R E P U B L I K A H R V A T S K A

DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA

OPĆINA LUMBARDA

PLAN

UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA

U VLASNIŠTVU OPĆINE LUMBARDA ZA 2023. GODINU

1. **UVOD**

Općina Lumbarda (u daljnjem tekstu: Općina) izrađuje Plan upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Lumbarda za 2023. godinu (u daljnjem tekstu: Plan upravljanja). Plan upravljanja određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja nekretninama Općine te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Lumbarda za razdoblje od 2020. do 2026. godine („Službeni glasnik Općine Lumbarda broj 01/20), (u daljnjem tekstu: Strategija) te sadrži analizu stanja upravljanja pojedinim oblicima nekretnina u vlasništvu Općine i to:

- godišnji plan upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i drugim objektima u vlasništvu Općine,
- godišnji plan upravljanja i raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine i rješavanja imovinskopravnih pitanja vezanih uz infrastrukturne projekte,
- godišnji plan provođenja postupaka procjene nekretnina i prodaje nekretnina u vlasništvu Općine,
- godišnji plan vođenja registra nekretnina,
- godišnji plan postupaka vezanih uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine,
- zahtjevi za darovanje nekretnina upućeni Ministarstvu državne imovine i provedba projekata javno - privatnog partnerstva.

Strategija, Plan upravljanja i Izvješće o provedbi Plana upravljanja, tri su ključna i međusobno povezana dokumenta koja daju okvir za upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Operativni dokumenti temeljem kojih se upravlja i raspolaže nekretninama navedeni su u točki 2. ovog Plana.

Plan upravljanja sveobuhvatno prikazuje transparentno upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine, odnosno njime se utvrđuje postojeći sustav upravljanja nekretninama, a temeljem kojeg će se istima upravljati i u narednom periodu.

U Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2019. do 2025. godine (»Narodne novine«, broj 96/19) u smjernicama o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske navedeno je 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. Općina zbog ustavnopravne zaštite svog statusa ima autonomiju rada i odlučivanja, uključujući i aktivnosti vezane za nekretnine, no u sastavljanju svog Plana upravljanja provodi smjernice nacionalne Strategije.

Sukladno nacionalnim smjernicama Općina je učinila javno dostupnima svoj registar nekretnina, kao i dokumente kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Upravljanje nekretninama odnosi se na provedbu postupaka potrebnih za upravljanje nekretninama, sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine, tekućeg i investicijskog

održavanja nekretnina, reguliranja vlasničkopravnog statusa nekretnina, ustupanje nekretnina na korištenje ustanovama i pravnim osobama za obavljanje poslova od javnog interesa te obavljanje drugih aktivnosti i poslova u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Raspolaganje nekretninama predstavlja prodaju, davanje u zakup ili najam, osnivanje prava građenja, darovanje, zamjenu, osnivanje založnog prava na nekretnini, osnivanje prava služnosti na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje i druge načine raspolaganja. Plan upravljanja sastoji se od poglavlja kojima sukladno samoupravnom djelokrugu prati strukturu utvrđenu Uredbom o obveznom sadržaju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.

2. **NORMATIVNI OKVIR**

Zakonski i podzakonski propisi kojima je uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama:

- Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine« broj 52/18),
- 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, 81/15, 94/17),
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (»Narodne novine« broj 80/11, 144/21),
- Zakon o obveznim odnosima (»Narodne novine« broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18, 126/21, 114/22, 156/22),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« broj 125/11, 64/15 i 112/18),
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, („Narodne novine“ broj 66/99., 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, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22),
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine” broj 63/19, 128/22),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine” broj 153/13,65/17,114/18 ,39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji („Narodne novine” broj 153/13,20/17 , 39/19, 125/19)
- Zakon o vodama (»Narodne novine« broj 66/19, 84/21, 47/23),
- Zakon o cestama (»Narodne novine« broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine« broj 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o elektroničkim komunikacijama (»Narodne novine« broj 76/22)
- Zakon o energiji (»Narodne novine« broj 120/12, 14/14, 95/15, 102/15 i 68/18)
- Zakon o zaštiti prirode (»Narodne novine« broj 80/13 ,15/18 , 14/19, 127/19),

- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine« broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, broj 112/18, 39/22),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine« broj 20/18 , 115/18, 98/19, 57/22),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (»Narodne novine« broj 74/14 , 69/17, 98/19),
- Zakon o šumama (»Narodne novine« broj 68/18 , 115/18, 98/19, 32/20, 145/20, 101/23),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine« broj 78/15),
- Zakon o pravu na pristup informacijama (»Narodne novine« broj 25/13 , 85/15, 69/22),
- Zakon o javno - privatnom partnerstvu (»Narodne novine« broj 78/12, 152/14 i 114/18),
- Zakon o proračunu (»Narodne novine«, broj 144/21),
- Pravilnik o ustroju, sadržaju i načinu vođenja službenog upisnika o ostvarivanju prava na pristup informacijama i ponovnu uporabu informacija (»Narodne novine« broj 83/14),
- Kodeks savjetovanja sa zainteresiranom javnošću u postupcima donošenja zakona, drugih propisa i akata (»Narodne novine« broj 140/09),
- Smjernice za primjenu Kodeksa savjetovanja sa zainteresiranom javnošću u postupcima donošenja zakona, drugih propisa i akata (Zagreb, 2010),
- Uredba o Registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 55/11),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (»Narodne novine« broj 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (»Narodne novine« broj 68/20),
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu dodjele na uporabu nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna (»Narodne novine« broj 95/18),
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (»Narodne novine« broj 95/18),
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu osnivanja prava građenja i prava služnosti (»Narodne novine« broj 95/18),
- Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine« broj 95/18),
- Uredba o Registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 55/11).

- Opći akti kojima je uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine:

- Statut Općine Lumbarda („Službeni glasnik Općine Lumbarda“ 03/13, 02/16, 01/18, 01/20, 1/21),

- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Lumbarda („Službeni glasnik Općine Lumbarda“ 1/22),

- Odluka o raspolaganju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lumbarda („Službeni glasnik Općine Lumbarda“ 04/16.)

3. GODIŠNJI PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA I DRUGIM OBJEKTIMA U VLASNIŠTVU OPĆINE

Poslovni prostori su prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« broj 125/11, 64/15, 112/18) poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta. Općina nema stanove u svom vlasništvu.

Općina mora na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju. Svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem. Osim zakonima i podzakonskim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su i internim aktima Općine.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine daju se na uporabu i korištenje i za njih zakupci plaćaju tržišnu zakupninu sukladno Odluci o raspolaganju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lumbarda. Temeljem ugovora o zakupu poslovnog prostora, Općina je dala u zakup 10 poslovnih prostora koje služe za obavljanje djelatnosti registriranih društava/obrta. Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni su na vremensko razdoblje od 5 godina, a sve sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« broj 125/11, 64/15 i 112/18) te Odluci o raspolaganju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lumbarda („Službeni glasnik Općine Lumbarda“ 04/16.).

U Proračunu se svake godine predviđaju sredstva za tekuće i investicijsko održavanje nekretnina u vlasništvu Općine. U skladu s politikom energetske učinkovitosti i održivosti provode se mjere energetske obnove objekata, a čime će se ostvariti uštede tekućih troškova.

Općina će kontinuirano poduzimat sve aktivnosti za stavljanje u funkciju svake nekretnine sukladno njenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine, prodaja i dr.).

4. GODIŠNJI PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM U VLASNIŠTVU OPĆINE I RJEŠAVANJA IMOVINSKOPRAVNIH ODNOSA VEZANIH UZ INFRASTRUKTURNE PROJEKTE

Prema odredbama Zakona o prostornom uređenju građevinsko zemljište je zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene.

Građevinsko zemljište uređuje se u cilju njegova osposobljavanja za građenje, rekonstrukciju i korištenje zgrada u skladu s prostornim planom te s tim u vezi poboljšanja uvjeta života i rada u naseljima.

Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća sljedeće radnje i radove:

1. pribavljanje projekata i druge dokumentacije, rješavanje imovinskopravnih odnosa u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i posebnim zakonom i ishođenje akata potrebnih za provedbu radova u svrhu uređenja građevinskog zemljišta

2. građenje infrastrukture i građevina javne i društvene namjene, odnosno njihovu rekonstrukciju u skladu s posebnim zakonima,

3. sanaciju terena (odvodnjavanje, izravnavanje, osiguranje zemljišta i sl.).

Uređenje građevinskog zemljišta obveza je Općine i javnopravnih tijela koja prema posebnim propisima grade i/ili upravljaju infrastrukturom. Općina uređuje građevinsko zemljište sukladno Programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Općine Lumbarda koji se donosi svake godine uz općinski proračun.

Aktivnosti u upravljanju i raspolaganju građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine podrazumijevaju i provođenje postupaka stavljanja tog zemljišta u funkciju prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanje imovinskopravnih odnosa, davanjem u zakup te kupnjom za korist Općine.

Katastarska općina unutar administrativnih granica Općine Lumbarda je jedinstvena katastarska općina: k.o. Lumbarda.

Općina mora rješavati imovinskopravne odnose radi provedbe Programa gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Općine Lumbarda za 2023. godinu. S obzirom da je izgradnja infrastrukture od interesa za Republiku Hrvatsku, pokrenuti su i postupci nepotpunih izvlaštenja, te sklopljen jedan predugovor za kupnju nekretnine u svrhu realizacije crpne stanice Bilin Žal, a čemu je nužno pristupiti kako bi se omogućilo povezivanje kanalizacijskom mrežom i izgradnja crpnih stanica na području cijele Općine.

Općina kontinuirano provodi postupke evidentiranja nerazvrstanih cesta (upis u katastar i zemljišnu knjigu bez obzira o postojanju upisa vlasništva i drugih stvarnih prava i trećih osoba), a sukladno novom Zakonu o komunalnom gospodarstvu u 2022. pokrenuti su i biti će nastavljeni već započeti postupci evidentiranja komunalne infrastrukture. Osim nerazvrstanih cesta, Općina Lumbarda provela je postupke evidentiranja mjesnog groblja, dvaju športskih igrališta, autobusnih čekaonica, a sve temeljem spomenutog Zakona.

U tijeku su postupci potpunog izvlaštenja za Vrtićku cestu i cestu kroz poduzetničku zonu Humac-Pudarica. Također, pripremljena je odluka i izrađen procjembeni elaborat za kupnju nekretnina u svrhu realizacije javnog parkirališta u centru mjesta, trenutno u vlasništvu obitelji Bačić i Bebić.

5. GODIŠNJI PLAN PROVOĐENJA POSTUPAKA PROCJENE NEKRETNINA I PRODAJE NEKRETNINA U VLASNIŠTVU OPĆINE

Općina raspolaže nekretninama temeljem procjembenog elaborata ovlaštenog procjenitelja za tržište nekretnina na području Općine, izuzev u postupcima izvlaštenja kada se procjembeni elaborat izrađuje unutar postupka osiguranja dokaza koji prethodi postupku izvlaštenja, a kontrola procjembenog elaborata je temeljem Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade stavljena u nadležnost Ureda državne uprave.

Općina planira u 2023. godini, a sve temeljem Zakona i odluka Općinskog vijeća, zatražiti procjenu više nekretnina koje su u vlasništvu Općine Lumbarda, a za potrebe raspisivanja i provođenja postupaka javnog natječaja za prodaju nekretnina. Prvenstveno, riječ je o građevinskim parcelama koje su u vlasništvu Općine Lumbarda 1/1 ili predstavljaju okućnice i neposredno graniče sa parcelama u privatnom vlasništvu.

6. GODIŠNJI PLAN VOĐENJA REGISTRA NEKRETNINA

Jedna od pretpostavki upravljanja i raspolaganja nekretninama je uspostava Registara nekretnina koji će se stalno ažurirati i kojim će se ostvariti internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju nekretninama.

Registar je popis nekretnina čiji je imatelj, odnosno vlasnik Općina. Popis nekretnina 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.

Registar će biti javno objavljen na web stranici Općine.

Što se tiče dinamike uspostave, Općina je ustrojila popis nekretnina koji sadrži broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, područje gdje se nalazi nekretnina, namjenu nekretnine te njenu vrijednost, a u narednom periodu biti će izrađen Registar nekretnina sa svim propisanim podacima.

7. GODIŠNJI PLAN POSTUPAKA VEZANIH UZ SAVJETOVANJE SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU I PRAVO NA PRISTUP INFORMACIJAMA KOJE SE TIČU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE

Svrha savjetovanja sa zainteresiranom javnošću i prava na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine je omogućavanje na lako pretraživ način omogućiti informiranje javnosti o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine.

Općina provodi savjetovanje sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama tako što na svojoj web stranici objavljuje opće akte koje donosi, nacrte općih akata koje donosi u svrhu provedbe savjetovanja sa zainteresiranom javnošću kao i javne natječaje kojima raspolaže nekretninama u vlasništvu Općine.

Sudionici javnosti mogu se putem web stranice kontinuirano informirati o svim novostima, otvorenim natječajima te ostalim informacijama vezanih za upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine. Svrha savjetovanja je prikupljanje informacija o interesima, stavovima i prijedlozima zainteresirane javnosti kako bi se podigla razina razumijevanja i prihvaćanja novih akata i drugih dokumenata, ali i radi uočavanja slabosti i negativnih učinaka predloženog. Predstavnicima zainteresirane javnosti, organizacijama civilnog društva, nevladinim, neprofitnim organizacijama, savjetovanje predstavlja priliku da svojim znanjem, iskustvom i stručnošću utječu na predloženi akt ili drugi dokument u ime skupina i interesa koje zastupaju.

Ustavno pravo na pristup informacijama kao i pravo na ponovnu uporabu informacija koje posjeduje, kojima raspolaže ili koje nadzire Općina, uređeno je Zakonom o pravu na pristup informacijama. Zakonom se propisuju i načela prava na pristup, izuzeci od prava na pristup te postupak za ostvarivanje i zaštitu prava na pristup informacijama. Pravo na pristup informacijama obuhvaća pravo korisnika na traženje i dobivanje informacije kao i obvezu Općine da omogući pristup zatraženoj informaciji, odnosno da objavljuje informacije neovisno o postavljenom zahtjevu kada takvo objavljivanje proizlazi iz obveze određene zakonom ili drugim propisom.

8. **ZAHTJEVI ZA DAROVANJE NEKRETNINA UPUĆENI MINISTARSTVU DRŽAVNE IMOVINE I PROVEDBA PROJEKATA JAVNO-PRIVATNOG PARTNERSTVA**

Općina je tijekom godina uputila više zahtjeva Ministarstvu državne imovine, odnosno sadašnjem Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine za darovanjem državnih nekretnina na području Općine.

Darovanje državnih nekretnina se do 3.11.2018. godine provodilo temeljem Uredbe o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 127/13), a 3.11.2018. je stupila na snagu nova Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 95/18). Obje Uredbe na isti način reguliraju darovanje državnih nekretnina. Temeljem propisanog postupka Općini su darovane nekretnine u svrhu realizacije poslovne zone Humac-Pudarica . Pred navedenim Ministarstvom u tijeku je postupak po zahtjevu Općine, a koji se odnosi na darovanje nekretnina na području bivše vojarne Ražnjić (dio kat.čest.br. 201 i kat.čest.br. 203/4 k.o. Lumbarda) u svrhu realizacije Interpretacijskog centra vinogradarstva i maslinarstva Lumbarajskog kraja, a koji bi obzirom na stanje predmeta trebao biti riješen u narednim godinama, kao i darovanje nekretnine na lokaciji Ražnjić k.č. 85/8 k.o. Lumbarda za razvoj vodno- komunalne infrastrukture tj, za smještaj uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, koji bi se trebao riješiti u 2023. godini.

Općinska Načelnica:

Marija Klisura mag.ing.prosp.arch

Klasa: 940-01/23-01/5
Urbr: 2117-16-02-23-1
Lumbarda, 2. listopada 2023. godine