

**STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA
NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE PLAŠKI ZA
RAZDOBLJE
OD 2016. – 2021. GODINE**

SADRŽAJ:

1) UVOD	3
2) VEŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	4
3) ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODELI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	5
4) VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2016. – 2021. GODINE	7
a) Zemljišta	8
b) Poslovni prostori	10
c) Stanovi	11

UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Plaški donosi se za potrebe Općine Plaški. Strategija određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine u razdoblju od 2016. do 2021. godine. Strategijom upravljanja i raspolaganja se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", br. 76/13.) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Upravljanje imovinom definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem nekretninama i podrazumijeva proces kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti.

U upravljanju nekretninama Općina Plaški postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njezinom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze u određenoj tržišnoj vrijednosti, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja.

Nekretninama u vlasništvu Općine Plaški mora se odgovorno upravljati i raspolagati jer predstavljaju kapital koji je potrebno staviti u funkciju i po potrebi sačuvati za buduće generacije.

Općina Plaški raspolaže i upravlja nekretninama u njegovom vlasništvu prema načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

Načelo javnosti raspolaganja nekretninama osigurava se propisivanjem pravila i kriterija raspolaganja u svim aktima koji se donose u svezi s njihovim upravljanjem i raspolaganjem te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva raspolaganja nekretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela nadležnog za upravljanje/raspolaganje nekretninama, javnom objavom najvažnijih odluka, vođenjem registra nekretnina u vlasništvu Općine kao i baze podataka kupoprodajnih cijena za područje Općine Plaški

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

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

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

VAŽEĆI POPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravilima (N.N. br. 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09; 153/09; 143/12. i 152/14.)
- Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. br. 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 107/07; 152/08; 126/10; 55/13; i 60/13.)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N. br. 153/13;)
- Zakon o gradnji (N.N. br. 153/13.)
- Zakon o najmu stanova (N.N. br. 91/96; 48/98; 66/98; i 22/06;)
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (N.N. br. 40/97; i 117/05.)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (N.N. br. 43/92; 69/92; 87/92; 25/93; 26/93; 48/93; 2/94; 44/94; 47/94; 58/95; 103/95; 11/96; 76/96; 111/96; 11/97; 103/97; 119/97; 68/98; 163/98; 22/99; 96/99; 120/00; 94/01; i 78/02.)
- Zakon o obveznim odnosima (N.N. br. 35/05; 41/08. i 125/11.)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. br. 86/12; i 143/13.)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (N.N. br. 69/99; 151/03; 157/03; 100/04; 87/09; 88/10; 61/11; 25/12; 136/12; 157/13. i 152/14.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (N.N. br. 16/07; 124/10; 56/13;)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (N.N. br. 125/11; 64/15;)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. br. 78/15;)
- Zakon o cestama (N.N. br. 84/11; 22/13; 54/13; 148/13; 92/14.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (N.N. br. 74/14;)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (N.N. br. 33/01; 60/01; 129/05; 109/07; 36/09; 125/08; 36/09; 150/11; 144/12.)

AKTI OPĆINE

1. Statut Općine Plaški ("Glasnik Karlovačke županije", br. 15/13.),
2. Odluka o upravljanju raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Plaški (objava u GKŽ tijekom ožujka 2016.),
3. Odluka o utvrđivanju početne visine zakupnine za davanje u zakup poslovnog prostora (GKŽ, br. 7/2000.),
4. Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Plaški za razdoblje 2016. - 2021.godine (objava Zaključka u GKŽ tijekom ožujka 2016.)

ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Općina u svom vlasništvu ima sljedeće nekretnine:

- zemljišta,
- poslovne prostore,
- stanove,
- javne površine i prostore (ulice, trgove, zelene površine, prometnice, nerazvrstane ceste, javne površine za iznajmljivanje, dječja igrališta i parkirališta),
- sportske objekte,
- ustanove,
- trgovačka društva,
- kulturne objekte i kulturna dobra,
- komunalnu infrastrukturu (javnu rasvjetu, odlagališta otpada, groblja i mrtvačnice)

Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:

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

Uspostava baze podataka o nekretninama

Baza podataka o nekretninama oslanja se na točne i detaljne podatke preuzete iz katastra nekretnina i zemljišnih knjiga. Neki od tih podataka su stalni i rijetko se mijenjaju (oznaka katastarske čestice, površina, adresa, opis, prostornoplanska namjena) dok su ostali podaci (financijski rezultati, prihodi, izdaci, korisnici, trenutna namjena) podložni češćim promjenama.

Uspostavljanje baze podataka i popisa prvi je i najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućava nadzor i analizu nekretnina te osigurava transparentnost u radu.

Stanje dokumentacije, vlasnički upisi i praćenje nekretnina:

Upravljanje imovinom zahtijeva točne podatke o imovini. Općina Plaški uspostavlja cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu.

Za najveći broj nekretnina Općina još mora kompletirati vlasničku dokumentaciju i provesti upise u zemljišne knjige i druge javne očevidnike.

Zemljište

Udio u vlasništvu Općine Plaški čini i zemljište koje predstavlja potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Manji dio uknjižen je na Općinu Plaški, a veći dio se mora još uknjižiti, kako onaj dio koji se odnosi na tzv. "dubiozno stanje" tako i onaj dio koji se odnosi na Arbitražnu odluku Komisije Vlade Republike Hrvatske iz 2009. godine.

Poslovni prostori

Općina Plaški u vlasništvu ima poslovne prostore koji se sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluci o utvrđivanju početne visine zakupnine za davanje u zakup poslovnog prostora daju u zakup. Dio poslovnog prostora osiguran je ugovorom nekim korisnicima na uporabu bez naknade. Istekom rokova po narečenim ugovorima pristupit će se isključivo i jedino davanju poslovnog prostora u zakup putem javnih natječaja odnosno javnih poziva. Za poslovne prostore Općine Plaški nije proveden upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama.

Za poslovne prostore nije proveden upis prava vlasništva u zemljišne knjige koji upis se ima provesti po izradi etažnih elaborata i prilikom provedbe zemljišnoknjižnih postupaka povezivanja glavne knjige sa knjigom položenih ugovora.

Stanovi

U vlasništvu Općine Plaški nalaze se i stanovi. Isti su na granici uporabne vrijednosti, čak i ispod te granice. Dva stana u posjedu Općine Plaški trenutno koriste osobe koje su svojedobno ostvarile pravo na stambeno zbrinjavanje, a sve sukladno Zakonu o područjima posebne državne skrbi.

Za stanove u vlasništvu Općine Plaški nije proveden upis prava vlasništva u zemljišne knjige.

Nekretnine u kojima se nalaze ustanove u vlasništvu Općine Plaški

Za sve nekretnine koje koriste ustanove i tvrtke u vlasništvu Općine Plaški u zemljišnoknjižnom operatu nadležnog Općinskog suda nisu provedeni upisi prava vlasništva.

Općina Plaški s nekim ustanovama je zaključila ugovore o korištenju prostora bez naknade. Iste ustanove podmiruju samo korisne troškove, a nužne Općina kao zakupodavac. Na dvije nekretnine osnovano je pravo građenja u svrhu izgradnje:

- turističke kućice koja ja data na upravljanje i održavanje udruzi "Kako je zelena moja dolina" Plaški i
- garažnog prostora datog na upravljanje i održavanje Župi Sv. Ane iz Plaškog.

BITNA NAPOMENA

Odlukom Županijskog državnog odvjetništva Karlovac iz 1997.godine vlasničke knjige su u cjelosti stavljene van snage za svih 7 katastarskih općina Općine Plaški.

Ista Odluka prestavlja i formalni i sadržajni problem kako za pojedince, građanke i građane Općine, tako i za Općinu Plaški.

Općina Plaški pripremila je odgovarajuću odluku o načinima osnivanja novih vlasničkih knjiga koja će se biti donešena 21. ožujka 2016.godine i to za K.O. Plaški, a sve to sukladno odnosnim zakonskim propisima i cjelovitoj i transparentnoj suradnji s Općinskim sudom Karlovac i Ministarstvom pravosuđa Republike Hrvatske o čemu će biti zaključen pisani Sporazum.

VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2016. – 2021. GODINE

Vizija Općine je stvaranje što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine uz optimalne troškove poslovanja.

Cilj predstavlja određivanje smjernica za izradu plana aktivnosti kojima će se ostvariti učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama, konkretno njihovo otuđivanje ili očuvanje te poduzimanje potrebnih radnji za dogradnju registra nekretnina.

Vežano uz postupke legalizacije nekretnina, već su poduzete i poduzet će se dugoročno sve mjere u očuvanju imovine Općine Plaški na kojoj su izgrađene i legalizirane građevine.

Radi osiguranja obavljanja funkcija Općine Plaški jedan od najvažnijih ciljeva predstavlja oformiti katalog nekretnina, što podrazumjeva sveobuhvatnu analizu zatečenog stanja, kako prostornoplansku, tako i opremljenost te identifikaciju nekretnina čijim bi se raspolaganjem i otuđenjem stekla imovinskopravna korist Općine koja bi se dugoročno usmjerila na razvoj same Općine. U tom smislu potpisan je ugovor s poznatim izvoditeljem koji će izraditi orto-foto mapu za svih 7 katastarskih općina Općine Plaški u digitalnom i tiskanom obliku s obilježavanjem građevinskog područja po Prostornom planu Općine Plaški kao i stanju parcela 1990/1991.godina s granicama nekretnina, a sve u cilju jednostavnog i temeljnog prikaza položaja, površina, kulture i ostalih osobina svake pojedine nekretnine u posjedu-vlasništvu Općine Plaški. Isti dokument sadržavat će podatke o vlasničkoj strukturi i drugih nekretnina posebice onih u vlasništvu Republike Hrvatske ali i nekretnina u vlasništvu drugih pravnih i fizičkih osoba.

Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje nekretninama:

- neprestani rad na detektiranju jedinica imovine u vlasništvu Općine Plaški,
- uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Općine Plaški,
- kratkoročno i dugoročno vršiti uočavanje razlika i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja i raspolaganja,
- povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
- uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina,
- upotpunjavanje postojećeg registra imovine,
- žurno rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata ma u kojem razdoblju se nametnu kao potreba, ili iz interesa vanjskih investitora ili iz interesa Općine Plaški kao možebitnog investitora,
- stjecanje vlasništva nad nekretninama, namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture,
- redovita i proaktivna objava dokumenata upravljanja imovinom na internetskoj stranici općine,
- redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- čuvanje zapisa o nekretninama.

ZEMLJIŠTA

Općina Plaški popisuje jedinice imovine, inventura traje i dopunjuje se.

Vršit će se dugoročno procjena nekretnina pojedinačno, na temelju procjenbenog elaborata izrađenog od strane ovlaštenog procjenitelja ili po sustavu koji ima nadležne porezne uprave. Podaci o nekretninama se neprestano usklađuje unose se promjene vezano uz prodaju nekretnina, kupnju nekretnina, povrat imovine, izgradnju, upotrebu, ulaganja i sl.

UVJETI PRODAJE

Raspolaganje nekretninama vrši se isključivo temeljem provedenih javnih natječaja, osim u slučajevima kada je to posebnim zakonima drukčije uređeno.

Javni natječaji za prodaju nekretnina objavljuju se kako u javnim glasilima, tako i na web stranicama i oglasnim pločama Općine, zainteresirane osobe se obavještavaju o istima.

Općina Plaški raspisuje i natječaje za zakup zemljišta.

Svi javni natječaji, osim općih uvjeta sadrže i pisane podatke o statusu nekretnina, mogućnosti gradnje, komunalnoj opremljenosti, prostornim planovima na snazi. Svaka pojedina nekretnina koja se izlaže na prodaju u opisnom djelu sadrži detaljne podatke, dok se u grafičkom dijelu može vidjeti gdje se ista nalazi u prostoru kao i katastarski prikaz.

Prihodi od zemljišta se u poslovnim knjigama iskazuju za one nekretnine koje su prodane putem javnih natječaja i temeljem sklopljenih ugovora o zakupu.

ULAGANJA

Općina Plaški ulaže u nekretnine u svom vlasništvu/suvlasništvu. Sva ulaganja su iskazana u knjigovodstvenim evidencijama.

Zemljišta u vlasništvu Općine generiraju trošak u slučajevima ulaganja u iste. Sva ulaganja prati i knjigovodstvena evidencija na način da se povećava vrijednost imovine.

HIPOTEKE

Nekretnine u vlasništvu Općine Plaški nisu opterećene hipotekama.

POSLOVNI PROSTORI

Općina Plaški vlasnik je poslovnih prostora. Poslovni prostori nisu upisani u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Plaški još nije sređeno imovinskopravno stanje.

Poslovni prostori u buduće će se davati u zakup isključivo i jedino putem javnog natječaja, odnosno javnog poziva, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

OSNOVE KORIŠTENJA

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (N.N. br. 125/11; 64/15;)

Odluka o utvrđivanju početne visine zakupnine za davanje u zakup poslovnog prostora (GKŽ br. 7/2000.)

Odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Plaški

UVJETI PRODAJE POSLOVNIH PROSTORA

Sukladno Zakonu i Odluci, poslovni prostori prodaju se na temelju javnog natječaja i neposrednom prodajom.

U tijeku 2016. – 2021.godine planira se sačiniti popis poslovnih prostora za prodaju, i to za sve one poslovne prostore za koje Općinsko vijeće Općine Plaški utvrdi da ne predstavljaju perspektivnu imovinu koju je važno zadržati u vlasništvu Općine.

ZAKUPNI ODNOSI

Za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine primjenjuje se načelo javnosti i jedinstvenog raspolaganja. Odlukom o određivanju zakupnine utvrđeni su jednoobrazni i jedinstveni kriteriji koji se odnose na uvjete i postupak javnog natječaja za zakup, prava i obveze zakupodavca i zakupnika, zakupninu, djelatnost, ulaganja u dr.

STANOVI

Općina trenutno ima u vlasništvu stanove. Stanovi nisu upisani u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Plaški, jer još nije sređeno imovinskopravno stanje.

PLAN INVESTICIJA I IZVORI SREDSTAVA

Općina Plaški svake godine planira pa će tako planirati i za narečeno razdoblje iz ove Strategije, investirati u infrastrukturu, lokalne ceste, održavanje javnih površina i groblja, pješačke staze te razvoj održivog gospodarenja otpadom, održavanje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, održavanje i uređivanje poljskih puteva kao i dugotrajne imovine.

Izvori sredstava za investicije planiraju se iz poreznih izvora, izvora komunalne naknade i komunalnog doprinosa, legalizacije, prodaje nekretnina kao i iz sredstava zakupa i prodaje zemljišta.

Pored gore narečenog vršit će se, prije svega, u okvirima mogućnosti tekuće i investicijsko održavanje objekata u posjedu - vlasništvu Općine Plaški.

UMJESTO ZAKLJUČKA

Zaključno sa 2015. godinom Općina Plaški je vlastite nekretnine u najvećoj mjeri koristila kao svojevrsni pasivni gospodarski potencijal. Aktino raspolaganje nekretninama prije svega zahtjeva organizacijske, provedbene, interesne i dakako financijske mogućnosti koje su svakako izostale ali cijenimo da znatnih poboljšanja u stom smjeru neće biti ako se ne poduzmu aktivne mjere raspolaganja i upravljanja prije svega angažiranjem sveukupnih kapaciteta Općine Plaški. Kao model, uz sve do sad rečeno usmjerit ćemo proaktivnu politiku upravljanja i gospodarenja slijedećim smjerom:

1. Uvođenje beze podataka,
2. Klasifikacija imovine i formuliranje financijske politike,
3. Procjena nekretnina,
4. Računovodstveno i financijsko planiranje i knjigovodstvena evidencija,
5. Cjelogodišnja financijska analiza,
6. Deregulacija zakupa poslovnih prostora i poboljšanje postupka iznajmljivanja,
7. Izvješćivanje o imovini (izvršne vlasti, predstavničkog tijela i ostalih),
8. Konsolidacija upravljanja,
9. Ispitivanje tržišta nekretnina, ispitivanje interesa,
10. Cjelovita izrada sveobuhvatnog plana upravljanja i rukovođenja imovinom

Općina Plaški organizira i organizirat će ove poslove putem tehničkog suporta Jedinstvenog upravnog odjela smjerom formalnog i sadržajnog zadovoljavanja kako stvarnih tako i zakonskih obaveza. Držimo da je Općina poduzela dovoljan broj ali i kvalitetan broj potrebnih mjera kako bi u dogledno vrijeme izradili nužne baze o imovini temeljem kojih bi došlo do jednostavnijeg ekonomičnijeg i svrhovitijeg raspolaganja i

upravljanja imovinom. Želimo ovdje naglasiti da nam je u svemu tome dobrim djelom pomogla i Državna revizija svojim nadzorom, prijedlozima i sugestijama kao i konačnim izvješćem o provedenoj reviziji.

Općina Plaški u provedbi Strategije imat će najveći problem u nedostatku ljudskih resursa. Svakako nedostaje određeni broj osoba s nužnim znanjima i iskustvima iz područja o kojem je riječ. Financijski resursi su zasigurno jedan od problema ali ćemo optimalno koristiti one s kojima će Općina disponirati u trajanju razdoblja ovog dokumenta. Treći problem vidimo u relativno skromnim mogućnostima vlastite zajednice koja broji 2074 stanovnika i ima oko 40 obrta i tvrtki čiji kapaciteti nisu na razini investicijskog ulaganja u nekretnine. Slijedeći problem Općina Plaški vidi u nedovoljnoj iskorištenosti ukupnih resursa Općine, ne samo imovine u vlasništvu pravnih osoba već i fizičkih.

Ovom Strategijom želimo postići u formalnom smislu dokument krovne strateške pozicije a sadržajno nam mora poslužiti kao osnov za svako učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama kao jedan od najvrijednijih preuvjeta razvoja vlastite sredine.

OPĆINA PLAŠKI
OPĆINSKO VIJEĆE
Predsjednica:

dipl.oec.Slađana Bunjevac

Klasa: 940-01/16-01/04

Urbroj: 2133/14-03-16-1

Plaški, 21. ožujka 2016.g

