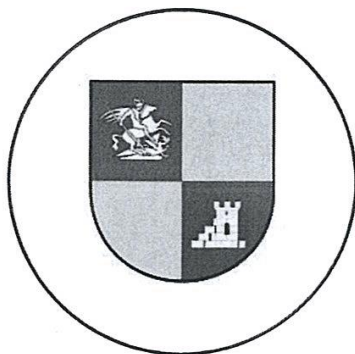


REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA RAKOVEC



**STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA
NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE RAKOVEC
ZA RAZDOBLJE OD 2022. – 2028.**

Rakovec, veljača 2022. 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 2022. do 2028. 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. VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, br. 81/15 – pročišćeni tekst i 94/17 – ispravak),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 i 108/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13, 65/17 i 114/18)
- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13 i 20/17)
- Zakon o obveznim odnosima (NN, br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18)
- Zakon o najmu stanova (NN, br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18)

- 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 postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, br. 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
- 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, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17 i 90/18)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 112/18)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15 i 112/18)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, broj 78/15)
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (NN br. 80/11)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN, br. 68/18 i 110/18)
- Zakon o cestama (NN, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, broj 74/14 i 69/17)
- Zakon o upravljanju državnom imovinom (NN, br. 52/18)
- Zakon o koncesijama (NN, br. 69/17)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN, br. 20/18 i 115/18)
- Zakon o trgovačkim društvima (NN, br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13 i 110/15)
- Zakon o proračunu (NN, br. 87/08, 136/12 i 15/15)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, broj 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti (NN, br. 111/18)
- Uredba o registru državne imovine (NN, br. 55/11)
- Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (NN, br. 95/18)
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN, br. 40/97 i 117/05)
- Pravilnik o održavanju građevina (NN, br. 122/14)
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) (NN, br. 121/12 i 61/18)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (NN, br. 03/15, 93/15, 135/15, 2/17, 28/17 i 112/18)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu (NN, br. 124/14, 115/15, 87/16 i 3/18)

III. AKTI OPĆINE

- Statut Općine Rakovec („Glasnik Zagrebačke županije“ broj: 7/20 i 9/21)
- Odluka o komunalnim djelatnostima („Glasnik Zagrebačke županije“ broj 6/19)
- Odluka o komunalnom doprinosu („Glasnik Zagrebačke županije“ broj 6/19)
- Odluka o komunalnoj naknadi („Glasnik Zagrebačke županije“ broj 6/19)
- Odluka o nerazvrstanim cestama („Glasnik Zagrebačke županije“ broj 19/13, 34-II/13, 27/15 i 13/17)
- Odluka o uvjetima prodaje robe putem pokretnih trgovina („Glasnik Zagrebačke županije“ broj 33/12)

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

Općina Rakovec u svom vlasništvu raspolaže sljedećom 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 kupnjom, darovanjem, zamjenom, na poseban način, 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.

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, te nogometnog kluba, isti ne plaćaju nikakvu naknadu Općinskom proračunu, ali nogometni klub, snosi sve režijske i druge troškove vezane uz korištenje prostora danog na korištenje.

V. VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2022. - 2028. 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 društvena i komunalne infrastrukture, posebno radi izgradnje novih nerazvrstanih cesta, te objekata javne namjene 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.

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 korištenja 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.

VI. ZAKLJUČAK

Ovom Strategijom iskazuje se volja i opredjeljenje da se uredi upravljanje i raspolaganje imovinom Općine. Općina će poduzeti sve zakonom propisane ovršne radnje i radnje osiguranja koje se mogu provesti na odgovarajućim predmetima ovrhe radi naplate njegovih potraživanja. Strategija određuje ciljeve i smjernice koje će se realizirati kroz aktivnosti Općine. Također, ovom Strategijom definira se pristup i nove polazne osnove u gospodarenju i upravljanju imovinom u vlasništvu općine kroz ključni dugoročni strateški cilj: organizirati učinkovitije i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanje veće ekonomske koristi.

Općina svojom imovinom postupa kao dobar gospodar, što podrazumijeva izradu i kontinuirano ažuriranje sveobuhvatnog popisa cjelokupne imovine, kao i utvrđenje stanja u kojem se ta imovina nalazi.

Na temelju odredbi članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne Novine“ br. 81/15 – pročišćeni tekst i 94/17 – ispravak), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne Novine“ br. 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15- ispravak i 123/17), članka 18. Statuta općine Rakovec („Glasnik Zagrebačke županije“ br. 7/20 i 9/21), 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 2022. do 2028. godine.

II.

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Rakovec za razdoblje od 2022. do 2028. godine nalazi se u prilogu ove odluke i čini njezin sastavni dio.

III.

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

Klasa: 021-05/22-01/02
Urbroj: 238-25-01-22-01
Rakovec, 25. svibnja 2022.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA RAKOVEC
Općinsko vijeće



PREDSJEDNIK:
Ivan Zadravec