**REPUBLIKA HRVATSKA**

**ZAGREBAČKA ŽUPANIJA**

**OPĆINA GRADEC**

**STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA**

 **IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE GRADEC ZA**

**RAZDOBLJE OD 2024. DO 2030. GODINE**

**Gradec, svibanj 2024.**

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

**UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM**

**U VLASNIŠTVU OPĆINE GRADEC ZA RAZDOBLJE**

**2024. – 2030. GODINE**

**SADRŽAJ:**

**I.UVOD......................................................................................................................................3**

**II.VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM....4**

**III.IMOVINA OPĆINE, ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI**

 **MODELI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA.........................5**

**IV.CILJEVI I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM**

 **U RAZDOBLJU OD 2024. – 2030. GODINE...................................................................7**

**V.ZAKLJUČAK........................................................................................................................8**

**I.UVOD**

 Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Gradec za razdoblje od 2024. – 2030. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Općine Gradec.

 Strategija određuje ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Gradec (u daljnjem tekstu: Općina), te se donesenom Strategijomželi osigurati financijski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje cjelokupnom imovinom Općine*.*

Upravljanje imovinom je kompleksan proces donošenja odluka o stjecanju, korištenju i raspolaganju imovinom, te se isto definira kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem i raspolaganjem imovinom i podrazumijeva procese kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti.

 Organizacijski aspekti učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom odnose se na aktivnosti koje jedinica lokalne samouprave može poduzeti kako bi unaprijedila procese upravljanja i raspolaganja, dok informatički aspekti omogućuju prikupljanje, obradu i korištenje relevantnih podataka.

 Strategija se izrađuje sukladno odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18 i 155/23).

 Općina s nekretninama u svom vlasništvu postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva kontinuirano ažuriranje sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njezinom vlasništvu, kao i utvrđenja stanja u kojem se iste nalaze te njihovih tržišnih vrijednosti. Utvrđuje se važnost pojedinih nekretnina za Općinu te se sagledavaju troškovi i prihodi radi njihovog učinkovitog korištenja.

 Raspolaganje imovinom u zakonskom smislu, podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava.

 Upravljanje i raspolaganje imovinom temelji se na načelima javnosti, učinkovitosti, odgovornosti i predvidljivosti:

 **Načelo javnosti** raspolaganja nekretninama osigurava se javnom objavom općih akata i akata poslovanja kojima su propisani uvjeti, kriteriji i pravila koja se odnose na upravljanje i raspolaganje nekretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima koje provodi predstavničko tijelo – Općinsko vijeće i izvršno tijelo – Općinski načelnik, uvođenjem registra nekretnina u vlasništvu Općine kao i baze podataka kupoprodajnih cijena za područje Općine Gradec.

 **Načelom učinkovitosti** osigurava se učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva utvrđenih ovom Strategijom, kao javnim interesom.

 **Načelo odgovornosti** osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja nekretninama i izvješćivanjem o postignutim ciljevima.

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

**II. VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM**

* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 81/15 – pročišćeni tekst i 94/17 – ispravak),
* Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 63/19),
* Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23),
* Zakon o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19),
* Zakon o najmu stanova („Narodne novine“, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20)
* Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine („Narodne novine“, broj 40/97 i 117/05),
* Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“, broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02),
* Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23),
* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19),
* 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, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21 i 114/22),
* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“, broj 112/18),
* Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15 i 112/18),
* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15),
* Zakon o cestama („Narodne novine“, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23 i 133/23),
* Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj 74/14, 69/17 i 98/19),
* Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01 – vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 25/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20),
* Statut Općine Gradec („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 23/09, 13/13, 8/18, 11/18 i 9/21),
* Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Gradec („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 22/12),
* Odluka o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 7/14),
* Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Gradec („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 17/16).

**III. IMOVINA OPĆINE, ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODELI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

 Općina Gradec (u daljnjem tekstu: Općina) raspolaže slijedećom imovinom:

* zemljišta (građevinsko i poljoprivredno),
* poslovni prostori (za potrebe Općine i za davanje u zakup),
* javne površine,
* ustanova (vrtić),
* kulturni objekti i kulturna dobra,
* komunalna infrastruktura.

 Upravljanje nekretninama obuhvaća slijedeće aktivnosti:

* stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava,
* utvrđivanje vlasničko-pravnog statusa nekretnina, njihov popis i procjenu te upis u javne registre i očevidnike,
* tekuće i investicijsko održavanje nekretnina te kapitalna ulaganja, financijsko praćenje prihoda i rashoda od nekretnina, te
* obavljanje drugih poslova u vezi s upravljanjem nekretninama.

 Upravljanje nekretninama sastoji se od sljedećih aktivnosti:

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

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

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

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

 Postojeći model upravljanja nekretninama temelji se na analitičkim knjigovodstvenim evidencijama u kojima su upisani svi pojavni oblici dugotrajne imovine. Pored knjigovodstvenih evidencija ustrojen je registar imovine (objekata, poslovnih prostora i stanova) ovisno o namjeni u kojoj su se evidencije uspostavljale. Za većinu nekretnina Općina je u zemljišnim knjigama i katastru upisana kao vlasnik, odnosno posjednik te se kontinuirano provode procesi kako bi sve nekretnine bile upisane kao vlasništvo Općine.

 Upravljanje i raspolaganje nekretninama obavlja se u skladu sa zakonskim propisima i posebnim odlukama Općinskog vijeća u kojima su razrađeni procesi upravljanja i raspolaganja nekretninama.

 Posebnim odlukama Općinskog vijeća ovisno o klasifikaciji nekretnine prema uporabnim kategorijama propisani su načini upravljanja i raspolaganja nekretninama te načini izvještavanja predstavničkog i izvršnog tijela Općine Gradec i zainteresirane javnosti. Osim toga upravljanje i raspolaganje nekretninama sadržano je u izvješćima Općinskog načelnika, aktima o izvršenju proračuna i na internet stranicama Općine.

 Svi opći akti vezani na upravljanje i raspolaganje nekretninama objavljuju se u Glasniku Zagrebačke županije. Pojedinačni akti o upravljanju i raspolaganju nekretninama objavljuju se na internet stranicama Općine.

 Uspostavljen je i izrađen registar nekretnina kao najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja nekretninama za potrebe Općine koji objedinjava sve pojavne oblike nekretnina u vlasništvu Općine. Popis nekretnina sadržava podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik Općina Gradec, a osobito: broj katastarske čestice i katastarske općine nekretnine, broj zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu čestice, vrstu vlasništva na nekretnini – isključivo vlasništvo, suvlasništvo, zajedničko vlasništvo ili vanknjižno vlasništvo, udio u vlasništvu u slučaju suvlasništva ili zajedničkog vlasništva, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja nekretnine i druge podatke.

 Trgovačka društva u kojima Općina ima udjele su:

1. KOMGRAD GRADEC d.o.o. za komunalne poslove i usluge, Gradec 134, 10345 Gradec, OIB: 60332264319, (100% vlasništva)
2. KOMUNALAC VRBOVEC d.o.o. za komunalne i uslužne djelatnosti, Kolodvorska 29, 10340 Vrbovec, OIB: 01537106865, (9,90% vlasništva)
3. VODOOPSKRBA I ODVODNJA ZAGREBAČKE ŽUPANIJE d.o.o. za vodoopskrbu i odvodnju, Vukomerečka cesta 89, 10020 Zagreb, OIB: 54189804734, (3,49% vlasništva).

 Ustanova je pravni subjekt čije je osnivanje i ustrojstvo uređeno Zakonom o ustanovama. Ustanova je samostalna u obavljanju svoje djelatnosti i u poslovanju sukladno zakonu, na zakonu utemeljenom propisu i aktu o osnivanju. Rad ustanova je javan.

Ustanova kojoj je Općina osnivač je:

1. Dječji vrtić „DIN-DON“ Gradec, Gradec 97, 10345 Gradec, OIB: 27390503269

**IV. CILJEVI I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2024. – 2030. GODINE**

 Cilj ove Strategije je određivanje smjernica za izradu plana aktivnosti kojim će se ostvariti

učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama, konkretno njihovo otuđivanje ili očuvanje te poduzimanje radnji za dodatni unos podataka u već ustrojeni registar nekretnina.

 Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje imovinom:

* kontinuirano ažuriranje postojećeg registra imovine i registra komunalne infrastrukture,
* kontinuirano praćenje i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem poboljšanja učinkovitog i transparentnog upravljanja i raspolaganja,
* vođenje računa o interesima Općine kao vlasnika nekretnina,
* temeljenje odluka o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
* redovito održavanje komunalne infrastrukture,
* čuvanje dokumentacije o imovini i komunalnoj infrastrukturi,
* kontinuirano praćenje zakonskih i podzakonskih akata koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom.

 Nekretnine u vlasništvu općine su kapital koji treba staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije iz razloga što su važan resurs gospodarskog razvoja, mora se njima odgovorno upravljati.

 Oni koji upravljaju moraju osigurati da se postupci eventualne prodaje vode sukladno važećim propisima, a da sve aktivnosti budu usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima za Općinu.

 Također, mora se dati važnost ekonomskoj utemeljenosti predloženih pravnih poslova u vezi s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

 Vizija Općine je uspostavljanje što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine uz optimalne troškove poslovanja i izradu općeg akta kojim će se dopuniti trenutni normativni okvir Općine i na taj način propisati pravila za sve vidove raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine.

 U pogledu nekretnina, ovom se Strategijom utvrđuju smjernice koje su dužni svi poštivati, kako Općina Gradec tako i pravne osobe kojima su iste dane na korištenje ili upravljanje.

 Općina će u narednom šestogodišnjem razdoblju, nastaviti pravovremeno ažurirati podatke objavljene na službenoj internetskoj stranici te će sukladno važećim propisima i aktima Općine i dalje sudjelovati u radu trgovačkih društava koji bi rezultirao uspješnim poslovanjem.

 Općina će nastaviti provoditi aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje ostalom imovinom

 sukladno važećim zakonskim i podzakonskim aktima, kao i općim aktima Općine.

 **V. ZAKLJUČAK**

Ovom Strategijom se iskazuje snažna volja i opredjeljenje da se uredi upravljanje i raspolaganje

 imovinom Općine. Strategija određuje ciljeve i smjernice koje će se realizirati kroz aktivnosti Općine.

 Slijedom naprijed izloženog, ovom Startegijom definira se pristup i nove polazne osnove u gospodarenju i upravljanju imovinom u vlasništvu Općine kroz ključni dugoročni strateški cilj:

organizirati učinkovitije i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanje veće ekonomske koristi.

 Općina svojom imovinom, prije svega, postupa kao dobar gospodar, što podrazumijeva utvrđenje stanja u kojem se ta imovina nalazi te njezinu tržišnu vrijednost.

 Polazeći od navedenog strateškog cilja, u predstojećem šestogodišnjem razdoblju, za koje se donosi ova Strategija, kompleksni postupak upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine potrebno je kontinuirano usavršavati i prilagođavati.