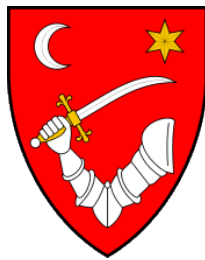


REPUBLIKA HRVATSKA
POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA
OPĆINA VELIKA



**STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM
OPĆINE VELIKA ZA RAZDOBLJE
2021.-2027. GODINE**

SADRŽAJ

1. UVOD.....	3
2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR.....	5
2.1. Zakoni i drugi propisi	5
2.2. Akti Općine Velika	6
3. OPĆENITO O OPĆINI	7
4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE	9
4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina	9
4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela	9
4.3. Analiza upravljanja nekretninama.....	10
4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima	10
4.3.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem	12
4.3.3. Analiza neprocijenjenih nekretnina.....	14
4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom	14
4.4.1. Nerazvrstane ceste	15
4.4.2. Javna rasvjeta	16
4.4.3. Javne (zelene) površine	16
4.4.4. Groblja i mrtvačnice	17
4.5. Ostali oblici imovine.....	18
4.6. Vođenje evidencija o imovini	18
4.7. Povrat imovine.....	19
4.8. Klasifikacija imovine	19
4.9. Izvještavanje o imovini	20
5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2021. DO 2027. GODINE	21
5.1. Vizija.....	21
5.2. Strateški cilj	21
5.3. Posebni ciljevi.....	21
5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva	26
6. ZAKLJUČAK	28

1. UVOD

Strategija upravljanja imovinom Općine Velika za razdoblje 2021.-2027. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Općine Velika.

Strategija određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Velika. Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom Općine Velika, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Općinu pri upravljanju i raspolaganju imovinom.

Učinkovito upravljanje imovinom Općine Velika treba pridonijeti što boljem iskorištenju imovine kao i kvalitetnije upravljanje. Potrebno je provesti sveobuhvatnu analizu i procjenu tržišne vrijednosti svih nekretnina Općine, što predstavlja uvjet za izradu snimke i ocjene realnog stanja i vrijednosti tog dijela imovine Općine.

Na izradu i donošenje Strategije na odgovarajući način se primjenjuju pravila o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Stoga se ova Strategija oslanja na Zakon o upravljanju državnom imovinom (NN, broj 52/18), Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. (NN, 96/19) te na odredbe i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Raspolaganje imovinom, u zakonskom smislu, podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje prava zaloge na imovini ili na drugi način te davanje na uporabu imovine.

Upravljanje i raspolaganje imovinom temelji se na načelima javnosti, predvidljivosti, ekonomičnosti i odgovornosti:

1. Načelo javnosti – osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u aktima Općine te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja imovinom u Strategiji upravljanja imovinom i Godišnjem planu upravljanja imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju imovinom,
2. Načelo predvidljivosti – osigurava jednak i predvidljiv način raspolaganja imovinom u istim ili sličnim slučajevima,
3. Načelo ekonomičnosti – imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih ciljeva,

4. Načelo odgovornosti – osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

U upravljanju imovinom Općina Velika treba postupati kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njezinom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i određenom tržišnom vrijednosti, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja.

Odluke o upravljanju nekretninama treba temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku, a nekretnine treba primarno klasificirati na aktivne i neaktivne, tj. na one s kojima će se Općina koristiti za vlastite potrebe ili davati na korištenje drugima i na ostale nekretnine kojima će Općina raspolagati prema smjernicama iz Strategije.

2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

2.1. Zakoni i drugi propisi

U vezi s nekretninama u primjeni je više zakonskih i podzakonskih propisa. Općina Velika je u poziciji imatelja vlastite imovine kojom se upravlja u skladu sa sustavom državne imovine pa je bitno pri upravljanju nekretninama uzeti u obzir i propise koji se odnose na državnu imovinu. Najznačajniji propisi koji uređuju stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretnina su sljedeći:

- 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-pročišćeni tekst i 94/17-ispravak pročišćenog teksta)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine” broj 63/19)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine” broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji („Narodne novine” broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine” broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj 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, 78/02)
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- 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, 32/20, 62/20)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine” broj 112/18)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine” broj 125/11, 64/15, 112/18)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/15)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine” broj 74/14, 69/17, 98/19)
- 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 uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine” broj 80/11)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19)
- Zakon o cestama („Narodne novine” broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19)
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine” broj 78/12, 152/14, 114/18)
- Zakon o koncesijama („Narodne novine” broj 69/17, 107/20)
- 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, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19)
- 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 proračunu („Narodne novine” broj 87/08, 136/12, 15/15)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine” broj 111/18)
- Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18)
- Uredba o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 3/20)
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“ broj 122/14, 98/19)
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine” broj 121/13, 61/18)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“ broj 3/15, 93/15, 135/15, 2/17, 28/17, 112/18, 126/19)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu („Narodne novine” broj 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19, 108/20)

2.2. Akti Općine Velika

Radi uspješnog provođenja postupka upravljanja imovinom, Općina Velika posjeduje niz važnih dokumenata (Pravilnika, Odluka) koji služe kao podloga/dokaz o raspolaganju imovinom, a to su sljedeći:

- Statut Općine Velika (Službeno glasilo Općine Velika broj 4/09., 1/02., 2/13., 6/13., 3/17., 2/18. i 1/20.)
- Odluka o zakupu poslovnih prostora u vlasništvu Općine Velika („Službeno glasilo Općine Velika“ broj 3/17, 6/17)
- Odluka o početnom iznosu zakupnine za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Velika („Službeno glasilo Općine Velika“ broj 3/17, 6/17)
- Odluka o davanju na privremeno i povremeno korištenje poslovnog prostora u objektima u vlasništvu Općine Velika („Službeno glasilo Općine Velika“ broj 3/17)

- Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele nekretnina u vlasništvu Općine Velika na korištenje udrugama („Službeno glasilo Općine Velika“ broj 3/17, 2/18)
- Odluka o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Velika („Službeno glasilo Općine Velika“ br. 3/18)
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Velika („Službeno glasilo Općine Velika“, br. 5/16)
- Odluka o grobljima („Službeno glasilo Općine Velika“, br. 3/15)
- Odluka o raspolaganju nekretninama u Poduzetničkoj zoni Velika („Službeno glasilo Općine Velika“, br. 6/20)

3. OPĆENITO O OPĆINI

Općina Velika je jedinica lokalne samouprave na području utvrđenom Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Općina pripada Požeško-slavonskoj županiji, a sjedište Općine je u naselju Velika. U sastavu Općine se nalazi 24 naselja.

Područje Općine Velika se prostire na površini od 154,88 km² (15.488 ha), odnosno 8,50% ukupne površine Županije (koja iznosi 1.823 km²). Općina Velika je područje s izrazito niskom gustoćom naseljenosti. Gustoća od 36,20 st./km² je znatno ispod prosjeka kako Požeško-slavonske županije (prosječna gustoća naseljenosti u Županiji je 42,81 st./km²) tako i Republike Hrvatske (prosječna gustoća naseljenosti u Hrvatskoj je 75,71 st./km²).

Općina Velika je smještena u središnjem sjevernom dijelu Požeško-slavonske županije. Općina na sjeveru strane graniči s Virovitičko-podravskom županijom (općine Voćin i Čačinci), na zapadu i jugozapadu s Općinom Brestovac, na jugu s Gradom Požegom te na istoku s Općinom Kaptol.

Prema indeksu razvijenosti Općina Velika pripada 3. razvojnoj skupini jedinica lokalne samouprave s indeksom razvijenosti 96,812 što Općinu svrstava u drugu četvrtinu ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave¹

¹Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije - Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti 2018.

Tablica 1. Opći podaci o obvezniku

OPĆINA VELIKA	
Županija	Požeško-slavonska županija
Broj stanovnika	5.607 (Popis stanovništva iz 2011. godine)
Površina	154,88 km ²
Načelnik	Vlado Boban, dipl.ing.
Sjedište Općine	Velika
Adresa	Zvonimirova 1a, 34330 Velika
OIB	30966980172
Web stranica	www.opcina-velika.hr
E - mail	info@opcina-velika.hr
Tel.	(034) 233-033
Fax	(034) 313-033

Izvor: www.dzs.hr; www.opcina-velika.hr

Općina je samostalna u odlučivanju u poslovima iz samoupravnog djelokruga u skladu s Ustavom Republike Hrvatske i zakonom, te podliježe samo nadzoru zakonitosti rada i akata tijela Općine. Općina u samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju prava građana, koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima i to osobito poslove koji se odnose na:

- ✓ uređenje naselja i stanovanje,
- ✓ prostorno i urbanističko planiranje,
- ✓ komunalno gospodarstvo,
- ✓ brigu o djeci,
- ✓ socijalnu skrb,
- ✓ primarnu zdravstvenu zaštitu,
- ✓ odgoj i osnovno obrazovanje,
- ✓ kulturu, tjelesnu kulturu i šport,
- ✓ zaštitu potrošača,
- ✓ zaštitu i unaprjeđenje prirodnog okoliša,
- ✓ protupožarnu zaštitu i civilnu zaštitu,
- ✓ promet na svom području te
- ✓ ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Sve pokretne i nepokretne stvari, te imovinska prava koja pripadaju Općini Velika, čine imovinu Općine Velika.

Imovinom Općine upravljaju Općinski načelnik i Općinsko vijeće u skladu s odredbama Statuta Općine Velika pažnjom dobrog domaćina.

4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE

4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina

Službena vozila

Službena vozila u vlasništvu Općine Velika koriste se za obavljanje službenih poslova i putovanja unutar i izvan područja Općine. Općina Velika ima u svom vlasništvu 3 službena vozila.

4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela

Trgovačka društva doprinose stvaranju bruto društvenog proizvoda te nastavno povećavaju zaposlenost i njihovo je poslovanje značajno za mještane općine kao i za dijelove poslovnog sektora.

Općina Velika ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

Tablica 2. Popis trgovačkih društava u kojima Općina Velika ima poslovni udio

Red. br.	Opći podaci o poduzeću/ trgovačkom društvu			Poslovni udio
	Naziv	Adresa	OIB	%
1.	Komunalac Požega d.o.o. za komunalne djelatnosti	Vukovarska 8, Požega	99740428762	4,37%
2.	Tekija d.o.o. za obavljanje vodnih usluga	Vodovodna 1, Požega	57790565988	4,37%
3.	Miroslav Kraljević d. o. o.	Matice Hrvatske 5/2, Požega	62754530473	15,62%

Izvor: Općina Velika; Sudski registar; Službene web stranice trgovačkih društava

4.3. Analiza upravljanja nekretninama

Člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi propisano je da vrijednostima nekretnina iznad 0,5% prihoda bez primitaka iz prethodne godine raspolaže Općinsko vijeće, a ispod iznosa 0,5% Općinski načelnik Općine Velika.

Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i biti usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima.

4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima

Poslovni prostori su, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11,64/15, 112/18), poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta.

Odlukom o zakupu poslovnih prostora u vlasništvu Općine Velika („Službeno glasilo Općine Velika“ broj 3/17, 6/17) uređuju se: zasnivanje i postupak davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Velika, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, ugovor o zakupu i druga pitanja u svezi sa zakupom poslovnih prostora.

Poslovnim prostorima upravlja Općinski načelnik Općine Velika. Poslovni prostori u vlasništvu Općine, kao i poslovni prostori kojima Općina raspolaže, daju se u zakup putem javnog natječaja.

Odlukom o davanju na privremeno i povremeno korištenje poslovnog prostora u objektima u vlasništvu Općine Velika („Službeno glasilo Općine Velika“ broj 3/17) uređuju se uvjeti i način davanja na privremeno i povremeno korištenje poslovnog prostora u objektima u vlasništvu Općine Velika, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Poslovni prostor daje se na privremeno i povremeno korištenje pravnoj ili fizičkoj osobi na temelju podnesenog zahtjeva. Na temelju podnesenog zahtjeva, Općina i Korisnik sklapaju ugovor o privremenom ili povremenom korištenju poslovnog prostora.

Odlukom o početnom iznosu zakupnine za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Velika („Službeno glasilo Općine Velika“ broj 3/17, 6/17) uređuje se početna cijena zakupnine poslovnih prostora u vlasništvu Općine Velika.

Tablica 3. Popis poslovnih prostora u vlasništvu Općine Velika

Red. br.	Naziv/opis jedinice imovine (poslovnog prostora)	Površina (m ²)	Početna cijena	Zakupnik	Djelatnost	Rok zakupa	Cijena zakupa (mjesečno)
1.	Zapad 1 lijevo	27	540,00				
2.	Zapad 1 desno	27	540,00				
3.	Zapad 2 caffe bar, terasa i kuhinja	200	2.000,00	Veličko d.o.o., Zvonimirova 1a, Velika	kuhinja	5 godin	2.000,00 + režije
4.	Zapad 2 I. kat, restoran	110	602	Udruga Svijet pokreta, N. Tesle 15, Velika	sport	4 mjeseca	602,00
5.	Zapad 3	27	-	NK Papuk, Zvonimirova 1A, Velika	sport	5 godina	bez naknade + režije
6.	Teretana	80	1.200,00+300,00 režije				
7.	Istok 1	30	-				
8.	Istok 2	56	-	Matica umirovljenika, S. Radića 6, Velika	udruga	5 godina	bez naknade + režije
9.	Istok 3-1	38	380,00				
10.	Istok 3-2	38	380,00				
11.	Istok 3-3	38	380,00	Adžaga gradnja, I.G. Kovačića 22, Velika	skladište	5 godina	385,00
12.	Istok 3-4	38	380,00				
13.	Istok 3-5	29	290,00				
14.	Istok 4 desno	27	540,00				
15.	Istok 4 lijevo	27	540,00				
16.	Istok 5 desno	27	540,00				
17.	Istok 5 lijevo	27	540,00				
18.	Jug 5, 6, 7	37,75+25,15+194	755,00+503,00 +3.880,00				
19.	Laktofriz, Trenkovo	20	540,00				
20.	Stari dječji vrtić, Trg bana Jelačića 36	108	-	Udruga Veličanka, Trg bana J. Jelačića 36, Velika	udruga	5 godina	bez naknade +režije
21.	Bivša zgrada Općine, Trg bana J. Jelačića 34, Velika	127,63	-	Udruga Veličanka, Trg bana J. Jelačića 34, Velika	udruga	5 godina	bez naknade +režije

Izvor: Općina Velika

4.3.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem

U registru imovine Općine Velika, zemljišta su klasificirana na sljedeći način:

- izgrađena građevinska zemljišta,
- neizgrađena građevinska zemljišta,
- poljoprivredna zemljišta,
- šumska zemljišta te
- ostala zemljišta.

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina.

Građevinsko zemljište označava izgrađeno ili neizgrađeno zemljište koje je dokumentima prostornog uređenja predviđeno za izgradnju građevine ili za drugi način i oblik korištenja ili uređenja, a nalazi se unutar građevinskog područja.

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

Za što učinkovitije upravljanje i raspolaganje zemljištem u vlasništvu Općine Velika podrazumijeva se provođenje postupaka stavljanja zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem zahtjeva razvrgnuća suvlasničke zajednice na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, općine i drugih osoba, zatim provođenjem postupaka osnivanja založnog prava, davanjem u zakup zemljišta, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti nekog drugog tijela.

Zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta za poljoprivrednu obradu, do njegovog privođenja namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom te u druge svrhe (uređenje parkirališnog prostora, okoliša ili zadovoljenje drugih interesa Općine). Zemljište u vlasništvu Općine daje se u zakup putem javnog natječaja.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena promjena namjene, gradnja građevine niti izvođenje drugih radova bez prethodne suglasnosti općine.

Iznimno, na zemljištu koje se daje u zakup radi uređenja i korištenja parkirališta, otvorenog skladišnog prostora ili uređenja zelenih površina, dozvoljeno je, uz prethodnu suglasnost Općine, izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja zemljišta namjeni koja je svrha zakupa, bez prava na povrat troškova ulaganja.

Pravo stvarne služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine može se, na zahtjev stranke, osnovati ako se kumulativno ispune slijedeći uvjeti:

- ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
- ako se time bitno ne ugrožava normalno korištenje poslužne nekretnine u vlasništvu Općine,
- ako se time bitno ne umanjuje vrijednost nekretnine u vlasništvu Općine.

U slučaju kada se radi o umanjenju tržišne vrijednosti nekretnine radi osnivanja prava služnosti, procjenu umanjenja te vrijednosti izvršit će sudski vještak.

Pravo građenja na zemljištu u vlasništvu Općine može se osnovati u korist druge osobe radi gradnje komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih značajnih građevina. Pravo građenja na zemljištu u vlasništvu Općine dodjeljuje se putem javnog natječaja, javnim prikupljanjem ponuda u zatvorenim omotnicama, a iznimno i neposrednom pogodbom.

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti samo iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcija Općine, kao i u interesu trgovačkih društava, ustanova i drugih pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine.

Poljoprivrednim zemljištem, u smislu Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19), smatraju se poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru opisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji.

Poljoprivredna zemljišta je potrebno staviti u funkciju, odnosno utvrditi postoji li mogućnost davanja istog u zakup. Isto tako, za sva ostala zemljišta (naslijedena, sumnjiva i sporna, zemljišta s upisanim teretima) je potrebno utvrditi činjenično stanje i pokrenuti odgovarajuće postupke za rješenje.

Općinsko vijeće Općine Velike na 22. sjednici održanoj 20. kolovoza 2020. godine objavilo je Javni natječaj za zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Velika.

Predmet javnog natječaja je zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Velike, na području katastarskih općina Bratuljevci, Draga, Gornji Vrhovci, Oljasi, Poljanska, Radovanci, Stražeman, Toranj, Trenkovo, Velika i Vranić, koje je Programom raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske za Općinu Veliku predviđeno za zakup.

Površine zemljišta koje su Programom raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske za Općinu Veliku predviđene za zakup, daju se u

zakup na rok od dvadeset i pet (25) godina s mogućnošću produljenja za isto razdoblje.

Sveukupna površina u natječaju iznosi 484,0547 ha.

4.3.3. Analiza neprocijenjenih nekretnina

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) koji je donesen 03. srpnja 2015. godine, a na snazi je od 25. srpnja 2015. godine.

Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podatci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potom evaluiraju i dalje koriste. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije. Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Općina Velika ima procijenjenu vrijednost imovine za svaku pojedinu jedinicu imovine koja se vodi u Registru imovine.

Općina Velika će vršiti procjenu nekretnina u trenutku kada se za to ukaže potreba odnosno kod ažuriranja popisa i vrijednosti imovine. Ukoliko se ukaže potreba za davanje u zakup ili prodaju nekretnine tada će se provesti procjena koju će obavljati ovlašteni sudski vještak s kojim je sklopljen okvirni ugovor za izradu elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina ili pojedinačni ugovor. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom.

4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom

Prema članku 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18, 32/20) komunalna infrastruktura jesu:

1. nerazvrstane ceste
2. javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila
3. javna parkirališta
4. javne garaže
5. javne zelene površine
6. građevine i uređaji javne namjene
7. javna rasvjeta
8. groblja i krematoriji na grobljima
9. građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza.

Osim gore navedenih građevina, predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može odlukom odrediti i druge građevine komunalne infrastrukture, ako služe za obavljanje komunalne djelatnosti.

Programima održavanja i izgradnje komunalne infrastrukture na području Općine Velika u skladu s predvidivim sredstvima i izvorima financiranja, određuju se radovi na održavanju i izgradnji objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

4.4.1. Nerazvrstane ceste

Nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu zakona kojim se uređuju ceste.

Nerazvrstana cesta je javno dobro u općoj upotrebi u vlasništvu Općine Velika. Nerazvrstana cesta se ne može otuđiti iz vlasništva Općine Velika niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci načelnika Općine Velika pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste.

Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Općine Velika („Službeno glasilo Općine Velika“, br. 5/16) uređuje se korištenje, upravljanje, održavanje, gradnja, rekonstrukcija, zaštita, uređenje prometa, financiranje i nadzor nad nerazvrstanim cestama na području Općine Velika. Sastavni dio Odluke čini Popis nerazvrstanih cesta na području Općine Velika.

Mrežu nerazvrstanih cesta na području Općine Velika čine: ulice, seoske ceste, seoski i poljski putovi, ili ceste koje spajaju dva naselja, a nisu razvrstane po posebnim propisima, te druge nerazvrstane javne prometne površine na kojima se odvija promet, a upisane su u registar nerazvrstanih cesta.

Nerazvrstane ceste koriste se na način koji omogućuje uredno odvijanje prometa, ne ugrožava sigurnost sudionika u prometu i ne oštećuje cestu.

Nerazvrstane se ceste održavaju na temelju godišnjeg Programa održavanja komunalne infrastrukture kojeg donosi Općinsko vijeće Općine Velika na način da se na njima može obavljati trajan, siguran i nesmetan promet, bez opasnosti za osobe i imovinu.

Građenje i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta obavlja se sukladno godišnjem Programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture kojeg donosi Općinsko vijeće Općine Velika.

Jedinstveni upravni odjel vodi jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama na području općine - registar u skladu s podzakonskim propisom kojim se uređuje sadržaj i način vođenja jedinstvene baze podataka o javnim cestama.

4.4.2. Javna rasvjeta

Javna rasvjeta su građevine i uređaji za rasvjetljavanje nerazvrstanih cesta, javnih prometnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima, javnih cesta koje prolaze kroz naselje, javnih parkirališta, javnih zelenih površina te drugih javnih površina školskog, zdravstvenog i drugog društvenog značaja u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Održavanje javne rasvjete podrazumijeva upravljanje i održavanje instalacija javne rasvjete uključujući podmirivanje troškova električne energije za rasvjetljavanje površina javne namjene. Javna rasvjeta mora se redovito održavati u stanju funkcionalne ispravnosti.

Pravna ili fizička osoba koja obavlja djelatnost održavanja javne rasvjete, dužna je redovito održavati objekte i uređaje javne rasvjete u ispravnom stanju u skladu s Programom održavanja komunalne infrastrukture odnosno godišnjim planom održavanja javne rasvjete.

Evidenciju neispravnih rasvjetnih tijela vodi nadležno upravno tijelo, a popravci se obavljaju sukladno godišnjem planu održavanja javne rasvjete.

4.4.3. Javne (zelene) površine

Javne zelene površine su parkovi, drvoredi, živice, cvjetnjaci, travnjaci, skupine ili pojedinačna stabla, dječja igrališta s pripadajućom opremom, javni športski i rekreacijski prostori, zelene površine uz ceste i ulice, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste odnosno ulice i sl.

Javne zelene površine na području Općine koje su uvrštene u Program održavanja komunalne infrastrukture Općine, održavaju se prema operativnim i terminskim planovima održavanja.

Programom održavanja komunalne infrastrukture određuje se standard održavanja javnih zelenih površina kao što su: opseg, vrijeme, tehnologija, učestalost i drugi uvjeti održavanja.

S obzirom da se pod javne zelene površine ubrajaju i dječja igrališta s pripadajućom opremom treba reći da na području Općine Velika postoji 15 dječjih igrališta.

4.4.4. Groblja i mrtvačnice

Groblja i krematoriji su ograđeni prostori zemljišta na kojem se nalaze grobna mjesta, prostori i zgrade za obavljanje ispraćaja i pokopa umrlih (građevine mrtvačnica i krematorija, dvorane za izlaganje na odru, prostorije za ispraćaj umrlih s potrebnom opremom i uređajima), pješačke staze te uređaji, predmeti i oprema na površinama groblja, sukladno posebnim propisima o grobljima.

Održavanje groblja podrazumijeva održavanje i čišćenje zemljišta, staza i puteva na groblju od otpada te uzgoj i održavanje zelenila.

Odlukom o grobljima („Službeno glasilo Općine Velika“, br. 3/15) određuje se obavljanje komunalne djelatnosti održavanja i upravljanja grobljima na području Općine Velika, a posebice odredbe glede:

- mjerila i načina dodjeljivanja i ustupanja grobnih mjesta na korištenje,
- vremenskih razmaka ukopa u popunjena grobna mjesta te način ukopa nepoznatih osoba,
- održavanja groblja i uklanjanja otpada,
- uvjetima i mjerilima upravljanja grobljem od strane pravne osobe koja upravlja grobljem,
- uvjetima i mjerilima za plaćanje naknade kod dodjele grobnog mjesta, godišnje grobne naknade za korištenje grobnog mjesta,
- uvjeti upravljanja grobljem,
- kaznene odredbe.

Na području Općine Velika ukop se obavlja na sljedećim grobljima:

- Groblje sv. Marka u Velikoj kojem pripada dio Velike i naselje Radovanci
- Groblje sv. Augustina u Velikoj (staro groblje) kojem pripada dio Velike
- Groblje u Trenkovu
- Groblje u Trnovcu,
- Groblje u Stražemanu kojem pripadaju naselja: Stražeman, Biškupci, Draga, Potočani i Doljanci
- Groblje u Poljanskoj kojem pripadaju Poljanska i dio naselja Kantrovci,
- Groblje u Antunovcu
- Groblje u Lučincima,
- Groblje u Tornju,
- Groblje u Oljasima
- Groblje u Milanovcu
- Groblje u Bratuljevcima
- Groblje u G. Vrhovcima
- Groblje u Smoljanovcima
- Groblje u Kantrovcima

Groblja na području Općine Velika u vlasništvu su Općine Velika.

4.5. Ostali oblici imovine

Ostale oblike imovine čine:

- nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
- materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- sitan inventar (inventar vrijednosti do 3.500,00 kn),
- nefinancijska imovina u pripremi,
- novac u blagajni i banci,
- potraživanja,
- zajmovi,
- udjeli u glavnici,
- obveze.

Sva se imovina upisuje u odgovarajuće knjige osnovnih sredstava i sitnog inventara po kontima i amortizacijskim grupama sa naznačenom nabavnom i knjižnom vrijednosti. Jednom godišnje radi se inventura imovine i usklađuje se vrijednost.

4.6. Vođenje evidencija o imovini

Uspostavljanje ispravne baze podataka i popisa imovine lokalne samouprave iznimno je važan prvi korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućit će lokalnoj samoupravi nadzor i analizu nekretnina i portfelja, kao i razvoj i primjenu strateškog plana za upravljanje različitim vrstama imovine.

Općina Velika vodi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Općine. Evidentirane nekretnine knjigovodstveno se iskazuju u analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine.

Popis imovine i obveza mora se sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance. Općina Velika izvršila je popis imovine sa stanjem na dan 31.12. 2019. godine.

Općina Velika je sukladno kategorizaciji prema članku 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18, 32/20) u procesu ustroja evidencije komunalne infrastrukture na području Općine Velika.

Jedna od pretpostavki učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom je uspostava registra imovine kojim će se ostvariti transparentnost u upravljanju imovinom. Općina Velika ima ustrojen registar imovine te se isti ovisno o promjenama, redovito ažurira/nadopunjuje.

4.7. Povrat imovine

Zakonom o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine uređuju se uvjeti i postupak naknade za imovinu koja je prijašnjim vlasnicima oduzeta od strane jugoslavenske komunističke vlasti, a koja je prenesena u općenarodnu imovinu, državno, društveno ili zadružno vlasništvo konfiskacijom, nacionalizacijom, agrarnom reformom i drugim propisima i načinima navedenim u ovom Zakonu.

Naknada za imovinu oduzetu prijašnjim vlasnicima u smislu ovoga Zakona u načelu je isplata u novcu ili vrijednosnim papirima (dionice ili udjeli i obveznice), a iznimno u naravi.

Na području Općine Velika potpuno je proveden povrat imovine i više nema otvorenih postupaka.

4.8. Klasifikacija imovine

Imovinu možemo podijeliti na tri skupine:

- A.** obvezna imovina (za izravne potrebe JLS, odgovornost JLS određena Zakonom),
- B.** diskrecijska imovina (imovina s kojom JLS pruža podršku izvan svojeg obvezujućeg djelokruga),
- C.** imovina za ostvarenje prihoda (višak imovine).

Gledano iz perspektive financijskih ciljeva odnosno učinaka, svaka klasifikacijska skupina ima principe upravljanja:

- A-obvezna imovina (Maksimiziranje efekata korištenja, minimiziranje troškova)
- B-diskrecijska imovina (Minimiziranje subvencija)
- C-prihodovna imovina (Maksimiziranje financijskog povrata)

Tablica 4. Klasifikacija imovine Općine Velika

Red. br.	Osnovni podaci o jedinici imovine			Klasifikacija imovine					
				Funkcija			Optimalna funkcija		
	Portfelj	Potportfelj	Jedinica imovine (JI)	A	B	C	A	B	C
	Javni prostori	Dječja igrališta	1	+			+		
		Parkovi	1	+			+		
	Komunalna infrastruktura	Groblja i mrtvačnice	19	+			+		
	Kulturni objekti	Crkve i kapele	1	+			+		
		Spomenici	1	+			+		
	Poslovni prostori	Ostali poslovni prostori	2		+				+
	Prometnice	Ceste	1	+			+		
		Ulice	3	+			+		
		Ostali nerazvrstani putevi	61	+			+		
	Sportski objekti	Otvoreni tereni	4	+			+		
		Zemljišta za sport i rekreaciju	1	+			+		
		Ostali sportski objekti	3	+			+		
	Zemljišta	Izgrađena građevinska zemljišta	33		+				+
		Neizgrađena građevinska zemljišta	23		+				+
		Poljoprivredna zemljišta	88		+				+
		Ostala zemljišta	75		+				+
		Šume	31		+				+

Izvor: Registar imovine Općine Velika

4.9. Izvještavanje o imovini

Preporuka za primjenu postupka izvještavanja o imovini je sljedeća:

- uvesti oblik godišnjeg izvještaja o imovini lokalne samouprave

Kao jedan od dokumenata upravljanja i raspolaganja imovinom, uz Strategiju upravljanja imovinom je i Godišnji plan upravljanja imovinom kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije.

Godišnji plan upravljanja imovinom donosit će se do 30. studenog tekuće godine za sljedeću godinu.

5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2021. DO 2027. GODINE

5.1. Vizija

Vizija Općine Velika je sustavno, razvidno, optimalno i dugoročno održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Velika, temeljeno na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, koje je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite interesa Općine Velika, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

5.2. Strateški cilj

Strateški cilj je, prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske dugoročni, odnosno srednjoročni cilj kojim se izravno podupire ostvarenje razvojnog smjera. Strateški cilj predstavlja prijelaz vizije u zadane okvire djelovanja, odnosno strateški cilj treba operacionalizirati strateško usmjerenje, uz racionalnu uporabu raspoloživih resursa.

Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Velika kroz jedan ključni, dugoročni strateški cilj:

- ✓ **održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Velika**

5.3. Posebni ciljevi

U razdoblju od 2021. do 2027. godine određuju sljedeći posebni ciljevi:

- ✓ učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Velika
- ✓ učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima
- ✓ vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije javnih oblika imovine kojom upravlja Općina Velika
- ✓ nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti
- ✓ normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim javnim oblicima nekretnina

Posebni cilj: Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Velika

Nekretnine u vlasništvu Općine Velika su kapital kojim treba raspolagati u svrhu ostvarivanja socijalnog, kulturnog i obrazovnog napretka i očuvanja za buduće generacije. Nekretnine u vlasništvu Općine jedan su od važnih resursa gospodarskog razvoja i moraju se odgovorno stavljati u uporabu od strane svih imatelja, upravitelja i korisnika nekretnina i ovlaštenih tijela za rješavanje prostorne problematike.

Mora se dati važnost ekonomskoj utemeljenosti predloženih pravnih poslova s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Velika mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i biti usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima.

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Velika	Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina putem prodaje	Optimalno i održivo upravljanje imovinom s ciljem smanjenja troškova te povećanja prihoda	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Velika
	Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Posebni cilj: Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima

Trgovačka društva u kojima Općina Velika ima vlasnički udio, vrlo su važna za zapošljavanje te znatno pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti, posebno stoga što pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra.

Podizanje kvalitete upravljanja u trgovačkim društvima presudno je važno za osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Općine Velika. Potrebno je kontinuirano vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina ima vlasnički udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama.

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima	Vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina ima vlasnički udio te prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava	Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Velika
			Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Posebni cilj: Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Velika

Sveobuhvatna interna evidencija pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Velika infrastrukturna je pretpostavka učinkovitog upravljanja imovinom, budući da se donošenje odluka o uporabi imovine treba zasnivati na prikupljenim i obrađenim pravodobnim i vjerodostojnim podacima o cjelokupnoj imovini i s njome povezanim obvezama.

Ustrojavanje registra imovine Općine Velika, važan je iskorak u uspostavljanju učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja imovinom. Važna je smjernica Strategije je konstantno ažuriranje postojećeg registra imovine, kako bi se pružio vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Velika.

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Velika	Funkcionalna uspostava evidencije općinske imovine	Učinkovitost i transparentnost u upravljanju imovinom te bolji nadzor nad stanjem imovine	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Velika
			Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Posebni cilj: Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti

Temelj učinkovitog upravljanja nekretninama jesu uređeni imovinskopravni odnosi. Cilj je nekretnine dovesti u stanje imovinskopravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti.

Potrebno je nastaviti s aktivnostima sređivanja zemljišnoknjižnog stanja, voditi brigu o interesima Općine Velika kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije te procjenu potencijala imovine Općine Velika zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja te uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost.

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti	Provođenje aktivnosti rješavanja imovinskopravnih odnosa	Učinkovito upravljanje nekretninama na temelju uređenih imovinskopravnih odnosa	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Velika
	Procjena potencijala imovine Općine Velika - Snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine	Uspostavljen jedinstven sustav i kriteriji u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Posebni cilj: Normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina

Kako bi nekretnine bile u funkciji gospodarskog razvoja lokalne jedinice i koristile se za ostvarivanja ciljeva iz samoupravnog djelokruga, poželjno je uvjete i način upravljanja i raspolaganja nekretninama urediti planskim dokumentima.

To se može postići donošenjem Strategije upravljanja imovinom, kojom se definiraju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice i donošenjem godišnjih planova upravljanja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom i mjere u vezi s provedbom Strategije.

Na temelju navedenih dokumenata, i uz pridržavanje zakona i drugih propisa, unutarnjim aktima mogu se urediti načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama nekretnina. S tim u svezi, potrebno je donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom.

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina	Izmjene i dopune važećih strateških akata te izrada novih strateških akata upravljanja imovinom	Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje općinskom imovinom	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Velika
	Donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva

Prikaz smjernica za ostvarenje posebnih ciljeva u razdoblju od 2021. do 2027. godine:

- ✓ konstantno ažuriranje postojećeg registra imovine,
- ✓ neprestani rad na detektiranju i uknjižbi jedinica imovine u vlasništvu Općine Velika koje do sada nisu bile evidentirane kao općinska imovina,
- ✓ usklađivati podatke u zemljišnim knjigama sa podacima u katastru radi utvrđivanja stvarnog stanja na terenu,
- ✓ povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
- ✓ voditi brigu o interesima Općine Velika kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije,
- ✓ težiti da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost,
- ✓ stjecati vlasništvo nekretnina namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture,
- ✓ rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
- ✓ odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Velika temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- ✓ popisati sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrnuće suvlasničke zajednice,
- ✓ poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime dalje upravlja i raspolaže sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Općine,
- ✓ upisati sve nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Velika,
- ✓ vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina Velika ima poslovni udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama,
- ✓ pojedinačno ocjenjivanje ekonomske koristi imovine,
- ✓ procjenjivanje imovine te njeno iskazivanje u knjigovodstvu Općine Velika,
- ✓ procjenu potencijala imovine Općine Velika zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja,
- ✓ uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost,
- ✓ utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Velika upravlja i raspolaže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama,

- ✓ za nekretnine koje nisu u funkciji, poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni,
- ✓ u proračunu osigurati sredstva za plaćanje svih režijskih troškova te za investicijsko održavanje objekata u vlasništvu Općine, kako bi se priveli svrsi i bili prikladniji za korištenje,
- ✓ na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini Velika 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,
- ✓ poduzeti aktivnosti za naplatu potraživanja vezanih uz zakup poslovnih prostora te aktivnije pratiti istek roka zaključenih ugovora i pravodobno poduzimati radnje u vezi s produljenjem ugovora o zakupu odnosno provedbi natječaja za zakup,
- ✓ propisati procedure kojima treba urediti poslove upravljanja i raspolaganja te ovlasti i nadležnosti zaposlenika te unaprijediti sustav unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama,
- ✓ redovito pregledavati imovinu radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- ✓ pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom,
- ✓ donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom,
- ✓ na službenoj internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine,
- ✓ kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi javni oblici imovine u vlasništvu Općine Velika,
- ✓ čuvanje zapisa o nekretninama,
- ✓ zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- ✓ kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom.

6. ZAKLJUČAK

Strategija upravljanja imovinom je dugoročni akt koji je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite interesa Općine, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

Imovinu u vlasništvu Općine Velika karakterizira bogatstvo i raznolikost oblika, ali ponajviše razvojni potencijal koji treba biti usmjeren prema strateškim razvojnim prioritetima Općine.

Upravljanje općinskom imovinom podrazumijeva donošenje odluka o njenom racionalnom korištenju i alokaciji generiranih učinaka od njene uporabe tj. korištenja namijenjenim općem dobru, uvažavajući načela dobrog gospodarstvenika i najbolje prakse.

Uspješna implementacija svih posebnih ciljeva i smjernica za ostvarivanje posebnih ciljeva doprinijet će realizaciji strateškog cilja čiji su pokazatelji učinka jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Velika te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Zaključno je važno istaknuti kako općinsko vlasništvo osigurava kontrolu nad prirodnim bogatstvima, kulturnom i drugom baštinom, trgovačkim društvima od posebnog interesa, nekretninama od investicijskog značaja, kao i drugim pojavnim oblicima imovine, odnosno resursima u vlasništvu Općine Velika te kako je Strategija upravljanja imovinom za razdoblje 2021.-2027. usmjerena ka sustavnom, razvidnom, optimalnom i dugoročno održivom upravljanju imovinom, temeljenom na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.