



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA LUMBARDA
OPĆINSKO VIJEĆE

STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA
IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE LUMBARDA ZA RAZDOBLJE OD
2020. – 2026. GODINE

I. UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Lumbarda za razdoblje 2020. – 2026. godine (u daljnjem tekstu: Strategija), Općinsko vijeće Općine Lumbarda.

Strategija određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Lumbarda (u daljnjem tekstu: Općina) te se donesenom Strategijom želi osigurati financijski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje cjelokupnom imovinom Općine. Upravljanje imovinom je kompleksan proces donošenja odluka o stjecanju, korištenju i raspolaganju imovinom te se isto definira kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem i raspolaganjem imovinom i podrazumijeva procese kojima se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti. Organizacijski aspekti učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom odnose se na aktivnosti koje jedinica lokalne samouprave može poduzeti kako bi unaprijedila procese upravljanja i raspolaganja, dok informatički aspekti omogućuju prikupljanje, obradu i korištenje relevantnih podataka.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2019. do 2025. godine („N.N.“, br. 96/19.), načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom kao i na odredbe ove Strategije. Općina sa nekretninama u svom vlasništvu postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu i kontinuirano ažuriranje sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njegovom vlasništvu, kao i utvrđenja stanja u kojemu se iste nalaze te njihovih tržišnih vrijednosti. Utvrđuje se važnost pojedinih nekretnina za Općinu te sagledaju troškovi i prihodi radi njihovog učinkovitog korištenja. Raspolaganje imovinom, u zakonskom smislu, podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava.

Prema odredbama [Zakona o lokalnoj i područnoj \(regionalnoj\) samoupravi \(»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19\)](#), lokalna jedinica – Općina Lumbarda dužna je pokretninama i nekretninama

upravljati, koristiti ih i raspolagati njima pažnjom dobrog gospodara. [Zakon o upravljanju državnom imovinom \(»Narodne novine«, broj 52/18\)](#) navodi da upravljanje i raspolaganje imovinom mora biti predvidljivo, a predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima. [Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske od 2019. do 2025. \(»Narodne novine«, broj 96/19\)](#) navedeno je da je za upravljanje i raspolaganje imovinom lokalnih jedinica potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Strategija se izrađuje sukladno člancima 15. i 18. [Zakona o upravljanju državnom imovinom \(»Narodne novine«, broj 52/18\)](#) a određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Lumbarda.

Strategija ima za cilj dugoročno osigurati održivo, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Lumbarda u skladu sa općim ciljem [Strateškog plana Ministarstva državne imovine za razdoblje 2020. - 2022. godine.](#) Održivost je važna za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

Vlasništvo Općine Lumbarda osigurava kontrolu nad imovinom i prihodima koji se mogu koristiti za opće dobro i važan je instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva.

Upravljanje imovinom uključuje brigu i aktivnosti za sve oblike imovine kojima Općina Lumbarda raspolaže.

Procjena potencijala imovine Općine Lumbarda mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja. Izrada evidencija imovine je početak, a ocjena njenog razvojnog potencijala i procjena vrijednosti je sljedeća aktivnost.

Važan preduvjet realizacije Strategije je donošenje potrebnih akata, kojima će se dodatno urediti različiti i brojni pojavnici oblici imovine Općine Lumbarda.

Vlasnik općinske imovine može biti jedino Općina Lumbarda, kao jedinica lokalne samouprave, a sukladno [Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima \(»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14\)](#) vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Upravljanje imovinom su sve sustavne i koordinirane aktivnosti i prakse kojima organizacija (u ovom slučaju Općina Lumbarda) optimalno i održivo upravlja svojom fizičkom imovinom u svrhu ostvarivanja svojega organizacijskog strateškog plana.

Upravljanje i raspolaganje imovinom temelji se na načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

1. Načelo javnosti – osigurava se propisivanjem načina raspolaganja, utvrđivanjem pravila i kriterija raspolaganja imovinom u aktima Općine te njihovom javnom objavom, vođenjem registra nekretnina u vlasništvu Općine.

2. Načelo predvidljivosti - osigurava jednak i predvidljiv način raspolaganja imovinom u istim ili sličnim slučajevima.

3. Načelo učinkovitosti – osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva određenih Strategijom kao javni interes.

4. Načelo odgovornosti – osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem i izvješćivanjem o postignutim ciljevima.

II. VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM

- [Ustav Republike Hrvatske](#) (»Narodne novine«, broj 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),
- [Zakon o arhivskom gradivu i arhivima](#) (»Narodne novine«, broj 61/18, 98/19),
- [Zakon o cestama](#) (»Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19),
- [Zakon o društveno poticanoj stanogradnji](#) (»Narodne novine«, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19),
- [Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina](#) (»Narodne novine«, broj 112/18),
- [Zakon o Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave](#) (»Narodne novine«, broj 18/13, 127/13, 74/14, 98/19),
- [Zakon o gradnji](#) (»Narodne novine«, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- [Zakon o građevinskoj inspekciji](#) (»Narodne novine«, broj 153/13),
- [Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade](#) (»Narodne novine«, broj 74/14, 69/17, 98/19),
- [Zakon o javnoj nabavi](#) (»Narodne novine«, broj 120/16),
- [Zakon o javno-privatnom partnerstvu](#) (»Narodne novine«, broj 78/12, 152/14, 114/18),
- [Zakon o komunalnom gospodarstvu](#) (»Narodne novine«, broj 68/18, 110/18),
- [Zakon o koncesijama](#) (»Narodne novine«, broj 69/17),
- [Zakon o lokalnoj i područnoj \(regionalnoj\) samoupravi](#) (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19),
- [Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine](#) (»Narodne novine«, broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19),
- [Zakon o obrani](#) (»Narodne novine«, broj 73/13, 75/15, 27/16, 110/17, 30/18),

- [Zakon o obveznim odnosima](#) (»Narodne novine«, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18),
- [Zakon o poljoprivrednom zemljištu](#) (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/19),
- [Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje](#) (»Narodne novine«, broj 78/15, 118/18, 110/19),
- [Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama](#) (»Narodne novine«, broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- [Zakon o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom i prekršajem](#) (»Narodne novine«, broj 145/10, 70/17),
- [Zakon o poticanju ulaganja](#) (»Narodne novine«, broj 102/15, 25/18, 114/18),
- [Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji](#) (»Narodne novine«, broj 174/04, 92/05, 02/07, 107/07, 65/09, 137/09, 146/10, 55/11, 140/12, 19/13, 33/13, 148/13, 92/14),
- [Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina](#) (»Narodne novine«, broj 78/15),
- [Zakon o proračunu](#) (»Narodne novine«, broj 87/08, 136/12, 15/15),
- [Zakon o prostornom uređenju](#) (»Narodne novine«, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- [Zakon o rudarstvu](#) (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19),
- [Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru](#) (»Narodne novine«, broj 78/15, 102/19),
- [Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske](#) (»Narodne novine«, broj 29/18, 114/18),
- [Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita](#) (»Narodne novine«, broj 31/11),
- [Zakon o šumama](#) (»Narodne novine«, broj 68/18, 115/18, 98/18),
- [Zakon o trgovačkim društvima](#) (»Narodne novine«, broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19),
- [Zakon o tržištu kapitala](#) (»Narodne novine«, broj 65/18),
- [Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije](#) (»Narodne novine«, broj 92/10),
- [Zakon o upravljanju državnom imovinom](#) (»Narodne novine«, broj 52/18),
- [Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina](#) (»Narodne novine«, broj 80/11),
- [Zakon o ustanovama](#) (»Narodne novine«, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19),
- [Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstva i drugih središnjih tijela državne uprave](#) (»Narodne novine«, broj 93/16, 104/16, 116/18, 127/19),
- [Zakon o Vladi Republike Hrvatske](#) (»Narodne novine«, broj 150/11, 119/14, 93/16, 116/18),
- [Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima](#) (»Narodne novine«, broj 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, 152/14),
- [Zakon o vodama](#) (»Narodne novine«, broj 66/19),
- [Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora](#) (»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15, 112/18),

- [Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara](#) (»Narodne novine«, broj 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, 90/18),
- [Zakon o zaštiti okoliša](#) (»Narodne novine«, broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18, 118/18),
- [Zakon o zaštiti na radu](#) (»Narodne novine«, broj 71/14, 118/14, 154/14, 94/18, 96/18),
- [Zakon o zemljišnim knjigama](#) (»Narodne novine«, broj 63/19).

Podzakonski propisi i drugi akti:

- [Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju](#) (»Narodne novine«, broj 88/17),
- [Pravilnik o evidencijama u arhivima](#) (»Narodne novine«, broj 90/02, 106/07),
- [Pravilnik o geodetskom projektu](#) (»Narodne novine«, broj 12/14, 56/14),
- [Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima](#) (»Narodne novine«, broj 112/17, 34/18, 36/19, 98/19),
- [Pravilnik o katastarskoj izmjeri i tehničkoj reambulaciji](#) (»Narodne novine«, broj 147/08),
- [Pravilnik o katastru zemljišta](#) (»Narodne novine«, broj 84/07, 148/09),
- [Pravilnik o korištenju arhivskog gradiva](#) (»Narodne novine«, broj 67/99),
- [Pravilnik o kontroli energetskog certifikata zgrade i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi](#) (»Narodne novine«, broj 73/15),
- [Pravilnik o kontroli projekata](#) (»Narodne novine«, broj 32/14),
- [Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina](#) (»Narodne novine«, broj 105/15),
- [Pravilnik o načinu provedbe stručnog nadzora građenja, obrascu, uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika te o sadržaju završnog izvješća nadzornog inženjera](#) (»Narodne novine«, broj 111/14, 107/15, 20/17),
- [Pravilnik o obveznom sadržaju idejnog projekta](#) (»Narodne novine«, broj 118/19)
- [Pravilnik o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina](#) (»Narodne novine«, broj 64/14, 41/15, 105/15, 61/16, 20/17, 39/19),
- [Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti](#) (»Narodne novine«, broj 78/13),
- [Pravilnik o osobama ovlaštenim za energetske certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi](#) (»Narodne novine«, broj 73/15, 133/15),
- [Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima](#) (»Narodne novine«, broj 86/07, 148/09),
- [Pravilnik o potrebnim znanjima iz područja upravljanja projektima](#) (»Narodne novine«, broj 85/15),
- [Pravilnik o predaji arhivskog gradiva arhivima](#) (»Narodne novine«, broj 90/02),
- [Pravilnik o registru koncesija](#) (»Narodne novine«, broj 01/18),
- [Pravilnik o registru prostornih jedinica](#) (»Narodne novine«, broj 37/08),
- [Pravilnik o tehničkom pregledu građevine](#) (»Narodne novine«, broj 46/18),

- [Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje ovlaštenja za kontrolu projekata](#) (»Narodne novine«, broj 32/14, 69/14, 27/15),
- [Pravilnik o uvjetima smještaja, opreme, zaštite i obrade arhivskog gradiva, broju i strukturi stručnog osoblja arhiva](#) (»Narodne novine«, broj 65/04),
- [Pravilnik o vrednovanju te postupku odabiranja i izlučivanja arhivskog gradiva](#) (»Narodne novine«, broj 90/02),
- [Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste](#) (»Narodne novine«, broj 53/02, 20/17),
- [Pravilnik o zaštiti i čuvanju arhivskog i registraturnog gradiva izvan arhiva](#) (»Narodne novine«, broj 63/04, 106/07),
- [Pravilnik o nadzoru nad provedbom Zakona o javnoj nabavi](#) (»Narodne novine«, broj 65/17),
- [Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske](#) (»Narodne novine«, broj 127/13),
- [Uredba o izgledu i sadržaju standardnih obrazaca i objavama koncesija](#) (»Narodne novine«, broj 20/13),
- [Uredba o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske](#) (»Narodne novine«, broj 137/12, 78/15),
- [Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba](#) (»Narodne novine«, broj 127/13),
- [Uredba o načinu prodaje dionica i poslovnih udjela](#) (»Narodne novine«, broj 129/13, 66/14),
- [Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske](#) (»Narodne novine« broj 127/13),
- [Uredba o objavama javne nabave](#) (»Narodne novine«, broj 10/12),
- [Uredba o obveznom sadržaju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske](#) (»Narodne novine«, broj 24/14),
- [Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske](#) (»Narodne novine«, broj 10/14, 95/15),
- [Uredba o poticanju ulaganja](#) (»Narodne novine«, broj 31/16),
- [Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina](#) (»Narodne novine«, broj 74/14),
- [Uredba o raspolaganju nekretninama koje se daju na korištenje tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna te drugim osobama](#) (»Narodne novine«, broj 80/11),
- [Uredba o registru državne imovine](#) (»Narodne novine«, broj 55/11),
- [Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine](#) (»Narodne novine«, broj 40/97, 117/05),
- [Uredba o visini naknade za obavljanje poslova upravljanja dionicama i poslovnim udjelima](#) (»Narodne novine«, broj 130/13),
- [Naputak o izradi nacrtakata u postupku izdavanja akata na temelju Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji te provedbi tih postupaka elektroničkim putem](#) (»Narodne novine«, broj 56/14),

- [Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Republike Hrvatske na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro](#) (Povjerenstvo VRH 03/10/13).

III. AKTI OPĆINE

- Statut Općine Lumbarda („Službeni glasnik Općine Lumbarda“ 03/13, 02/16, 01/18),
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Lumbarda („Službeni glasnik Općine Lumbarda“ 1/12),
- Odluka o raspolaganju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lumbarda („Službeni glasnik Općine Lumbarda“ 04/16.),

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

Općina u svom vlasništvu ima sljedeći portfelj imovine:

- zemljišta,
- poslovne prostore (za potrebe Općine i za davanje u zakup),
- javne površine i prostore (ulice, trgove, zelene površine, prometnice, javne površine za iznajmljivanje, dječja igrališta i parkirališta),
- komunalna infrastruktura (javna rasvjeta, sustav odvodnje otpadnih voda, groblje i mrtvačnica),
- novac, novčani ekvivalenti,
- potraživanje prema fizičkim i pravnim osobama,
- službena vozila i
- ostali javni oblici imovine u vlasništvu Općine.

Nadležna tijela:

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Općine Lumbarda imaju Općinsko vijeće i Općinski načelnik, osim ako posebnim zakonom nije drugačije određeno. Općinsko vijeće, odnosno načelnik stječu, otuđuju, raspolazu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine Lumbarda pažnjom dobrog gospodara u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana. Postojeći model upravljanja nekretninama normiran je putem zakonskih i podzakonskih akata, a normizacija je sprovedena i internim aktima, tj. donošenjem odluka Općine Lumbarda.

IV. I. Općenite aktivnosti upravljanja nekretninama

Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima i aktima Općine 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 i
- obavljanje drugih poslova u vezi upravljanja nekretninama.

Uspostava baze podataka o nekretninama

Baza podataka o nekretninama oslanja se na točne i detaljne podatke preuzete iz katastra nekretnina. Neki od tih podataka su stalni i rijetko se mijenjaju (oznaka katastarske čestice, površine, adresa, opis, prostorno planska namjena), dok su ostali podaci (financijski rezultati, prihodi, izdaci, korisnici, trenutna namjena) podložni češćim promjenama.

Uspostavljanje baze podataka i popisa imovine (registar imovine) prvi je i najvažniji korak uz uspostavu djelotvornog sustava upravljanja imovinom.

Detaljna baza podataka omogućava nadzor i analizu nekretnina i portfelja imovine u cjelini te osigurava transparentnost u radu.

Stanje dokumentacije, vlasnički upisi i praćenje nekretnina

Upravljanje nekretninama zahtjeva točne i ažurirane podatke. Općina uspostavlja cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu. Za određeni broj nekretnina Općina mora kompletirati vlasničku dokumentaciju te provesti upise i uknjižbe u zemljišne knjige i druge javne očevidnike u postupcima obnove zemljišne knjige, zemljišno-knjižnim postupcima, parničnim i drugim postupcima za upis, uknjižbu, utvrđenje ili stjecanje prava vlasništva u ime i korist Općine.

IV. II. Pojedinačne aktivnosti upravljanja nekretninama

a) Zemljište

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine važan udio čini zemljište koje predstavlja veliki potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Znatan dio tog portfelja je uknjižen na ime i korist Općine te je za preostali dio portfelja u tijeku provođenje upisa i uknjižbe u zemljišne knjige i druge javne očevidnike u zemljišnoknjižnim postupcima, parničnim i drugim postupcima za upis, uknjižbu, utvrđenje ili stjecanje prava vlasništva u ime i korist Općine.

b) Poslovni prostori

Općina u vlasništvu ima poslovne prostore koji prostori se sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluci o poslovnom prostoru u

vlasništvu Općine Lumbarda daju u zakup, dok ostale poslovne prostore koristi za potrebe rada svog upravnog tijela, odnosno udruga od interesa za Općinu.

c) Javno dobro u općoj uporabi – nerazvrstane ceste

Sukladno važećim odredbama Zakona o cestama, Općina provodi postupke upisa i uknjižbe prava vlasništva za postojeće izgrađene i evidentirane nerazvrstane ceste u katastru i zemljišnim knjigama i to na način da je u listu „B“ zemljišno-knjižnog izvataka navedeno: JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI u neotuđivom vlasništvu: OPĆINA LUMBARDA, OIB: 08108782395, Lumbarda, Lumbarda 493.

d) Naplata potraživanja prema fizičkim i pravnim osobama

Općina ima dospjela i nedospjela potraživanja prema fizičkim i pravnim osobama. Dospjela nenaplaćena potraživanja Općina nastoji naplatiti putem sudskih ovršnih postupaka te prisilnom naplatom ovršnih isprava.

e) Raspolaganje i korištenje službenih vozila

Službena vozila u vlasništvu Općine koriste se za obavljanje službenih poslova i putovanja unutar i izvan područja Općine. Općina ima u svom vlasništvu jedno službeno vozilo- osobni automobil i motor- skuter.

V. CILJEVI I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM U RAZDOBLJU 2020. – 2026. GODINE

Općina Lumbarda je odlučna u stvaranju što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja imovinom, a osobito nekretninama u njenom vlasništvu po najvišim europskim standardima, uz optimalne troškove poslovanja.

Cilj ove Strategije je određivanje smjernica za izradu plana aktivnosti kojim će se ostvariti učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama, konkretno njihovo otuđivanje ili očuvanje te poduzimanje potrebnih radnji za dogradnju registra nekretnina.

Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje imovinom:

- uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Općine,
- kontinuirano praćenje i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem poboljšanja učinkovitog i transparentnog upravljanja i raspolaganja,
- vođenja računa o interesima Općine kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije,
- uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina/pokretnina,

- temeljenje odluka o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- uspostava registra imovine,
- rješavanje imovinskopravnih odnosa,
- redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja te redovito održavanje,
- čuvanje zapisa o imovini,
- kontinuirano poduzimanje zakonski predviđenih radnji radi osiguranja i naplate potraživanja Općine i
- kontinuirano praćenje zakonskih i podzakonskih akata koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom.

Strategija upravljanja imovinom Općine Lumbarda oslanja se na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, u kojoj je navedeno da se u pogledu nekretnina utvrđuju smjernice koje su dužni poštovati svi upravitelji nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i ovlaštena tijela za rješavanje prostorne problematike, kada upravljaju nekretninama na podlozi općih propisa.

Nekretnine u vlasništvu Općine Lumbarda kapital su koji treba staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije. Glavna smjernica je da nekretnine u vlasništvu Općine Lumbarda postanu jedan od važnih resursa gospodarskog razvoja te da se odgovorno upotrebljavaju, a temeljni cilj Strategije jest učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Lumbarda prema načelu učinkovitosti dobrog gospodarstva.

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

Uspostava Registra imovine Općine Lumbarda važan je iskorak u formiranju učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja imovinom, koja prema brojnim analizama i procjenama ima daleko veći ekonomski i financijski potencijal.

Važna je smjernica Strategije da svi podaci u Registru imovine moraju biti konkretni, točni i redovito ažurirani, a kako bi pružali vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Lumbarda.

Strategijom se definiraju sljedeći dugoročni (srednjoročni) ciljevi vođenja Registra imovine:

1. uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine,
2. nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine,
3. kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom,

4. praćenje koristi i učinaka od upravljanja imovinom.

Smjernice prema knjigovodstvu i glavnoj knjizi Općine Lumbarda

Imovina u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema Zakonu o proračunu (»Narodne novine«, broj 87/08, 136/12, 15/15), jest financijska i nefinancijska imovina u vlasništvu tih jedinica.

Proračun i proračunski korisnici, na početku poslovanja, moraju popisati imovinu i obveze te navesti njihove pojedinačne vrijednosti. Popis imovine i obveza mora se sastaviti i na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance.

Imovina i obveze iskazuju se po računovodstvenom načelu nastanka događaja uz primjenu metode povijesnog troška. Imovina se početno iskazuje po trošku nabave (nabavnoj vrijednosti), odnosno po procijenjenoj vrijednosti. Dugotrajna imovina se, i nakon što je u cijelosti otpisana, zadržava u evidenciji i iskazuje u bilanci do trenutka prodaje, darovanja, drugog načina otuđenja ili uništenja. Vrijednost dugotrajne imovine ispravlja se po prosječnim godišnjim stopama.

V.I. Zemljišta

Raspolaganje nekretninama vrši se temeljem provedenih javnih natječaja, osim u slučajevima kada je to posebnim zakonima drukčije uređeno. Javni natječaji za prodaju nekretnina objavljuju se na internet stranicama i oglasnim pločama Općine, zainteresirane osobe se obavještavaju o istim putem obavijesti objavljenih u javnim glasilima.

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

Nekretnine u vlasništvu Općine nisu opterećene hipotekama.

PRAVNA OSNOVA

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („N.N.“, 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 („N.N.“, br.63/19),
- Zakon o prostornom uređenju („N.N.“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji („N.N.“, br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („N.N.“, br. 78/15),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („N.N.“, br. 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („N.N.“, br. 74/14, 69/17, 98/19),

V.II. Poslovni prostori

Općina je vlasnik poslovnih prostora, za koje su sklopljeni ugovori o zakupu. Ugovori o zakupu sklopljeni su za razdoblje od više godina. Svi poslovni prostori za koje su sklopljeni ugovori o zakupu upisani su u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine.

Poslovni prostori daju se u zakup putem javnog natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama. Općina vodi 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 se vode po pojedinoj jedinici imovine. Pod prihodima se evidentira zakupnina, dok rashodovnu stranu tereti pričuva i eventualna ulaganja u poslovni prostor.

PRAVNA OSNOVA

- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („N.N.“, br. 125/11, 64/15, 112/18)

V.III. Ostali portfelj imovine Općine

Općina će nastaviti provoditi aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje ostalom imovinom sukladno važećim zakonskim i podzakonskim aktima, kao i općim aktima Općine.

VI. ZAKLJUČAK

Ovom Strategijom se iskazuje snažna volja i opredjeljenje da se uredi upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Lumbarda.

Općina će poduzeti sve zakonom propisane ovršne radnje i radnje osiguranja koje se mogu provesti na odgovarajućim predmetima ovrhe radi naplate svojih potraživanja. Strategija određuje ciljeve i smjernice koje će se realizirati kroz aktivnosti Općine, odnosno kroz njezina upravna tijela. Strategija se oslanja na strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2019. do 2025. godine („N.N.“, br. 76/13.) koja i sama predlaže da tijela lokalne i područne (regionalne) samouprave postupaju sukladno iskazanim smjernicama.

Slijedom naprijed izloženog, 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 ostvarivanja veće ekonomske koristi. Polazeći od navedenih strateških ciljeva, očito je kako u predstojećem sedmogodišnjem razdoblju, za koje se i donosi ova Strategija, nije moguće u cijelosti izgraditi novi sustav upravljanja imovinom, jer je za to potrebno duže razdoblje.

Općina svojom imovinom, prije svega, postupa kao dobar gospodar, što podrazumijeva izradu i kontinuirano ažuriranje sveobuhvatnog popisa cjelokupne imovine, kao i utvrđenje stanja u kojem se ta imovina nalazi te njezinu tržišnu vrijednost. Polazeći od navedenog, kompleksni postupak upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine potrebno je kontinuirano usavršavati i prilagođavati, a što, prije svega znači sustavno ulaganje u usavršavanje službenika kojima je u opisu poslova upravljanje i raspolaganje imovinom, kao i nabava opreme (programa) za vođenje ovog kompleksnog sustava.

U razdoblju 2020. - 2026. godine određuju se sljedeći prioritetni ciljevi:

- utvrditi cjeloviti obuhvat nekretnina u vlasništvu Općine u skladu sa zakonskom regulativom;
- kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi pojavni oblici imovine u vlasništvu Općine Lumbarda u skladu sa potrebama;
- imovinu iskazati u knjigovodstvu Općine Lumbarda,
- izraditi, a posebice ažurno voditi Registar imovine u skladu s Uredbom o registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 55/11);
- procjenu potencijala imovine Općine Lumbarda zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja;
- uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost;
- racionalno i učinkovito upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini Lumbarda budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem;
- ujednačiti standarde korištenja poslovnih prostora;
- omogućiti uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine;
- provoditi nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine;
- kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom;
- pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom;
- na uočljiv i lako pretraživ način omogućiti informiranje javnosti o upravljanju i raspolaganju imovinom Općine;
- organizirati učinkovito i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi;
- izraditi Godišnje planove upravljanja imovinom;
- izraditi Izvješće o ostvarivanju godišnjeg plana upravljanja imovinom.

Klasa:021-01/20-01/14

Urbroj: 2138/06-01-20-1

Lumbarda, 3. ožujka 2020. godine

Predsjednik Općinskog vijeća:

Ivan Bažika, ing.