

Na temelju članka 35. stavka 1., točke 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15) te članka 30. st.1. toč.3. Statuta Općine Promina („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 10/09, 9/10, 5/11, 3/13 i 8/13) Općinsko vijeće, na sjednici dana 15. ožujka 2016. godine donijelo je

STRATEGIJU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM OPĆINE PROMINA

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine određuju se ciljevi i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine. Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje 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, kao i na Strategiju razvoja Općine Promina.

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

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

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

Općina raspolaže i upravlja nekretninama i drugom imovinom u svom vlasništvu prema načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

Načelo javnosti raspolaganja imovinom osigurava se propisivanjem pravila i kriterija raspolaganja u svim aktima koji se donose u svezi s njenim upravljanjem i raspolaganjem, javnom objavom, određivanjem ciljeva raspolaganja, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela nadležnog za upravljanje/raspolaganje imovinom, javnom objavom najvažnijih odluka, vođenjem registra nekretnina i druge imovine u vlasništvu Općine kao i baze podataka kupoprodajnih ugovora.

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

Načelo učinkovitosti osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom 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 imovinom, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem imovinom i izvješćivanjem o postignutim ciljevima.

Upravljanje imovinom zahtijeva točne podatke o imovini. Uspostavljanje baze podataka i popisa imovine prvi je i najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućit će nadzor i analizu imovine te osigurati transparentnost u radu.

Općina Promina uspostaviti će cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina i druge imovine u svom vlasništvu ustrojavanjem i vođenjem registra imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine, kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito planiranje i raspolaganje imovinom kao i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom. U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka donijet će se plan za procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige. U poslovnim knjigama evidentirat će se, a u financijskim izvještajima iskazati sva imovina. Ustrojit će se i voditi analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti. U skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitijeg raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima poduzet će se aktivnosti za stavljanje u funkciju nekretnina koje nisu u funkciji prema utvrđenoj namjeni.

Općina u svom vlasništvu ima slijedeći portfelj imovine:

- zemljišta,
- poslovne prostore
- javne površine i prostore (ulice, trgove, zelene površine, prometnice, javne površine, igrališta
- sportske objekte,
- dionice i udjele u trgovačkim društvima,
- kulturna dobra,
- komunalnu infrastrukturu (javnu rasvjetu, oborinsku odvodnju, groblja i mrtvačnice)

VAŽEĆI POPISI U SVEZI 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, 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, 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, 22/06)
- Zakon o obveznim odnosima (NN br. 35/05, 41/08, 125/11, 77/15)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN broj 86/12, 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, 136/12, 157/13, 152/14, 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, 92/14)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN broj 74/14)
- 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, 137/15)

AKTI OPĆINE OD ZNAČAJA ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE

Statut Općine Promina

Odluka o uvjetima, načinu i postupku upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Promina

Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Promina

godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Promina

MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA I DRUGOM IMOVINOM

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 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 o nekretninama

Baza podataka o nekretninama 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 drugi (financijski rezultati, prihodi, izdaci, korisnici, trenutna namjena) podložni promjenama.

Upravljanje imovinom obuhvatit će sljedeće aktivnosti :

1. uvođenje baze podataka/sustava inventure za svaku jedinicu imovine posebno
2. klasifikaciju imovine i formuliranje financijske politike u skladu s klasifikacijom
4. procjenu nekretnina
5. računovodstvo i financijsko planiranje
6. financijsku analizu projekata, imovine i portfelja
7. izvještavanje o imovini
8. konsolidiranje upravljanja
9. izradu sveobuhvatnog plana za upravljanje imovinom.

Općina će napraviti inventuru imovine te formirati popis koji sadržava:

- identifikaciju nekretnina
- veličinu
- opis
- trenutnu namjenu
- ograničenja u namjeni
- moguću namjenu
- tijelo koje upravlja nekretninom

Knjigovodstvo će sadržavati sljedeće podatke:

- popis korisnika
- postotak korištenja
- podatke o zakupu

- prihode/izdatke
- vrijednost i financijske terete na pojedinoj nekretnini

Za nekretnine u izvanknjižnom vlasništvu Općina mora kompletirati vlasničku dokumentaciju i provesti upise u zemljišne knjige i druge javne očevidnike.

Zemljište

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine važan udio čine nerazvrstane ceste te građevinsko zemljište koje predstavlja velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Znatan dio tog portfelja nije uknjižen na Općinu.

Uz zadaću procjene vrijednosti nekretnina i uknjižbu vlasništva na nekretninama te uspostave registra imovine radi što učinkovitijeg upravljanja i raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine planira se i provođenje postupaka stavljanja zemljišta u funkciju prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem razvrgnuća suvlasništva i zajedničkog vlasništva s Republikom Hrvatskom, te davanjem u zakup zemljišta i poslovnog prostora.

Poslovni prostori

Općina je zemljišnoknjižni vlasnik općinske zgrade koju koristi za svoje potrebe, dok su drugi poslovni prostori u njenom izvanknjižnom vlasništvu.

Općina s pravnim osobama sklapa ugovore kojima se poslovni prostori dodjeljuju na korištenje/zakup u svhu obavljanja djelatnosti za koje su registrirane.

Za dio poslovnih prostora za koji nije proveden upis prava vlasništva u zemljišne knjige isti se planira provesti po izradi geodetskih elaborata i provedbom zemljišnoknjižnih postupaka.

Stanovi

U vlasničkom portfelju Općine nema stanova.

VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM OPĆINE U RAZDOBLJU OD 2016. - 2021. GODINE

Vizija Općine je stvaranje što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja imovinom Općine po europskim standardima, uz optimalne troškove poslovanja.

Cilj predstavlja određivanje smjernica za izradu plana aktivnosti kojima će se ostvariti učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom.

Poduzet će se sve potrebne radnje za provedbu diobe nekretnina u suvlasništvu i zajedničkom vlasništvu i njihov upis u zemljišne knjige, te za upis vlasništva na nekretninama koje se vode kao općenarodna imovina s organom upravljanja MNO ili NO.

Radi osiguranja obavljanja funkcija Općine jedan od najvažnijih ciljeva predstavlja oformiti katalog nekretnina, što podrazumijeva sveobuhvatnu analizu zatečenog stanja, kako prostornoplansku, tako i komunalnu opremljenost te identifikaciju nekretnina čijim bi se raspolaganjem i/ili otuđenjem stekla imovinskopravna korist za Općinu, koja bi se dugoročno usmjerila na razvoj same Općine.

Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje imovinom:

- neprestani rad na detektiranju jedinica imovine u vlasništvu Općine,
- uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina i druge imovine u vlasništvu Općine,
- 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 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,
- izrada registra imovine i objava radi dostupnosti javnosti,
- razvrgnuće suvlasništva i zajedničkog vlasništva na nekretninama,
- žurno rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata,
- stjecanje vlasništva nad nekretninama namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture kojih vlasnici ne mogu biti privatne osobe,
- zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- redovita i proaktivna objava dokumenata upravljanja imovinom na internetskoj stranici Općine,
- redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- čuvanje zapisa o imovini.

ZEMLJIŠTA

Popisat će se jedinice imovine, a popis će se stalno ažurirati i dopunjavati.

Procjena nekretnina vršit će se pojedinačno, na temelju procjemenog elaborata izrađenog od strane ovlaštenog procjenitelja. U podatke o nekretninama unosit će se promjene vezano uz prodaju nekretnina, kupnju nekretnina, izgradnju, upotrebu, ulaganja i sl.

UVJETI PRODAJE

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

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

Općina raspisuje i natječaje za zakup zemljišta.

Svi javni natječaji, osim općih uvjeta trebaju sadržavati i pisane podatke o statusu nekretnina, mogućnosti gradnje, komunalnoj opremljenosti, prostornim planovima na snazi. Svaka pojedina nekretnina treba sadržavati detaljne podatke, dok se u grafičkom dijelu treba vidjeti gdje se ista nalazi u prostoru kao i katastarski prikaz.

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

ULAGANJA

Općina ulaže u nekretnine u svom vlasništvu. Prioritet u narednom razdoblju je

ulaganje u održavanje nerazvrstanih cesta, te izgradnja mrtvačnice. Sva ulaganja iskazuju se u knjigovodstvenim evidencijama. Ulaganja generiraju trošak pa sva ih prati knjigovodstvena evidencija na način da se povećava vrijednost imovine.

HIPOTEKE

Nekretnine u vlasništvu Općine nisu opterećene hipotekama.

POSLOVNI PROSTORI

Općina raspolaže poslovnim prostorima. Dio poslovnih prostora upisan je u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine, a za dio u zemljišnim knjigama još nije sređeno imovinskopravno stanje.

Poslovni prostori daju se u zakup putem javnog natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda.

UVJETI PRODAJE POSLOVNIH PROSTORA

Poslovni prostori mogu se prodati temeljem provedenog javnog natječaja, u skladu sa zakonskim odredbama i posebnom odlukom Općinskog vijeća.

ZAKUPNI ODNOSI

Za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine primjenjuje se načelo javnosti i jedinstvenog raspolaganja. Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora utvrđeni su jednoobrazni i jedinstveni kriteriji koji se odnose na uvjete i postupak javnog natječaja za zakup te prava i obveze zakupodavca i zakupnika.

Planira se utvrđivanje jedinične cijene zakupnine po m² razvrstane prema djelatnosti koja se obavlja u pojedinom prostoru.

Pri određivanju cijene zakupnine vodit će se računa o poticanju poduzetništva i javnom interesu.

Općina će provoditi postupke naplate potraživanja s osnova neplaćenih zakupnina kao i sudske postupke radi raskida ugovora, ispražnjenja i predaje u posjed poslovnih prostora.

Analitička evidencija, prihodi i rashodi vode se po pojedinoj jedinici imovine.

Pod prihodima se evidentira zakupnina, dok rashodovnu stranu tereti ulaganje u poslovni prostor.

DIONICE I UDJELI U TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA

Općina je jedini osnivač komunalnog trgovačkog društva EKO PROMINA d.o.o., u kojem ima 100% udjela, te ima poslovne udjele u trgovačkim društvima RADIO POSTAJA DRNIŠ d.o.o., RAD DRNIŠ i Gradska čistoća Drniš d.o.o.

Udjelima u trgovačkim društvima Općina će raspolagati sukladno važećim zakonskim odredbama, a s osobitom pažnjom udjelom u trgovačkom društvu EKO PROMINA d.o.o. koje je od posebnog interesa za Općinu.

ZAVRŠNE ODREDBE

U slučaju da pojedina odredba općeg akta kojim je regulirano raspolaganje imovinom Općine Promina zbog promjene nekog od sada važećih Zakona ne bude u skladu s tako

izmijenjenim zakonskim odredbama, do izmjene općih akata neposredno će se primjenjivati zakon, a opći akt u dijelu koji s njim nije u suprotnosti.

Ova Strategija stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Šibensko-kninske županije“.

KLASA: 406-01/16-01/01
URBROJ: 2182/09-16-01
U Oklaju, 15. ožujka 2016.

OPĆINA PROMINA
OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednik:
Danijel Džapo