

**REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA JASENICE**



STRATEGIJA

**UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I
POKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU OPĆINE JASENICE
ZA RAZDOBLJE OD 2026. DO 2035. GODINE**

Jasenice, svibanj 2025.

Sadržaj

1. UVOD	5
2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR	7
2.1. Zakoni i drugi propisi	7
2.2. Obuhvat oblika općinske imovine	11
2.3. Načela upravljanja nekretninama i pokretninama Općine Jasenice sukladno važećem zakonskom okviru	11
3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA SVIM OBLICIMA IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE JASENICE	13
3.1. Analiza upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Jasenice	13
3.2.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Jasenice	19
3.2.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Jasenice	19
3.2.2.1. Građevinsko zemljište	19
3.2.2.3. Nerazvrstane ceste	21
Općina Jasenice donijela je Odluku o nerazvrstanim cestama na području Općine Jasenice (»Glasnik Općine Jasenice«, broj 07/15) kojom se uređuje korištenje, upravljanje, održavanje, građenje, rekonstrukcija, zaštita, financiranje te poslovi nadzora na nerazvrstanim cestama na području Općine.	22
Registar nerazvrstanih cesta Općine Jasenice je ustrojen te sadržava podatke o vrsti nerazvrstane ceste, nazivu nerazvrstane ceste, katastarskim oznakama i duljini nerazvrstane ceste.	22
3.2.3. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Jasenice namijenjenim prodaji	23
3.2.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina u vlasništvu Općine Jasenice	24
3.2.5. Analiza rješavanja imovinskopravnih odnosa	25
3.2.6. Analiza zahtjeva za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva odnosno darovanje nekretnina	26
3.2.7. Nekretnine Republike Hrvatske i lokalna i područna (regionalna) samouprava	28
3.2.8. Stanje dokumentacije o nekretninama	29
3.2. Analiza izgradnje i održavanja infrastrukturnih projekata na području Općine Jasenice	30
3.3. Zaključna razmatranja o postojećem stanju upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Općine	32
4. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA	33
4.1. Vizija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Jasenice	33
4.2. Strateški cilj upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Jasenice	34
5. KASKADIRANJE STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA	35
5.1. Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Jasenice“	37
5.2. Poseban cilj 1.2. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“	39
5.3. Poseban cilj 1.3. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“	40
5.4. Poseban cilj 1.4. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Jasenice“	41

5.5. Poseban cilj 1.5. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“	42
5.6. Poseban cilj 1.6. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Jasenice“	44
6. ZAKLJUČAK	46
7. IZVORI PODATAKA	49

POPIS TABLICA

<i>Tablica 1. Podaci o poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Jasenice</i>	<i>19</i>
<i>Tablica 2. Podaci o nekretninama u vlasništvu Općine Jasenice namijenjenim prodaji.....</i>	<i>23</i>
<i>Tablica 3. Razvojni projekti Općine Jasenice za razdoblje od 2026. do 2035. godine</i>	<i>30</i>
<i>Tablica 4. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Jasenice“</i>	<i>38</i>
<i>Tablica 5. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.2. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“</i>	<i>39</i>
<i>Tablica 6. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.3. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“</i>	<i>40</i>
<i>Tablica 7. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.4. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Jasenice“</i>	<i>41</i>
<i>Tablica 8. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.5. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“</i>	<i>43</i>
<i>Tablica 9. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.6. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Jasenice“</i>	<i>44</i>

SLIKE

<i>Slika 1. Sunčana elektrana na području proizvodno – gospodarske zone „Bravar“</i>	<i>20</i>
--	-----------

SHEMATSKI PRIKAZ

<i>Shematski prikaz 1. Strateško usmjerenje upravljanja nekretninama i pokretninama.....</i>	<i>33</i>
<i>Shematski prikaz 2. Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Jasenice</i>	<i>36</i>

1. UVOD

Strategiju upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Jasenice za razdoblje od 2026. do 2035. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Općinsko vijeće Općine Jasenice.

U Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) propisano je da lokalne jedinice, osim financijskim sredstvima (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima), upravljaju i raspolažu pokretninama i nekretninama (upravne zgrade, 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.

Strategija se izrađuje sukladno članku 53. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 155/23), a određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Jasenice.

Cilj ove Strategije je dugoročno osigurati održivo, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Jasenice. Održivost je važna za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Istodobno, cilj je osigurati da imovina Općine bude u službi gospodarskog rasta.

Upravljanje nekretninama i pokretninama Općine Jasenice podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast. Općina Jasenice osigurava kontrolu nad svojom imovinom i prihodima koji se mogu koristiti za opće dobro i važan su instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva.

Učinkovito upravljanje nekretninama i pokretninama potiče razvoj gospodarstva i značajno je za njegovu stabilnost, a istodobno doprinosi boljoj kvaliteti života svojih građana.

Upravljanje nekretninama i pokretninama uključuje brigu i aktivnosti za sve oblike imovine kojima Općina raspolaže. Gospodarski i razvojni interesi Općine Jasenice odredit će ekonomske koristi koje Općina može imati od korištenja pojedinog oblika imovine.

Procjena potencijala imovine Općine Jasenice mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja. Izrada evidencije 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 pojavi oblici imovine Općine Jasenice.

Glavno polazište je kako vlasnik općinske imovine može biti jedino Općina Jasenice, 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, 81/15, 94/17). 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 Jasenice) optimalno i održivo upravlja svojom fizičkom imovinom i njihovom udruženom uspješnošću, rizicima i rashodima u tijeku njihova životnog ciklusa u svrhu ostvarivanja svojega organizacijskog strateškog plana.

Jedan od temeljnih ciljeva Općine Jasenice je uspostava i izgradnja kvalitetnog sustava integralnog upravljanja imovinom kojem će se posvetiti posebna pažnja.

Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (»Narodne novine«, broj 25/19), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Zadarske županije. Izvješće o obavljenoj reviziji – upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Zadarske županije objavljeno je u siječnju 2016. godine i nalazi se na Internet stranici Državnog ureda za reviziju.

U ostvarivanju temeljnih dugoročnih ciljeva Općina Jasenice vodi se preporukama koje su navedene u Izvješću o obavljenoj reviziji koja sadrži nalaz i preporuke.

2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

2.1. Zakoni i drugi propisi

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje nekretninama i pokretninama 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 Jasenice, svjesni smo nemogućnosti normativnog objedinjavanja upravljanja cjelokupnom imovinom u vlasništvu Općine u jednom propisu.

U nastavku se iznose najvažniji zakoni i podzakonski akti kojima je regulirano stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Jasenice.

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 61/18, 98/19, 141/22, 36/24),
- Zakon o cestama (»Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 114/22, 04/23, 133/23),
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (»Narodne novine«, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, broj 112/18, 39/22, 152/24),
- Zakon o Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave (»Narodne novine«, broj 18/13, 127/13, 74/14, 98/19, 41/21),
- Zakon o gradnji (»Narodne novine«, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24),
- Zakon o građevinskoj inspekciji (»Narodne novine«, broj 153/13, 145/24),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (»Narodne novine«, broj 74/14, 69/17, 98/19),
- Zakon o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 120/16, 114/22),
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu (»Narodne novine«, broj 78/12, 152/14, 114/18),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine«, broj 68/18, 110/18, 32/20, 145/24),
- Zakon o koncesijama (»Narodne novine«, broj 67/17, 107/20),
- Zakon 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, 98/19, 144/20),
- Zakon o najmu stanova (»Narodne novine«, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20),

- 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, 98/19),
- Zakon o središnjem registru državne imovine (»Narodne novine« broj 112/18),
- Zakon o obrani (»Narodne novine«, broj 73/13, 75/15, 27/16, 110/17, 30/18, 70/19, 155/23),
- Zakon o obveznim odnosima (»Narodne novine«, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22),
- Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje (»Narodne novine«, broj 78/15, 118/18, 110/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine«, broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- 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 63/22, 136/24),
- Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (»Narodne novine«, broj 121/17, 98/19, 84/21, 156/23),
- 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 144/21),
- Zakon o prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23),
- Zakon o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19, 83/23),
- Zakon o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika (»Narodne novine«, broj 52/18, 52/19, 30/21),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 78/15, 102/19),
- Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 123/17, 151/22),
- Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 29/18, 114/18),
- Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita (»Narodne novine«, broj 31/11),
- Zakon o šumama (»Narodne novine«, broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20, 101/23, 36/24),

- Zakon o tržištu kapitala (»Narodne novine«, broj 65/18, 17/20, 83/21, 151/22, 85/24),
- Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (»Narodne novine«, broj 50/20),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18),
- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 155/23),
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (»Narodne novine«, broj 80/11, 144/21),
- Zakon o ustanovama (»Narodne novine«, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19, 151/22),
- Zakon o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave (»Narodne novine«, broj 85/20, 21/23, 57/24),
- Zakon o Vladi Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 150/11, 119/14, 93/16, 116/18, 80/22, 78/24),
- 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, 81/15, 94/17),
- Zakon o vodama (»Narodne novine«, broj 66/19, 84/21, 47/23),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24),
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (»Narodne novine«, broj 145/24),
- Zakon o zaštiti okoliša (»Narodne novine«, broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18, 118/18),
- Zakon o zaštiti na radu (»Narodne novine«, broj 71/14, 118/14, 154/14, 94/18, 96/18),
- Zakon o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, broj 63/19, 128/22, 155/23, 127/24).

Podzakonski propisi i drugi akti:

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (»Narodne novine«, broj 88/17, 90/20, 1/21, 45/21, 40/25),
- Pravilnik o evidencijama u arhivima (»Narodne novine«, broj 19/23),
- Pravilnik o geodetskom projektu (»Narodne novine«, broj 12/14, 56/14),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (»Narodne novine«, broj 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23),
- Pravilnik o katastarskoj izmjeri (»Narodne novine«, broj 59/20),
- Pravilnik o katastru zemljišta (»Narodne novine«, broj 84/07, 148/09),
- Pravilnik o korištenju javnog arhivskog gradiva (»Narodne novine«, broj 121/19),
- Pravilnik o kontroli energetskog certifikata zgrade i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (»Narodne novine«, broj 73/15, 54/20, 50/25),

- Pravilnik o kontroli projekata (»Narodne novine«, broj 32/14, 72/20, 90/23),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 105/15),
- Pravilnik o načinu provedbe stručnog nadzora građenja, uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika te o sadržaju završnog izvješća nadzornog inženjera (»Narodne novine«, broj 131/21, 68/22),
- Pravilnik o obveznom sadržaju idejnog projekta (»Narodne novine«, broj 92/24),
- Pravilnik o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina (»Narodne novine«, broj 118/19, 65/20),
- 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, 60/20, 78/21, 58/25),
- Pravilnik o geodetskim elaboratima (»Narodne novine«, broj 59/18),
- Pravilnik o potrebnim znanjima iz područja upravljanja projektima (»Narodne novine«, broj 85/15),
- Pravilnik o upravljanju dokumentarnim gradivom izvan arhiva (»Narodne novine«, broj 105/20),
- Pravilnik o registru koncesija (»Narodne novine«, broj 01/18),
- Pravilnik o registru prostornih jedinica (»Narodne novine«, broj 37/20),
- Pravilnik o tehničkom pregledu građevine (»Narodne novine«, broj 46/18, 98/19),
- Pravilnik o upisu u razred revidenata (»Narodne novine«, broj 50/20),
- Pravilnik o uvjetima smještaja, opreme, zaštite i obrade arhivskog gradiva te broju i strukturi stručnog osoblja arhiva (»Narodne novine«, broj 121/19),
- Pravilnik o upravljanju dokumentarnim gradivom izvan arhiva (»Narodne novine«, broj 105/20)
- Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste (»Narodne novine«, broj 53/02, 20/17),
- Pravilnik o nadzoru nad provedbom Zakona o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 65/17),
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja (»Narodne novine«, broj 35/25),
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 64/25),
- Uredba o standardnim obrascima za koncesije i njihovoj objavi (»Narodne novine«, broj 100/17),
- 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 načinima raspolaganja dionicama i udjelima (»Narodne novine« broj 95/18),
- Uredba o poticanju ulaganja (»Narodne novine«, broj 156/22),
- Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 28/19),
- Uredba o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20),
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (»Narodne novine«, broj 40/97, 117/05),
- 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).

2.2. Obuhvat oblika općinske 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 imovine kojima Općina Jasenice raspolaže su sljedeći:

- Zemljišta,
- Društveni domovi,
- Zelene površine,
- Zemljište za sport i rekreaciju
- Nerazvrstane ceste,
- Autobusne postaje,
- Nogostupi,
- Groblja,
- Ostale nekretnine.

2.3. Načela upravljanja nekretninama i pokretninama Općine Jasenice sukladno važećem zakonskom okviru

Općina Jasenice nekretninama i pokretninama u svom vlasništvu treba upravljati učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladno načelima odgovornosti, javnosti, učinkovitosti i predvidljivosti.

Načelo odgovornosti - osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama, nadzorom nad upravljanjem državnom imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i raspolaganja i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

Načelo javnosti - upravljanja nekretninama i pokretninama osigurava se propisivanjem preglednih pravila i upravljanja u propisima i drugim aktima koji se donose na temelju ovoga Zakona te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja nekretninama i pokretninama u Strategiji upravljanja nekretninama i pokretninama i Godišnjem planu upravljanja nekretninama i pokretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju nekretninama i pokretninama i javnom objavom odluka o upravljanju.

Načelo učinkovitosti - nekretninama i pokretninama se upravlja radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Republike Hrvatske.

Načelo predvidljivosti - upravljanje i raspolaganje nekretninama i pokretninama mora biti predvidljivo za suvlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na nekretninama i pokretninama. Predvidljivost upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

Republika Hrvatska upućuje na potrebu radikalno drugačije upotrebe nekretninama i pokretnina u državnom vlasništvu pa tako i nekretnina i pokretnina u vlasništvu Općine Jasenice. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je svih strukturnih reformi koje moraju osigurati bolji život svojim građanima.

Načelo učinkovitosti (»dobroga gospodara«) predstavlja učinkovito upravljanje svim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Općine iz čega proizlazi potreba za aktiviranjem nekretnina u vlasništvu Općine te postavljanje u funkciju gospodarskog razvoja.

Osnovna pretpostavka za promjene u učinkovitijem korištenju nekretnina i pokretnina u vlasništvu Općine Jasenice jest jačanje svijesti da svi pojavni oblici imovine moraju biti u funkciji stvaranja novih i dodanih vrijednosti, a ne trošak i teret koji opterećuje i koči razvoj.

Općina Jasenice treba postupati kao dobar gospodar i pratiti preporuke Revizije, a da bi se to ostvarilo, potrebno je osigurati stručne, tehničke, kadrovske i organizacijske uvjete. Općina Jasenice teži organizirati se na potpuno novi način u upravljanju svim oblicima imovine te, kao uspješan gospodar, poduzima radnje i poslove u skladu s jasnim nacionalnim i ekonomskim ciljevima.

Strategija nalaže u svojim smjernicama imatelju imovine posjedovanje vjerodostojnog uvida u opseg i strukturu imovine, što zahtjeva konkretne, točne i redovito ažurirane podatke o svim pojavnim oblicima imovine kojom raspolaže.

3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA SVIM OBLICIMA IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE JASENICE

3.1. Analiza upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Jasenice

Postojeći model upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Jasenice opisan je u uvodnom dijelu Strategije, a uočena je težnja da se upravljanje nekretninama i pokretninama obavlja transparentno i odgovorno, profesionalno i učinkovito, u skladu sa zakonskom regulativom.

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Jasenice imaju Općinsko vijeće i načelnik, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Općinsko vijeće, odnosno načelnik stječu, otuđuju, raspolažu i upravljaju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Jasenice pažnjom dobrog gospodara u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana. Postojeći model upravljanja nekretninama i pokretninama normiran je putem zakonskih i podzakonskih akata, a normizacija je provedena i internim aktima, tj. donošenjem odluka Općine Jasenice iz područja upravljanja nekretninama i pokretninama.

Općina Jasenice u provedbi je osnivanja zemljišne knjige za katastarsku općinu Jasenice, te je u planu i obnova zemljišne knjige za Zaton Obrovački. Nakon osnivanja zemljišne knjige i usklađenja s katastrom, Općina Jasenice će izraditi Evidenciju imovine koja će biti usklađena s Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20), te upisana u Središnji registar državne imovine.

Akti kojima je uređeno upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Jasenice:

- Odluka o izradi Izmjena i dopuna UPU-a Splovine 1 (»Glasnik Općine Jasenice«, broj 03/18),
- Odluka o usvajanju Ispravka Urbanističkog plana uređenja Proizvodne zone Bravar (»Glasnik Općine Jasenice«, broj 04/18),
- Odluka o prihvaćanju ulaganja u nerazvrstanu cestu (»Glasnik Općine Jasenice«, broj 04/18),
- Odluka o usvajanju Ispravka Urbanističkog plana uređenja Proizvodne zone Bravar (»Glasnik Općine Jasenice«, broj 04/18),
- Odluka o prihvaćanju ulaganja u nerazvrstanu cestu (»Glasnik Općine Jasenice«, broj 05/18),
- Odluka o lokalnim porezima Općine Jasenice (»Glasnik Općine Jasenice«, broj 06/18),
- Odluka o izradi IV. Izmjena i dopuna PPUO Jasenice (»Glasnik Općine Jasenice«, broj 07/18),

- Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja obalnog pojasa naselja Maslenica – zapad (LN, L, R3) – (UPU 11) (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 07/18),
- Odluka o donošenju Urbanističkog plan (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 07/18),
- Odluka o komunalnim djelatnostima na području Općine Jasenice (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 08/18),
- Odluka o visini paušalnog poreza za djelatnosti iznajmljivanja i smještaja u turizmu (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 01/19),
- Ispravak Odluke o izradi IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Jasenice (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 01/19),
- Odluka o izradi UPU Obalnog pojasa naselja Rovanjaska (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 02/19),
- Odluka o provedbi mjere T.O.2.1.1. Izgradnja i rekonstrukcija javne infrastrukture u svrhu poboljšanja kvalitete života na području LAG-a (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 02/19),
- Odluka o usvajanju Izmjena i dopuna UPU-a građevinske zone Splovine (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 03/19),
- Odluka o provedbi projekta podmjere 4.3.3. Šumska cesta Jasenice – Maslenica (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 03/19),
- Odluka o usvajanju IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Jasenice (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 04/19),
- Prostorni plan uređenja Općine Jasenice – pročišćeni tekst (Službeni glasnik Zadarske županije 02/06 i Glasnik Općine Jasenice 06/13, 02/16 i 02/18, 4/19),
- Odluka o zamjeni nekretnina radi proširenja ceste (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 08/19),
- Odluka o izradi III. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja zona centralnih funkcija središte Maslenica (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 08/19),
- Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja proizvodno gospodarske zone Jelovac – Časmina (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 08/19),
- Procedura upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Jasenice (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 09/19),
- Odluka o izradi izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja proizvodno-gospodarske zone Bravar (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 10/19),
- Odluka o raspisivanju Javnog natječaja za osnivanje prava građenja nekretnina u proizvodnoj zoni Bravar (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 10/19),
- Odluka o suglasnosti za sklapanje I. Izmjene Ugovora o zakupu neizgrađenog građevinskog zemljišta s osnivanjem prava građenja (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 11/19),

- Odluka o usvajanju godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Jasenice za 2020. godinu ("Glasnik Općine Jasenice", broj 12/19),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi u k.o. Zaton Obrovački ("Glasnik Općine Jasenice", broj 12/19),
- Odluka o Izradi V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Jasenice ("Glasnik Općine Jasenice", broj 12/19),
- Odluka o Izmjenama i dopunama Odluke o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Proizvodno – gospodarske zone Bravar ("Glasnik Općine Jasenice", broj 12/19),
- Odluka o usvajanju strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Jasenice za razdoblje od 2019. godine do 2025. godine ("Glasnik Općine Jasenice", broj 01/20),
- Odluka o donošenju strategije razvoja turizma Općine Jasenice za razdoblje od 2017 godine do 2022. godine ("Glasnik Općine Jasenice", broj 01/20),
- Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja proizvodno gospodarske zone Bravar ("Glasnik Općine Jasenice", broj 02/20),
- Odluka o izgradnji spomenika ("Glasnik Općine Jasenice", broj 02/20),
- Odluka o prihvatanju investicija Općine Jasenice ("Glasnik Općine Jasenice", broj 03/20),
- Odluka o proglašenju statusa nerazvrstane ceste uporabi ("Glasnik Općine Jasenice", broj 05/20),
- Odluka o izradi II. Izmjena Urbanističkog plana uređenja proizvodno gospodarske zone Bravar ("Glasnik Općine Jasenice", broj 05/20),
- Odluka o usvajanju godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Jasenice za 2021. godinu ("Glasnik Općine Jasenice", broj 09/20),
- Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja obalnog pojasa naselja Rovanjaska LN, L, R3) - (UPU 2) ("Glasnik Općine Jasenice", broj 09/20),
- Odluka o dopuni Odluke o izradi II. Izmjena Urbanističkog plana uređenja proizvodno- gospodarske zone Bravar ("Glasnik Općine Jasenice", broj 01/21),
- Odluka o izmjeni odluke o komunalnom redu ("Glasnik Općine Jasenice", broj 01/21),
- Odluka o izboru osobe za obavljanje komunalne djelatnosti održavanje javne rasvjete na području Općine Jasenice ("Glasnik Općine Jasenice", broj 01/21),
- Odluka o proglašenju statusa nerazvrstane ceste – javnog dobra u općoj uporabi ("Glasnik Općine Jasenice", broj 01/21),
- Odluka o izmjeni i dopuni odluke o izradi V. izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Općine Jasenice ("Glasnik Općine Jasenice", broj 01/21),
- Odluka o usvajanju izvješća o provedbi Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Jasenice za 2020. godinu ("Glasnik Općine Jasenice", broj 05/21),

- Odluka o izradi plana razvoja Općine Jasenice za razdoblje od 2021.-2027. godine ("Glasnik Općine Jasenice", broj 07/21),
- Odluka o pokretanju postupka izrade Provedbenog programa Općine Jasenice za razdoblje od 2021. do 2024. godine ("Glasnik Općine Jasenice", broj 07/21),
- Odluka o donošenju II. izmjena Urbanističkog plana uređenja proizvodno-gospodarske zone Bravar ("Glasnik Općine Jasenice", broj 11/21),
- Odluka o usvajanju Provedbenog programa Općine Jasenice za razdoblje od 2021. do 2025. godinu ("Glasnik Općine Jasenice", broj 11/21),
- Odluka o davanju na korištenje i upravljanje nekretnine u vlasništvu Općine Jasenice ustanovi Dječji vrtić „Ljubičica“ Jasenice ("Glasnik Općine Jasenice", broj 02/22),
- Odluka o proglašenju statusa nerazvrstane ceste – javnog dobra u općoj uporabi ("Glasnik Općine Jasenice", broj 02/22),
- Donošenje Odluke o izboru osobe za obavljanje komunalne djelatnosti održavanje javne rasvjete na području Općine Jasenice ("Glasnik Općine Jasenice", broj 04/22),
- Donošenje Odluka o usvajanju Izvješća o provedbi plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Jasenice za 2021. godinu ("Glasnik Općine Jasenice", broj 09/22),
- Donošenje Odluke o donošenju godišnjeg Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Jasenice za 2022. godinu ("Glasnik Općine Jasenice", broj 09/22),
- Odluka o proglašenju statusa nerazvrstane ceste – javnog dobra u općoj uporabi ("Glasnik Općine Jasenice", broj 11/22),
- Odluka o lokalnim porezima Općine Jasenice ("Glasnik Općine Jasenice", broj 11/22),
- Donošenje Odluke o komunalnom doprinosu ("Glasnik Općine Jasenice", broj 13/22),
- Donošenje Odluke o komunalnim djelatnostima na području Općine Jasenice ("Glasnik Općine Jasenice", broj 13/22),
- Donošenje Odluke o stavljanju van snage Odluke o V. Izmjenama i dopunama Prostornog plana Općine Jasenice ("Glasnik Općine Jasenice", broj 13/22),
- Donošenje Odluke o komunalnom redu ("Glasnik Općine Jasenice", broj 01/23),
- Donošenje Zaključka o davanju suglasnosti za sklapanjem Dodatka III. Ugovora o zakupu neizgrađenog građevinskog zemljišta s osnivanjem prava građenja ("Glasnik Općine Jasenice", broj 13/22),
- Donošenje Odluke o statusu nerazvrstane ceste – javnog dobra u općoj uporabi ("Glasnik Općine Jasenice", broj 13/22),
- Odluka o izradi V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Jasenice ("Glasnik Općine Jasenice", broj 03/23),

- Odluka o zakupu javnih površina ("Glasnik Općine Jasenice", broj 03/23),
- Odluka o usvajanju Izvješća o provedbi plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Jasenice za 2022. godinu ("Glasnik Općine Jasenice", broj 05/23),
- Odluka o usvajanju analize upravljanja komunalnom infrastrukturom Općine Jasenice ("Glasnik Općine Jasenice", broj 05/23),
- Odluka o donošenju godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Jasenice za 2024. godinu ("Glasnik Općine Jasenice", broj 06/23),
- Odluka o lokalnim porezima Općine Jasenice ("Glasnik Općine Jasenice", broj 07/23),
- Odluka o proglašenju statusa nerazvrstane ceste – javnog dobra u općoj uporabi ("Glasnik Općine Jasenice", broj 07/23),
- Odluka o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Jasenice ("Glasnik Općine Jasenice", broj 07/23),
- Odluka o vrijednosti boda za izračun komunalne naknade ("Glasnik Općine Jasenice", broj 07/23),
- Odluka o usvajanju Plana upravljanja pomorskim dobrom na području Općine Jasenice za razdoblje od 2024. – 2028. godine ("Glasnik Općine Jasenice", broj 08/23),
- Plan upravljanja pomorskim dobrom na području Općine Jasenice za razdoblje od 2024. – 2028. godine ("Glasnik Općine Jasenice", broj 02/24),
- Zaključak o davanju suglasnosti za sklapanjem Dodatka IV. Ugovora o zakupu neizgrađenog građevinskog zemljišta s osnivanjem prava građenja ("Glasnik Općine Jasenice", broj 02/24),
- Odluka o proglašenju statusa nerazvrstane ceste – javnog dobra u općoj uporabi ("Glasnik Općine Jasenice", broj 02/24),
- Odluka o davanju suglasnosti za postavljanje spomen obilježja ("Glasnik Općine Jasenice", broj 02/24),
- Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o lokacijama i uvjetima za održavanje javnih skupova i manifestacija Općine Jasenice ("Glasnik Općine Jasenice", broj 02/24),
- Odluka o donošenju Godišnjeg izvješća o provedbi Provedbenog programa Općine Jasenice za 2023. godinu ("Glasnik Općine Jasenice", broj 02/24),
- Odluka o visini cijene parkiranja na području Općine Jasenice ("Glasnik Općine Jasenice", broj 04/24),
- Odluka o donošenju godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Jasenice za 2025. godinu ("Glasnik Općine Jasenice", broj 08/24),
- Odluka o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Jasenice ("Glasnik Općine Jasenice", broj 10/24),
- Odluka o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Jasenice ("Glasnik Općine Jasenice", broj 11/24),

- . II. Izmjene i dopune Plana upravljanja pomorskim dobrom na području Općine Jasenice za razdoblje od 2024. – 2028. godine (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 01/25),
- Odluka o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Jasenice (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 01/25),
- Odluka o visini paušalnog poreza za djelatnosti iznajmljivanja i smještaja u turizmu na području Općine Jasenice (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 02/25),
- Odluka o lokalnim porezima Općine Jasenice (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 02/25),
- Odluka o donošenju Godišnjeg izvješća o provedbi Provedbenog programa Općine Jasenice za 2024. godinu (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 02/25),
- Odluka o proglašenju statusa nerazvrstane ceste – javnog dobra u općoj uporabi (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 04/25),
- Odluka o proglašenju komunalne infrastrukture javnim dobrom u općoj uporabi (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 04/25),
- Odluka o stavljanju van snage Odluku o proglašenju statusa nerazvrstane ceste – javnog dobra u općoj uporabi (“Glasnik Općine Jasenice”, broj 04/25).

3.2.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Jasenice

Općina Jasenice u vlasništvu, kao dio portfelja nekretnina, ima poslovne prostore stanove. Strategijom i Planom upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Jasenice svakako treba predvidjeti i povećanje postotka iskorištenosti poslovnih prostora i stanova. 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.

Općina Jasenice trenutno upravlja i raspolaže s poslovnim prostorima u svom vlasništvu. Poslovni prostori su dani u zakup odnosno na korištenje. Za poslovne prostore kojima nije raspolagano poduzet će se mjere za njihovu namjensku uporabu.

Općina Jasenice osim prostora koji su trenutno u zakupu, planira dati u zakup i ured bivše turističke zajednice koji se nalazi na kč.br. 5974/1 k.o. Jasenice, te planira produžiti ugovor o zakupu za poslovni prostor ambulante na kč.br. 5684 k.o. Jasenice.

Tablica 1. Podaci o poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Jasenice

Poslovni prostor Općinske uprave			
Korisnik poslovnog prostora/namjena	m ²	Kč.br.	k.o.
Poslovni prostor za potrebe rada općinske Uprave	Zgrada 428m ² , površina 1318m ²	5682	n.i.k.o Jasenice
Zakup poslovnog prostora			
Korisnik poslovnog prostora/namjena	k.č./k.o.	m ²	Početak zakupa
Dr. Pavle Mašina - Zgrada ambulante	5684	258	1.12.2006.

3.2.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Jasenice

Portfelj nekretnina Općine Jasenice čini građevinsko i poljoprivredno zemljište, koje predstavlja potencijal za privlačenje investicija i ostvarivanje ekonomskog rasta. Aktivnosti u upravljanju i raspolaganju zemljištem u vlasništvu Općine 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, kao i druge poslove u vezi sa građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Jasenice, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti drugog tijela.

3.2.2.1. Građevinsko zemljište

Građevinsko zemljište je zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene.

Veliki potencijal za gospodarski razvoj Općine ima osnivanje Poduzetničke zone.

Općina Jasenice donijela je sljedeće akte koji se odnose na osnivanje poduzetničkih zona:

- Odluka o osnivanju Proizvodne zone Bravar (»Glasnik Općine Jasenice«, broj 5/15),
- Odluka o osnivanju Poslovne zone Dračevac - Vulića Dolac (»Glasnik Općine Jasenice«, broj 5/15),
- Odluka o osnivanju Poslovne zone Jelovac-Česmina (»Glasnik Općine Jasenice«, broj 5/15).

Proizvodno - gospodarska zona "Bravar" obuhvaća područje sljedećih katastarskih čestica: k. č. zem. 69/11, 121/215, 121/239, 121/266, 121/269, 254, 254/1, 281/2, 467/1, 476, 478, 479 i 480 sve k.o. Zaton Obrovački, dio k. č. zem. 1618/5, 1619 i 1636/1 sve k. o. Jasenice, od navedenih matičnih čestica zemlje. mogu se parcelacijom formirati nove čestice zemlje.

Proizvodno - gospodarska zona "Bravar" nalazi se na području Općine Jasenice djelom na području naselja Jasenice, a djelom na području naselja Zaton Obrovački. Zona se nalazi na križanju državne ceste D54 i Ž5166. Površina Zone iznosi 160,70 ha, a prema Prostornom planu uređenja Općine Jasenice nalazi se unutar namjene „proizvodne djelatnosti“. Namjena Proizvodno - gospodarske zone „Bravar“ je gospodarska, proizvodna, pretežno industrijska, dopuštena je izgradnja obnovljivih izvora energije. . U zoni je potrebno osigurati 20% površine za javni prostor (prometnice, parkiralište, biciklističke staze, zelenilo).

Na području proizvodno - gospodarske zone "Bravar" trenutačno su izgrađene dvije sunčane elektrane različitih investitora, jedna od 6,25 MW, druga 7,5 MW.

Slika 1. Sunčana elektrana na području proizvodno – gospodarske zone „Bravar“



Proizvodna zona "Dračevac – Vulića Dolac" obuhvaća područje sljedećih katastarskih čestica u katastarskoj općini Jasenice: k. č. zem. 758/401, 758/630, 758/943, 758/944, 806/2, 809, 810, 1636/18 sve k. o. Jasenice.

Proizvodna zona "Dračevac – Vulića Dolac" nalazi se zapadno od naselja Jasenice, istočno od autoceste A1. Kroz zonu prolazi državna cesta D54. Površina Zone iznosi 20,18 ha. Namjena Proizvodne zona „Dračevac- Vulića Dolac“ je gospodarska, proizvodna, pretežno industrijska. U proizvodnoj zoni moguće je graditi nove građevine za gospodarske, javne, komercijalne i športsko-rekreacijske sadržaje u sklopu primarne djelatnosti. Strukturi komercijalnih sadržaja trebaju pretežito činiti mali proizvodni pogoni i skladišta, a potom uredi, hoteli, servisi, studijski i izložbeni prostori te zabavni programi (kompleksi kina, disco – klubova i sl.). U sklopu zone moguće je kao sekundarnu funkciju planirati ograničeni kapacitet selekcioniranog oblika stanovanje koje je namijenjeno praćenju primarnih funkcija.

Proizvodno - gospodarska zona "Jelovac Česmina" obuhvaća područje sljedećih katastarskih čestica: k. č. zem. 758/946 i 758/947 obje k. o. Jasenice, od navedenih matičnih čestica zemlje. mogu se parcelacijom formirati nove čestice zemlje.

Proizvodno - gospodarska zona "Jelovac Česmina" nalazi se jugoistočno od Masleničkog mosta. sastoji se od dva dijela, koji se pružaju zapadno i istočno od državne ceste D8. Površina Zone iznosi 15,95 ha.

Namjena Proizvodno - gospodarske zone „Jelovac Česmina“ je gospodarska i proizvodna. U proizvodnoj zoni moguće je graditi nove građevine za gospodarske, javne, komercijalne i športsko rekreacijske sadržaje u sklopu primarne djelatnosti. Dozvoljava se izgradnja alternativnih izvora energije solarnih elektrana. Strukturu komercijalnih sadržaja trebaju pretežito činiti mali proizvodni pogoni i skladišta a potom uredi, oteli, servisi, studijski i izložbeni prostori te zabavni programi (kompleksi kina, disco – klubova i sl.).

3.2.2.3. Nerazvrstane ceste

Prema Zakonu o cestama (»Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 114/22, 04/23, 133/23), nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima, koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim navedenim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu navedenog Zakona. Nerazvrstane ceste su javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze. Nerazvrstane ceste se ne mogu 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 uvjetima 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 nerazvrstanih cesta. Nerazvrstane ceste upisuju se u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave

Općina Jasenice donijela je Odluku o nerazvrstanim cestama na području Općine Jasenice (»Glasnik Općine Jasenice«, broj 07/15) kojom se uređuje korištenje, upravljanje, održavanje, građenje, rekonstrukcija, zaštita, financiranje te poslovi nadzora na nerazvrstanim cestama na području Općine.

Registar nerazvrstanih cesta Općine Jasenice je ustrojen te sadržava podatke o vrsti nerazvrstane ceste, nazivu nerazvrstane ceste, katastarskim oznakama i duljini nerazvrstane ceste.

3.2.3. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Jasenice namijenjenim prodaji

Jedan od ciljeva u Strategiji je kako Općina Jasenice mora na racionalan i učinkovit način upravljati svojim nekretninama na način da one nekretnine koje su potrebne Općini budu stavljene u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju. Sve druge nekretnine moraju biti ponuđene na tržištu bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem.

Općina Jasenice nekretninama u svom vlasništvu postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu i kontinuirano ažuriranje sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njezinom vlasništvu, kao i utvrđenja stanja u kojem se iste nalaze te procjenu njihovih tržišnih vrijednosti.

Nekretnine u vlasništvu Općine Jasenice prodaju se javnim natječajem koji se provodi kao poziv na predaju ponuda prema unaprijed utvrđenim uvjetima i uz cijenu koja odgovara tržišnoj vrijednosti nekretnine, uvjete natječaja kao i početnu cijenu nekretnine donosi načelnik ili Općinsko vijeće ovisno o vrijednosti nekretnine. Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine.

Javni natječaj za prodaju nekretnine kojim se propisuju svi bitni elementi i uvjeti kupoprodaje objavljuje se na mrežnoj stranici Općine i oglasnoj ploči Općine Jasenice i u barem jednom tjedniku (lokalnom) ili dnevnom listu.

Prilikom raspolaganja nekretninama, vodi se briga o postizanju maksimalne racionalnosti i kontrole troškova s jedne strane, a s druge strane pomnim planiranjem tekućeg održavanja i investicija cilj je postići dugoročno zadržavanje vrijednosti nekretnine. Općina je odlučna u stvaranju što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja svim oblicima imovine, a osobito nekretninama u njezinom vlasništvu po najvišim europskim standardima, uz optimalne troškove poslovanja.

Općina Jasenice će temeljem Odluke o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina obavijestiti javnost o nekretninama koje su namijenjene prodaji. Nekretnine će biti upisane i u Plan upravljanja nekretninama i pokretninama koji će se donositi svake godine.

Općina će vršiti prodaju i drugih nekretnina sukladno zahtjevima zainteresiranih kupaca.

U narednoj tablici nalazi se popis nekretnina za koji je planirana prodaja.

Tablica 2. Podaci o nekretninama u vlasništvu Općine Jasenice namijenjenim prodaji

Popis nekretnina koje su za prodaju	
Kč. br.	k.o.
7226/2, k.č. 7227/2, k.č. 8021/2, k.č. 8021/3, dio k.č. 3226/1, dio k.č. 8034, dio 6019, 6245, 2502/2, 8028	Jasenice

3.2.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina u vlasništvu Općine Jasenice

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15).

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.

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.

U narednoj tablici nalazi se popis nekretnina za koje se planira vršiti procjena.

Općina Jasenice vršiti procjenu i za ostale nekretnine ukoliko se za time ukaže potreba, te sukladno zahtjevima zainteresiranih kupaca za prodaju nekretnina.

Tablica 3. Podaci o nekretninama u vlasništvu Općine Jasenice namijenjenim prodaji

Popis nekretnina za koje se planira vršiti procjena	
Kč. br.	k.o.
6245, 2502/2, 8028	Jasenice

3.2.5. Analiza rješavanja imovinskopravnih odnosa

Na temelju članka 61. Zakonu o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 155/23), nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske i koje su na dan 1. siječnja 2017. koristile škole, domovi zdravlja, bolnice i druge ustanove kojima su osnivači jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i koje se koriste u obrazovne i zdravstvene svrhe te groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, uređena parkirališta, dječja igrališta, sportske građevine sukladno posebnom propisu kojim se uređuje sport, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice i javne stube na temelju ovoga Zakona upisat će se u vlasništvo jedinca lokalne ili područne (regionalne) samouprave na čijem području se nalaze odnosno u vlasništvo ustanove koja ih koristi ili njima upravlja i koja je vlasništvo nekretnine stekla na temelju posebnog propisa.

Sukladno podnesenim zahtjevima jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave odnosno ustanove Ministarstvo će izdati ispravu podobnu za upis prava vlasništva na nekretninama Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave odnosno ustanove provest će sve pripremne i provedbene postupke uključujući i formiranje građevinskih čestica radi upisa vlasništva na zatraženim nekretninama u zemljišne knjige.

Zakonom o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (»Narodne novine«, broj 80/11, 144/21) uređuje se rješavanje imovinskopravnih odnosa i oslobođenje od plaćanja naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja, na zemljištu kojega je vlasnik ili kojim upravlja pravna osoba u vlasništvu Republike Hrvatske ili pravna osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska te na zemljištu kojega je vlasnik pravna osoba u vlasništvu ili čiji je osnivač, odnosno čiji su osnivači jedinice lokalne, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave. Ovaj se Zakon primjenjuje na međusobne imovinskopravne odnose i pitanje naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja kada se ta prava stječu radi izgradnje infrastrukturnih građevina.

U Općini Jasenice trenutno je u tijeku postupak osnivanja zemljišne knjige za katastarsku općinu Jasenice. Radi toga se svakodnevno provode aktivnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa. Prema trenutačnim procjenama, osnivanje zemljišne knjige trajat će još najmanje tri godine.

Osim toga, u planu je i obnova zemljišne knjige za katastarsku općinu Zaton Obrovački, što će također zahtijevati sustavan pristup rješavanju imovinskopravnih odnosa na tom području.

3.2.6. Analiza zahtjeva za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva odnosno darovanje nekretnina

Prema Zakonu o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23), kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske, neizgrađenim građevinskim zemljištem, građevinama i zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine, stanovima i poslovnim prostorima može se raspolagati i bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova čiji je osnivač Republike Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

O zahtjevima za raspolaganje nekretninama u korist jedinica lokalne samouprave i pravnih osoba u njihovu vlasništvu odlučuje županija nadležna prema mjestu gdje se nekretnina nalazi, odnosno ministar te Vlada Republike Hrvatske, sukladno odredbama članka 13. stavka 9. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23).

U izvršavanju povjerenih poslova upravljanja nekretninama župani odnosno načelnici ovlašteni su donijeti odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade niži ili jednak iznosu od 130.000,00 eura, a ako procijenjena vrijednost ili ukupni iznos procijenjene naknade iznosi više od 130.000,00 eura, a do iznosa od 1.000.000,00 eura, odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom donosi županijska skupština odnosno općinsko vijeće, sukladno odredbama članka 13. stavka 3. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23).

Uredbom o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 95/18), propisano je kako se nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanovama čiji je osnivač Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne (regionalne) samouprave. Temeljem članka 3 stavka 3. navedene Uredbe raspolaganje nekretninama provodi se osobito u svrhu:

- ostvarenja projekata izgradnje poduzetničke infrastrukture, odnosno poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija u skladu s posebnim zakonom
- ostvarenja projekata ulaganja u skladu s posebnim zakonom
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, ustanova socijalne skrbi, groblja, za izgradnju sportskih objekata, muzeja, memorijalnih centara i drugih sličnih projekata kojima se povećava kvaliteta života građana na području jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave
- provođenja programa stambenog zbrinjavanja i društveno poticane stanogradnje

- provođenja programa integracije osoba s invaliditetom u društvo
- provođenja programa demografske obnove
- provođenja programa gospodarenja otpadom
- provođenja operativnih programa Vlade Republike Hrvatske za nacionalne manjine.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanove su pri tome dužne provesti sve pripremne i provedbene postupke uključujući i formiranje građevinskih čestica u svrhu upisa vlasništva na navedenim nekretninama u zemljišne knjige. Troškove spomenutih postupaka snose JL(R)S, odnosno ustanove.

Općina Jasenice trenutno nema u planu zatražiti darovanje nekretnina. Ukoliko se ukaže potreba Općina će zatražiti nekretnine.

3.2.7. 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, Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina i Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

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. Sukladno odredbama novog Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske imovinom jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su u postupku izrade i donošenja prostornog plana županije i prostornog plana uređenja općine dostaviti Ministarstvu odluku o izradi toga plana.

Središnji registar predstavlja sveobuhvatnu i cjelovitu, metodološki standardiziranu i kontinuirano ažuriranu evidenciju državne imovine. Pod pojmom državne imovine podrazumijeva se sva nefinancijska i financijska imovina države i to: imovina u vlasništvu Republike Hrvatske, imovina jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i imovina pravnih osoba s javnim ovlastima te pojavni oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje.

3.2.8. Stanje dokumentacije o nekretninama

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

Zemljišne knjige – u tijeku je osnivanje zemljišne knjige za k.o. Jasenice, te je u planu i obnova zemljišne knjiga za Zaton Obrovački. Nakon toga će se podaci uskladiti s katastrom.

Središnji registar državne imovine –:

<https://registarimovine.gov.hr/web/guest/home>

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 Jasenice ima usvojen Prostorni plan uređenja Općine Jasenice, te njegove Izmjene i dopune:

- Prostorni plan uređenja Općine Jasenice – pročišćeni tekst (Službeni glasnik Zadarske županije 02/06 i Glasnik Općine Jasenice 06/13, 02/16 i 02/18, 4/19),
- Odluka o izradi V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Jasenice ("Glasnik Općine Jasenice", broj 03/23).

Evidencije – Nakon što se završi osnivanje zemljišnih knjiga za Općinu Jasenice, izradit će se Evidencija imovine koja će bit usklađena s Uredbom o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine«, broj 03/20), kojom je propisan način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine, koji na jednom mjestu obuhvaća podatke imovini u vlasništvu Općine, kako bi bio dostupan zainteresiranim stranama. Općina Jasenice planira postupiti sukladno Zakonu o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, broj 112/18) te imovinu u vlasništvu Općine upisati u Središnji registar državne imovine.

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.

3.2. Analiza izgradnje i održavanja infrastrukturnih projekata na području Općine Jasenice

Upravljanje imovinom u vlasništvu Općine provodi se i kroz izgradnju i održavanje infrastrukturnih projekata koji su od ključne važnosti za svaku općinu. Dobro održavana infrastruktura pomaže u poboljšanju kvalitete života stanovnika, privlači investicije i potiče gospodarski rast.

Postoji širok spektar infrastrukturnih projekata koji se mogu izvoditi u općini, a neki od najčešćih uključuju:

- Izgradnja i održavanje cesta: Ceste su bitne za povezivanje različitih dijelova općine i olakšavanje kretanja ljudi i roba. Izgradnja i održavanje cesta uključuju radove na kolovozu, mostovima, propustima, raskrižjima i pješačkim stazama;
- Izgradnja i održavanje vodovoda i kanalizacije: Dostupnost čiste vode i odvođenje otpadnih voda su bitni za javno zdravlje i zaštitu okoliša. Projekti izgradnje i održavanja vodovoda i kanalizacije uključuju radove na vodovodnim i kanalizacijskim mrežama, crpilištima, pročišćima otpadnih voda i pumpnim stanicama;
- Energetska infrastruktura: Projekti izgradnje i održavanja javne rasvjete;
- Javni objekti: Javni objekti, koji su bitni za pružanje osnovnih usluga stanovnicima. Projekti izgradnje i održavanja javnih objekata uključuju radove na zgradama, instalacijama i opremi;
- Parkovi i zelene površine: Parkovi i zelene površine su bitni za rekreaciju, opuštanje i zaštitu okoliša. Projekti izgradnje i održavanja parkova i zelenih površina uključuju radove na sadnji drveća, uređenju travnjaka, izgradnji staza i dr.

Financiranje infrastrukturnih projekata:

- Proračun Jedinice lokalne samouprave,
- Državni proračun,
- Europski fondovi,
- Privatna ulaganja,
- Naknade i doprinosi.

Važno je da se sredstva za financiranje infrastrukturnih projekata koriste efikasno i transparentno.

U narednoj tablici navedeni su razvojni projekti Općine Jasenice koji su planirani tijekom desetogodišnjeg razdoblja.

Tablica 4. Razvojni projekti Općine Jasenice za razdoblje od 2026. do 2035. godine

Projekti	Razdoblje provedbe
Izgradnja školske športske dvorane	2028. – 2030.
Rekonstrukcija i uređenje javne rasvjete u Rovanjskoj i Maslenici	2026.
Izgradnja i sanacija obale u Maslenici i Rovanjskoj	Kontinuirano

Izgradnja i uređenje trga u Jasenicama	2026.
Izgradnja dječjeg igrališta u Modriču	2026.
Izgradnja ribarske kuće u Rovanskoj	2028. – 2030.
Asfaltiranje i postavljanje javne rasvjete u Ulici Put Vrulja	2028. – 2029.
Izgradnja posjetiteljskog centra Podprag	2030.
Razvoj zelene infrastrukture i kružnog gospodarenja prostorom i zgradama	2030.
Izgradnje luke nautičkog turizma Maslenica	2030-2035.
Asfaltiranje nerazvrstanih cesta	Kontinuirano

3.3. Zaključna razmatranja o postojećem stanju upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Općine

Analizom postojećeg stanja upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Općine prepoznata je inicijalna pretpostavka za učinkovito upravljanje svim oblicima imovine, a radi se ponajprije o operativnoj uspostavi sveobuhvatne kvantitativne i kvalitativne evidencije imovine, kojom upravlja Općina Jasenice.

Provedbom analize pravnih osoba od strateškog i posebnog interesa za Općinu Jasenice prepoznata je neophodnost uspostave strateškog pristupa pri utvrđivanju pravnih osoba od posebnog interesa. Prethodno navedeno, važno je ostvariti kako bi se prepoznale sve prioritetne aktivnosti upravljanja te raspolaganja pravnim osobama od posebnog interesa u budućem desetogodišnjem periodu.

Osnova efikasnog upravljanja općinskim nekretninama jesu uređeni imovinskopravni odnosi. Stoga je neophodno eliminirati sljedeće prepreke:

1. neusklađenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, odnosno neriješene imovinskopravne odnose.

Namjera Općine je dovesti nekretnine u stanje imovinskopravne, prostorno-planske te funkcionalno-tržišne sposobnosti.

Prilikom provođenja analize utvrđene su i slabosti postojećeg sustava upravljanja svim oblicima imovine te one čine važan aspekt u oblikovanju Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Jasenice za razdoblje od 2026. do 2035. godine, a putem strateških mjera, projekata i aktivnosti navedenih u ovom dokumentu u narednom desetogodišnjem razdoblju radit će se na postupnom otklanjanju uočenih slabosti.

4. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA

Strateško usmjerenje podrazumijeva definiranu viziju i strateške ciljeve te je prikazano na shematskom prikazu 1, a detaljno razrađeno u potpoglavlju 4.1. Vizija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Jasenice te potpoglavlju 4.2. Strateški cilj upravljanja nekretninama i pokretninama.

Shematski prikaz 1. Strateško usmjerenje upravljanja nekretninama i pokretninama

MISIJA – kreiranje okruženja pogodnog za organizaciju učinkovitijeg i racionalnijeg korištenja nekretnina i pokretnina u vlasništvu Općine Jasenice s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.



VIZIJA – dosljedno, sustavno i efikasno upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Jasenice, temeljeno na načelu odgovornosti, učinkovitosti, transparentnosti i predvidljivosti sa zadaćom zaštite imovine i njene uloge u životu sadašnjih i budućih generacija.



STRATEŠKI CILJ – učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Jasenice prema načelu učinkovitosti dobrog gospodara.

4.1. Vizija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Jasenice

Misija se ogleda u jedinstvenoj svrsi koja stvara kontekst iz kojeg proizlazi vizija te se utvrđuju strateški i posebni ciljevi te postavljaju mjere, projekti i aktivnosti. Misija Općine Jasenice je kreirati okruženje pogodno za organizaciju učinkovitijeg i racionalnijeg korištenja nekretninama i pokretnina u vlasništvu Općine Jasenice s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Vizija ukazuje na složeni prijelaz iz trenutnog stanja u buduću uz misiju i vrijednosti, a kroz dinamiku strategije. Vizija Općine Jasenice je dosljedno, sustavno i efikasno upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine, temeljeno na načelima odgovornosti, učinkovitosti, transparentnosti i predvidljivosti sa zadaćom zaštite imovine i njene uloge u životu sadašnjih i budućih generacija.

Imovinski aspekt u vlasništvu Općine Jasenice karakterizira izniman razvojni potencijal koji treba biti usmjeren prema strateškim razvojnim prioritetima. Kako bi se u

potpunosti ispunio potencijal svih oblika imovine u vlasništvu Općine, kao razvojna potreba prepoznata je nužnost kontinuirane uporabe svih oblika imovine u vlasništvu Općine Jasenice.

4.2. Strateški cilj upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Jasenice

Temeljni cilj Strategije jest učinkovito upravljati nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Jasenice prema načelu učinkovitosti dobrog gospodara.

Postizanje ovog cilja dugoročni je posao, kojeg Općina Jasenice 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 iskazuje se snažna volja i opredjeljenje za boljim uređenjem naslijeđenog stanja u upravljanju nekretninama i pokretninama Općine Jasenice. Strategija određuje ciljeve i smjernice koje će se realizirati kroz planirane aktivnosti Općine te ustanova. Predlaže se da Općina Jasenice postupa sukladno smjernicama Strategije.

Općina Jasenice 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, dobrobit 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 nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Jasenice, i to kroz prethodno navedeni, dugoročni strateški cilj.

5. KASKADIRANJE STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA

Iz strateškog cilja upravljanja svim oblicima imovine izvodi se sedam posebnih ciljeva upravljanja. Sukladno članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske poseban cilj je srednjoročni cilj definiran u nacionalnim planovima i planovima razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kojim se ostvaruje strateški cilj iz strategije i poveznica s programom u državnom proračunu ili proračunu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Posebni ciljevi upravljanja državnom imovinom kao i programiranje pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti¹ predstavljaju provedbu strategije upravljanja svim oblicima imovine i bit će detaljnije opisani u nastavku poglavlja.

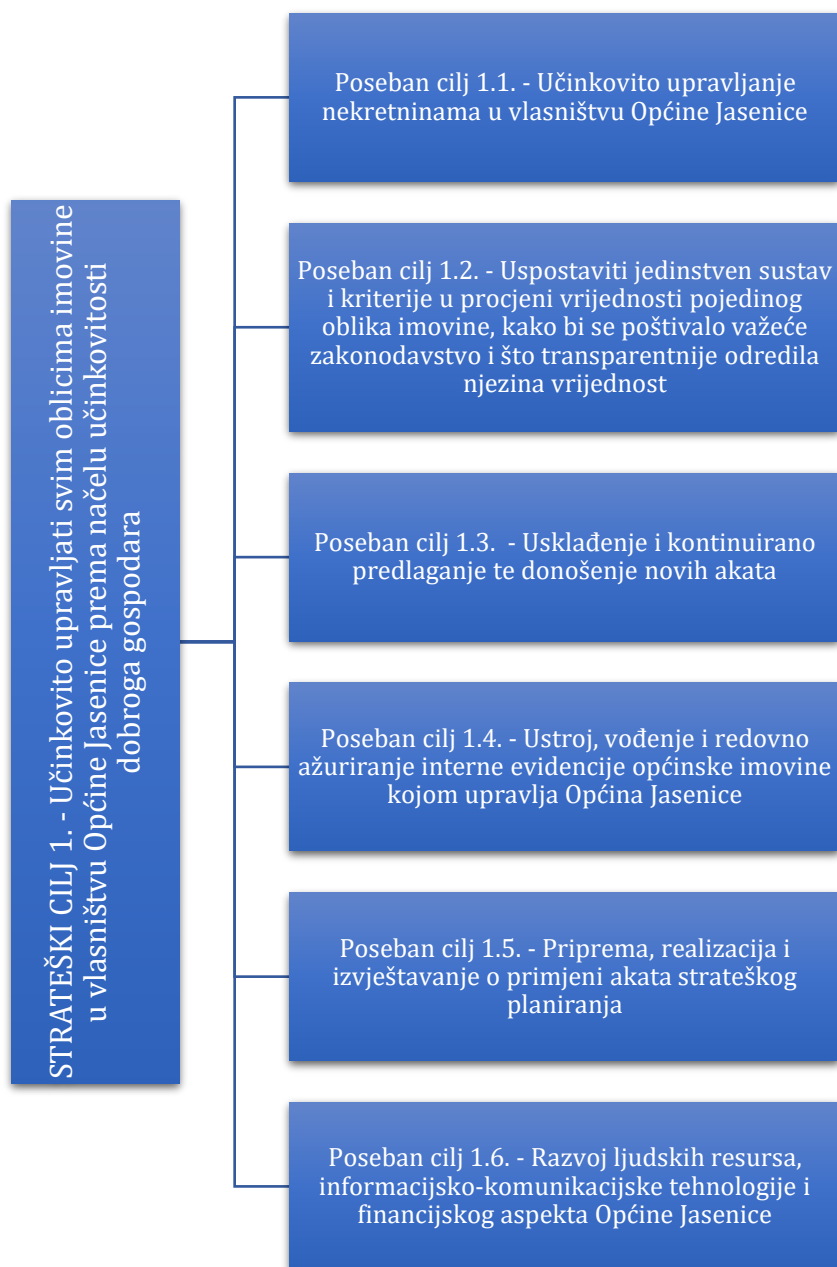
Posebni ciljevi biti će raščlanjeni u pogledu programiranja pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti koje predstavljaju implementaciju posebnog cilja kao i neizravnu primjenu strateškog cilja. Također će biti prepoznati pokazatelji ishoda² za posebne ciljeve kako bi se provedba upravljanja svim oblicima imovine uspješno mogla pratiti te će biti identificirani i pokazatelji rezultata³ za mjere, projekte i aktivnosti koji se metodično razrađuju godišnjim planovima upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine kao operativnim dokumentima koji se temelje na Strategiji i kojima se provode elementi strateškog planiranja definirani u Strategiji.

¹ Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 123/17, 151/22) mjere su skup međusobno povezanih aktivnosti i projekata u određenom upravnom području kojom se izravno ostvaruje posebni cilj, a neizravno se pridonosi ostvarenju strateškoga cilja. Aktivnost je niz specifičnih i međusobno povezanih radnji čija provedba izravno vodi ostvarenju mjere, a neizravno ostvarenju posebnoga cilja, dok je projekt niz međusobno povezanih aktivnosti koje se odvijaju određenim redoslijedom radi postizanja ciljeva unutar određenoga razdoblja i određenih financijskih sredstava.

² Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 123/17, 151/22) pokazatelj ishoda je kvantitativni i kvalitativni mjerljivi podatak koji omogućuje praćenje, izvješćivanje i vrednovanje uspješnosti u postizanju utvrđenog posebnog cilja.

³ Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 123/17, 151/22) pokazatelj rezultata je kvantitativni i kvalitativni mjerljivi podatak koji omogućuje praćenje, izvješćivanje i vrednovanje uspješnosti u provedbi utvrđene mjere, projekta i aktivnosti.

Shematski prikaz 2. Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Jasenice



5.1. Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Jasenice“

Općina Jasenice osim financijskim sredstvima upravlja i raspolaže pokretninama i nekretninama. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i zemljištem utvrđeni su i prethodno navedenim internim aktima Općine.

Općinske nekretnine iznimno su važan resurs kojim Općina Jasenice mora efikasno raspolagati u cilju realizacije društvenog, obrazovnog i kulturnog napretka te zaštite za buduće naraštaje. Nekretnine Općine Jasenice najvažniji su aspekt općinskog kapitala te je s istima potrebno postupati odgovorno od strane svih korisnika upravitelja i imatelja. Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i propisima.

Prema Zakonu o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 155/23), kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske, neizgrađenim građevinskim zemljištem, građevinama i zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine, stanovima i poslovnim prostorima može se raspolagati i bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova čiji je osnivač Republike Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

O zahtjevima za raspolaganje nekretninama u korist jedinica lokalne samouprave i pravnih osoba u njihovu vlasništvu odlučuje županija nadležna prema mjestu gdje se nekretnina nalazi, odnosno ministar te Vlada Republike Hrvatske, sukladno odredbama članka 13. stavka 5. i 6. ovoga Zakona.

U izvršavanju povjerenih poslova upravljanja nekretninama župani odnosno načelnici ovlašteni su donijeti odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade niži ili jednak iznosu od 130.000,00 eura, a ako procijenjena vrijednost ili ukupni iznos procijenjene naknade iznosi više od 130.000,00 eura, a do iznosa od 1.000.000,00 eura, odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom donosi županijska skupština odnosno općinsko vijeće, osim ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.

Raspolaganje provodi se na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na koju se prenosi ono pravo s kojim se postiže ista svrha, a koje je najpovoljnije za Republiku Hrvatsku.

Tablica 5. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Jasenice“

Poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja svim oblicima imovine
Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Jasenice	Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma)	Ujednačenje standarda korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Jasenice Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Na to koliko će se efikasno realizirati mjera *Aktivacije neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma)* trenutno utjecaj ima nesređenost imovinskopravnih odnosa na nekretninama u vlasništvu Općine, odnosno neusklađenost podataka u zemljišnim knjigama i katastru te dugotrajnost postupka obnove zemljišnih knjiga koji je u tijeku u velikom dijelu Republike Hrvatske te novih katastarskih izmjera.

Kao potencijalno rješenje navedenih problema čeka se rezultat prijedloga izmjena određenih zakonskih i podzakonskih propisa poput prijedloga Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu, dok su uspostavljeni: Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora i Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske čime bi se omogućio nastavak adekvatnog upravljanja općinskom imovinom.

Krajnji cilj je ekspanzirati broj investicijskih projekata uz aktivaciju neaktivne općinske imovine, dakle realizirati barem dva investicijska projekta godišnje.

S obzirom na analizirane podatke u proteklom razdoblju, a u svrhu ostvarenja dosljednosti adekvatnog upravljanja nekretninama koje su u nadležnosti Općine, predlažu se daljnji postupci u sljedećim koracima:

- **Poslovni prostori**

Cilj je da poslovni prostori u vlasništvu Općine Jasenice budu popunjeni koliko je to moguće. Općina Jasenice mora racionalno i učinkovito upravljati poslovnim prostorima, i to na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini 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. Temeljno načelo tijekom realizacije ove aktivnosti bit će javni natječaj te procjena vrijednosti predmetnog poslovnog prostora. Nadalje, u donošenju

odluke o prodaji poslovnog prostora vodit će se računa i o odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

5.2. Poseban cilj 1.2. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“

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 2015. godine.

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 podatci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potom evaluiraju i dalje koriste. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije. Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja izradilo je prvu fazu Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Sustav sadrži podatke o broju transakcija za pojedino područje, vrstu nekretnina i podatke o nekretnini koja je bila predmet transakcije – kuća, poslovni prostor, poljoprivredno, građevinsko, šumsko zemljište, postignute cijene itd.

Ovlaštenim procjeniteljima i posrednicima u prometu nekretninama omogućen je lak pristup korisnim informacijama koje su dobra podloga za njihov kvalitetan stručni rad. Ova baza podataka važna je radi osiguranja transparentnosti tržišta nekretnina.

Tablica 6. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.2. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“

Poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja svim oblicima imovine
Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost	Snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine u vlasništvu Općine	Osiguranje transparentnosti tržišta nekretnina	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Općina Jasenice vršit će procjenu nekretnina sukladno potrebama tijekom planiranog razdoblja. Procjenu obavlja ovlašteni sudski vještak s kojim će po potrebi biti 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.

Uspješnost provedbe Posebnog cilja 1.2. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“ mora se dosljedno pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Osiguranje transparentnosti tržišta nekretnina.

5.3. Poseban cilj 1.3. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje svim oblicima imovine u vlasništvu Općine propisano je brojnim zakonskim i podzakonskim aktima. U svrhu povećanja efikasnosti upravljanja svim oblicima imovine, dosljedno se radi na unaprjeđenju postojećeg normativnog okvira kojim se uređuje upravljanje svim oblicima imovine.

Kroz dosadašnji način i regulaciju upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Jasenice identificirana je potreba za racionalizacijom i povećanjem djelotvornosti postupaka raspolaganja svim oblicima imovine.

Usklađenje sustava upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Jasenice predstavlja kontinuirani proces, što kao preduvjet zahtjeva konstantnu analizu postojećeg stanja i provođenje dodatne regulacije u svrhu bolje aktivacije imovine, a osobito se odnosi na otklanjanje nedostataka zakonodavnog okvira. Tijekom izmjena i dopuna starih, odnosno donošenja novih propisa i akata neophodno je postupati javno i sukladno važećim propisima koji reguliraju sudjelovanje zainteresirane javnosti.

Tablica 7. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.3. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“

Poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja svim oblicima imovine
Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata	Predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja svim oblicima imovine	Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje svim oblicima imovine	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Jasenice Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Općina Jasenice će u narednom desetogodišnjem periodu dosljedno pratiti i svojim mišljenjima sudjelovati u oblikovanju novih i izmjeni dosadašnjih akata koji utječu ili bi mogli biti od utjecaja na učinkovitije upravljanje svim oblicima imovine.

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje svim oblicima imovine.

5.4. Poseban cilj 1.4. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Jasenice“

Značajna pretpostavka za učinkovito upravljanje i raspolaganje svim oblicima imovine je uspostava sveobuhvatne Evidencije imovine koja će se stalno ažurirati i kojom će se ostvariti internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju svim oblicima imovine. Iz navedenog proizlazi kao prioritetni cilj koji se navodi i u Strategiji redovno ažuriranje Evidencije imovine kako bi se osigurali točni podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže. Evidencija imovine je sveobuhvatnost autentičnih i redovito ažuriranih pravnih, fizičkih, ekonomskih i financijskih podataka o imovini.

Dana, 05. prosinca 2018. godine donesen je novi Zakon o središnjem registru državne imovine (»Narodne novine« broj 112/18) prema kojem su JLS obveznici dostave i unosa podataka u Središnji registar.

Dostava podatka u Središnji registar propisana je Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20) kojom se uređuje ustrojstvo i način vođenja, sadržaj Središnjeg registra državne imovine i način prikupljanja podataka za Središnji registar te podaci iz Središnjeg registra koji se javno ne objavljuju. U Središnjem registru prikupljaju se i evidentiraju podaci na temelju valjanih isprava i ostale dokumentacije koje su propisane Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom (»Narodne novine«, broj 37/24). Općina Jasenice dostavit će podatke i postupiti sukladno navedenom Zakonu.

Tablica 8. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.4. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Jasenice“

Poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja svim oblicima imovine
Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Jasenice	Funkcionalna uspostava Evidencije imovine Općine Jasenice	Interna evidencija općinske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja svim	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Jasenice Ostvarivanje infrastrukturnih,

		oblicima imovine kojom upravlja Općina Jasenice	socijalnih i drugih javnih ciljeva
	Dostavljanje podataka i promjena predmetnih podataka u Središnji registar državne imovine	Internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju svim oblicima imovine Javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovine kojom Općina Jasenice upravlja	

Strategijom će se ostvariti sljedeći ciljevi vođenja Evidencije imovine:

1. uvid u opseg i strukturu nekretnina u vlasništvu Općine Jasenice,
2. nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine Jasenice,
3. kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju nekretninama i pokretninama,
4. praćenje koristi i učinaka upravljanja nekretninama i pokretninama.

Sukladno načelu javnosti, na mrežnim stranicama Općine Jasenice kada se izradi bit će postavljena Evidencija imovine u vlasništvu Općine, kao i dokumenti vezani za upravljanje imovinom.

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Jasenice“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: Interna evidencija općinske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja svim oblicima imovine kojom upravlja Općina Jasenice, mrežna dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom te javna objava čime će se ostvariti bolji nadzor nad stanjem imovine kojom Općina Jasenice raspolaže.

5.5. Poseban cilj 1.5. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“

Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Jasenice za razdoblje od 2026. do 2035. godine, Planovi upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Jasenice i Izvješće o provedbi Plana upravljanja, tri su ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama. Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja nekretninama i pokretninama uvažavajući pri tome gospodarske i razvojne interese Općine. Planovi upravljanja usklađuju se sa Strategijom i moraju sadržavati detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine Jasenice. Izvješće o provedbi Plana upravljanja nekretninama i pokretninama, kao treći ključni dokument usvaja se do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu.

Poglavljima godišnjih planova definiraju se kratkoročni ciljevi, pružaju izvedbene mjere, odnosno specificiraju se aktivnosti za ostvarenje ciljeva, te određuju smjernice upravljanja, a sve u svrhu učinkovitog upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama Općine Jasenice te njezine funkcije u službi gospodarskog rasta.

Tablica 9. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.5. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“

Poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja svim oblicima imovine
Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja	Unaprjeđenje upravljanja svim oblicima imovine putem akata strateškog planiranja	Poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje svim oblicima imovine	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Jasenice Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.5. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje svim oblicima imovine u vlasništvu Općine.

5.6. Poseban cilj 1.6. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Jasenice“

Uspješna provedba prethodno definiranih ciljeva moguća je jedino uz kontinuiran napredak i jačanje ljudskog aspekta, informacijsko-komunikacijskih tehnologija te financijskih mogućnosti Općine.

Strateško upravljanje ljudskim resursima uključuje aktivnosti unaprjeđenja ustrojstva i organizacije Općine, a potom i kontinuirane edukacije općinskih službenika koje je neophodno zbog povećanja opsega posla u Općini.

Postojeći informacijsko-komunikacijski sustavi također zahtijevaju kontinuirano unaprjeđenje informatizacije i digitalizacije, odnosno automatizacije i virtualizacije radnih mjesta te implementaciju novih informatičkih rješenja u području upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Općine kao i cjelokupnog rada Općine Jasenice (aplikacije, informacijsko-komunikacijska infrastruktura). Nadalje, potrebno je raditi i na poboljšanju sigurnosti informacijsko-komunikacijskog sustava putem investiranja u neophodnu infrastrukturu i u adaptaciju pravnim okvirima vezanim uz sigurnosnu problematiku te edukacije i obuku općinskih službenika. Poboljšanje aspekta financijskog upravljanja podrazumijeva adekvatno praćenje naplate i osiguranje većih financijskih sredstava.

Tablica 10. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.6. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Jasenice“

Poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja svim oblicima imovine
Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Jasenice	Strateško upravljanje ljudskim resursima	Poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitom upravljanju svim oblicima imovine	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Jasenice Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva
	Poboljšanje informatizacije i digitalizacije	Poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju svim oblicima imovine	
	Poboljšanje financijskog upravljanja	Poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju svim oblicima imovine	

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.6. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Jasenice“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: Poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitom upravljanju svim oblicima imovine, Poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju svim oblicima imovine te poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju svim oblicima imovine.

6. ZAKLJUČAK

Imovina Općine Jasenice ima izniman prirodni i financijski potencijal, bogatstvo i raznolikost oblika, ali u najvećoj mjeri ima izniman razvojni potencijal koji mora biti fokusiran prema strateškim razvojnim prioritetima Općine, a koji se neposredno vežu uz sve oblike razvojne politike. Kao preduvjet realizacije potencijala svih oblika imovine u vlasništvu Općine, prepoznata je nužnost aktivacije neaktivne općinske imovine.

Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama neophodan je akt strateškog planiranja koji je ključan u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite općinskih interesa. Osnovna svrha ogleda se u dosljednom očuvanju imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih generacija.

Dugoročno održivo upravljanje svim oblicima imovine u vlasništvu Općine jedan je od glavnih poticaja izrade strateških i posebnih ciljeva, a potom i programiranja mjera, projekata i aktivnosti. Unutar Strategije susreli smo se sa sljedećim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Općine: pokretnine, te nekretnine i to: poslovni prostori, građevinsko i poljoprivredno zemljište.

Provedenom analizom trenutnog stanja upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Općine prepoznata je polazna pretpostavka za efikasno upravljanje svim oblicima imovine, a riječ je o funkcionalnoj uspostavi sveobuhvatne evidencije imovine, drugim riječima, podatkovne baze o svim pojavnim oblicima općinske imovine kojom upravlja Općina Jasenice.

Strateški cilj upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine je učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine prema načelu učinkovitosti dobrog gospodara. Upravljanje svim oblicima imovine zahtijeva pronalaženje učinkovitih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast.

Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Jasenice“ provodit će se putem sljedeće mjere: aktivacijom neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma) ili prodaje. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Jasenice“ – će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: doprinos smanjenju proračunskog manjka te povećanju kreditnog rejtinga, uređenje zemljišnoknjižnog stanja nekretnina kojima upravlja Općina Jasenice i ujednačenje standarda korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna.

Poseban cilj 1.2. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“ provodit će se putem sljedeće mjere: snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine u vlasništvu Općine. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.3.

„Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: osiguranje transparentnosti tržišta nekretnina.

Poseban cilj 1.3. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ provodit će se putem sljedeće mjere: predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Općine. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje svim oblicima imovine.

Poseban cilj 1.4. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Jasenice“ provodit će se putem sljedećih mjera: funkcionalna uspostava Evidencije imovine Općine i dostavljanje podataka i promjena predmetnih podataka u Središnji registar državne imovine. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.4. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Jasenice“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: interna evidencija općinske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja svim oblicima imovine kojom upravlja Općina, internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom te javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovinom kojom Općina raspolaže.

Poseban cilj 1.5. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ provodit će se putem sljedeće mjere: unaprjeđenje upravljanja svim oblicima imovine putem akata strateškog planiranja. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje svim oblicima imovine.

Poseban cilj 1.6. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Jasenice“ provodit će se putem sljedećih mjera: strateško upravljanje ljudskim resursima, poboljšanje informatizacije i digitalizacije i poboljšanje financijskog upravljanja. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.6. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Jasenice“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitim upravljanju svim oblicima imovine u vlasništvu Općine, poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitim upravljanju svim oblicima imovine te poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitim upravljanju svim oblicima imovine.

Djelotvorna provedba svih definiranih posebnih ciljeva doprinijet će uspješnoj realizaciji strateškog cilja upravljanja svim oblicima imovine čiji su pokazatelji učinka

jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Jasenice te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

7. IZVORI PODATAKA

Pri izradi Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Jasenice za razdoblje od 2026. do 2035. godine korišteni su sljedeći izvori i bibliografija:

Elektronski izvori:

- Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine dostupno na <https://imovina.gov.hr/>
- Narodne novine dostupno na <http://narodne-novine.nn.hr/>
- Službena stranica Općine Jasenice <https://jasenice.hr/>
- Službeni glasnik Općine Jasenice dostupno na <https://jasenice.hr/sluzbeni-glasnici/>
- 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 Zadarske županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Zadar, siječanj 2016., Zadar),
- Središnji registar državne imovine,
- Drugi dokumenti ustupljeni od strane Općine Jasenice.