Postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Velika Ludina

Postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Velika Ludina opisan je u uvodnom dijelu Strategije, a uočena je težnja da se upravljanje imovinom obavlja transparentno i odgovorno, profesionalno i učinkovito, u skladu za zakonskom regulativom.



Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Općine Velika Ludina imaju Općinsko vijeće i Općinski načelnik, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Općinsko vijeće, odnosno načelnik stječu, otuđuju, raspoložu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine Velika Ludina pažnjom dobrog gospodara u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana. Postojeći model upravljanja nekretninama normiran je putem zakonskih i podzakonskih akata, a normizacija je sprovedena i internim aktima, tj. donošenjem odluka Općine Velika Ludina iz područja upravljanja imovinom a koji su objavljeni u Službenim novinama Općine Velika Ludina i također su navedeni u dijelu 2.1. ove Strategije - Akti Općine Velika Ludina.

Općina Velika Ludina izradila je Registar imovine. U tijeku je izrada jedinstvenog programskog sustava koji će objediniti knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine sa drugim potrebnim podacima u bazama podataka kako bi se osigurala funkcionalnost, transparentnost i iskoristivost imovinskih resursa. Registar imovine Općine Velika Ludina izrađen je u skladu sa Uredbom o registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 55/11).

#### **2.4. Nadležnost u upravljanju i raspolaganju imovinom Općine Velika Ludina**

Imovinom u općinskom vlasništvu trenutačno upravlja Općina Velika Ludina, upravna zgrada Općine nalazi se na kč.br. 310/2, k.o. Ludina, površine 258,20 m<sup>2</sup>, na adresi Svetog Mihaela 37, Velika Ludina.

Općina Velika Ludina ima u vlasništvu udjele u poduzećima: EKO MOSLAVINA d.o.o. Kutina, za komunalno gospodarstvo (1,86%), LUDINA d.o.o. Velika Ludina, za usluge i trgovinu (100%), MOSLAVAČKI LIST d.o.o. Kutina, za izdavačku i radijsku djelatnost (25%) i MOSLAVINA d.o.o. Kutina, za javnu vodoopskrbu i javnu odvodnju (1,94%).

Trgovačko društvo u vlasništvu Općine Velika Ludina LUDINA d.o.o., koristi poslovni prostor koji se nalazi na kč.br. 304, k.o. Ludina, površine 30 m<sup>2</sup>, na adresi Obrtnička 3, Velika Ludina.

PRORAČUNSKI KORISNICI Općine Velika Ludina koriste poslovne prostore: KNJIŽNICA I ČITAONICA VELIKA LUDINA koristi poslovni prostor koji se nalazi na kč.br. 304, k.o. Ludina, površine 171 m<sup>2</sup>, na adresi Obrtnička 3, Velika Ludina; DJEČJI VRTIĆ LUDINA koristi poslovni prostor koji se nalazi na kč.br. 320/12, k.o. Ludina, površine 3669 m<sup>2</sup>, na adresi Crkvena 2, Velika Ludina.

DRUGE PRAVNE OSOBE KORISNICI POSLOVNOG PROSTORA za koji ne plaćaju najam u vlasništvu Općine Velika Ludina jesu:

Poslovni prostor za potrebe rada Dobrovoljnih vatrogasnih društava: DVD GORNJA VLAHINIČKA, koristi poslovni prostor koji se nalazi na kč.br. 1864/1, k.o. Katoličko

Selišće, na adresi Moslavačka 32, Gornja Vlahinička; DVD OKOLI koristi poslovni prostor koji se nalazi na kč.br. 785/2, k.o. Okoli, na adresi Crkvena ulica, Okoli; DVD KOMPATOR koristi poslovni prostor koji se nalazi na kč.br. 2855, k.o. Ruškovića, površine 663 m<sup>2</sup>, na adresi Kompator 28A, Kompator; DVD MALA LUDINA koristi poslovni prostor koji se nalazi na kč.br. 1228, k.o. Vidrenjak, površine 2927 m<sup>2</sup>, na adresi Moslavačka 46, Mala Ludina; DVD KATOLIČKO SELIŠĆE koristi poslovni prostor koji se nalazi na kč.br. 5019, k.o. Katoličko Selišće, površine 1318 m<sup>2</sup>, na adresi Moslavačkih vinograda 64, Katoličko Selišće; DVD VELIKA LUDINA koristi poslovni prostor koji se nalazi na kč.br. 298, k.o. Ludina, površine 2023 m<sup>2</sup>, na adresi Obrtnička ulica 15, Velika Ludina; DVD RUŠKOVICA koristi poslovni prostor koji se nalazi na kč.br. 2626/2, k.o. Ruškovića, površine 1005, na adresi Ruškovića 27, Ruškovića; DVD MUSTAFINA KLADA koristi poslovni prostor koji se nalazi na kč.br. 1143/1, k.o. Ruškovića, površine 859 m<sup>2</sup>, na adresi Ulica Mustafina Klada 37A, Mustafina Klada.

Poslovni prostor za potrebe rada Udruga: KUD „MIJO STUPARIĆ“ koristi poslovni prostor koji se nalazi na kč.br. 304, k.o. Ludina, površine 70 m<sup>2</sup>, na adresi Obrtnička 3, Velika Ludina; NŠK SOKOL, koristi poslovni prostor koji se nalazi na kč.br. 1621, k.o. Vidrenjak, površine 988 m<sup>2</sup>, na adresi Svetog Mihaela 15 A, Velika Ludina; UHVIBDR-A OPĆINE VELIKA LUDINA koristi poslovni prostor koji se nalazi na kč.br. 304, k.o. Ludina, površine 15 m<sup>2</sup>, na adresi Obrtnička 3, Velika Ludina; VOČARI I VINOGRADARI MOSLAVINE, koristi poslovni prostor koji se nalazi na kč.br. 304, k.o. Ludina, na adresi Obrtnička 3, Velika Ludina; VZO VELIKA LUDINA koristi poslovni prostor koji se nalazi na kč.br. 1584, k.o. Vidrenjak, površine 55 m<sup>2</sup>, na adresi Mije Stuparića 30, Vidrenjak.

DRUGE PRAVNE OSOBE – ZAKUPNICI POSLOVNOG PROSTORA u vlasništvu Općine Velika Ludina – Općina Velika Ludina iznajmila je: poslovni prostor na kč.br. 325, k.o. Ludina, površine 26,50 m<sup>2</sup>, na adresi Obrtnička 4, Velika Ludina zakupniku M-FRIZ j.d.o.o. za razdoblje od 24.11.2017. do 24.11.2022. godine; poslovni prostor na kč.br. 325, k.o. Ludina, površine 50 m<sup>2</sup>, na adresi Obrtnička 4, Velika Ludina zakupniku Srećku Stipčiću za razdoblje od 20.06.2017. do 20.06.2022. godine; poslovni prostor - mjesni dom Ludina na kč.br. 304, k.o. Ludina, površine 31,70 m<sup>2</sup>, na adresi Obrtnička 3, Velika Ludina zakupniku HVATSKA POŠTA za razdoblje 23.03.2018. do 23.03.2023. godine; poslovni prostor - mjesni dom Ludina na kč.br. 304, k.o. Ludina, na adresi Obrtnička 3, Velika Ludina zakupniku Privredna banka Zagreb za razdoblje od 05.11.2015. do 05.11.2020. godine; Poslovni prostor - mjesni dom Okoli na kč.br. 905, k.o. Okoli, površine 57 m<sup>2</sup>, na adresi Crkvena ulica 86, Okoli zakupniku LONIA d.d. za razdoblje od 01.04.2014. do 01.04.2019. godine; Poslovni prostor - mjesni dom Katoličko Selišće na kč.br. 5019, k.o. Katoličko Selišće, površine 32 m<sup>2</sup>, na adresi Moslavačkih vinograda 64, Katoličko Selišće zakupniku LONIA d.d. za razdoblje od 05.11.2017. do 05.11.2022. godine; Poslovni prostor – mjesni dom Gornja Vlahinička na kč.br. 1864/1, k.o. Katoličko Selišće, površine 36 m<sup>2</sup>, na adresi Moslavačka 32, Gornja Vlahinička zakupniku LONIA d.d. za razdoblje od 01.09.2017. do 01.09.2022. godine.

## OSTALI POSLOVNI PROSTORI U VLASNIŠTVU OPĆINE VELIKA LUDINA:

DRUŠTVENI DOM GORNJA VLAHINIČKA, kč.br. 1864/1, k.o. Katoličko Selišće, površine 845 m<sup>2</sup>, na adresi Moslavačka 32, Gornja Vlahinička za obilježavanje proslava različitog karaktera; DRUŠTVENI DOM GRABOV POTOK, kč.br. 3006/2, k.o. Grabov Potok, površine 240 m<sup>2</sup>, na adresi Zagrebačka 10, Grabov Potok za obilježavanje proslava različitog karaktera; DRUŠTVENI DOM KATOLIČKO SELIŠĆE, kč.br. 5019, k.o. Katoličko Selišće, površine 1318, na adresi Moslavačkih vinograda 64, Katoličko Selišće za obilježavanje proslava različitog karaktera; DRUŠTVENI DOM KOMPATOR, kč.br. 2855, k.o. Ruškovića, površine 663 m<sup>2</sup>, na adresi Kompator 28 A, Kompator za obilježavanje proslava različitog karaktera; DRUŠTVENI DOM MALA LUDINA, kč.br. 1228, k.o. Vidrenjak, površine 2927 m<sup>2</sup>, na adresi Moslavačka ulica 46, Mala Ludina za obilježavanje proslava različitog karaktera; DRUŠTVENI DOM MUSTAFINA KLADA, kč.br. 1143/1, k.o. Ruškovića, površine 859 m<sup>2</sup> na adresi Ulica Mustafina Klada 37A, Mustafina Klada za obilježavanje proslava različitog karaktera; DRUŠTVENI DOM OKOLI kč.br. 905, k.o. Okoli, površine 3217 m<sup>2</sup>, na adresi Crkvena ulica 86, Okoli za obilježavanje proslava različitog karaktera; DRUŠTVENI DOM RUŠKOVICA, kč.br. 2626/2, k.o. Ruškovića, površine 1005 m<sup>2</sup>, na adresi Ulica Ruškovića 27, Ruškovića za obilježavanje proslava različitog karaktera; DRUŠTVENI DOM VIDRENJAK, kč.br. 1584, k.o. Vidrenjak, površine 2496 m<sup>2</sup>, Mije Stuparića 30, Vidrenjak za obilježavanje proslava različitog karaktera; DRUŠTVENI DOM VELIKA LUDINA, kč.br. 304, k.o. Ludina, površine 4733 m<sup>2</sup>, na adresi Obrtnička ulica 3, Velika Ludina za obilježavanje proslava različitog karaktera; KUĆA, DVORIŠTE U MJESTU, kč.br. 313/2, k.o. Ludina, površine 1380 m<sup>2</sup>, na adresi Ulica Sv. Mihaela 27, Velika Ludina; KUĆA I DVORIŠTE, kč.br. 419/1, k.o. Ludina, površine 750 m<sup>2</sup>, Ulica Sv. Mihaela 10, Velika Ludina; KUĆA kč.br. 4805/3, k.o. Katoličko Selišće, površine 596 m<sup>2</sup>, na adresi Katoličko Selišće 85 A, Katoličko Selišće; KUĆA, kč.br. 4867/1, k.o. Katoličko Selišće, površine 805 m<sup>2</sup>, na adresi Ulica Moslavačkih vinograda 53, Katoličko Selišće.

MRTVAČNICE ZA POVREMENO KORIŠTENJE: MRTVAČNICA VELIKA LUDINA (parkiralište, groblje), kč.br. 1178/2, k.o. Ludina, površine 23002 m<sup>2</sup>, na adresi Sv. Mihaela 65, Velika Ludina;

Općina Velika Ludina je sukladno članku 10. i 12. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 94/13, 18/16, 89/17) izradila Plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Velika Ludina. Plan upravljanja imovinom donosi Općinsko vijeće za svaku proračunsku godinu. Plan obuhvaća sve oblike upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Velika Ludina.

### **3. ANALIZA STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE VELIKA LUDINA**

Postojeći model upravljanja nekretninama temelji se na analitičkim knjigovodstvenim evidencijama, u kojima su upisani svi pojavni oblici dugotrajne imovine. Općina Velika Ludina nema potpunu procjenu svojih nekretnina. Za pojedine je nekretnine Općina Velika Ludina zemljišnim knjigama i katastru upisana kao vlasnik, odnosno posjednik, a kontinuirano se provode procesi kako bi sve nekretnine bile upisane kao vlasništvo Općine. Uočena je potreba usklađenja postojećih podataka analitičkog knjigovodstva sa zemljišnim knjigama.

Upravljanjem nekretninama teži se obavljati u skladu sa zakonskim propisima i posebnim odlukama Općinskog vijeća, a uočeno je da ne postoje pisani procesi upravljanja nekretninama, koje je potrebno dopuniti procedurama za upravljanje pojedinim vrstama nekretnina, u kojima će se pak točno odrediti tijek postupanja, zaduženja, odgovornosti i ovlasti u upravljanju nekretninama.

Nekretnine koje Velika Ludina ima u vlasništvu bit će potrebno u Registru imovine kontinuirano ažurirati. Ističe se potreba objediniti knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednostima te drugim potrebnim podacima u bazama podataka o imovini kroz jedan jedinstveni programski sustav, kako bi se osigurala funkcionalnost, transparentnost i iskoristivost imovinskih resursa, kao i donijeti pisane akte i procedure za upravljanje i raspolaganje imovinom. Kod korištenja imovine ističe se potreba određivanja točnih zaduženja i nadležnosti za sve oblike imovine, kako bi se to korištenje obavljalo transparentno i odgovorno, profesionalno i učinkovito te u skladu sa zakonskom regulativom, ali i kako bi se osigurala bolja iskoristivost evidentirane imovine te transparentno odredila njena vrijednost u tokovima budućih investiranja i razvoja. U budućem razdoblju potrebno je kontinuirano ažurirati zemljišne podatke sukladno stvarnom stanju.

#### **3.1. Upravljanje nekretninama po posebnim propisima**

U daljem tekstu naveden je dio zakonske regulative koji je od značaja za jedinicu lokalne samouprave u upravljanju nekretninama, a koji se odnosi na posebne zakone i propise, izvršenje kojih je povjereno jedinici lokalne samouprave.

*Odluka o objavljivanju pravila o udjelu potpora  
kod prodaje zemljišta i zgrada od strane tijela javne vlasti  
(»Narodne novine«, broj 106/08)*

Pravila o prodaji javnih zemljišta i zgrada od strane tijela javne vlasti sadržana su u Priopćenju Komisije u vezi s udjelom potpora kod prodaje zemljišta i zgrada od strane tijela javne vlasti (SL C 209, 10. 7. 1997, str. 3. – 5.). Odluka propisuje načela postupanja u primjerima prodaje kroz postupak bezuvjetne ponude, prodaju bez postupka bezuvjetne ponude, obavješćivanje Komisije i žalbeni postupak. Zemljištem i zgradama u

javnom vlasništvu u smislu ove Odluke smatraju se nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te drugih tijela javne vlasti.

*Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske  
(»Narodne novine«, broj 127/13)*

Ovom Uredbom uređuju se oblici i način raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kojima raspolaže Državni ured za upravljanje državnom imovinom, prodaja nekretnina te kupnja nekretnina za korist Republike Hrvatske, prodaja na temelju javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, raspolaganje bez javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, zamjena nekretnina i kupnja nekretnina za korist Republike Hrvatske.

Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu se prodavati, moguće je razvrgnuti suvlasničke zajednice nekretnina, mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih osoba u svrhu realizacije projekata od gospodarskog interesa za Republiku Hrvatsku ili jedinicu lokalne i područne (regionalne) samouprave, a mogu se i kupiti.

Nekretnine se mogu prodati javnim nadmetanjem ili javnim prikupljanjem ponuda te kombinacijom javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, a iznimno i bez javnog nadmetanja ili javnog prikupljanja ponuda u slučajevima propisanim Zakonom. Uredba propisuje uvjete i sadržaj javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, obveze i sadržaj kupoprodajnog ugovora te obveze za kupca.

Nekretnine se mogu, iznimno, prodati bez javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, i po tržišnoj cijeni, jedinicama lokalne i jedinicama područne (regionalne) samouprave, pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i s ciljem općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

*Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske  
(»Narodne novine«, broj 127/13)*

Propisano je da se nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave (općine, gradovi i županije) i ustanovama čiji je osnivač Republika Hrvatska, odnosno jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, i to u svrhu ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj (poduzetničke zone i slični projekti), ostvarenja projekata koji su od općega javnog ili socijalnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, groblja i drugih sličnih projekata, te izvršenja obveza Republike Hrvatske.

Na darovanje nekretnina pravnim i fizičkim osobama, bez obzira na vlasništvo, trgovačkim društvima čiji je Republika Hrvatska jedini osnivač i vlasnik te ustanovama

čiji je jedan od osnivača Republika Hrvatska, a ukoliko obavljaju gospodarsku djelatnost i sudjeluju u prometu roba i usluga, primjenjuju se propisi o državnim potporama. Propisi o državnim potporama primjenjuju se i u slučaju kad jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave darovanu nekretninu dalje daruje, proda ili da u najam ispod tržišne cijene u korist poduzetnika koji se u smislu Zakona o državnim potporama mogu smatrati korisnicima državnih potpora.

*Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa  
u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina  
(»Narodne novine«, broj 80/11)*

Cilj je osiguravanje pretpostavki za učinkovitije provođenje projekata vezano za izgradnju infrastrukturnih građevina od interesa za Republiku Hrvatsku i u interesu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, a radi uspješnijeg sudjelovanja u kohezijskoj politici Europske unije i u korištenju sredstava iz fondova Europske unije.

Zakon također uređuje rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i oslobođenje od plaćanja naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja na 26 zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske i vlasništvu jedinica lokalne, odnosno jedinica područne (regionalne) samouprave.

*Zakon o vodama  
(»Narodne novine«, broj 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14)*

Zakonom se uređuje pravni status voda, vodnoga dobra i vodnih građevina, upravljanje kakvoćom i količinom voda, zaštita od štetnoga djelovanja voda, detaljna melioracijska odvodnja i navodnjavanje, djelatnosti javne vodoopskrbe i javne odvodnje, posebne djelatnosti za potrebe upravljanja vodama, institucionalni ustroj obavljanja tih djelatnosti i druga pitanja vezana za vode i vodno dobro.

Upravljanje vodama čine svi poslovi, mjere i radnje koje na temelju ovoga Zakona i zakona kojim se uređuje financiranje vodnoga gospodarstva poduzimaju Republika Hrvatska, Hrvatske vode, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave radi postizanja ciljeva opisanih u odredbama ovoga Zakona, osim poslova, mjera i radnji u djelatnostima detaljne melioracijske odvodnje, javnoga navodnjavanja i vodnih usluga.

Javno vodno dobro čine zemljišne čestice opisane u odredbama ovoga Zakona, a koje su do dana stupanja na snagu Zakona o vodama (»Narodne novine«, broj 107/95) bile temeljem zakona ili temeljem bilo koje druge pravne osnove: opće dobro, javno dobro, javno vodno dobro, vodno dobro, javno dobro – vode, državno vlasništvo, vlasništvo jedinice lokalne samouprave, društveno vlasništvo bez obzira tko je bio nositelj prava korištenja, upravljanja ili raspolaganja, odnosno koje su u zemljišnoj knjizi bile upisane kao: javno dobro, javno vodno dobro, vodno dobro, državno vlasništvo, vlasništvo jedinice lokalne samouprave, društveno vlasništvo s naznakom ili bez

naznake nositelja prava korištenja, upravljanja ili raspolaganja, općenarodna imovina, opće dobro i sl.

Zemljišnim česticama, opisanim u odredbama ovoga Zakona, i to uređenim potocima u građevinskom području jedinice lokalne samouprave, a koji se u cijelosti nadsvođe ili zacijeve, prestaje status vodnog dobra uz zadržanje prava služnosti vodova u svrhu njihovog građenja ili održavanja. S uređenim potocima izjednačene su građevine za zaštitu od erozija i bujica u građevinskom području jedinice lokalne samouprave.

Svatko, pod jednakim uvjetima, može koristiti javno vodno dobro za odmor i rekreaciju, na način i u opsegu koje određuje tijelo jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, uz prethodnu suglasnost Hrvatskih voda.

Za građenje cjevovoda za javnu vodoopskrbu do 100 mm promjera i do 400 metara duljine na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinica područne (regionalne) samouprave, jedinica lokalne samouprave, kao i pravnih osoba kojima su dioničari, udjeličari odnosno osnivači Republika Hrvatska, jedinica područne (regionalne) samouprave ili jedinica lokalne samouprave, kao i cjevovoda za javnu odvodnju otpadnih voda do 300 mm promjera i do 400 metara duljine na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinica područne (regionalne) samouprave, jedinica lokalne samouprave, kao i pravnih osoba kojima su dioničari, udjeličari odnosno osnivači Republika Hrvatska, jedinica područne (regionalne) samouprave ili jedinica lokalne samouprave, izdaje se odgovarajući akt o građenju sukladno propisima o prostornom uređenju i gradnji, a za izdavanje kojeg je dostatan idejni projekt, bez izdavanja lokacijske dozvole.

Za pravo građenja vodnih građevina u vlasništvu Republike Hrvatske ili služnosti radi njihova građenja ili održavanja, na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave ili pravnih osoba u kojima su jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave većinski udjeličar, dioničar ili osnivač s većinskim pravom odlučivanja, ne plaćaju se naknade za građenje i služnost, pod uvjetom uzajamnosti.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su od Hrvatskih voda ishoditi zahtjeve za izradu prostornih planova i mišljenje o poštivanju tih zahtjeva u odnosu na usklađenost tih prostornih planova s planskim dokumentima upravljanja vodama.

Upravljanjem kakvoćom voda za kupanje osigurava se očuvanje, zaštita i poboljšanje kakvoće površinskih voda koje se koriste za kupanje i time se pridonosi očuvanju i zaštiti okoliša i ljudskog zdravlja. Jedinica lokalne samouprave donosi odluku kojom se utvrđuju lokacije za kupanje (kupališta) i trajanje sezone za kupanje na površinskim vodama, prikazuje ocjena o kakvoći površinskih voda za kupanje i obavlja klasifikacija te određuje profil vode za kupanje. U slučaju izvanrednih okolnosti, koje mogu imati štetan utjecaj na kakvoću površinskih voda za kupanje i zdravlje kupaca,

jedinica lokalne samouprave poduzima pravodobne i primjerene mjere, koje uključuju obavješćivanje javnosti i, po potrebi, privremenu zabranu kupanja. Podatke o kupalištima, ocjenu kakvoće površinskih voda za kupanje, klasifikaciju, stanje i profil površinskih voda za kupanje i podatke o slučajevima izvanrednih okolnosti, koje mogu imati utjecaja na kakvoću površinskih voda za kupanje, jedinica lokalne samouprave dostavlja Hrvatskim vodama.

Jedinice lokalne samouprave dužne su putem isporučitelja vodne usluge osigurati skupljanje i pročišćavanje komunalnih otpadnih voda, prije njihovog izravnoga ili neizravnoga ispuštanja u vode, u skladu s izdanom vodopravnom dozvolom za ispuštanje otpadnih voda.

Pravne i fizičke osobe dužne su otpadne vode ispuštati u građevine javne odvodnje ili u individualne sustave odvodnje otpadnih voda, odnosno na drugi način sukladno odluci o odvodnji otpadnih voda. Na temelju toga, za područje aglomeracije u granicama jedinice lokalne samouprave odluku donosi njezino predstavničko tijelo. U slučaju da se aglomeracija prostire na području više jedinica lokalne samouprave, odluku o odvodnji otpadnih voda donosi jedinica područne (regionalne) samouprave na prijedlog jedinica lokalne samouprave. Ako jedinice područne (regionalne) samouprave ne donesu odluku o odvodnji otpadnih voda, odluku donosi Ministar poljoprivrede.

Propis o općem korištenju voda donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, uz prethodno pribavljeno mišljenje Hrvatskih voda, po potrebi donosi detaljniji provedbeni propis o mjestu, načinu i opsegu općeg korištenja voda.

Odluku o ograničenju korištenja voda donosi gradonačelnik odnosno općinski načelnik, a ako se ograničenje odnosi na više jedinica lokalne samouprave odluku o tome donosi župan.

Odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave propisuje se: način održavanja građevina, osiguranje odgovarajuće kakvoće i dovoljne količine voda te uvjeti korištenja javnih zdenaca, javnih crpki i drugih sličnih građevina, koji nisu uključeni u sustav javne vodoopskrbe.

Odluku o zaštiti izvorišta, uz prethodnu suglasnost Hrvatskih voda, donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, ako je zona na području jedinice lokalne samouprave, predstavničko tijelo jedinice područne (regionalne) samouprave, na prijedlog jedinice lokalne samouprave, ako se zona prostire na području više jedinica lokalne samouprave u sastavu iste jedinice područne (regionalne) samouprave, sporazumno predstavnička tijela jedinica područne (regionalne) samouprave, na prijedlog jedinice lokalne samouprave, ako se zona prostire na području više jedinica područne (regionalne) samouprave.

Jedinice lokalne samouprave, na čijem se području nalazi izvorište ili površinski vodozahvat, može predložiti jedinici područne (regionalne) samouprave da sukladno



zakonu kojim se uređuje financiranje vodnoga gospodarstva uvede naknadu za razvoj, radi financiranja potreba u cilju zaštite izvorišta i površinskih vodozahvata u zonama sanitarne zaštite te potreba posebnih povećanih ulaganja u komunalne vodne građevine.

Naredbe o obvezi sudjelovanja pojedinih pravnih osoba i građana u obrani od poplava, sukladno odredbama Zakona, donose čelnici jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Građevine oborinske odvodnje s javnih površina, stambenih zgrada te poslovnih i drugih prostora koji se na te građevine nje imaju priključiti, a nalaze se u građevinskim područjima, grade i održavaju jedinice lokalne samouprave iz svog proračuna. Jedinice lokalne samouprave mogu ustupiti gradnju i/ili održavanje tih građevina isporučiteljima vodnih usluga na način određen odredbama ovoga Zakona.

Informacijski sustav voda se usklađuje i povezuje s informacijskim sustavima koje vode druga tijela državne uprave, tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravne osobe s javnim ovlastima.

Tijela državne uprave, tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravne osobe s javnim ovlastima koja posjeduju podatke od značaja za upravljanje vodama i vođenje vodne dokumentacije, obvezna su ih ustupiti ili učiniti dostupnima u elektroničkom obliku Hrvatskim vodama na njihov zahtjev.

Koncesija za gospodarsko korištenje voda nije potrebna Republici Hrvatskoj, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave niti pravnim osobama kojima su Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave jedini udjeličar, dioničar ili osnivač s isključivim pravom odlučivanja, za korištenje voda po ovom Zakonu ili posebnom zakonu ili radi zahvaćanja voda u skladu s odredbama Zakona. Dokumentacija za nadmetanje u postupku davanja koncesija, pored sastavnica uređenih Zakonom o koncesijama, mora sadržavati i mišljenja drugih tijela državne uprave, jedinica lokalne samouprave i pravnih osoba s javnim ovlastima prema odredbama ovoga Zakona. Odluku o davanju koncesije donosi davatelj koncesije - predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave – prema pravnoj osobi koja može koncesijom steći pravo pružanja javne usluge pročišćavanja otpadnih voda i/ili pravo izvođenja ili projektiranja i izvođenja radova u djelatnosti pročišćavanja otpadnih voda i prema pravnoj ili fizičkoj osobi koja može koncesijom steći pravo pružanja javne usluge pražnjenja i odvoza otpadnih voda iz septičkih i sabirnih jama. Pravna ili fizička osoba može koncesijom steći pravo pružanja usluge javnoga navodnjavanja i/ili pravo izvođenja ili projektiranja i izvođenja radova u djelatnosti javnoga navodnjavanja. Ugovor o koncesiji sklapa jedinica lokalne samouprave zastupana po gradonačelniku, odnosno općinskom načelniku i koncesionar. Naknada za koncesije sukladno odredbama ovoga Zakona prihod je državnoga proračuna, a dijeli se između države i jedinica lokalne samouprave na čijem se području ostvaruje koncesija sukladno Zakonu o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Naknada za koncesiju pružanja javne usluge pročišćavanja otpadnih voda i/ili prava izvođenja ili projektiranja i

izvođenja radova u djelatnosti pročišćavanja otpadnih voda i za pravo pružanja javne usluge pražnjenja i odvoza otpadnih voda iz septičkih i sabirnih jama prihod je proračuna jedinice lokalne samouprave. Naknada za koncesiju prava pružanja usluge javnoga navodnjavanja i/ili prava izvođenja ili projektiranja i izvođenja radova u djelatnosti javnoga navodnjavanja prihod je proračuna jedinice lokalne (regionalne) samouprave.

Djelatnosti Hrvatskih voda u korištenju voda su: utvrđivanje zaliha voda, skrb o strateškim zalihama voda, vodoistražni radovi, davanje mišljenja na provedbene propise koje na temelju ovoga Zakona donose jedinice lokalne samouprave i/ili jedinice regionalne (područne) samouprave, poduzimanje drugih mjera za namjensko i racionalno korištenje voda, sufinanciranje gradnje građevina javne vodoopskrbe i nadzor nad namjenskim trošenjem sredstava u gradnji.

Djelatnosti Hrvatskih voda u zaštiti voda su: upravljanje kakvoćom voda, provedba monitoringa površinskih, uključivo i priobalnih voda i podzemnih voda, što uključuje i laboratorijske poslove u provedbi monitoringa, primjena i nadzor nad primjenom drugih obveznika primjene mjera iz Državnoga plana mjera za slučaj izvanrednih i iznenadnih onečišćenja, davanje mišljenja, a iznimno i suglasnosti, na provedbene propise koje na temelju ovoga Zakona donose jedinice lokalne samouprave i/ili jedinice regionalne (područne) samouprave, sufinanciranje gradnje građevina javne odvodnje otpadnih voda i nadzor nad namjenskim trošenjem sredstava u gradnji.

Statutom Hrvatskih voda se uređuju: način odlučivanja i druge ovlasti Upravnoga vijeća i generalnoga direktora, osnivanje i nadležnosti stručnoga savjeta, osnove unutarnjeg ustrojstva, način i uvjeti raspolaganja sredstvima, način ostvarivanja odnosa s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave u pitanjima upravljanja vodama, način ostvarivanja javnosti rada, naknada za rad i naknada putnih troškova članovima Upravnoga vijeća te druga pitanja za koja je ovim ili drugim zakonom određeno da se uređuju statutom.

Djelatnosti javne vodoopskrbe i javne odvodnje obavljaju se kao javna služba. Djelatnosti javne vodoopskrbe i javne odvodnje od interesa su za jedinice lokalne samouprave na uslužnom području. Jedinice lokalne samouprave su dužne osigurati obavljanje djelatnosti javne vodoopskrbe i javne odvodnje.

Vlada Republike Hrvatske uredbom uspostavlja uslužna područja i određuje njihove granice te po potrebi propisuje način donošenja i provedbe odluka koje po odredbama ovoga Zakona u djelatnostima javne vodoopskrbe i javne odvodnje donosi jedinica lokalne samouprave i isporučitelj vodnih usluga, ako se te odluke moraju u istovjetnom tekstu donijeti na vodoopskrbnom području, aglomeraciji ili uslužnom području. Propis se može donijeti nakon provedenoga postupka savjetovanja s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave i javnim isporučiteljima vodnih usluga.

Komunalne vodne građevine u vlasništvu javnog isporučitelja vodne usluge ne ulaze u stečajnu ili likvidacijsku masu te se u slučaju stečaja ili likvidacije javnog isporučitelja vodne usluge izlučuju u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, koja je, u smislu ovoga Zakona, njihov izravni ili neizravni udjeličar, dioničar ili osnivač.

Djelatnost javne vodoopskrbe i javne odvodnje obavljaju javni isporučitelji vodne usluge. Iznimno od toga, jedinice lokalne samouprave mogu drugim pravnim, odnosno fizičkim osobama dati koncesiju pod uvjetima definiranim ovim Zakonom.

Javni isporučitelj vodnih usluga javne vodoopskrbe ili javne odvodnje je trgovačko društvo u kojem sve udjele, odnosno dionice u temeljnom kapitalu imaju jedinice lokalne samouprave, odnosno ustanova kojoj je osnivač jedinica lokalne samouprave.

Jedinica područne (regionalne) samouprave može biti osnivač javnih isporučitelja vodnih usluga koji isporučuju vodu namijenjenu ljudskoj potrošnji isključivo drugim isporučiteljima vodnih usluga. U tom slučaju jedinica područne (regionalne) samouprave ima ovlasti i obveze koje po ovom Zakonu ima jedinica lokalne samouprave u djelatnostima javne vodoopskrbe.

Visinu cijene vodnih usluga odlukom određuje isporučitelj vodne usluge, uz suglasnost jedinice lokalne samouprave. Suglasnost na odluku o cijeni vodnih usluga daju gradonačelnici, odnosno općinski načelnici iz jedinica lokalne samouprave na vodoopskrbnom području, odnosno području aglomeracije. Suglasnost ne smije biti uvjetovana. U skladu s navedenim, isporučitelj vodne usluge je u obvezi zatražiti suglasnost od svih jedinica lokalne samouprave. U roku od 30 dana od podnošenja odluke jedinici lokalne samouprave na suglasnost, ona je dužna izdati suglasnost, obrazloženo odbiti izdavanje ili zatražiti izmjene i dopune. Ne postupi li jedinica lokalne samouprave na opisani način, istekom roka smatra se da je suglasnost dana. Ako suglasnost treba izdati više jedinica lokalne samouprave na vodoopskrbnom području ili području aglomeracije, smatra se da je ista izdana kada je izdaju jedinice lokalne samouprave koje su izravno ili neizravno većinski udjeličar, dioničar, odnosno osnivač javnoga isporučitelja vodne usluge.

Građevine i druge nekretnine mogu se priključiti na komunalne vodne građevine sukladno odluci o priključenju. Odluku o priključenju donosi predstavničko tijelo jedinica lokalne samouprave na prijedlog isporučitelja vodne usluge, a njome se utvrđuje postupak priključenja i rokovi za priključenje. Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može izuzeti vlasnike nekretnina ili druge zakonite posjednike obveze priključenja na komunalne vodne građevine, ukoliko su isti na odgovarajući način pojedinačno riješili vodoopskrbu i odvodnju otpadnih voda u skladu s odredbama ovoga Zakona.

Predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave dužna su donijeti odluku o priključenju u roku od 30 dana od dana podnošenja prijedloga. Ukoliko se odluka ne

donese, odluku će na prijedlog isporučitelja vodne usluge donijeti predstavničko tijelo jedinice područne (regionalne) samouprave.

Upravni nadzor nad Hrvatskim vodama, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave u provedbi javnih ovlasti na temelju ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju Zakona, obavlja Ministarstvo, osim u dijelu nadzora koji obavlja Vijeće za vodne usluge.

U postupku nadzora, a sukladno pojedinim odredbama Zakona, Vijeće za vodne usluge ima ovlasti kojima može donijeti privremenu odluku o cijeni vodne usluge. Za vrijeme važenja ove odluke isporučitelju vodne usluge prestaje pravo zahtijevati ispunjenje obveza na naplatu vodne usluge od korisnika vodne usluge ili jedinice lokalne samouprave, osim u visini cijene vodne usluge utvrđene privremenom odlukom o cijeni vodne usluge.

Inspekcijski nadzor (državna vodopravna inspekcija) ne provodi se nad jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave u provedbi javnih ovlasti donošenja općih akata na temelju ovoga Zakona i rješavanja u upravnim stvarima temeljem ovoga Zakona. Državni vodopravni inspektor ne može narediti jedinicama lokalne ili područne (regionalne) samouprave zahvate koji zahtijevaju ulaganja u vodne građevine, odnosno u javno vodno dobro, osim kada je to prijeko potrebno radi sprječavanja štetnih posljedica zbog događaja prouzročenoga višom silom. Iznos novčane kazne naplaćuje se u korist proračuna jedinica lokalne samouprave na čijem je području počinjen prekršaj, a ako pravna osoba ne postupi prema rješenju državnog vodopravnog inspektora, prisilit će se na izvršenje novčanom kaznom sukladno odredbama Zakona o općem upravnom postupku, kojim je propisan postupak prisilnog izvršenja nenovčanih obveza novčanom kaznom.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u obvezi su donijeti opće akte na čije su donošenje ovlaštene ovim Zakonom u rokovima određenim provedbenim propisima iz članka 246. i 247. ovoga Zakona. Ne donesu li jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave opći akt iz članka 91. stavka 3. ovoga Zakona u rokovima određenim propisom iz članka 90. stavka 2. ovoga Zakona, na njihovom se vodoopskrbnom području ili aglomeraciji neće iz državnoga proračuna naknade za korištenje voda i naknade za zaštitu voda sufinancirati građenje, rekonstrukcija ili sanacija komunalnih vodnih građevina, i to do stupanja na snagu tih općih akata sukladno članku 91. stavku 3. ovoga Zakona.

Jedinice lokalne samouprave u kojima je obavljanje komunalnih djelatnosti opskrbe pitkom vodom, odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda bilo ustrojeno sukladno članku 4. stavku 1. točki 3. i stavku 3. Zakona o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine«, broj 36/95, 109/95, 21/96, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 56/13, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15) dužne su uskladiti obavljanje djelatnosti javne

vodoopskrbe i javne odvodnje s odredbama ovoga Zakona u roku od 2 godine od njegovog stupanja na snagu.

### *Zakon o cestama*

*(»Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14)*

Ovim se Zakonom uređuje pravni status javnih i nerazvrstanih cesta, način njihova korištenja, razvrstavanje javnih cesta, planiranje građenja i održavanja javnih cesta, upravljanje javnim cestama, mjere za zaštitu javnih i nerazvrstanih cesta i prometa na njima, koncesije, financiranje i nadzor javnih cesta.

Javne ceste su ceste razvrstane kao javne ceste sukladno ovom Zakonu, koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim ovim Zakonom i drugim propisima, a lokalne ceste su javne ceste koje povezuju sjedište grada, odnosno općine s naseljima s više od 50 stanovnika unutar grada ili općine, ceste u urbanom području koje povezuju gradske četvrti sa županijskim cestama, ceste koje povezuju susjedne gradske četvrti međusobno, a koje su razvrstane kao lokalne ceste sukladno ovom Zakonu.

Ukoliko su građevina ili instalacija u isključivom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ne plaća se naknada sukladno odredbama ovoga Zakona.

Nerazvrstana cesta je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi. Nerazvrstana cesta se ne može otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste. Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i slično) može se dati u zakup sukladno posebnim propisima, ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstane ceste. Nekretnina koja je izvlaštenjem, pravnim poslom ili na drugi način postala vlasništvo jedinice lokalne samouprave, a lokacijskom dozvolom je predviđena za građenje nerazvrstane ceste, ne može se otuđiti. Nerazvrstana cesta upisuje se u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave. Kada je trajno prestala potreba korištenja nerazvrstane ceste ili njezinog dijela može joj se ukinuti status javnog dobra u općoj uporabi, a nekretnina kojoj prestaje taj status ostaje u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Odluku o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi nerazvrstane ceste ili njezinog dijela donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave. Odluka se dostavlja nadležnom sudu radi provedbe brisanja statusa javnog dobra u općoj uporabi nerazvrstane ceste u zemljišnoj knjizi.

Prijedlog za izvlaštenje nekretnine radi građenja, rekonstrukcije i održavanja nerazvrstane ceste podnosi jedinica lokalne samouprave ili u ime i za račun jedinice lokalne samouprave pravna osoba koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom

sukladno propisima ovoga Zakona. Vlasnik izvlaštene nekretnine radi građenja, rekonstrukcije i održavanja nerazvrstanih cesta ima pravo na novčanu naknadu sukladno zakonu kojim je uređeno izvlaštenje, a može mu se umjesto novčane naknade dati u vlasništvo druga odgovarajuća nekretnina u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Jedinica lokalne samouprave, odnosno pravna osoba koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom sukladno propisima, može stupiti u posjed nekretnine izvlaštene radi građenja, rekonstrukcije ili održavanja nerazvrstane ceste i prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, ako joj je to odobreno rješenjem o stupanju u posjed nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju. Rješenje o stupanju u posjed donosi se na zahtjev jedinice lokalne samouprave, odnosno pravne osobe ako je rješenje o izvlaštenju izvršno, te ako je uz zahtjev za donošenje tog rješenja priložen dokaz da je prijašnjem vlasniku isplaćena naknada sukladno zakonu kojim se propisuje izvlaštenje, da mu je navedena naknada stavljena na raspolaganje ili da je odbio primiti navedenu naknadu. Jedinica lokalne samouprave može osnovati trgovačko društvo u svom vlasništvu radi obavljanja poslova upravljanja i održavanja nerazvrstanih cesta te poslova građenja nerazvrstanih cesta uz odgovarajuću primjenu odredbi Zakona. Jedinica lokalne samouprave vodi jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama na svom području. Građenje, rekonstrukcija i održavanje nerazvrstane ceste financira se iz proračuna jedinice lokalne samouprave, komunalne naknade i komunalnog doprinosa prema propisima koji uređuju komunalno gospodarstvo, naknada za osnivanje prava služnosti, prava građenja i prava zakupa na nerazvrstanoj cesti i iz drugih izvora.

Jedinica lokalne samouprave uređuje vrste, opseg i rokove izvođenja radova redovitog i izvanrednog održavanja nerazvrstanih cesta, kontrolu i nadzor nad izvođenjem tih radova te propisuje prekršajne odredbe. Jedinica lokalne samouprave uređuje zaštitu nerazvrstanih cesta uz odgovarajuću primjenu odredbi Zakona te propisuje prekršajne odredbe. Dozvolu za izvanredni prijevoz izdaje jedinica lokalne samouprave, odnosno pravna osoba koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom kada se izvanredni prijevoz obavlja na nerazvrstanoj cesti. Sredstva za izdavanje dozvole uplaćuju se na račun jedinice lokalne samouprave, odnosno pravne osobe koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom. Dozvolu za izvanredni prijevoz izdaje pravna osoba koja upravlja javnom cestom a sredstva se uplaćuju na račun pravne osobe koja upravlja javnom cestom za izvanredni prijevoz koji se treba obaviti na javnoj cesti i na račun jedinice lokalne samouprave, odnosno pravne osobe koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom za izvanredni prijevoz koji se treba obaviti na nerazvrstanoj cesti. Ceste koje se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona koriste za promet vozila po bilo kojoj osnovi i koje su pristupačne većem broju korisnika, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu ovoga Zakona, postaju nerazvrstane ceste. U skladu s navedenim, postojeći upisi u zemljišnim knjigama nerazvrstanih cesta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave zamijenit će se po službenoj dužnosti upisom nerazvrstane ceste javnog dobra u općoj uporabi kao neotuđivog vlasništva jedinice lokalne samouprave. Nerazvrstane ceste izgrađene do dana stupanja na snagu Zakona o cestama (»Narodne novine«, broj 84/11), koje nisu evidentirane u katastru ili nije

evidentirano njihovo stvarno stanje, evidentiraju se u katastru na temelju geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste, a koji pribavlja i nadležnom tijelu za katastar dostavlja jedinica lokalne samouprave, odnosno pravna osoba koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom sukladno odredbama ovoga Zakona i rješenja nadležnog zemljišnoknjižnog suda o provedbi prijavnog lista. Nerazvrstane ceste upisat će se u zemljišnu knjigu kao javno dobro u općoj uporabi, kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave uz upis pravne osobe koja upravlja javnom cestom, bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi. Nekretnine koje su prema ovom Zakonu nerazvrstane ceste i bile su u uporabi kao nerazvrstane ili javne ceste prije 1. siječnja 1997. godine, javno su dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze.

Postojeći upisi u katastru i zemljišnim knjigama javnih cesta koje su na temelju ovoga Zakona postale ceste iz članka 98. stavka 1. podstavka 1. ovoga Zakona zamijenit će se po službenoj dužnosti upisom nerazvrstane ceste javnog dobra u općoj uporabi kao neotuđivog vlasništva jedinice lokalne samouprave na temelju odluke iz članka 98. stavka 2. ovoga Zakona. Podatke o zemljišnoknjižnim česticama potrebne za promjenu upisa iz stavka 1. članka 132. ovog Zakona u zemljišnim knjigama, zemljišnoknjižnom sudu po službenoj dužnosti dostavlja tijelo nadležno za katastar. Ceste iz članka 98. stavka 1. ovoga Zakona koje nisu evidentirane u katastru ili nije evidentirano njihovo stvarno stanje, evidentiraju se u katastru na temelju odluke iz članka 98. stavka 2. ovoga Zakona.

Nerazvrstane ceste iz članka 131. stavka 1. i članka 132. stavka 1. ovoga Zakona evidentiraju se u katastru i upisuju u zemljišne knjige kao nerazvrstane ceste javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze, neovisno o postojanju upisa vlasništva i/ili drugih stvarnih prava treće osobe.

#### *Zakon o šumama*

*(»Narodne novine«, broj 140/05, 82/06, 129/08, 80/10,  
124/10, 25/12, 68/12, 148/13, 94/14)*

Zakonom se uređuje uzgoj, zaštita, korištenje i raspolaganje šumom i šumskim zemljištima kao prirodnim bogatstvom, a s ciljem održavanja biološke raznolikosti te osiguranja gospodarenja na načelima gospodarske održivosti, socijalne odgovornosti i ekološke prihvatljivosti. Šume i šumska zemljišta dobra su od interesa za Republiku Hrvatsku te imaju njezinu osobitu zaštitu, a zaštićuju se i koriste na način određen Zakonom i posebnim propisima.

U izradi prostornih planova koje donosi jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave sudjeluje mjesno nadležni ured državne uprave.

Šumsku infrastrukturu mogu koristiti i druge pravne i fizičke osobe pod uvjetima koje odredi trgovačko društvo 'Hrvatske šume' u skladu sa odredbama Zakona, odnosno

šumoposjednici ugovorom s jedinicom lokalne samouprave područja na kojem se šumska infrastruktura nalazi. Osobe koje gospodare šumama i šumskih zemljištem u suradnji s drugim ovlaštenicima prava na šumi i šumskome zemljištu te s nadležnom jedinicom lokalne samouprave, mogu pojedine prometnice zatvoriti rampama.

Pravne i fizičke osobe koje obavljaju prodaju proizvoda iskorištavanja šuma (drvni sortimenti) plaćaju šumski doprinos u visini 3,5% od prodajne cijene proizvoda na panju, a u brdskoplaninskim područjima i područjima od posebne državne skrbi 5% prodajne cijene proizvoda na panju. Sredstva šumskoga doprinosa uplaćuju se na poseban račun jedinice lokalne samouprave područja na kojem je objavljena sječa šume i koriste se isključivo za financiranje izgradnje komunalne infrastrukture. Radi namjenskog korištenja i kontrole utroška sredstava, jedinice lokalne samouprave dužne su donijeti Program utroška sredstava šumskog doprinosa.

*Zakon o javno-privatnom partnerstvu  
(»Narodne novine«, broj 78/12, 152/14)*

Zakon uređuje postupak predlaganja i odobravanja prijedloga projekata javno-privatnog partnerstva, praćenje provedbe projekata javno-privatnog partnerstva, sadržaj ugovora o javno-privatnom partnerstvu, pitanja projekata javno-privatnog partnerstva male vrijednosti te druga bitna pitanja. U smislu Zakona javno-privatno partnerstvo dugoročan je ugovorni odnos između javnog i privatnog partnera predmet kojeg je izgradnja i/ili rekonstrukcija i održavanje javne građevine u svrhu pružanja javnih usluga iz okvira nadležnosti javnog partnera. Privatni partner od javnog partnera preuzima obvezu i rizike uz financiranje i proces gradnje te najmanje jedan od sljedeća dva rizika: rizik raspoloživosti javne građevine i rizik potražnje.

*Zakon o područjima posebne državne skrbi  
(»Narodne novine«, broj 86/08, 57/11, 51/13, 148/13, 76/14, 147/14, 18/15)*

Područja posebne državne skrbi određuju se u tri skupine, i to prva i druga skupina prema okolnostima nastalim na temelju posljedica agresije na Republiku Hrvatsku, a treća skupina utvrđena je prema tri kriterija, kriteriju ekonomske razvijenosti, kriteriju strukturnih poteškoća, demografskom kriteriju.

Poticajnim mjerama za demografsku obnovu područja posebne državne skrbi propisuje se da će Republika Hrvatska poticati povratak i ostanak stanovništva koje je prebivalo na područjima posebne državne skrbi prije Domovinskog rata te naseljavanje državljana Republike Hrvatske svih zanimanja, osobito onih koji mogu obavljanjem djelatnosti pridonijeti gospodarskom i društvenom razvoju područja posebne državne skrbi.

Povratak i ostanak te naseljavanje stanovništva na područjima posebne državne skrbi poticati će se stambenim zbrinjavanjem, davanjem u najam ili darovanjem sukladno Zakonu i posebnim propisima.



Osobama određenih struka i zanimanja za čijim radom postoji posebno iskazana potreba na područjima posebne državne skrbi prema podacima područne službe Hrvatskoga zavoda za zapošljavanje, prema zahtjevu tijela državne uprave ili lokalne samouprave, a koji nemaju riješeno stambeno pitanje može se dati u najam obiteljska kuća ili stan u državnome vlasništvu na područjima posebne državne skrbi.

Republika Hrvatska može darovati općinama i gradovima na područjima posebne državne skrbi državno zemljište za izgradnju ili dogradnju groblja na temelju toga Državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje i jedinica lokalne samouprave sklapaju ugovor o darovanju državnog zemljišta koji sadrži odredbu o svrsi korištenja zemljišta.

*Uredba o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu  
na područjima posebne državne skrbi  
(»Narodne novine«, broj 19/11, 56/11, 03/13)*

Ovom Uredbom utvrđuju se uvjeti pod kojima najmoprimac nakon 10 godina neprekidnog prebivanja u obiteljskoj kući ili stanu u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi može kupiti tu kuću ili stan. Pod uvjetima propisanim ovom Uredbom, kuću ili stan u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi može kupiti najmoprimac i prije isteka 10 godina neprekidnog prebivanja u toj kući ili stanu.

*Zakon o poljoprivrednom zemljištu  
(»Narodne novine«, broj 20/18)*

Zakonom se uređuje: održavanje i zaštita poljoprivrednog zemljišta, korištenje poljoprivrednog zemljišta, promjena namjene poljoprivrednog zemljišta i naknada, raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske i Zemljišni fond.

Poljoprivrednim zemljištem, u smislu ovoga Zakona, smatraju se poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru opisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji. Pojedino zemljište izvan građevinskog područja koje je po načinu uporabe u katastru opisano kao oranica, vrt, livada, pašnjak, voćnjak, maslinik, vinograd, trstik i močvara, a u naravi je zapušteno poljoprivredno zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji uz troškove koji su manji od tržišne vrijednosti ili ukupnog iznosa zakupnine kroz cijelo vrijeme trajanja zakupa toga zemljišta, a koje je dio šumskogospodarskog područja može se izdvojiti iz šumskogospodarskog područja sukladno posebnom propisu iz upravnog područja šumarstva.

Fizičke i pravne osobe mogu jedinici lokalne samouprave odnosno Gradu Zagrebu podnijeti prijedlog za podnošenje zahtjeva za izdvajanje poljoprivrednog zemljišta iz

šumskogospodarskog područja nadležnom ministarstvu za poslove šumarstva a koje podnosi jedinica lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb.

Općinsko odnosno gradsko vijeće odnosno Gradska skupština Grada Zagreba za svoje područje propisuje potrebne agrotehničke mjere u slučajevima u kojima bi propuštanje tih mjera nanijelo štetu, onemogućilo ili smanjilo poljoprivrednu proizvodnju sukladno Pravilniku o agrotehničkim mjerama (»Narodne novine«, broj 142/13). Jedinice lokalne samouprave i Grad Zagreb podnose Ministarstvu i Hrvatskom centru za poljoprivredu, hranu i selo godišnje izvješće o primjeni propisanih mjera do 31. ožujka svake tekuće godine za prethodnu godinu.

Podaci o poljoprivrednom zemljištu u privatnom vlasništvu koje se ne održava pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju, a vlasnici su nedostupni ili nepoznatog boravišta, Ministarstvo može radi zaštite tla, okoliša ili ljudi dati u zakup fizičkoj ili pravnoj osobi na rok do deset godina uz naknadu u visini iznosa početne zakupnine kako je propisano Zakonom. Podaci o poljoprivrednom zemljištu objavljuju se na oglasnoj ploči i mrežnoj stranici jedinice lokalne samouprave na čijem se području zemljište nalazi. Evidenciju poljoprivrednog zemljišta s podacima o vlasniku i zakupniku vodi Ministarstvo na temelju podataka koje jednom godišnje dostavljaju jedinice lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb za svoje područje. Evidencija se javno objavljuje na mrežnim stranicama jedinice lokalne samouprave na čijem se području zemljište nalazi. Ako je vlasnik zemljišta nedostupan ili nepoznatog boravišta, sredstva se uplaćuju se u korist vlasnika na poseban račun jedinice lokalne samouprave na čijem se području zemljište nalazi. Porez na dohodak utvrđuje se i plaća u trenutku kada se stvarnom vlasniku zemljišta isplate uplaćena sredstva na ime zakupnine, o čemu su jedinice lokalne samouprave na čijem se području zemljište nalazi dužne obavijestiti Ministarstvo financija, Poreznu upravu. Ako vlasnik zemljišta ne zatraži isplatu uplaćenih sredstava na ime zakupnine s posebnog računa jedinice lokalne samouprave na čijem se području zemljište nalazi u roku od deset godina od dana uvođenja u posjed, izdvojena sredstva raspoređuju se sukladno Zakonu.

Jedinice lokalne samouprave i Grad Zagreb dužni su donijeti program korištenja sredstava koja su prihod jedinica lokalne samouprave namijenjena isključivo za okrupnjavanje, navodnjavanje, privođenje funkciji i povećanje vrijednosti poljoprivrednog zemljišta te su dužni Ministarstvu podnositi godišnje izvješće o ostvarivanju programa korištenja sredstava svake godine do 31. ožujka za prethodnu godinu.

Jedinice lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb ovlaštene su bez naknade pristupiti podacima i koristiti podatke o poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države iz evidencije sudova, tijela državne uprave, zavoda i pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska, kao i drugih javnih evidencija.

Kedinice lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb ne mogu raspolagati poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države prije donošenja Programa na koji je Ministarstvo dalo suglasnost.

Programima se ne mogu umanjivati proizvodno-tehnološke cjeline koje su u funkciji proizvodnje, osim iznimno za dodjelu zamjenskog zemljišta u postupcima povrata oduzete imovine. U smislu ovoga Zakona proizvodno-tehnološka cjelina označava dio katastarske čestice, jednu katastarsku česticu, skup dijelova katastarskih čestica ili skup katastarskih čestica neposredno povezanih u jednu cjelinu radi racionalnije proizvodnje. Prijedlog Programa s popratnom dokumentacijom izlaže se na javni uvid u trajanju od 15 dana u sjedištu općine ili grada odnosno Grada Zagreba koji donosi Program. Obavijest o početku javnog uvida u prijedlog Programa objavit će se u javnom glasilu i na oglasnoj ploči i mrežnoj stranici općine i grada odnosno Grada Zagreba. Zainteresirane osobe mogu dati prigovore na prijedlog Programa najkasnije do isteka roka a o kojima odlučuje općinsko ili gradsko vijeće odnosno Gradska skupština Grada Zagreba. O prigovorima općinsko ili gradsko vijeće odnosno Gradska skupština Grada Zagreba dužna je odlučiti u roku od 30 dana. Nakon odlučivanja o prigovorima jedinice lokalne samouprave Program s popratnom dokumentacijom dostavljaju na prethodno mišljenje županiji i na suglasnost Ministarstvu odnosno Grad Zagreb na suglasnost Ministarstvu. Županija je dužna dati mišljenje u roku od 15 dana od dana primitka potpune dokumentacije. Ako županija ne izda mišljenje u roku 15 dana, smatra se da nema primjedbi. Ministarstvo je dužno dati suglasnost u roku od 30 dana od dana primitka potpune dokumentacije, odnosno u istom roku odbiti davanje suglasnosti s obrazloženjem. Jedinice lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb ne mogu raspolagati poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države prije donošenja Programa na koji je Ministarstvo dalo suglasnost.

Program raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države treba sadržavati:

- ukupnu površinu poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države na području jedinice lokalne samouprave,
- podatke o dosadašnjem raspolaganju poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države na području jedinice lokalne samouprave i vrstu proizvodnje na istom,
- površine određene za povrat i za zamjenu kada nije moguć povrat imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine,
- površine određene za prodaju, jednokratno, maksimalno do 25% ukupne površine poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države,
- površine određene za zakup,
- površine određene za zakup za ribnjake,
- površine određene za zakup zajedničkih pašnjaka,
- površine određene za ostale namjene, odnosno površine koje se mogu privesti nekoj drugoj nepoljoprivrednoj namjeni, jednokratno, maksimalno do 5% ukupne površine poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države.

Jedinica lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb određuje u svom Programu ograničenje maksimalne površine koja se može dati u zakup pojedinoj fizičkoj ili pravnoj osobi. U maksimalnu površinu uračunavaju se sve površine državnoga poljoprivrednog zemljišta koje je pojedina fizička ili pravna osoba dobila u zakup po natječajima provedenim od stupanja na snagu ovoga Zakona. Minirane površine poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države moraju biti posebno označene i mogu se predvidjeti za zakup. Površine na kojima je izgrađen sustav podzemne odvodnje i one na kojima se planira izgraditi ili je već izgrađen sustav javnog navodnjavanja i one na kojima postoji višegodišnji nasad moraju biti posebno označene. Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države utvrđuje se prema službenim podacima katastra, zemljišnih knjiga i druge dokumentacije.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude za zakup donosi općinsko ili gradsko vijeće odnosno Gradska skupština Grada Zagreba, na čijem se području zemljište nalazi na prijedlog Povjerenstava za zakup na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države pri čemu jedinice lokalne samouprave istu dostavljaju na prethodno mišljenje županiji i suglasnost Ministarstvu, a Grad Zagreb na suglasnost Ministarstvu. Predmet zakupa može biti i poljoprivredno zemljište u izvanknjižnom vlasništvu države. Za zakup poljoprivrednog zemljišta jedinica lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb dužan je najkasnije u roku od 30 dana od donošenja odluke o raspisivanju javnog natječaja dostaviti dokumentaciju nadležnom općinskom državnom odvjetništvu radi pokretanja postupaka za utvrđivanje i uknjižbu prava vlasništva države. Sve troškove postupaka iz snose jedinice lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb.

Pravo prvenstva na javnom natječaju za zakup imaju fizičke i pravne osobe koje su sudjelovale u natječaju temeljem članka 36. Zakona.

Na osnovi sklopljenog ugovora o zakupu zakupnika uvodi u posjed Povjerenstvo za uvođenje u posjed, u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora, odnosno po skidanju usjeva. Povjerenstvo za uvođenje u posjed čine tri člana, i to: pravne, geodetske i agronomske struke, koje imenuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave odnosno Grada Zagreba. O uvođenju u posjed sastavlja se zapisnik. Ako uvođenje u posjed nije moguće jer dosadašnji posjednik odbija izaći iz posjeda ili odbija predati posjed, Povjerenstvo za uvođenje u posjed dužno je isto proslijediti, s prijedlogom naplate zakupnine i predaje u posjed poljoprivrednog zemljišta, nadležnom državnom odvjetništvu na postupanje.

Sredstva ostvarena od zakupa, prodaje, prodaje izravnom pogodbom, privremenog korištenja i davanja na korištenje izravnom pogodbom prihod su državnog proračuna 25%, 10% proračuna jedinice područne (regionalne) samouprave i 65% proračuna jedinice lokalne samouprave odnosno Grada Zagreba, na čijem se području poljoprivredno zemljište nalazi. Iznimno, ako jedinica područne (regionalne) samouprave umjesto jedinice lokalne samouprave donese Program iz članka 29. stavka 1. ovoga Zakona i umjesto jedinice lokalne samouprave raspolaže poljoprivrednim

zemljištem u vlasništvu države, 65% prihoda proračuna jedinice lokalne samouprave iz stavka 1. ovoga članka prihod su jedinice područne (regionalne) samouprave, odnosno ako Ministarstvo umjesto Grada Zagreba donese Program iz članka 29. stavka 1. ovoga Zakona i umjesto Grada Zagreba raspolaže poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države, 65% prihoda proračuna Grada Zagreba iz stavka 1. ovoga članka prihod su državnog proračuna.

Jedinice lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb dužni su podatke o ribnjacima na svojem području dostaviti Ministarstvu koje vodi Registar ribnjaka u vlasništvu države. ovjerenstvo za zakup za ribnjake imenuje predstavničko tijelo jedinica lokalne samouprave odnosno Grada Zagreba, a čini ga pet članova: dva predstavnika jedinice lokalne samouprave odnosno Grada Zagreba na čijem se području zemljište nalazi, dva predstavnika Ministarstva i predstavnik ministarstva nadležnog za akvakulturu.

Jedinice lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb dužni su podatke o zajedničkim pašnjacima dostaviti Ministarstvu koje vodi Registar zajedničkih pašnjaka. Zakup pašnjaka definiran je članom 56. Zakona.

Jedinice lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb mogu sklopiti ugovor o privremenom korištenju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države s fizičkim ili pravnim osobama na njihov zahtjev i to s dosadašnjim korisnicima kojima su istekli ugovori za poljoprivredno zemljište u vlasništvu države i koji su u mirnom posjedu istog.

Poljoprivredno zemljište u vlasništvu države koje se nalazi izvan proizvodno-tehnoloških cjelina koje su u funkciji poljoprivredne proizvodnje može se zamijeniti za poljoprivredno zemljište u vlasništvu fizičkih ili pravnih osoba, koje je približno iste vrijednosti i nalazi se na području iste ili susjedne jedinice lokalne samouprave odnosno Grada Zagreba, radi okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta. Postupak za zamjenu poljoprivrednog zemljišta mogu predložiti fizičke ili pravne osobe i jedinice lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb. Dokumentaciju za poljoprivredno zemljište u vlasništvu države koje je predmet zamjene Ministarstvu dostavljaju jedinice lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb.

U smislu ovoga Zakona priobalnim područjem se smatraju jedinice lokalne samouprave koje imaju izlaz na more, otoci i poluotoci, dok se ostala područja smatraju kontinentalnim područjem. Iznimno na poluotoku Istri jedinice lokalne samouprave koje imaju izlaz na more smatraju se priobalnim područjem, dok se ostala područja smatraju kontinentalnim područjem.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave na čijem se području zemljište nalazi uz prethodno mišljenje županije i suglasnost Ministarstva odnosno Grada Zagreba uz suglasnost Ministarstva.

Pravo prvenstva na javnom natječaju za prodaju imaju fizičke ili pravne osobe koje su sudjelovale u natječaju prema redoslijedu definiranim u članku 64. Zakona.

Kupljeno poljoprivredno zemljište ne može se otuđiti u roku od deset godina od dana sklapanja ugovora o prodaji. Jedinice lokalne samouprave izdaju brisovno očitovanje radi brisanja uknjiženih tereta. Jedinice lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb dužni su obavijest o izdavanju brisovnog očitovanja dostaviti Ministarstvu.

Obavijest o podnesenom zahtjevu za poljoprivredno zemljište u vlasništvu države koje se prodaje izravnom pogodbom ako zainteresirana osoba podnese zahtjev Ministarstvu kojem prilaže dokaz o ispunjavanju uvjeta, Ministarstvo je dužno objaviti na oglasnoj ploči jedinice lokalne samouprave odnosno Grada Zagreba, na čijem se području poljoprivredno zemljište nalazi.

Jedinice lokalne samouprave i Grad Zagreb dužni su nadzirati provođenje odluka o agrotehničkim mjerama i mjerama za uređivanje i održavanje poljoprivrednih rudina iz članaka 10. i 12. ovoga Zakona. Poslove obavljaju poljoprivredni redari koji osim općih uvjeta za prijam u službu moraju imati najmanje srednju stručnu spremu poljoprivredne struke. Ako jedinice lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb imaju manje od 5000 ha poljoprivrednog zemljišta, poslove obavljaju poljoprivredni redari koji osim općih uvjeta za prijam u službu moraju imati najmanje srednju stručnu spremu, po mogućnosti poljoprivredne struke. Jedinice lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb mogu obavljanje poslova organizirati zajednički.

Evidenciju ugovora i naplate po ugovoru o prodaji, davanju u zakup, zakup za ribnjake, zakup zajedničkih pašnjaka, o privremenom raspolaganju, zamjeni, davanju na korištenje bez javnog natječaja, razvrgnuću suvlasničke zajednice, osnivanju prava građenja i osnivanju prava služnosti s obročnom otplatom kupoprodajne cijene, ugovoru o koncesiji i prioritetnoj koncesiji za poljoprivredno zemljište, ugovoru o dugogodišnjem zakupu poljoprivrednog zemljišta i dugogodišnjem zakupu za ribnjake koji su sklopljeni do stupanja na snagu ovoga Zakona vode jedinice lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb na čijem se području zemljište nalazi.

Ugovore o privremenom korištenju koji su sklopljeni na temelju Zakona o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, br. 39/13. i 48/15.), a istječu nakon stupanja na snagu ovoga Zakona jedinice lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb mogu produljiti na rok od dvije godine, odnosno do raspisivanja javnog natječaja sukladno odredbama ovoga Zakona.

Jedinice lokalne samouprave dužne su Program raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države donijeti u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga Zakona. Ako jedinica lokalne samouprave ne donese Program, Program donosi upravni odjel županije nadležan za poljoprivredu na čijem se području jedinica lokalne samouprave nalazi u roku od 30 dana od isteka roka uz suglasnost Ministarstva, na trošak sredstava proračuna jedinice lokalne samouprave.

*Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora  
(»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15)*

Zakon uređuju zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, županije, Grada Zagreba, grada ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja. Ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga kao zakupodavac sklapa Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja, a iznimno ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Odredbe se odnose i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom, a ukoliko je zakupodavac Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

Poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, ili sadašnjem korisniku poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjena i predaje poslovnoga prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i u skladu s

odlukama koje će donijeti nadležna tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, a koje se donose na prijedlog čelnika jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i koje se javno objavljuju. Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave sadašnji zakupnici ili korisnici podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje tijelu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave određenom propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave. Iznimno, pravo na kupnju poslovnoga prostora, prema ovom Zakonu može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Republikom Hrvatskom, jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, u trajanju kraćem od pet godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je prije toga bio u zakupnom odnosu s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina ili je prije toga bio u zakupnom odnosu s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave i Republikom Hrvatskom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili je kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika ili je morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, zbog povrata tog prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina. Iznimno, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, može se prodati sadašnjem korisniku toga prostora koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost i koji zakupni odnos je trajao neprekidno najmanje pet godina.

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske podnose se Ministarstvu državne imovine, a za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave tijelu nadležnom za njihovo raspolaganje određenom propisom u ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave. Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne (regionalne) samouprave sadašnjem zakupniku odnosno sadašnjem korisniku donosi Ministarstvo državne imovine odnosno predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora. Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.



Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u skladu sa ovim Zakonom donose svoje opće akte koji će pobliže urediti kupoprodaju poslovnoga prostora u njihovo vlasništvo u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

### **3.2. Nekretnine Republike Hrvatske i lokalna i područna (regionalna) samouprava**

S nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, u odnosu na zahtjeve jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, postupalo se uglavnom na način da se udovoljavalo njihovim zahtjevima te su im nekretnine darovane u svrhu izgradnje infrastrukturnih objekata, odnosno drugih objekata kojima se podizao obrazovni, kulturni ili drugi standard. Pri tome su temelj bili i još uvijek jesu, Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske i Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

Ključan element uspješne aktivacije imovine su kvalitetni projekti i donošenje prostornih planova od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. U proteklom su razdoblju nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske često zapostavljane u prostornim planovima, a parcijalni interesi dominirali su u donošenju tih dokumenata, jer su u mnogim prostornim planovima određene male i za investicije neadekvatne parcele građevinskog zemljišta, što je onemogućavalo veće investiranje. Na tom se nivou uočila potreba za okrupnjivanjem čestica u vlasništvu Republike Hrvatske i lokalne i područne (regionalne) samouprave. Nadležna državna tijela ne raspolažu podacima o nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje se nalaze unutar obuhvata dokumenata prostornoga uređenja, a Registar nekretnina Republike Hrvatske nije funkcionalno uspostavljen. U proteklom razdoblju vršena su značajna darovanja u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, bez provedbe stvarnog nadzora, a osobito radi utvrđivanja jesu li predmetne nekretnine uopće stavljene u funkciju i je li funkcija u skladu sa svrhom darovanja. Najveći problem pritom su darovanja u svrhu osnivanja zona malog gospodarstva, gdje nerijetko nekretnine koje su darovane u tu svrhu nisu stavljene u funkciju, već su nakon prijenosa prava vlasništva s Republike Hrvatske na jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ostale zapuštene ili se njima dalje raspolagalo, a dobiveni se novac iskoristio za druge svrhe.

Općina Velika Ludina za sada ne planira zatražiti na dar nekretnine od Ministarstva državne imovine.

Sukladno Zakonu o uređivanju imovinskopravnih odnosa, u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina, osiguravaju se pretpostavke za učinkovitije provođenje projekata, vezano za izgradnju infrastrukturnih građevina od interesa za Republiku Hrvatsku i u interesu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, radi uspješnijeg sudjelovanja u kohezijskoj politici Europske unije i u korištenju sredstava iz fondova Europske unije. U tablici 1. navedeni su razvojni projekti Općine Velika Ludina.

**Tablica 1. Razvojni projekti Općine Velika Ludina**

Projekti	Razdoblje provedbe projekta
Uređenje groblja	2018.
Uređenje školskog igrališta	2018.
Uređenje pučkih domova-G.Vlahinička	2018.
Izgradnja reciklažnog dvorišta	2018.
Promocija knjiga i očuvanje kulturne baštine	2018.
Postavljanje video nadzora na divljim deponijama, u centru Velika Ludina i kod dječjeg vrtića	2018.
Izgradnja autobusnog stajališta u romskom naselju	2018.
Popravak i nabava prometnih znakova	2018. - 2020.
Rekonstrukcija i dogradnja-Cvjetna ulica	2018. - 2020.
Rekonstrukcija ceste Vidrenjak	2018. - 2020.
Obnova sakralnih objekata Crkva SV. Mihaela u Velikoj Ludini	2018. - 2020.
Sanacija komunalne deponije	2018. - 2020.

### 3.3. Poslovni prostori i stanovi u vlasništvu Općine Velika Ludina

Općina Velika Ludina u vlasništvu, kao dio portfelja nekretnina, ima poslovne prostore i stanove. Strategijom i Planom upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Velika Ludina svakako treba predvidjeti i povećanje postotka iskorištenosti poslovnih prostora. Ovim aktivnostima je ključno postići maksimalnu racionalnost i kontrolu troškova s jedne strane, a s druge strane pomnim planiranjem tekućega održavanja i investicija od strane korisnika postići dugoročno zadržavanje vrijednosti nekretnina.

Izvešćem o obavljenoj reviziji – upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Sisačko - moslavačke županije utvrđeno je da je Općina Velika Ludina koncem 2014. godine upravljala i raspolagala s 15 poslovnih prostora površine 1 022 m<sup>2</sup>, od kojih jedan poslovni prostor površine 258 m<sup>2</sup> koristi za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 185 m<sup>2</sup> koriste trgovačko društvo u vlasništvu i proračunski korisnik Općine Velika Ludina bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 70 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, šest poslovnih prostora površine 257 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu, a tri poslovna prostora površine 252 m<sup>2</sup> je prazno. Jedan poslovni prostor se ne koristi jer je u tijeku sudski postupak za utvrđivanje vlasništva. Drugi je prazan od veljače 2013. godine kada je s zakupoprimcem raskinut ugovor, a treći poslovni prostor je korišten do konca 2014. godine za rad općinskih službi i tijela dok nisu preseljeni u novi prostor. Za poslovni prostor prazan od veljače 2013. godine nisu poduzimane aktivnosti za davanje u zakup po tržišnim uvjetima putem javnog natječaja.

Prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora od 2012. do 2014. godine putem javnog natječaja dana su u zakup dva poslovna prostora ukupne površine 88,34 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 781,00 kuna. Osim navedenih u zakupu su uz plaćanje zakupnine još četiri poslovna prostora na temelju

ugovora zaključenih u ranijim godinama (prije 2012. godine) koji su produljivani postojećim zakupcima.

Tri poslovna prostora dana su na korištenje udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju ugovora o korištenju poslovnih prostora. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina Velika Ludina. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine, broj 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine, broj 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. godine, su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje prostora s trgovačkim društvom u vlasništvu i proračunskim korisnikom Općine Velika Ludina nisu zaključeni ugovori kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Osim od stalnog zakupa poslovnih prostora Općina Velika Ludina je ostvarila i prihode od povremenog iznajmljivanja prostora u društvenim domovima za održavanje svadbenih svečanosti, krstitka, promidžbenih aktivnosti i drugo na temelju općinskih odluka kojima je utvrdila uvjete i način korištenja društvenih domova.

Državni ured za reviziju predlaže prije donošenja odluka o načinu nabave nekretnina sastaviti analizu različitih načina nabave kako bi se u skladu s načelom dobrog gospodara izabrao najpovoljniji. Pri donošenju odluka o raspolaganju i nabavi nekretnina te objavi natječaja predlaže se primijeniti sve odredbe sadržane u aktima Općine Velika Ludina. Procjenu nekretnina obavljati prema propisima. Prije

raspolaganja/nabave pravodobno pripremiti dokumentaciju u smislu propisa o gradnji, a procjenom obuhvati sve nekretnine koje se prodaju. Kod promjena bitnih elemenata u ugovorima, odnosno promjena uvjeta pod kojima je vijeće odobrilo zaključenje ugovora, odluku o svim izmjenama treba donijeti vijeće. Za kašnjenje s plaćanjem predlaže se obračunati i naplatiti zatezne kamate, a za kašnjenje s izvođenjem radova obračunati i naplatiti ugovornu kaznu. Predlaže se poduzeti radnje za povrat sredstava ili za drugačiji način uređenja imovinsko-pravnih odnosa s prodavateljem u vezi izgradnje dizala. Predlaže se zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Nadalje se predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Velika Ludina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga i drugo). Nadalje se predlaže u poslovnim knjigama evidentirati povećanje udjela u komunalnom društvu za vrijednost obavljenih ulaganja u nekretninama.

### **3.4. Građevinsko i poljoprivredno zemljište**

Portfelj nekretnina Općine Velika Ludina čini građevinsko i poljoprivredno zemljište, koje predstavlja potencijal za privlačenje investicija i ostvarivanje ekonomskog rasta. Aktivnosti u upravljanju i raspolaganju zemljištem u vlasništvu Općine Velika Ludina podrazumijevaju i provođenje postupaka stavljanja tog zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem imovinskopravnih odnosa, davanjem u zakup zemljišta te kupnjom građevinskog i poljoprivrednog zemljišta za korist Općine Velika Ludina, kao i druge poslove u vezi sa građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Velika Ludina, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti drugog tijela.

Izvrješćem o obavljenoj reviziji – upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Sisačko - moslavačke županije navodi se da je Općina Velika Ludina na koncu 2014. godine raspolagala s 178 673 m<sup>2</sup> zemljišta. U 2013. godini u temeljni kapital komunalnog društva u vlasništvu Općine unijela je zemljište površine 6 878 m<sup>2</sup> s polu izgrađenim građevinskim objektom površine 137,92 m<sup>2</sup>. Prema procjeni sudskog vještaka vrijednost navedenih nekretnina iznosila je 545.000,00 kuna. U poslovnim knjigama Općine Velika Ludina navedene

nekretnine nisu bile evidentirane, niti je navedeno ulaganje iskazano kao povećanje udjela u temeljnom kapitalu navedenog komunalnog društva. Od 2012. do 2014. godine ostvarivala je i prihode od zakupa zemljišta za postavu kioska na temelju ugovora o korištenju javne površine za postavljanje kioska zaključenih prije 2012. godine a koji su produljivani postojećim zakupcima te štandova i drugih privremenih objekata.

Problematika oko poljoprivrednih zemljišta u Republici Hrvatskoj pa tako i jedinica lokalne (regionalne) samouprave, sastoji se od nesređenih imovinsko-pravnih odnosa, usitnjenosti, malih parcela i raspršenosti. To su glavni razlozi neučinkovitosti poljoprivredne proizvodnje. Na to se nadovezuje nemogućnost planskoga i sustavnoga planiranja i razvoja poljoprivrednoga gospodarstva. Program okrupnjavanja poljoprivrednoga zemljišta treba povećati prosječni poljoprivredni posjed u Hrvatskoj i površinu poljoprivrednoga zemljišta obiteljskih gospodarstava te smanjiti broj parcela. Postupak komasacije predstavlja proces potpunog uređenja zemljišta, u okviru kojeg se izrađuje novi katastarski operat te se provodi zamjena, odnosno grupiranje zemljišta. Također, u okviru komasacije obavlja se izgradnja prateće infrastrukture, melioracija i regulacija naselja. Ističe se potreba voditi računa o podnesenim zahtjevima za povrat, odnosno određivanje naknade za oduzetu imovinu temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, jer Republika Hrvatska zajedno s jedinicama lokalne (regionalne) samouprave može raspolagati samo onim zemljištem za koje je pribavljena potvrda da za isto nije podnesen zahtjev za povrat. Općina Velika Ludina nije do sada imala zahtjeva za povrat nekretnina oduzetih za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

Općina Velika Ludina vodi knjigovodstvenu evidenciju nekretnina te je izradila Registar imovine u skladu s Uredbom o registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 55/11). Općina ima akte i odluke za upravljanje i raspolaganje imovinom.

### **3.5. Stanje dokumentacije o nekretninama**

*Katastar* – Državna geodetska uprava ima relativno pouzdane i precizne podatke o broju i obliku katastarskih čestica na području Općine Velika Ludina.

*Zemljišne knjige* – Općina Velika Ludina procjenjuje da je od ukupne njene imovine dio čestica upisan u zemljišnim knjigama, no da postoji potreba za provođenjem obnove katastra i zemljišnih knjiga, jer su službene katastarske i zemljišnoknjižne evidencije neusklađene.

*Registar državne imovine* – na službenoj Internet stranici Ministarstva državne imovine objavljen je Registar državne imovine:

<http://registar-iovina.gov.hr/default.aspx?action=nekretnine>

*Državna riznica* – Ministarstvo financija je izradilo obvezujuće Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Navedene Upute obuhvaćaju obveznike njene primjene, tumačenje obuhvata imovine u

vlasništvu Republike Hrvatske, potrebu usklađivanja knjigovodstvenog sa stvarnim stanjem imovine, načela iskazivanja vrijednosti imovine, postupak procjene vrijednosti imovine te knjigovodstveno evidentiranje u računovodstvu proračuna.

*Prostorni planovi* – Općina Velika Ludina ima usvojen Prostorni plan uređenja Općine Velika Ludina.

*Registri* – Registar imovine potrebno je izraditi u skladu sa Uredbom o registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 55/11), kojom je propisan način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine, a koji će na jednom mjestu obuhvatiti podatke o pojedinom obliku imovine u vlasništvu Općine Velika Ludina, kako bi bio dostupan zainteresiranim stranama.

Od izrazitog je značaja urediti evidencije nekretnina u vlasništvu Općine jer su one temeljna pretpostavka za ekonomično upravljanje nekretninama i učinkovito djelovanje internoga tržišta nekretnina. U ovom su trenutku evidencije u većini učinkovite ali neučinkovite na način da njihove međusobne usporedbe u cijelosti nisu moguće, što uzrokuje pomanjkanje pouzdanih i vjerodostojnih podataka o cjelovitom opsegu nekretnina u vlasništvu Općine, stoga će se, u što je moguće kraćem roku, uspostaviti cjelovite i ažurne evidencije imovine u svom vlasništvu.

### **3.6. Nepochinjene nekretnine**

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15), koji je donesen 03. srpnja 2015. godine, a na snazi je od 25. srpnja iste godine.

Ovim Zakonom uređuje se procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu.

Ovaj Zakon sadržava odredbe koje su u skladu s Direktivom 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni Direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) broj 1093/2010 (tekst važan za EGP) (SL L 60, 28. 2. 2014.).

Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina, koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podaci

koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, koje podatke potom evaluiraju i dalje koriste. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije. Ovisno o tome što se s nekretninom želi ostvariti, Zakonom su propisani i posebni načini procjene vrijednosti nekretnina.

Općina Velika Ludina ima u planu vršiti procjenu nekretnina u trenutku kada se za to ukaže potreba. Prodaji nekretnina prethodi procjena tržišne vrijednosti nekretnine, koju utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske struke. Procjenu može obavljati ovlašteni sudski vještak s kojim je sklopljen okvirni ugovor za izradu elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom.

### **3.7. Darovanje nekretnina**

U upućenim zahtjeva navedena je svrha za koju jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave traže darovanje nekretnina, a pretežito se odnosi na zemljište potrebno za izgradnju poduzetničkih zona, infrastrukturnih i drugih građevina, objekata za društvene, kulturne i javne potrebe te lovačkih i planinarskih domova. Značajno je porastao broj zahtjeva koji se odnose na dodjelu zemljišta za sportsko-rekreacijske sadržaje, bilo da se radi o postojećim objektima, izgrađenim bez akta za gradnju, ili budućoj izgradnji većih sportsko-rekreacijskih centara s pratećim sadržajima, kao i za turističke, odnosno ugostiteljsko-turističke sadržaje.

Uredbom o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske propisano je da se nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanovama čiji je osnivač Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, u svrhe navedene u članku 3. spomenute Uredbe, a to su:

- ostvarenja projekata koji su od osobitog značaja za gospodarski razvoj, poput izgradnje poduzetničkih zona i drugih sličnih projekata,
- ostvarenja projekata koji su od općega javnog ili socijalnoga interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, groblja i drugih sličnih projekata, i
- izvršenja obveza Republike Hrvatske.

## **4. ANALIZA STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA OSTALOM IMOVINOM I KONCESIJAMA**

### **4.1. Mineralne sirovine**

Osnovni dokument kojim se utvrđuje gospodarenje mineralnim sirovinama i planira rudarska gospodarska djelatnost na državnoj razini je Strategija gospodarenja mineralnim sirovinama, koju donosi Hrvatski sabor na prijedlog Vlade RH. Na snazi je Zakon o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14) i Zakon o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika (»Narodne novine«, broj 94/13, 14/14).

Zakonom o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14) uređuje se istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina, gospodarenje mineralnim sirovinama i planiranje rudarske gospodarske djelatnosti, istraživanja i utvrđivanje rezervi mineralnih sirovina, izrada i provjera rudarskih projekata, eksploatacija mineralnih sirovina, davanje koncesije za eksploataciju, građenje i uporabu rudarskih objekata i postrojenja, izrada rudarskih planova i izvođenje rudarskih mjerenja, sanacija otkopanih prostora, naknada za koncesiju, naknada štete, mjere osiguranja, sigurnosti i zaštite, stručna sprema za obavljanje određenih poslova u rudarstvu, upravni i inspekcijski nadzor, prekršajne odredbe i druga pitanja. Za istraživanje i eksploataciju obnovljivih ležišta građevinskog pijeska i šljunka u području važnom za vodni režim primjenjuju se propisi o vodama, a za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina iz neobnovljivih ležišta na području važnom za vodni režim i u zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće, uz odredbe Zakona o rudarstvu, primjenjuju se i propisi o vodama.

Jedince lokalne (regionalne) samouprave dužne su u svojim razvojnim dokumentima osigurati provedbu Strategije gospodarenja mineralnim sirovinama i osigurati njezinu provedbu u roku od tri godine od dana usvajanja strategije gospodarenja mineralnim sirovinama u Hrvatskome saboru.

U Izvješću o obavljenoj reviziji - Gospodarenje mineralnim sirovinama na području Sisačko-moslavačke županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Slavonski Brod, studeni 2016, Slavonski Brod) Općina Velika Ludina nije navedena



## **4.2. Poljoprivredno zemljište**

Zakonom o poljoprivrednom zemljištu («Narodne novine», broj 20/18) uređuje se: održavanje i zaštita poljoprivrednog zemljišta, korištenje poljoprivrednog zemljišta, promjena namjene poljoprivrednog zemljišta i naknada, raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske i Zemljišni fond. Više o tome opisano je pod 3.1.

Provedbom ovog Zakona očekuje se uvođenje veće discipline u prenamjeni poljoprivrednoga zemljišta, formiranje jezgre poljoprivrednih gospodarstava koja će imati dugoročnu perspektivu poljoprivrednih proizvođača s obzirom na zemljišne resurse, uspostava informacijskog sustava kojom se želi poboljšati upravljanje poljoprivrednim zemljištem te ubrzavanje raspolaganja državnim poljoprivrednim zemljištem, što je i glavni prioritet koji treba proisteći iz provedbe Zakona. U ukupnosti Zakon bi trebao donijeti okrupnjavanje poljoprivrednih gospodarstava, povećanje korištenih poljoprivrednih površina te stavljanje u funkciju do sada nekorištenog poljoprivrednog zemljišta.

Sva imovina Općine Velika Ludina pa tako i zemljišta objedinjena su u Registru imovine.

## **5. REGULATORNA I UPRAVLJAČKA ULOGA OPĆINE VELIKA LUDINA U TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA**

Trgovačka društva, u (su)vlasništvu Općine Velika Ludina, vrlo su važna za zapošljavanje te znatno pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti, posebno stoga što pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra, no u novije su vrijeme suočena su s liberalizacijom tržišta. Unatoč svom specifičnom karakteru, ona moraju prilagoditi svoju organizaciju i poslovanje izazovu konkurencije te učinkovito poslovati, a sve u skladu s principima tržišnog natjecanja.

Za poslovanje trgovačkih društava i ustanova u (su)vlasništvu jedinice lokalne samouprave često su potrebne nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske. U Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013. do 2017. godine navedeno je da će se dodjela nekretnina obavljati na načine koji neće biti neselektivna potpora. Pri tome više treba koristiti institute osnivanja prava građenja i prava služnosti, koji su do sada bili rjeđe korišteni, a koji omogućavaju da izgrađeni objekti nakon isteka prava korištenja budu vraćeni u vlasništvo Republike Hrvatske, čime je ono dugoročno zaštićeno.

Trgovačka društva (su)vlasništvu Općine Velika Ludina su: EKO MOSLAVINA d.o.o. Kutina, za komunalno gospodarstvo (1,86%), LUDINA d.o.o. Velika Ludina, za usluge i trgovinu (100%), MOSLAVAČKI LIST d.o.o. Kutina, za izdavačku i radijsku djelatnost (25%) i MOSLAVINA d.o.o. Kutina, za javnu vodoopskrbu i javnu odvodnju (1,94%).

Bitna smjernica u Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom, koja se odnosi na trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Velika Ludina, je unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Velika Ludina kao (su)vlasnika trgovačkih društava. Odgovornost za rezultate poslovanja trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Velika Ludina uključuje složen proces aktivnosti uprava i nadzornih odbora, upravljačkih prava i odgovornosti.

Svakako, cilj je pronalaženje ravnoteže između nadležnosti Općine Velika Ludina da aktivno vrši svoju (su)vlasničku funkciju (kandidiranje i izbor nadzornih odbora i uprave) te vlastite regulatorne uloge. Za svako trgovačko društvo u okviru Plana upravljanja treba objaviti politiku koja utvrđuje ciljeve poslovanja i razvoja trgovačkog društva. U politici poslovanja (u Planu) trebaju biti jasno utvrđeni osnovni ciljevi poslovanja (efektivnost i profitabilnost), a strateške smjernice moraju sadržavati, osim operativnih aktivnosti, i kriterije mjerljivosti kojima će se tijekom provođenja Strategije i godišnjih planova upravljanja imovinom (u određenim vremenskim intervalima i/ili u svakom momentu) moći utvrditi stvarno stanje njihove realizacije. To će pomoći osiguravanju jasnih zadataka za trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine, koja će time dobiti jasnu poruku u obliku strateških smjernica i obaveza izvještavanja.

## **6. SMJERNICE U UPRAVLJANJU TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA U (SU)VLASNIŠTVU OPĆINE VELIKA LUDINA**

Glavni zadatak Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u (su)vlasništvu Općine Velika Ludina u trgovačkim društvima je ostvarivati gospodarski rast, razvoj, zaposlenost i financijsku korist. Postupanje Općine Velika Ludina kao (su)suvlasnika detaljnije definiraju:

- Zakon o trgovačkim društvima (»Narodne novine«, broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 78/15),
- Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 94/13, 18/16, 89/17),
- Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Velika Ludina,
- Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Velika Ludina.

Dugoročna očekivanja od trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Velika Ludina odredit će se planom upravljanja uvažavajući:

- strategiju poslovanja i razvoja trgovačkih društava,
- kapitalne strukture trgovačkih društava,
- pristup izvoru financiranja,
- izvedena i planirana ulaganja.

### **6.1. Temeljne odrednice upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Velika Ludina u skladu s modernom međunarodnom praksom**

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Velika Ludina od velikog su značaja za razvoj, jer sudjeluju u stvaranju bruto društvenog proizvoda i utječu na zaposlenost i tržišnu kapitalizaciju, a podizanje kvalitete upravljanja njima od presudne je važnosti za osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Općine Velika Ludina.

U obavljanju (su)vlasničkih ovlasti u trgovačkim društvima u kojima Općina Velika Ludina ima udjele, potrebno jasno i snažno deklarirati ciljeve vlasništva, kako se ne bi umjesto jasnih pravila i razgraničenja odgovornosti između vlasnika, nadzornog odbora i uprave društva, ponegdje stvorili paralelni sustavi koji otvaraju prostor za arbitrarnost, nedovoljnu odgovornost i potiru jasna razgraničenja odgovornosti na svim razinama. Općina Velika Ludina treba djelovati kao informiran i aktivan (su)vlasnik te ustanoviti jasnu i konzistentnu (su)vlasničku politiku, osiguravajući da se upravljanje u trgovačkim društvima obavlja na transparentan i odgovoran način s potrebnim stupnjem

profesionalnosti i učinkovitosti. Takva politika pružit će trgovačkim društvima, tržištu i široj javnosti predvidljivost i jasno razumijevanje ciljeva Općine kao (su)vlasnika, kao i njenih dugoročnih obveza s tim u vezi.

Trgovačka društva moraju, u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, imati uspostavljenu unutarnju reviziju i barem unutarnji nadzor. Glavni cilj unutarnje revizije mora biti zaštita imovine Općine Velika Ludina, a glavna zadaća je nadzor nad uređenosti i ekonomičnosti poslovanja društva, sukladno propisima i unutarnjim aktima. Općina Velika Ludina će jednom godišnje vršiti nadzor nad poslovanjem sukladno Naputku o otkrivanju, postupanju i izvješćivanju o nepravilnostima u upravljanju sredstvima proračuna, proračunskih i izvanproračunskih korisnika. Nadzor će obaviti imenovana osoba za nepravilnosti.

Također je jako bitno u upravljanju trgovačkim društvima primjenjivati smjernice ravnopravnosti spolova u upravljačkim odborima trgovačkih društava, koje predviđaju povećanje udjela žena u upravljačkim odborima na 40%.

Provedbene mjere vezane za smjernice koje se odnose na trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Velika Ludina su sljedeće:

- prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava;
- vršiti provjere potpunjenih i dostavljenih Izjava o fiskalnoj odgovornosti;
- imenovana osoba za nepravilnost u Općini Velika Ludina dužna je sprječavati rizik nepravilnosti i prijevare te poduzimati radnje protiv njih. Osoba za nepravilnost zaprima obavijesti o nepravilnostima i sumnjama na prijevaru te poduzima potrebne mjere i o tome obavještava Državno odvjetništvo Republike Hrvatske i nadležno tijelo za nepravilnosti i prijevare pri Ministarstvu financija;
- upravljanje trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Velika Ludina obavlja se transparentno i odgovorno, profesionalno i učinkovito u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, što će se osiguravati kroz rad i izvještavanje predstavnika vlasnika u nadzornim odborima i skupštinama trgovačkih društava te uspostavom unutarnjih revizija i nadzora;
- u smislu jačanja sprječavanja korupcije u trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Velika Ludina, povećat će se provjera ovlasti glede provjere mogućeg sukoba interesa članova uprava i nadzornih odbora;
- preporučiti trgovačkim društvima javnu objavu bitnih informacija na njihovim Internet stranicama. Bitne informacije koje bi trebale biti objavljene na njihovim Internet stranicama su: ciljevi društva i informacije o njihovom ispunjavanju, (su)vlasnička i glasačka struktura trgovačkog društva, svaka financijska pomoć (garancije, subvencije, preuzete obveze), popis gospodarskih subjekata s kojima su u sukobu interesa u smislu propisa o javnoj nabavi, donesen plan nabave u skladu s propisima o javnoj nabavi, registar ugovora o javnoj nabavi i okvirnih sporazuma koji sadrži podatke u skladu s propisima o javnoj nabavi;

- doneseni akti kojima se reguliraju obveze i odgovornosti trgovačkog društva moraju biti transparentno objavljeni javnosti i s tim povezani troškovi morali bi se pokriti na transparentan način.

## **7. SMJERNICE U UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE VELIKA LUDINA**

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Velika Ludina oslanja se na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, u kojoj je navedeno da se u pogledu nekretnina utvrđuju smjernice koje su dužni poštovati svi upravitelji nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i ovlaštena tijela za rješavanje prostorne problematike, kada upravljaju nekretninama na podlozi općih propisa.

Nekretnine u vlasništvu Općine Velika Ludina kapital su koji treba staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije. Glavna smjernica je da nekretnine u vlasništvu Općine Velika Ludina postanu jedan od važnih resursa gospodarskog razvoja te da se odgovorno upotrebljavaju, a temeljni cilj Strategije jest učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Velika Ludina prema načelu učinkovitosti dobrog gospodarstva.

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

Radi zaštite dugoročnih interesa, Općina Velika Ludina treba težiti da što veći udio nekretnina bude aktiviran kroz osnivanje prava građenja i/ili prava služnosti, što će omogućiti korištenje prema namjeni te povećati prihode proračuna. To će ujedno biti način sprječavanja zloupotrebe nekretnina i nezakonitog bogaćenja pojedinaca, onemogućavanja korupcije i osiguravanja maksimalne ekonomske koristi države. Također, ne isključuje se model prodaje nekretnina u vlasništvu Općine Velika Ludina, ukoliko se to u pojedinom slučaju pokaže ekonomski i gospodarski opravdanim.

Svi postupci koji se vode pri tijelima državne uprave i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave (predmeti u postupku denacionalizacije i sl.) moraju se dovršiti pa je u tom smislu u novom Zakonu o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 94/13, 18/16, 89/17) i u drugim propisima potrebno odrediti krajnji rok za dovršetak postupaka po postojećim zahtjevima.

Potrebno je uskladiti pravni okvir koji uređuje područje ustanova kojima je osnivač jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Nužno je ojačati sustav nadzora i utjecaja osnivača nad upravljanjem i raspolaganjem imovinom u vlasništvu tih ustanova, kako bi i u tom dijelu bio poznat opseg imovine. Nadalje, svi oblici imovine, koju imaju u vlasništvu ustanove kojima je osnivač jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, trebaju biti uneseni u Registar imovine, što će doprinijeti borbi protiv

korupcije i većoj transparentnosti, ali i osiguravanju bolje iskoristivosti tako evidentirane imovine.

### **7.1. Prostorno uređenje**

Prostorni plan uređenja je temeljni dokument prostornog razvoja svake jedinice lokalne samouprave. Nakon provedene javne rasprave, plan usvaja predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, to jest Općinsko vijeće. Prostorni plan uređenja određuje područja za razvoj određenih djelatnosti i namjenu površina te uvjete za održivi i uravnoteženi razvitak.

Prostorni razvoj naselja ili dijela naselja detaljnije se uređuje urbanističkim planom, kojeg u skladu s prostornim planom uređenja također donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

Općina Velika Ludina na službenim stranicama ima uredno i transparentno objavljen Prostorni plan uređenja Općine Velika Ludina.

Nužno je na Internet stranicama Općine Velika Ludina objaviti sve važeće prostorne planove, odnosno njihove pročišćene tekstove.

### **7.2. Korištenje poslovnih prostora**

Cilj je da poslovni prostori u vlasništvu Općine Velika Ludina budu popunjeni koliko je to moguće i sigurnosno opravdano. Općina Velika Ludina mora racionalno i učinkovito upravljati poslovnim prostorima, i to na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini Velika Ludina budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem djelovanju. Svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem. Potrebno je ujednačiti standarde korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna.

### **7.3. Darovanja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske**

Kod darovanja, koje Republika Hrvatske vrši u korist jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, potrebno je uspostaviti učinkovit mehanizam kontrole, kojim bi se u svakom trenutku znalo u koju svrhu je darovanje izvršeno i je li tu svrhu obdarenik ispunio. S tim u vezi potrebno je:

- odrediti jasne kriterije i granice nadležnosti za darovanja nekretnina koji uključuju namjenu, prava i obveze obdarenika te sankcije za nepridržavanje preuzetih obveza prilikom darovanja,
- za darovanja koja se vrše u korist jedinica lokalne i područne samouprave nema daljnjeg prijenosa vlasništva (barem 15 godina),

- svaki zahtjev za darovanje mora biti potkrijepljen potpunom dokumentacijom, koja uključuje jasan projekt sa svim potrebnim dozvolama i suglasnostima nadležnih tijela te mišljenje o usklađenosti projekta s dokumentom prostornog uređenja,
- potrebno je preispitati mogućnost načina utvrđivanja odgovornosti čelnika za slučaj da njihovo neracionalno postupanje s darovanim nekretninama pričinu štetu,
- imovinu i nekretnine u vlasništvu RH, koja se iz određenih razloga ne može darovati, potrebno je prenijeti na upravljanje i korištenje jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, ukoliko su one iskazale potrebu za njihovim korištenjem.

#### **7.4. Rješavanje imovinskopravnih odnosa između Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave**

Jedan od osnovnih zadataka u rješavanju prijepora oko zahtjeva koje jedinice lokalne i područne samouprave imaju prema Republici Hrvatskoj je u rješavanju suvlasničkih odnosa u kojima se međusobno nalaze. U tom smislu potrebno je popisati sve nekretnine (stanove, poslovne prostore i građevinska zemljišta) na kojima postoji suvlasništvo te, gdje god je to moguće i ne preklapaju se interesi, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili razvrgnuti suvlasničku zajednicu geometrijskom diobom. U praksi bi to, između ostalog, značilo da bi se zamjenom nekretnina formirale veće građevinske čestice pogodne za investicije.

Nadalje, potrebno je utvrditi kriterije i vrstu nekretnina koje bi bile prikladne da se njihovo korištenje prenese na jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Jedinice lokalne i područne samouprave bi te nekretnine koristile za unaprijed određene namjene, koje bi se prije ustupanja na korištenje predočile ovlaštenom tijelu Republike Hrvatske.

Nakon prijenosa na korištenje jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, one bi dio prihoda od njihova korištenja zadržala za sebe, dio bi iskoristila za tekuće i izvanredno održavanje tih nekretnina (imovine), a ostatak bi bio prihod državnog proračuna.

Na takav način bi se izašlo u susret jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave u njihovim zahtjevima koji se odnose na zadovoljavanje socijalnih, kulturnih, komercijalnih ili drugih potreba, a s druge strane ostvarilo bi se načelo funkcionalnosti upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, jer bi nekretnine u državnom vlasništvu bile u uporabi i ostvarivao bi se određeni prihod od njih.

U praksi bi to značilo da bi jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, u ime i za račun Republike Hrvatske, obavljale sve poslove upravljanja stanovima i poslovnim prostorima, uključujući i davanje u najam, odnosno zakup, rukovodeći se pri



tom načelom dobrog gospodara, te bi iz ostvarenih prihoda podmirivale troškove održavanja, dok bi se preostali iznos u određenim omjerima podijelio između državnog proračuna i proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Zahtjevima za darovanje građevinskog zemljišta treba pristupiti odgovorno i maksimalno onemogućiti špekulacije.

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013. do 2017. godine definirani su sljedeći ciljevi rješavanja imovinskopravnih odnosa Republike Hrvatske s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave:

- osigurati pretpostavke za učinkovitije provođenje projekata vezanih uz izgradnju infrastrukturnih građevina, kao i drugih strateških projekata od interesa za Republiku Hrvatsku,
- utvrditi kriterije i vrstu nekretnina prikladnih da se njihovo korištenje prenese na jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, nakon čega će dio prihoda od korištenja zadržati za sebe, dio bi se iskoristio za održavanje, a ostatak bi bio prihod državnog proračuna,
- u suradnji s gradovima i općinama, predvidjeti veće površine pogodne za velike investicije,
- postupno optimizirati vlasnički portfelj države i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave na području općina i gradova.

## **8. SMJERNICE U USPOSTAVI DOKUMENTACIJSKOG SUSTAVA I DOSTUPNOSTI JAVNOSTI**

### **8.1. Katastarske izmjere i evidencija imovine u vlasništvu Općine Velika Ludina**

Temelj za realno sagledavanje stanja, kao i za mogućnost realizacije svih planiranih projekata i ulaganja, jesu sređeni imovinsko-pravni odnosi. Stoga je neophodno izvršiti novu katastarsku izmjeru na području Općine, a u svrhu uspostave novog katastra nekretnina i formiranja nove zemljišne knjige. Na taj će se način osigurati usklađenosti katastarskih i zemljišnoknjižnih evidencija, a time olakšati investicije zbog lakšeg rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

U osiguravanju sredstava za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina mogu sudjelovati županije, gradovi, općine te druge zainteresirane pravne i fizičke osobe.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu odlukom svog predstavničkog tijela u financiranje poslova katastra nekretnina uključiti pravne i fizičke osobe koje su nositelji prava na nekretninama na području obavljanja tih poslova.

Procjena potencijala imovine Općine Velika Ludina mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja te uspostavi jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost.

### **8.2. Objavljivanje dokumentacija o imovini Općine Velika Ludina**

U Izvješću Državnog ureda za reviziju utvrđeno je da dio jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave nije u poslovnim knjigama evidentirao niti u financijskim izvještajima iskazao dio imovine (dugotrajna imovina i potraživanja) i obveza. Propusti su se također odnosili na popis imovine i obveza, koji nije cjelovit jer dio imovine i obveza nije njime obuhvaćen. Slijedom toga, u izradi novog zakonskog rješenja u upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske potrebno je uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede kako za tijela državne uprave tako i za nadležna tijela u jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Strategijom se definiraju ciljevi vezani uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama, koji se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Velika Ludina. Ističe se potreba na službenim Internet stranicama Općine Velika Ludina na uočljiv i lako pretraživ način omogućiti informiranje javnosti o upravljanju i raspolaganju imovinom Općine Velika Ludina te organizirati učinkovitije i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine Velika Ludina s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

## **9. SMJERNICE ZA REGISTAR IMOVINE OPĆINE VELIKA LUDINA**

Uspostava Registra imovine Općine Velika Ludina važan je iskorak u formiranju učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja imovinom, koja prema brojnim analizama i procjenama ima daleko veći ekonomski i financijski potencijal.

Važna je smjernica Strategije da svi podaci u Registru imovine moraju biti konkretni, točni i redovito ažurirani, a kako bi pružali vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Velika Ludina.

Strategijom se definiraju sljedeći dugoročni (srednjoročni) ciljevi vođenja Registra imovine:

1. uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Velika Ludina,
2. nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine Velika Ludina,
3. kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom,
4. praćenje koristi i učinaka od upravljanja imovinom.

## **10. SMJERNICE PREMA KNJIGOVODSTVU I GLAVNOJ KNJIZI OPĆINE VELIKA LUDINA**

Imovina u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema Zakonu o proračunu (»Narodne novine«, broj 87/08, 136/12, 15/15), jest financijska i nefinancijska imovina u vlasništvu tih jedinica.

Pravne osobe u kojima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ima najmanje 25% udjela u kapitalu moraju najkasnije u roku od 9 mjeseci nakon isteka poslovne godine, ali najmanje 30 dana prije objave poziva za sjednicu skupštine, dostaviti izvršnom tijelu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave dnevni red sjednice skupštine te podnijeti sve revizijske izvještaje i izvještaje nadzornih tijela za proteklu poslovnu godinu, ako ih ne sadrži dnevni red sjednice skupštine.

Prema čl. 63. st. 2. Zakona o proračunu izvršno tijelo jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave može podnijeti Hrvatskom saboru zahtjev za izvanrednu reviziju poslovanja pravnih osoba u kojima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ima najmanje 25% udjela u kapitalu.

Općina Velika Ludina udjele u kapitalu trgovačkih društava može stjecati:

- pretvaranjem potraživanja po osnovi neplaćenih poreza, doprinosa i drugih obveznih davanja dužnika,
- pretvaranjem potraživanja s osnova danih zajmova i plaćenih jamstava,
- ulaganjem pokretnina i nekretnina, osim nekretnina koje se koriste za obavljanje javnih službi,
- zamjenom dionica i udjela,
- kupnjom iz sredstava proračuna.

O stjecanju udjela u kapitalu trgovačkog društva iz čl. 67. st. 4. Zakona o proračunu odlučuje predstavničko tijelo na prijedlog člnika jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Proračun i proračunski korisnici, na početku poslovanja, moraju popisati imovinu i obveze te navesti njihove pojedinačne vrijednosti. Popis imovine i obveza mora se sastaviti i na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance.

Imovina i obveze iskazuju se po računovodstvenom načelu nastanka događaja uz primjenu metode povijesnog troška. Imovina se početno iskazuje po trošku nabave (nabavnoj vrijednosti), odnosno po procijenjenoj vrijednosti. Dugotrajna imovina se, i nakon što je u cijelosti otpisana, zadržava u evidenciji i iskazuje u bilanci do trenutka prodaje, darovanja, drugog načina otuđenja ili uništenja. Vrijednost dugotrajne imovine ispravlja se po prosječnim godišnjim stopama.

## **11. SMJERNICE U PODRUČJU DRŽAVNE STATISTIKE**

Službena statistika pruža, na nepristranoj osnovi, državi, gospodarstvu i javnosti pouzdane statističke podatke o gospodarskom, demografskom, socijalnom, zdravstvenom i ekološkom stanju, djelatnostima ili događajima koji se mogu mjeriti statističkim metodama te osigurava ispunjavanje međunarodnih obveza Republike Hrvatske, koje se odnose na proizvodnju i diseminaciju službene statistike.

Državni zavod za statistiku odgovoran je za ustroj i vođenje sljedećih statističkih registara:

- poslovnog registra,
- registra poljoprivrednih gospodarstava,
- registra stanova i zgrada.

U budućem razdoblju neophodno je osigurati na normativnoj i provedbenoj razini, kao i kroz nadzor, dosljedno ispunjavanje svih obveza prema državnom knjigovodstvu i glavnoj knjizi državne riznice.

## **12. ZAKLJUČAK I PRIKAZ SMJERNICA ZA OSTVARIVANJE PRIORITETNIH CILJEVA U UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE VELIKA LUDINA U RAZDOBLJU OD 2018. DO 2022.**

Temeljni cilj Strategije jest učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Velika Ludina prema načelu učinkovitosti dobrog gospodarstva.

Postizanje ove misije dugoročni je posao, kojeg Općina Velika Ludina mora ostvariti u interakciji sa građanima i omogućiti uključivanje zainteresirane javnosti, kako bi svojim prijedlozima i sugestijama sudjelovali u ostvarenju misije i podizanju transparentnosti.

Ovom Strategijom se iskazuje snažna volja i opredjeljenje za boljim uređenjem naslijeđenog stanja u upravljanju imovinom Općine Velika Ludina. Strategija određuje ciljeve i smjernice koje će se realizirati kroz planirane aktivnosti Općine Velika Ludina, trgovačkih društava i pravnih osoba s javnim ovlastima te ustanova. Predlaže se postupanje Općine Velika Ludina sukladno smjernicama Strategije.

Općina Velika Ludina treba slijediti trendove svjetskog razvoja, temeljene na znanju, suvremenim tehnologijama i organizaciji, te za najperspektivnije razvojne programe koristiti sve svoje raspoložive resurse. Istovremeno, Općina Velika Ludina mora organizirati očuvanje strateški važne i vrijedne imovine, kulturne baštine i raspoloživih prirodnih resursa, a sve u cilju očuvanja lokalne samosvojnosti, uz istodobno osiguranje ubrzanoga ekonomskog rasta. U tom procesu, koji mora biti trajan, nužno je sustavno jačati društvenu svijest. Znanje, rad, dobra organizacija i ulaganje kapitala stvaraju pretpostavke za uspostavu novih vrijednosti, postizanje razvojnih ciljeva te, u konačnici, blagostanje svih građana i društva u cjelini. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je ostvarenja svih strateških reformi, kojima se osigurava bolji život svih građana.

Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Velika Ludina, i to kroz dva ključna, dugoročna strateška cilja:

- očuvati važne i vrijedne dijelove imovine u vlasništvu Općine Velika Ludina za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja,
- organizirati učinkovitije i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine Velika Ludina s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Polazeći od navedenih strateških ciljeva, očito je kako u predstojećem četverogodišnjem razdoblju, za koje se i donosi ova Strategija, nije moguće u cijelosti izgraditi novi sustav upravljanja imovinom, jer je za to potrebno duže razdoblje.

U razdoblju od 2018. do 2022. godine određuju se sljedeći prioritetni ciljevi:

- utvrditi cjeloviti obuhvat nekretnina u vlasništvu Općine Velika Ludina u skladu sa zakonskom regulativom;
- kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi pojavnici oblici imovine u vlasništvu Općine Velika Ludina u skladu sa potrebama;
- pojedinačno ocijeniti ekonomske koristi imovine;
- imovinu iskazati u knjigovodstvu Općine Velika Ludina;
- izraditi a posebice ažurno voditi Registar imovine u skladu s Uredbom o registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 55/11);
- procjenu potencijala imovine Općine Velika Ludina zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja;
- uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost;
- racionalno i učinkovito upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini Velika Ludina budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem;
- za sve prostore u vlasništvu Općine Velika Ludina koji su u zakupu i dati na raspolaganje potpisivati ugovore;
- ujednačiti standarde korištenja poslovnih prostora;
- omogućiti uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Velika Ludina;
- provoditi nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine Velika Ludina;
- kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom;
- pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom;
- na službenoj Internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Velika Ludina;
- na uočljiv i lako pretraživ način omogućiti informiranje javnosti o upravljanju i raspolaganju imovinom Općine Velika Ludina;
- organizirati učinkovito i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine Velika Ludina s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi;
- provoditi savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i osigurati primjenu prava na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Velika Ludina;
- objaviti skraćene planove trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Velika Ludina;
- objavljevati dokumente sukladno Planu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću;
- objaviti imenovane članove nadzornih odbora i uprava trgovačkih društava i pravnih osoba u vlasništvu Općine Velika Ludina;

- izraditi akte sukladno propisima;
- izraditi godišnje Planove upravljanja imovinom;
- izraditi Izvješće o ostvarivanju Godišnjeg plana upravljanja imovinom.



### 13. IZVORI PODATAKA

Pri izradi Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Velika Ludina za razdoblje od 2018. do 2022. godine korišteni su sljedeći izvori i bibliografija:

#### ***Elektronski izvori:***

- Hrvatski geološki institut  
dostupno na <http://www.hgi-cgs.hr>
- Ministarstvo državne imovine  
dostupno na <https://imovina.gov.hr/>
- Narodne novine  
dostupno na <http://narodne-novine.nn.hr/>
- Službene stranice Općine Velika Ludina  
dostupno na <https://www.opcina-vludina.hr/>  
Službene novine Općine Velika Ludina  
dostupno na <https://www.opcina-vludina.hr/o-opcini/sluzbene-novine>
- Zakon.hr  
dostupno na <http://www.zakon.hr/>

#### ***Dokumenti:***

- Izvješće o obavljenoj reviziji – upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Sisačko - moslavačke županije (Sisak, siječanj 2016.),
- Izvješće o obavljenoj reviziji - Gospodarenje mineralnim sirovinama na području Sisačko - moslavačke županije (Slavonski Brod, studeni 2016.),
- Registar državne imovine,
- Strateški razvojni program općine Velika Ludina 2015. - 2020.,
- Prostorni plan uređenja Općine Velika Ludina te izmjene i dopune,
- drugi dokumenti ustupljeni od strane Općine Velika Ludina.