

Na temelju članka 30. Statuta Općine Virje ("Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije" broj 3/13), a u svezi s odredbama Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013. do 2017. godine („Narodne novine“, broj 76/13.), Općinsko vijeće Općine Virje na 3. sjednici održanoj 12. listopada 2017. godine donijelo je

STRATEGIJU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE VIRJE ZA RAZDOBLJE OD 2017. – 2021. GODINE

I. UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Virje za razdoblje od 2017. – 2021. godine (u dalnjem tekstu Strategija) donosi se za potrebe Općine Virje. Strategija određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Virje u razdoblju od 2017. do 2021. godine. Strategijom upravljanja i raspolaganja se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama i drugom imovinom.

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

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisano je da se cijelovito obuhvaćanje svih oblika imovine i načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, primjenjuje i na imovinu lokalne samouprave.

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

U upravljanju imovinom Općina Virje (u dalnjem tekstu: Općina) postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa sveukupne imovine u njezinom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se imovina nalazi i određenom tržišnom vrijednosti, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu i strategiju razvoja Općine te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja.

Nekretninama u vlasništvu Općine mora se odgovorno upravljati i raspolažati jer predstavljaju kapital koji je potrebno staviti u funkciju i po potrebi sačuvati za buduće generacije. U procesima raspolaganja imovinom i donošenju odluka o upravljanju treba imati u vidu prostorno plansku dokumentaciju kojom je uređen razvoj općine i mogućnosti gradnje. Također, treba imati u vidu i razvojnu strategiju općine odnosno smjernice razvoja propisane Programom ukupnog razvoja Općine Virje za razdoblje 2014. do 2020.

Općina raspolaže i upravlja nekretninama i ostalom imovinom u njezinom 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, javnom objavom najvažnijih odluka kao i 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 kao javni interes.

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

II. VAŽEĆI POPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

- Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (NN, broj 94/13, 18/16 i 89/17),
- 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., 152/14. i 81/15.),
- 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 najmu stanova (NN, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06.),
- 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., 152/14. i 98/15.),
- 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 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., 19/13. – pročišćeni tekst i 137/15.),
- Uredba o registru državne imovine (NN 55/11)
- Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje 2013. do 2017. („Narodne novine“ broj 76/2013)
- Pravilnik o proračunskom i računskom planu („Narodne novine“ broj 124/14)
- Uputa o priznavanju, mjerenu i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske

III. AKTI OPĆINE

- Statut Općine Virje („Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije“ broj 3/13),
- Odluka o raspolaganju imovinom u vlasništvu Općine Virje, KLASA: 940-01/13-01/07, URBROJ: 2137/18-13-1 od 26.02.2013.
- Sporazum o diobi i preuzimanju u posjed nekretnina dosadašnje Općine Đurđevac od 4. svibnja 1994. godine

- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Virje („Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije“ broj 3/14)
- Program ukupnog razvoja općine Virje za razdoblje 2014. do 2020. (www.virje.hr)
- Prostorni plan uređenja općine Virje („Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije“ broj 3/07, 14/08, 11/14, 1/15, 7/17)
- Program mjera za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji na području Općine Virje, KLASA: 371-01/17-01/01, URBROJ: 2137/18-17-1 od 9.02.2017.

IV. ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Općina u svom vlasništvu ima slijedeće vrste imovine:

- zemljišta,
- poslovne prostore (za potrebe Općine odnosno udruga i za iznajmljivanje),
- stanove,
- nekretnine koje se u zemljišnim knjigama vode kao općenarodna imovina, javno dobro i javno dobro u općoj uporabi,
- javne površine i prostore (ulice, trgrove, zelene površine, prometnice, staze, javne površine za iznajmljivanje, igrališta i parkirališta),
- sportske objekte,
- ustanove,
- udjele u trgovačkim društvima,
- kulturne objekte i kulturna dobra,
- komunalnu infrastrukturu (javnu rasvjetu, odlagališta otpada, pročistač otpadnih voda, groblja i mrtvačnice),
- nerazvrstane ceste,
- novac na računu Općine, novčana potraživanja prema pravnim i fizičkim osobama,
- službeno vozilo i komunalna oprema,
- umjetničke slike,
- pokretnine, inventar i slično.

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 i procjenu te upis u javne registre i očeviđnike,
- tekuće i investicijsko održavanje nekretnina te kapitalna ulaganja,
- financijsko praćenje prihoda i rashoda od nekretnina te
- obavljanje drugih poslova u vezi upravljanja nekretninama.

V. REGISTAR IMOVINE

Registrar imovine oslanja se na 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. Registrar se ažurira tijekom godine.

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

Upravljanje imovinom zahtjeva točne podatke o imovini. Općina uspostavlja cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu te je to stalan i kontinuiran proces.

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

Registar imovine sastavni je dio ove Strategije.

Među nekretninama u vlasništvu ili suvlasništvu Općine najveći udio čine poljoprivredna zemljišta i kuće koje je Općina tijekom vremena stjecala kao ošasnu imovinu (temeljem naslijedivanja kada se naslijednici odreknu prava na naslijedstvo). Zemljišta su manjih površina a eventualni zainteresirani su susjedi okolnih čestica radi okupnjavanja svojeg posjeda. Velik problem predstavljaju i uknjižbe potraživanja Centra za socijalnu skrb i Porezne uprave te je i to jedna od negativnih okolnosti koje utječu na kupoprodaju.

Kod nekretnina u suvlasništvu dodatan je problem prodaje samo udjela Općine što stvara nesigurnost potencijalnom kupcu.

Nekretnine koje se vode kao općenarodna imovina i javno dobro se prema potrebi i u raznim postupcima kao npr. izdavanje građevne dozvole, upis nerazvrstanih cesta i slično, uknjižuju kao vlasništvo Općine.

U vlasništvu Općine nalaze se i stanovi koje koriste zaštićeni najmoprimci i najmoprimci kojima je stan dodijeljen prema slobodno ugovorenoj najamnini. Za dio stanova u vlasništvu Općine 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.

Nekretnine u kojima se nalaze ustanove kojima je osnivač Općina a to su vrtić i knjižnica u vlasništvu su Općine.

Nekretnine kao dom zdravlja, muzej, društveni dom, zgrada u kojoj rade tijela Općine nalaze se u vlasništvu Općine. Njihova namjena nije ostvarenje prihoda nego služe za upotrebu većeg broja stanovnika te je njihov cilj da ostvaruju funkciju za koju su namijenjena.

Nekretnine koje predstavljaju komunalnu infrastrukturu kao pročistač otpadnih voda, mrtvačnice i groblja, sajmište i slično, u vlasništvu su Općine.

Općina upravlja nerazvrstanim cestama koje su javno dobro u općoj uporabi i u neotuđivom su vlasništvu Općine. Na području općine je preko 250 km nerazvrstanih cesta te je uknjižba ovih cesta kao javnog dobra u općoj uporabi kontinuiran proces.

Općina je vlasnik poslovnih prostora koji su kao dio zgrada upisani u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine. Poslovni prostori daju se u zakup putem javnog natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama. Udrugama građana poslovni prostori daju se na korištenje kao nefinansijska podrška temeljem Pravilnika o financiranju programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge na području općine Virje KLASA: 023-01/16-01/01, URBROJ: 2137/18-16-1 od 23. veljače 2016.

Javne površine daju se na korištenje temeljem Odluke o općinskim porezima („Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije“, broj 1/02. i 13/02.).

Sukladno Pravilniku o proračunskom i računskom planu, sačinjava se godišnji popis imovine tzv. inventura a koja osim podataka iz Registra imovine sadrži i popis o inventaru, komunalnoj opremi, uredskoj opremi, sitnom inventaru, umjetninama, službenim vozilima i ostalim pokretninama.

Općina je jedan od suvlasnika komunalnog trgovačkog društva Komunalije d.o.o. Đurđevac, Radnička cesta 61 sa udjelom od 17,73 % te Komunalne usluge d.o.o. Đurđevac, Radnička cesta 61 sa udjelom od 1 %.

VI. RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

Odluku o stjecanju i otuđivanju nekretnine 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 nekretnine donosi načelnik, a odluku o stjecanju i otuđenju nekretnine čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnine donosi Općinsko vijeće, sve sukladno Odluci o raspolaganju imovinom u vlasništvu Općine Virje.

Raspolaganje zemljištem vrši se isključivo temeljem provedenih javnih natječaja, osim u slučajevima kada je to posebnim zakonima drukčije uređeno. Javni natječaji za prodaju nekretnina objavljaju se na web stranici i oglasnoj ploči Općine te na lokalnom radiju.

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

VII. VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2017. - 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 imovine.

Jedan od ciljeva predstavlja i daljnje dopunjavanje Registra imovine koji sadržava popis nekretnina, podatke, zemljišnoknjižnu i katastarsku dokumentaciju, procjenu i sve druge bitne podatke za pojedinu nekretninu.

Smjernice za učinkovito upravljanje/ raspolaganje nekretninama:

- rad na unosu novostečenih jedinica imovine u vlasništvu Općine,
- daljnje unapređivanje cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Općine,
- usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja i raspolaganja,

- povezivanje evidentiranih nekretnina s podacima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
- osigurati da procijenjena imovina bude iskazana u knjigovodstvu sukladno propisima,
- vođenje računa o interesima Općine kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije,
- uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina,
- upravljanje nekretninama u cilju stvaranja pozitivnog ekonomskog učinka,
- rješavanje neriješenih imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama,
- za nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje je to moguće, zamijeniti vlasničke omjere, otkupiti ili prodati ih ili na drugi način omogućiti raspolaganje nekretninom,
- upisivati nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi,
- stjecanje vlasništva nad nekretninama,
- redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja.

VIII. ZAKLJUČAK

Ovom Strategijom iskazuje se opredjeljenje Općine da se vodi briga o imovini i osigura učinkovito upravljanje istom u interesu Općine, stanovnika i udruga na području općine.

Imovina Općine je bitan resurs za razvoj gospodarskih, društvenih i socijalnih projekata s ciljem zadovoljavanja potreba stanovnika, poduzetnika i posjetitelja Općine.

Stjecanjem vlasništva na nekretninama nasleđivanjem ili kupnjom od utvrđenog interesa, Općina nastoji ovladati prostorom na području Općine, koji je preuvjet za realizaciju kratkoročnih, ali i srednjoročnih i dugoročnih ciljeva razvoja Općine, sve u cilju gospodarskog napretka i razvijanja.

U tom smislu Strategija predstavlja svojevrsni pregled smjernica razvoja Općine. Nekretnine koje nisu od interesa za razvoj Općine stavlaju se na tržiste i unovčavaju, kao i one za koje posebni interes Općine prestane sukladno aktima koje donosi načelnik i Općinsko vijeće Općine Virje. Temeljem ove Strategije te imajući u vidu smjernice propisane Strategijom, općinski načelnik donosi godišnji plan upravljanja nekretninama.

Općina svojom imovinom postupa kao dobar gospodar, što podrazumijeva i kontinuirano ažuriranje sveobuhvatnog popisa nekretnina, kao i utvrđivanje stanja u kojem se nekretnine nalaze, što će se provoditi u predstojećem četverogodišnjem razdoblju, za koje se donosi ova Strategija.

IX. ZAVRŠNA ODREDBA

Ova Strategija objavit će se na internetskim stranicama Općine Virje.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VIRJE

KLASA: 940-01/17-01/28

URBROJ: 2137/18-17-1

Virje, 12. listopada 2017.

