|  |
| --- |
|  |
|  |



**REPUBLIKA HRVATSKA**

KARLOVAČKA ŽUPANIJA

OPĆINA BARILOVIĆ

OPĆINSKO VIJEĆE

KLASA: 940-01/23-01/

URBROJ: 2133-06-01/23-01

Barilović, 2023god.

Na temelju članka 34 Statuta Općine Barilović „Službeni Glasnik Općine Barilović“ broj:01/18 i 01/21, Općinsko vijeće Općine Barilović na svojoj 10 sjednici održanoj \_\_\_\_\_\_2023 godine donijelo je:

**STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

**U VLASNIŠTVU OPĆINE BARILOVIĆ ZA RAZDOBLJE**

**OD 2023. DO 2025. GODINE**

**1. UVOD**

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Barilović (dalje u tekstu: Strategija) donosi se sukladno Zakonu o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 111/18), te u skladu sa preporukama Državnog ureda za reviziju po obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Karlovačke županije – Općine Barilović. Strategija se donosi za razdoblje od 2023. do 2025. godine.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. do 2025. godine („Narodne novine“ broj 96/19) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Cilj Strategije je osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama. Kako bi se navedeni cilj ostvario potrebno je analizirati postojeće stanje i model upravljanja, te na temelju provedene analize definirati viziju i buduće smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Barilović.

Upravljanje nekretninama odnosi se na provedbu postupaka potrebnih za upravljanje nekretninama, sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine, tekuće i investicijsko održavanje nekretnina, reguliranje vlasničko - pravnog statusa nekretnine, ustupanje na korištenje ustanovama i pravnim osobama za obavljanje poslova od javnog interesa te obavljanje drugih poslova i aktivnosti u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Raspolaganje nekretninama predstavlja prodaju, davanje u zakup ili najam, osnivanje prava građenja i dokapitalizaciju trgovačkih društava unošenjem nekretnina u temeljni kapital trgovačkih društava, 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.

U upravljanju i raspolaganju nekretninama Općina Barilović postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu i kontinuirano ažuriranje sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u vlasništvu Općine, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu i njen razvoj.

Općina Barilović raspolaže i upravlja nekretninama u svojem vlasništvu prema načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti:

* *Načelo odgovornosti*: osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja nekretninama, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem nekretninama, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i raspolaganja nekretninama;
* *Načelo javnosti*: osigurava se propisivanjem pravila i kriterija upravljanja i raspolaganja nekretninama u svim aktima Općine Barilović te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja i raspolaganja nekretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju i raspolažu nekretninama te javnom objavom najvažnijih odluka o upravljanju, raspolaganju i vođenju Registra nekretnina Općine Barilović;
* *Načelo ekonomičnosti*: osigurava da se nekretninama upravlja i raspolaže sa ciljem ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Općine Barilović;
* *Načelo predvidljivosti*: osigurava da upravljanje i raspolaganje nekretninama u istim ili sličnim slučajevima bude obuhvaćeno predvidljivim, jednakim postupanjem.

**2. VAŽEĆI ZAKONI I AKTI U PODRUČJU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

**2.1. Zakonodavni akti**

* 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 lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19)
* 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 zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19)
* Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18)
* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ 112/18)
* Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj 80/11)
* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15)
* 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 komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20)
* Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20)
* Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18)
* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
* Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18)
* Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14, 69/17, 98/19)
* 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 ustanovama („Narodne novine“ broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19)
* Zakon o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17, 107/20)

**2.2. Opći akti Općine Barilović**

Statut Općine Barilović („Službeni Glasnik Općine Barilović“ broj :01/18 i 01/21),

Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine („Službeni Glasnik Općine Barilović“ broj :01/22),

Odluka o najmu stanova Općine Barilović.

**3. ANALIZA STANJA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

Općina Barilović u svom vlasništvu ima sljedeći portfelj nekretnina:

* zemljišta,
* poslovni prostori ,
* javne površine i prostori,
* sportsko – rekreativni objekti,
* društveno – kulturni objekti,
* ostale nekretnine.

**3.1. Upravljanje nekretninama i Registar nekretnina Općine Barilović**

Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:

* stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava,
* utvrđivanje vlasničko – pravnog statusa nekretnina, njihov popis i procjenu te upis u javne registre i očevidnike,
* tekuće i investicijsko održavanje nekretnina te kapitalna ulaganja, financijsko praćenje prihoda i rashoda od nekretnina,
* obavljanje drugih poslova u svezi s upravljanjem nekretninama.

Kako bi upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Barilović bilo učinkovito, potrebno je kontinuirano raditi na popisu nekretnina i sa njima povezanim fizičkim, pravnim i ekonomsko – financijskim značajkama. Uspostavljanje Registra nekretnina pretpostavka je učinkovitom upravljanju i odgovornom raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Barilović, a samim time i porastu financijskih i nefinancijskih učinaka od upravljanja.

Sukladno Uredbi o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 3/20), donesenom temeljem Zakona o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18), Općina Barilović ustrojila je vlastiti Registar nekretnina.

Registar nekretnina Općine Barilović je ustrojen, no nije u potpunosti kompletiran. Naime, za određeni broj nekretnina potrebno je ažurirati postojeće podatke i/ili unijeti podatke koji nedostaju kako bi unosi u Registar nekretnina bili sukladni sa gore navedenim propisima. Kontinuirano se radi kako bi se postiglo potpuno usklađenje Registra sa propisima.

**3.2. Analiza stanja i postojećeg modela upravljanja i raspolaganja nekretninama prema pojavnome obliku**

ZEMLJIŠTA

Općina Barilović u svome vlasništvu ima veći broj građevinskih i drugih zemljišta. Navedena zemljišta predstavljaju potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Sva zemljišta uknjižena su na Općinu .

Raspolaganje zemljištima (poput prodaje, davanja u zakup i sl.) vrši se isključivo temeljem provedenih javnih natječaja, osim u slučajevima kada je to posebnim zakonima drugačije uređeno. Javni natječaji za raspolaganje zemljištima objavljuju se u javnim glasilima, na oglasnim pločama i web stranicama Općine.

Općina Barilović ulaže u zemljišta u svome vlasništvu. Zemljišta u vlasništvu Općine generiraju trošak u slučaju ulaganja u iste. Ulaganja prati i knjigovodstvena evidencija na način da se povećava knjigovodstvena vrijednost zemljišta.

POSLOVNI PROSTORI I STAMBENI PROSTOR

Zakup poslovnih prostora reguliran je Odlukom o zakupu poslovnog prostora („Službeni Glasnik Općine Barilović“ broj 01/22) .

Poslovni prostori daju se u zakup putem javnih natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama, osim u iznimnim slučajevima koji su navedeni u Odluci o zakupu poslovnog prostora.

Općina Barilović u svojem vlasništvu nema stambenih prostora ali upravlja stanovima u stambenoj zgradi u Bariloviću i Perjasici. Za predmetne zgrade Općina Barilović je pokrenula i okončala postupke legalizacije te ishodila rješenja o izvedenom stanju. Prema Državnom uredu za upravljanje nekretninama pokrenula je postupke za darovanjem ili kupnjom stambenih zgrada međutim isti postupci nisu okončani. Slijedom prednje navedenog te uloženim financijskim sredstvima u stambene zgrade a sve radi očuvanja istih od propadanja , Općina je sklopila Ugovore o najmu stana na određeno vrijeme . Općinsko vijeće je svojom Odlukom utvrdilo visinu najamnine za m2 posebno za stanove u zgradi u Bariloviću i za stanove u Perjasici.

JAVNE POVRŠINE I PROSTORI

Pojam javnih površina i prostora obuhvaća ulice, trgove, zelene površine, prometnice, biciklističke staze, javne površine za iznajmljivanje, dječja igrališta i parkirališta.

Za potrebe upravljanja i raspolaganja nerazvrstanim cestama izrađen je Registar nerazvrstanih cesta koji se redovito ažurira i po potrebi nadopunjava.

Općina Barilović kontinuirano ulaže u održavanje i uređenje javnih površina i prostora na svojem području sa ciljem poboljšanja njihovog izgleda i funkcionalnosti.

SPORTSKO – REKREATIVNI OBJEKTI

Općina Barilović vlasnik je turističko građevinskog zemljišta u Donjem Velemeriću u obuhvatu Turističko sportskog centra Korana. Obuhvat Turističko sportskog centra Korana je 11 ha. Dio zemljišta u obuhvatu dan je na korištenje komunalnom društvu za izgradnju plažnih građevina.

DRUŠTVENO – KULTURNI OBJEKTI

Općina Barilović u svome portfelju nekretnina posjeduje nekolicinu društveno – kulturnih objekata: Društveni dom Barilović, Stari grad Barilović - pod upravljanjem Općine i proglašen je kao kulturno dobro.

Oba objekta predstavljaju veliki društveno – kulturni i turistički potencijal koji bi svakako trebalo iskoristiti.

**4. VIZIJA I SMJERNICE ZA UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA ZA RAZDOBLJE OD 2023. DO 2025. GODINE**

Na temelju provedene analize stanja i postojećeg modela upravljanja nekretninama definiraju se vizija i smjernice koji predstavljaju izjavu Općine Barilović o onome što se planira postići u narednom razdoblju od 2023. do 2025. godine, odnosno određuje se jasan smjer kretanja i djelovanja u navedenom vremenskom razdoblju, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Barilović. Vizija i smjernice definirane u ovoj Strategiji, osim što su usmjerene na unapređenje infrastrukturne opremljenosti i gospodarski razvoj, usmjerene su prvenstveno na procese racionalnog upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Radi osiguranja provođenja ove Strategije, Općina Barilović će na godišnjoj bazi donositi Plan upravljanja i raspolaganja nekretninama čija je svrha definirati kratkoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine.

Vizija Općine Barilović je kreiranje učinkovitog i transparentnog sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama po najvišim europskim standardima, uz optimalne troškove poslovanja.

Cilj ove Strategije predstavlja određivanje smjernica za izradu plana aktivnosti kojima 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 i raspolaganje nekretnima u vlasništu Općine Barilović:

* neprestani rad na detektiranju nekretnina u vlasništvu Općine Barilović,
* nastavak rada na uspostavljanju cjelovitog i sistematiziranog Registra nekretnina koji će s vremenom prerasti u Registar imovine Općine Barilović,
* povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
* uočavanje razlika i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Barilović,
* provedba upisa u zemljišne knjige,
* vođenje računa o interesima Općine Barilović kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije,
* provođenje razvrgnuća suvlasničke zajednice za sve nekretnine u kojima postoji upisano suvlasništvo, ukoliko je to moguće,
* žurno rješavanje imovinsko - pravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata,
* stjecanje vlasništva nad nekretninama za gradnju komunalne infrastrukture,
* redovito pregledavanje nekretnina radi nadgledanja i planiranja održavanja,
* temeljenje odluka o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
* poduzimanje mjera i radnji u pravcu smanjenja troškova koji proizlaze iz upravljanja i raspolaganja nekretninama,
* kontinuirani rad na povećanju energetske učinkovitosti nekretnina u vlasništvu Općine Barilović,
* praćenje namjene i korištenja nekretnina koje su dane u zakup ili na korištenje,
* prenamijeniti nekretnine koje ne služe namjeni na način da se postigne maksimalna društvena i/ili ekonomska korist,
* uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina,
* zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
* kontinuirana edukacija zaposlenika Općine Barilović povezanih s upravljanjem i raspolaganjem nekretninama,
* kontinuirani rad na unapređenju postojećih akata Općine Barilović, praćenje novih zakonskih propisa i prilagodba sukladno istima,
* redovito i proaktivno objavljivanje dokumenata upravljanja i raspolaganja nekretninama na web stranicama Općine Barilović,
* čuvanje zapisa o nekretninama,
* donošenje godišnjih planova upravljanja i raspolaganja nekretninama.

**Predsjednik Općinskog vijeća**

**Miroslav Marčac**