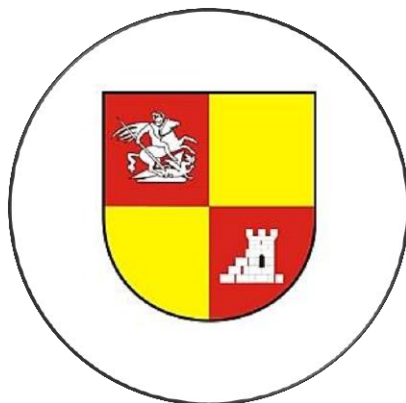


REPUBLIKA HRVATSKA  
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA  
OPĆINA RAKOVEC



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

SADRŽAJ:

- UVOD
- PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE STRATEGIJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA
- ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA
- VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2016. - 2021. GODINE

## I. UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Rakovec donosi se za potrebe Općine Rakovec. 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 je bazirana na načelima koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom. Strategijom upravljanja predviđeni su procesi u svezi sa stjecanjem, upravljanjem korištenjem, i otuđenjem nekretnina. Općina Rakovec u upravljanju svojim nekretninama dužna je postupati pažnjom dobrog gospodara.

Nekretnine u vlasništvu Općine Rakovec čine kapital koji mora biti u funkciji javnih potreba s jedne strane, te stvaranja nove financijske vrijednosti kao prihoda proračuna Općine Rakovec, za one nekretnine koje su po svojoj prirodi upotrebljive za stvaranje financijskog kapitala.

Općina Rakovec raspolaže i upravlja svojim nekretninama na načelima javnosti, učinkovitosti, odgovornosti i predvidljivosti.

**Načelo javnosti** raspolaganja nekretninama osigurava se javnom objavom općih akata i akata poslovanja kojima su propisani uvjeti, kriteriji i pravila koja se odnose na upravljanje i raspolaganje nekretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima koje provode predstavničko tijelo - Općinsko vijeće i izvršno tijelo – Općinska načelnica, uvođenjem registra nekretnina u vlasništvu Općine.

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

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

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

## II. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE STRATEGIJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, 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 (NN, 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 (NN, br. 153/13.)
- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13.) - Zakon o najmu stanova (NN, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06.)
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN, br. 40/97. i 117/05.)

- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN, 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 (NN, br. 35/05., 41/08. i 125/11.)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12. i 143/13.) - Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12. i 136/12., 157/13. i 152/14.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 16/07., 124/10., 56/13.)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15.)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, broj 78/15.)
- Zakon o cestama (NN, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, broj 74/2014) - Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12)
- Statut Općine Rakovec („Glasnik Zagrebačke županije“ broj: 15/09, 9/13 i 11/13).

### **III. ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

Općina Rakovec u svom vlasništvu raspolaže slijedećom imovinom:

- zemljišta (građevinsko i poljoprivredno),
- poslovne prostore u kojima se obavlja djelatnost iz nadležnosti lokalne samouprave (predstavnička, izvršna i upravna vlast uključujući i mjesnu samoupravu), poslovne prostore koji su prema svojoj namjeni određeni za davanje u zakup ili iznajmljivanje,
  - javne površine i prostori (ulice, trgovi, zelene površine, prometnice, staze, javne površine za iznajmljivanje, dječja igrališta i parkirališta),
  - ustanove,
  - kulturni objekti i kulturna dobra,
  - komunalna infrastruktura (javnu rasvjetu, groblja i mrtvačnice)

Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:

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

Uspostava baze podataka:

Uspostava baze podataka o nekretninama temelji se na podacima dobivenim od državnih i pravosudnih tijela (katastar nekretnina i zemljišna knjiga).

Uspostava baze podataka i popisa imovine prvi je korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Baza podataka omogućava nadzor i transparentnost nad upravljanjem nekretninama.

1. Na temelju valjane dokumentacije, Općina Rakovec uspostavlja cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu. Za određeni broj nekretnina Općina Rakovec još mora provesti određene upravne i sudske postupke radi kompletiranja vlasničke

dokumentacije radi provedbe upisa u zemljišnim i katastarskim knjigama i drugim javnim ispravama. Zemljište - nekretnine u vlasništvu Općine Rakovec čini važan udio i predstavlja značajan potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Znatna dio ovog portfelja uknjižen je kao vlasništvo Općine Rakovec.

2. Općina Rakovec u vlasništvu ima poslovne prostore koji su podobni za obavljanje raznih djelatnosti ti se prostori iznajmljuju sukladno odredbama Zakona o zakupu kupoprodaji poslovnog prostora i Odluci o zakupu poslovnih prostora. Prostori koji nisu podobni za obavljanje vlastite djelatnosti koristi Općina za druge vlastite namjene. U prostore ostale namjene ubrajaju se tzv. Društveni domovi u selima na području Općine Rakovec (u nastavku teksta: Domovi).

3. Općina Rakovec vodi Evidenciju vlastitih poslovnih prostora.

4. Općina Rakovec stječe imovinu na poseban način, a tzv. „Ošasna imovina“, odnosno imovina koja nema nasljednika ili imovinu nitko ne želi prihvatiti. Tu se uglavnom radi imovini bagatelne vrijednosti, ili imovina koja je opterećena poreznim ili drugim potraživanjima.

Nekretnina u vlasništvu Općine – tzv. Društveni domovi u selima namijenjeni su za korištenje mjesnoj samoupravi, kao i udrugama od posebnog interesa koje se po zakonu financiraju iz Općinskog proračuna, a to su dobrovoljno vatrogasno društvo i Nogometni klub Rakovec. Navedeni prostori ustupaju se na korištenje u skladu s pravilima i kriterijima propisanim Odlukom Općinskog vijeća i temeljem pismenog ugovora o reguliranju međusobnih prava i obveza u svezi s korištenjem nekretnine -poslovnog prostora

Za korištenje društvenih domova od strane mjesne samouprave, dobrovoljnog vatrogasnog društava, te nogometnog kluba, isti ne plaćaju nikakvu naknadu Općinskom proračunu, ali Dobrovoljno vatrogasno društvo i nogometni klub, snose sve režijske i druge troškove vezane uz korištenje prostora danog na korištenje.

## **VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2016. - 2021. GODINE**

Vizija Općine Rakovec glede upravljanja i raspolaganja nekretninama u njezinom vlasništvu ide u pravcu stvaranje što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine na visokim europskim standardima, vodeći pri tome računa o optimalnim troškovima 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. Vezano uz postupke legalizacije nekretnina, poduzeti će se sve mjere u očuvanju imovine Općine Rakovec na kojoj su izgrađene i legalizirane građevine.

Radi osiguranja obavljanja funkcija Općine Rakovec kao jedinice lokane samouprave, u poduzetničkoj zoni potrebno nastaviti s upisom nekretnina, čijim bi se raspolaganjem i otuđenjem stekli uvjeti za gradnju komunalne infrastrukture, te imovinsko pravna korist za Općinu Rakovec, koja bi se dugoročno usmjerila na razvoj gospodarstva i same Općine kao političko - teritorijalne cjeline.

Jedan od ciljeva predstavlja i održavanje informatičkog programa koji bi sadržavao katalog nekretnina, podatke, zemljišnoknjižnu i katastarsku dokumentaciju, i svu građevinsku dokumentaciju koja bi se čuvala trajno.

Smjernice za učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama:

- kontinuirani rad na detektiranju jedinica imovine u vlasništvu Općine Rakovec ,

- uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Općine Rakovec,
- 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,
- vođenje računa o interesima Općine Rakovec kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije,
- uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina,
- temeljenje odluka o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- upotpunjavanje postojećeg registra imovine, objavljenog i javno dostupnog,
- za sve nekretnine na kojima postoji upisano suvlasništvo, ukoliko je to moguće, provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- žurno rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata,
- stjecanje vlasništva nad nekretninama, namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture,
- zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- redovita objava dokumenata upravljanja imovinom na internetskoj stranici Općine,
- redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja.

## NEKRETNINE - ZEMLJIŠTA

Općina Rakovec popisuje jedinice imovine putem inventura koje se provode svake godine, pa čak i kao izvanredne kada za to postoji potreba, te se na taj način popis stalno dopunjuje. Za potrebe upisa u poslovne knjige, po potrebi vrši se procjena nekretnina pojedinačno, ali i na temelju drugih propisa.

Podaci o nekretninama se neprestano usklađuju unose se promjene vezano uz prodaju nekretnina, kupnju nekretnina, izgradnju, upotrebu, ulaganja i sl.

Radi razvitka prometne infrastrukture, posebno radi izgradnje novih nerazvrstanih cesta, Općina će u slučaju potrebe stjecati nekretnine od fizičkih i pravnih osoba, pod uvjetima propisanim zakonskim propisima i Odluka jedinice lokalne samouprave. Izgradnja komunalne infrastrukture određuje je Programima izgradnje za svaku kalendarsku godinu.

U poduzetničkoj zoni Mlaka i dalje nastaviti s upisom nekretnina stečenih temeljem sporazuma i drugih imovinsko pravnih odnosa, a u svrhu gradnje komunalne infrastrukture.

Javne površine na području Općine Rakovec, posebno one koje imaju karakter gospodarske uporabljivosti, trgovi i prostori koji se mogu koristiti za trgovačku djelatnost, moraju se maksimalno staviti u funkciju ostvarivanja financijske koristi, kako bi se iz tako ostvarenih sredstava mogle javne površine održavati i uređivati.

Općina Rakovec ima u vlasništvu groblje kojim raspolaže prema odredbama Zakona o grobljima. Upravljanje grobljem obavlja Domus Rakovec d.o.o. u vlasništvu Općine Rakovec.

Odluke o naknadama kao i drugim obvezama u svezi s upravljanjem grobljima donosi Općinsko vijeće.

## OTUĐENJE NEKRETNINA I IMOVINE:

Imovinu u vlasništvu Općine koja se ne može otuđiti čine:

- groblja i grobna infrastruktura,
- nerazvrstane ceste
- kulturno povijesni i njima slični objekti,
- parkovi i nasadi,
- nogostupi.

## UVJETI PRODAJE

Kada je to u interesu Općine, a u cilju učinkovitosti korištenja i raspolaganja nekretninama, Općinsko vijeće donosi odluku o stavljanju u promet konkretnih nekretninama.

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. Na prodaju se mogu izložiti zemljišta koja isključivo mogu koristiti za poljoprivrednu proizvodnju, a po svom su karakteru niže kvalitete, odnosno boniteta, jer samo do takovih Općina dolazi u vlasništvo. Nastavno, prodaji se mogu izložiti i okućnice sa kućama za rušenje, te kuće ili stanovi koji zahtijevaju znatna ulaganja radi dovođenja u stanje u kojem je stan moguće koristiti, a što nije opravdano gledajući vrijednost stana.

Općina Rakovec može raspisati i natječaje za zakup poljoprivrednog zemljišta.

## ULAGANJA

Općina Rakovec ulaže u nekretnine u svom vlasništvu, odnosno suvlasništvu. Sva ulaganja su iskazana u knjigovodstvenim evidencijama. Prilikom ulaganja u zajedničke dijelove nekretnina, Općina Rakovec u istima sudjeluje sukladno svojem suvlasničkom omjeru. 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 I STVARNE SLUŽNOSTI

Poslovni prostori u vlasništvu Općine Rakovec nisu opterećene hipotekama.

Građevinska zemljišta i nerazvrstane ceste djelomično su opterećena stvarnim služnostima na trasama prema projektiranoj dokumentaciji infrastrukturnih vodova vodoopskrbne mreže, te se u cilju sveukupnog razvoja Općine Rakovec i gradnje infrastrukturnih objekata koji su u neposrednom interesu Općina mogu opterećivati služnostima.

## OSNOVE RASPOLAGANJA

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, 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 (NN, 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 (NN, br. 153/13.)
- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13.)

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12. i 143/13.)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12. i 136/12., 157/13. i 152/14.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 16/07., 124/10., 56/13.)
- Zakon o cestama (NN, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, broj 74/2014)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12)
- Sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza bivše Općine Vrbovec.

#### POSLOVNI PROSTORI:

Općina Rakovec vlasnik je poslovnih prostora. Poslovni prostori uglavnom su upisani u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Rakovec. Za poslovne prostore koji nisu još upisani, u tijeku su postupci koji osiguravaju upis u zemljišne knjige i katastar. Problem upisa javlja se isključivo kod Društvenih domova, budući da su građeni u vrijeme društvenog vlasništva, pa je i zemljište pod zgradama bilo upisano na razne načine.

Sredstva ostvarena zakupom koriste se kao namjenska sredstva za održavanje i uređenje poslovnih prostora i zgrada u kojima se poslovni prostori nalaze.

Društveni domovi kao posebna kategorija objekata u vlasništvu Općine Rakovec, odnosno njihova specifičnost obzirom na gradnju, nisu uglavnom podobni za korištenje u gospodarske namjene, već samo za lokalne potrebe mještana, koje se odnose na funkcioniranje mjesne samouprave.

Budući da su Domovi u ingerenciji lokalne samouprave, Općina je u obvezi održavanja tih objekata. Za slučaj potrebe povremenog korištenje Domova od strane trećih osoba, Općina će u svakom konkretnom slučaju ovisno o vrsti potrebe, odrediti odgovarajuću naknadu koja se koristi u svrhu održavanja objekta.

Općina može ako to zahtijevaju posebni interesi Općine ili interesi šire zajednice odnosno Županije, u svrhu promoviranja Općine Rakovec ili Zagrebačke županije, određeni poslovni prostor (osim onih koji se koriste za gospodarske namjene) dati na korištenje na drugi način i pod posebnim uvjetima propisanim odlukama predstavničkog tijela.

#### OSNOVE KORIŠTENJA:

Osnova za korištenje je Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15.), Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, te ova Strategija.

#### UVJETI PRODAJE POSLOVNIH PROSTORA:

Sukladno Zakonu i Odluci, poslovni prostori prodaju se na temelju javnog natječaja. Odluku o prodaji donosi Općinsko vijeće Općine Rakovec.

#### ZAKUPNI ODNOSI:

Za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Rakovec primjenjuje se Odluka o zakupu poslovnih prostora ovisno o kategoriji poslovnog prostora i strateških interesa općine Rakovec.

Na temelju odredbi članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne Novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne Novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13), članka 18. Statuta općine Rakovec („Glasnik Zagrebačke županije“ br. 15/09, 9/13 i 11/13), i članka 22. Poslovnika Općinskog vijeća Općine Rakovec („Glasnik Zagrebačke županije“ br. 15/09 i 9/13), donijelo je sljedeću

## **ODLUKU**

### **I.**

Ovom Odlukom donosi se Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Rakovec za razdoblje od 2016. do 2021. godine.

### **II.**

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Rakovec za razdoblje od 2016. do 2021. godine nalazi se u privitku ove odluke i čini njezin sastavni dio.

### **III.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Glasniku Zagrebačke županije.

Klasa: 021-05/16-01/04  
Urbroj: 238-25-16-01  
Rakovec, 17. veljače 2016.

REPUBLIKA HRVATSKA  
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA  
OPĆINA RAKOVEC  
Općinsko vijeće

PREDSJEDNIK:  
Branko Herček, bacc.ing.admin.chris.