**OPĆINA TOMPOJEVCI**

**NACRT PRIJEDLOGA**

**STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE TOMPOJEVCI**

**ZA RAZDOBLJE OD 2016.-2020.**

**Tompojevci, studeni 2016.**

Na temelju članka 29. Statuta Općine Tompojevci („Službeni vjesnik“ Vukovarsko-srijemske županije br. 05/13, 02/15 i 05/16) Općinsko vijeće Općine Tompojevci na svojoj 20. sjednici održanoj \_\_\_\_\_.2016 godine donijelo je:

**STRATEGIJU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE TOMPOJEVCI**

**ZA RAZDOBLJE OD 2016.-2020.**

**I. UVOD**

Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Tompojevci ( u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika za razdoblje od četiri godine.

Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine u razdoblju od 2016. do 2020. godine.

Cilj ove Strategije je dugoročno osigurati učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom Općine.

Učinkovito upravljanje imovinom Općine potiče razvoj gospodarstva i značajno je za njegovu stabilnost, a istodobno doprinosi boljoj kvaliteti života svih građana.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske ( Narodne Novine 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 procesa kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti.

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

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

Općina Tompojevci raspolaže i upravlja svojom imovinom 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.

**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.

Nekretnine u vlasništvu Općine evidentirane su u Registru imovine Općine Tompojevci.

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

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine propisano je brojnim zakonskim, pod-zakonskim aktima i općim aktima Općine Tompojevci.

**Zakonski i pod-zakonski akti**

|  |
| --- |
| Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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 i 152/14) |
| Zakon o zemljišnim knjigama ( NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13) |
| Zakon o prostornom uređenju ( NN 153/13) |
| Zakon o gradnji (NN 153/13) |
| Zakon o najmu stanova ( NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06) |
| Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine ( NN 40/97, 117/05) |
| Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ( NN 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, 78/02) |
| Zakon o obveznim odnosima ( NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15) |
| Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ( NN 86/12, 143/13) |
| Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ( NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15) |
| Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina ( NN 16/07, 152/08, 124/10, 56/13) |
| Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ( NN 125/11, 64/15) |
| Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 78/15) |
| Zakon o cestama ( NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14) |
| Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade ( NN 74/14) |
| Zakon o lokalnoj i područnoj ( regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 I 137/15) |

**Akti Općine Tompojevci**

|  |
| --- |
| Statut Općine Tompojevci („Službeni vjesnik“ Vukovarsko-srijemske županije broj:05/13, 02/15 i 05/16) |
| Odluka o visini naknade za korištenje javnih površina |
| Odluka o visini naknade za korištenje objekata u vlasništvu Općine Tompojevci („Službeni vjesnik“ Vukovarsko-srijemske županije br. 04/10) |
| Odluka o grobljima na području Općine Tompojevci („Tompojevački glasnik“ Općine Tompojevci br. 01/15) |
| Odluka o utvrđivanju visine grobnih naknada na području Općine Tompojevci („Tompojevački glasnik“ Općine Tompojevci br. 01/15) |
| Odluka o raspolaganju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Tompojevci  („Tompojevački glasnik Općine Tompojevci broj: 02/15) |

**III. ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM**

**Općina u svom vlasništvu/suvlasništvu ima slijedeći portfelj imovine:**

* Zemljišta,
* Poslovne prostore ( za potrebe Općine i za zakup),
* Kuće ( naslijeđena i darovana imovina)
* Stanove,
* Javne površine i prostore ( ulice, zelene površine, prometnice, dječja igrališta, javne
* površine i sl.),
* Sportske objekte
* Kulturne objekte
* Komunalnu infrastrukturu ( javnu rasvjetu, groblja i mrtvačnice).

Općina Tompojevci sudjeluje u vlasničkoj strukturi trgovačkog društva Vodovod grada Vukovara d.o.o. - udio u temeljnom kapitalu 1,21 %.

**Upravljanje i raspolaganje općinskom imovinom u obliku nekretnina**

Upravljanje nekretninama sastoji se od sljedećih aktivnosti:

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

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

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

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

Postojeći model upravljanja nekretninama temelji se na analitičkim knjigovodstvenim evidencijama u kojima su upisani svi pojavni oblici dugotrajne imovine. Te evidencije sadrže dio podataka koje sadržava i registar nekretnina.

Za većinu nekretnina Općina je u zemljišnim knjigama i katastru upisan kao vlasnik, odnosno posjednik te se kontinuirano provode procesi kako bi sve nekretnine bile upisane kao vlasništvo Općine. Upravljanje i raspolaganje nekretninama obavlja se u skladu sa zakonskim propisima i posebnim odlukama Općinskog vijeća.

**Plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine**

Kao jedan od dokumenata upravljanja i raspolaganja općinskom imovinom, uz Strategiju je i Plan upravljanja imovinom. Ubuduće će se Plan upravljanja imovinom donositi do 31. listopada tekuće godine za sljedeću godinu. Planom upravljanja imovinom obuhvatiti će se kratkoročni ciljevi, smjernice i provedbene mjere upravljanja pojedinim pojavnim oblikom nekretnine u svrhu provođenja Strategije.

Godišnje se planira iz proračuna Općine investirati u ceste – rekonstrukcija nerazvrstanih cesta i pješačkih staza, održavanje javnih površina i groblja, potom održavanje objekata i uređaja komunalne infrastrukture u vlasništvu Općine, održavanje i uređenje poljskih putova, te u dugotrajnu imovinu. U financijskom planiranju proračuna osigurati će se određena sredstva za plaćanje svih režijskih troškova, ta za investicijsko održavanje objekata, kako bi se priveli svrsi i bili prikladniji za korištenje.

Također će se, a u skladu s politikom energetske učinkovitosti i održivosti, provesti mjere energetske obnove objekata te izrade energetskih certifikata u suradnji s Fondom za zaštitu okoliša i energetsku učinkovitost. Ovim ulaganjima u energetsku obnovu, uštedjet će se i na tekućim troškovima, a dio sredstava za te aktivnosti već su predviđena u proračunu.

Investicije će se financirati iz poreznih izvora, izvora komunalnog i šumskog doprinosa, pomoći i drugih dostupnih izvora.

**Registar imovine**

Radi učinkovitog upravljanja imovinom Općina je ustrojila Registar imovine, koji sadržava podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Općina, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine, broj zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana te broj poduloška ako postoji, naziv katastarske općine gdje se zemljišnoknjižna čestica nalazi, površinu zemljišnoknjižne čestice, kulturu zemljišnoknjižne čestice, vrstu vlasništva na nekretnini – isključivo vlasništvo, suvlasništvo, zajedničko vlasništvo ili vanknjižno vlasništvo, udio u vlasništvu u slučaju suvlasništva ili zajedničkog vlasništva, drugi suvlasnici ili zajednički vlasnici u slučaju suvlasništva ili zajedničkog vlasništva, titulara vlasništva, podatke o teretima na nekretnini, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu, broj posjedovnog lista, broj katastarske čestice iz posjedovnog lista, naziv katastarske općine iz posjedovnog lista, površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, nositelja prava i udio, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja nekretnine, vrijednost nekretnine i druge podatke. Putem registra nekretnina omogućiti će se financijsko praćenje prihoda i rashoda po svakoj jedinici nekretnine.

U razdoblju provođenja ove Strategije, Jedinstveni upravni odjel Općine će voditi i ažurirati podatke u Registru imovine kao osnovnoj bazi podataka o nekretninama Općine. Problem Općine u provedbi istog je nedostatak ljudskih resursa u samoj Upravi Općine kao i financijskih resursa za provođenje kvalitetno svih segmenata same Strategije.

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

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

Oni koji upravljaju moraju osigurati da se postupci eventualne prodaje vode sukladno važećim propisima, a da sve aktivnosti budu usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima za Općinu. Također, mora se dati važnost ekonomskoj utemeljenosti predloženih pravnih poslova u vezi s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

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

Temeljem sveobuhvatnog uvida i analize zatečenog stanja, lokacijskih informacija i komunalne opremljenosti identificirati će se nekretnine čijim bi se raspolaganjem stekla imovinska korist za Općinu.

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

Vezano uz postupke legalizacije nekretnina, poduzeti će se sve mjere u očuvanju imovine Općine na kojoj su izgrađene i legalizirane građevine.

Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje nekretninama:

* detektirati sve nekretnine u vlasništvu Općine
* normativno urediti raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina
* težiti da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost
* ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine
* uskladiti podatke katastra i zemljišnih knjiga
* rješavati imovinsko pravne odnose na nekretninama kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata, a posebno pokušati unaprijediti suradnju s Državnim uredom za upravljanje državnom imovinom
* upotpunjavanje postojećeg registra imovine, objavljenog i javno dostupnog
* povezivati nekretnine s prostornim planovima
* voditi računa o interesu Općine prilikom izrade prostorno planske dokumentacije
* za sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice
* stjecati vlasništvo nekretnina namijenjenih za gradnju komunalne infrastrukture
* redovito objavljivati sve dokumente koji se tiču upravljanja i raspolaganja nekretninama na općinskom web-u
* izrađivati planove održavanja nekretnina sukladno zakonskim i pod-zakonskim propisima
* čuvanje zapisa o nekretninama.

**V. PLAN POSTUPAKA VEZANIH ZA SAVJETOVANJE SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU I**

**PRAVO NA PRISTUP INFORMACIJAMA KOJE SE TIČU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE TOMPOJEVCI**

* Potrebno je na mrežnoj stranici Općine objaviti sav popis imovine i kontinuirano ga ažurirati;
* Organizirati učinkovitije korištenje imovine u vlasništvu Općine, s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanje veće ekonomske koristi.

Zakonski propisi kojima je uređeno postupanje vezano uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske:

* Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 94/2013 i 18/16)
* Zakon o pravu na pristup informacijama (»Narodne novine«, broj 25/2013 i 85/15)

**VI. ZAKLJUČAK**

Kvalitetno evidentiranje uz jasan i jednoobrazan normativni okvir osnovni je preduvjet učinkovitog upravljanja nekretninama, a ova Strategija kao i Plan upravljanja koji iz nje proizlazi temelj su nadgradnje dosadašnjeg sustava upravljanja, raspolaganja i korištenja nekretnina u vlasništvu Općine Tompojevci.

U tijeku je izrada Strategija razvoja Općine Tompojevci koja će detaljnom i kvalitetnom analizom definirati buduće kvalitetnije upravljanje nekretninama na području Općine Tompojevci.

Ova Strategija objavit će se u „Službenom vjesniku“ Vukovarsko-srijemske županije i na web stranici Općine Tompojevci.

Predsjednik Općinskog vijeća

Dubravko Martić