

STRATEGIJA
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM
U VLASNIŠTVU OPĆINE VLADISLAVCI

Vladislavci, rujan 2016. godine

UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Vladislavci donosi se za potrebe Općine Vladislavci. Strategijom upravljanja i raspolaganja 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.

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

U upravljanju imovinom Općina Vladislavci postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa sve imovine u njenom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se imovina nalazi i određenom tržišnom vrijednosti, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu.

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

VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM

- 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., 125/11. i 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., 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 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. i 137/15.)

ANALIZA STANJA IMOVINE I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM

Općina Vladislavci u svom vlasništvu ima sljedeći portfelj imovine:

- zemljišta,
- poslovne prostore (za potrebe Općine i za iznajmljivanje),
- stanove,
- kuće,
- javne površine i prostore (ulice, zelene površine, prometnice, javne površine za iznajmljivanje, dječja igrališta i parkirališta),
- sportske objekte,
- trgovačka društva u suvlasništvu
- kulturne objekte,
- komunalnu infrastrukturu

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 imovini

Baza podataka o imovini oslanja se na točne i detaljne podatke preuzete iz katastra nekretnina i zemljišnih knjiga. Neki od tih podataka su stalni i rijetko se mijenjaju dok su ostali podaci podložni češćim promjenama.

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

Stanje dokumentacije, vlasnički upisi i praćenje imovine:

Upravljanje imovinom zahtijeva točne podatke o imovini. Općina Vladislavci uspostavlja cjelovitu i sistematiziranu evidenciju imovine u svom vlasništvu.

VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM

Vizija Općine Vladislavci je stvaranje što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Vladislavci po najvišim 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, konkretno njihovo otuđivanje ili očuvanje te poduzimanje potrebnih radnji za dogradnju registra imovine.

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

Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje imovinom:

- neprestani rad na detektiranju jedinica imovine u vlasništvu Općine Vladislavci,
- uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije imovine u vlasništvu Općine Vladislavci,
- 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 Vladislavci 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,
- 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,
- redovita i proaktivna objava dokumenata upravljanja imovinom na internetskoj stranici Općine Vladislavci,
- redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- čuvanje zapisa o imovini.

PLANIRANE INVESTICIJE

Općina Vladislavci planira investirati u izgradnju slijedećih nekretnina:

Naziv nekretnine	Planirana lokacija
Kuća oproštaja u Dopsinu	Groblje Dopsin
Garaže za vatrogasna vozila DVD Vladislavci	Vladislavci, Erne Kiša 3

ZEMLJIŠTA

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine Vladislavci važan udio čini zemljište koje predstavlja velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

Općina Vladislavci popisuje jedinice imovine, inventura stalno traje i podaci se dopunjuju.

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

UVJETI PRODAJE

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

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

Općina Vladislavci raspisuje i natječaje za zakup zemljišta.

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

ULAGANJA

Općina Vladislavci ulaže u nekretnine u svom vlasništvu/suvlasništvu. Sva ulaganja su iskazana u knjigovodstvenim evidencijama. Prilikom ulaganja u zajedničke dijelove nekretnina, Općina Vladislavci u istima sudjeluje sukladno svojem suvlasničkom omjeru.

Zemljišta u vlasništvu Općine Vladislavci generiraju trošak u slučajevima ulaganja u iste. Sva ulaganja prati i knjigovodstvena evidencija na način da se povećava vrijednost imovine.

HIPOTEKE

Nekretnine u vlasništvu Općine Vladislavci nisu opterećene hipotekama.

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 (NN, br. 78/15)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, br. 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 br. 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, br. 74/14.)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, br. 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 36/09., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13 i 137/15.)

POSLOVNI PROSTORI

Općina Vladislavci vlasnik je 1 poslovnog prostora koji iznajmljuje te poslovnih prostora (Društvenih domova i objekata javne namjene koje je dala na korištenje udrugama s područja Općine Vladislavci i Župi rođenja Svetog Ivana Krstitelja)

Također te iste prostore koristi i za vlastite potrebe.

OSNOVE KORIŠTENJA

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, br. 125/11, 64/15.)

UVJETI PRODAJE POSLOVNIH PROSTORA

Sukladno Zakonu poslovni prostori prodaju se na temelju javnog natječaja i neposrednom prodajom.

STANOVI

Općina Vladislavci trenutno ima u vlasništvu stanove.

U stanovima u vlasništvu Općine Vladislavci nalaze se osobe s kojima je stan dodijeljen sukladno socijalnim kriterijima po slobodno ugovorenoj najamnini i po zaštićenoj najamnini.

OSNOVE KORIŠTENJA

- Zakon o najmu stanova (NN, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06.)

UVJETI PRODAJE STANOVA

Sukladno Zakonu stanovi se prodaju na temelju javnog natječaja i neposrednom prodajom.

KLASA: 940-01/16-04/01

URBROJ: 2158/07-03-16-1

U Vladislavcima, 02. rujna 2016. godine

OPĆINSKI NAČELNIK

Marjan Tomas