

**PLAN UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE SUTIVAN ZA 2022. GODINU**

# UVOD

Tri su ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Sutivan:

* Strategija upravljanja imovinom Općine Sutivan za razdoblje od 2019. do 2025. Godine
* Godišnji plan upravljanja imovinom Općine Sutivan
* Izvješće o godišnjem planu upravljanja imovinom Općine Sutivan

Plan upravljanja imovinom sadržava detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine Općine Sutivan za 2021. godinu.

Godišnjim planom upravljanja imovinom Općine Sutivan, određeni su kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom.

Donošenje Godišnjeg plana upravljanja utvrđeno je člancima 15. i 19. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18), gdje je propisana obveza donošenja Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Kako se sukladno članku 35.stavku 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 91/96, 68/98, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14) na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, to se načelo upravljanja imovinom u vlasništvu Države treba dosljedno i u cijelosti primjenjivati i na imovinu jedinica lokalne samouprave.

Namjera je Plana definirati i popisati ciljeve upravljanja i raspolaganja općinskom imovinom, čija je održivost važna za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Istodobno, cilj je Plana osigurati da imovina Općine Sutivan bude u službi gospodarskog rasta te zaštite nacionalnih interesa.

Upravljanje imovinom podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu, čuvati interese Općine i generirati gospodarski rast. Vlasništvo osigurava kontrolu, javni interes i pravično raspolaganje nad prirodnim bogatstvima, kulturnom i tradicijskom baštinom, i drugim resursima u vlasništvu Općine, kao i prihode koji se mogu koristiti za opće dobro.

Vlasništvo Općine važan je instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva vezanih za regionalnu prometnu, kulturnu i zdravstvenu politiku, kao i za druge razvojne politike Općine. Učinkovito upravljanje imovinom Općine Sutivan trebalo bi poticati razvoj gospodarstva i važno je za njegovu stabilnost, a istodobno pridonosi boljoj kvaliteti života svih mještana općine.

Tijekom sljedećih godina struktura ovog Plana će se usavršavati, posebno u vidu modela planiranja koji bi bio primjenjiv na metode usporedbe i mjerljivosti rezultata ostvarivanja provedbe Plana. Nedostaci će se svakako pokušati maksimalno ukloniti razvijanjem unificirane metode izvještavanja provedbe Plana i mjerljivosti rezultata rada. Ovaj je Plan i iskorak u smislu transparentnosti i javne objave podataka vezanih za upravljanje i raspolaganje Općinskom imovinom.

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 Sutivan.

Tablica 1. Planirani prihodi upravljanja imovinom u proračunu Općine Sutivan

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Planirani prihodi od imovine** | | | |
| Opis | Plan  2021. | Projekcija  2022. | Projekcija  2023. |
| **Prihodi od imovine** | **1.696.750,00** | **907.500,00** | **907.500,00** |
| **Prihodi od prodaje nefinancijske imovine** | **1.695.750,00** | **906.500,00** | **906.500,00** |
| Prihodi od prodaje neproizvedene dugotrajne imovine | **6.231.436,00** | 0,00 | 0,00 |
| Prihodi od prodaje proizvedene dugotrajne imovine | 500,00 | 500,00 | 500,00 |
| **UKUPNO** | **9.624.436,00** | **1.814.500,00** | **1.814.500,00** |

*Izvor: Proračun Općine Sutivan za 2021. godinu* *i projekcije za 2022. i 2023. godinu*

# PLAN UPRAVLJANJA TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA U VLASNIŠTVU/SUVLASNIŠTVU OPĆINE SUTIVAN

* **Trgovačka društva u vlasništvu/suvlasništvu Općine Sutivan**

Općina ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

1. VODOVOD BRAČ, d.o.o. (7,14 %)

* **Registar imenovanih članova – nadzorni odbori i uprave**

Tablica 2. Registar imenovanih članova nadzornog odbora i uprava trgovačkih društava

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trgovačko društvo** | **Nadzorni odbor** | **Uprava / osoba za zastupanje** |
| **VODOVOD BRAČ, d.o.o.** | Društvo nema nadzorni odbor | Tonči Trutanić, - član uprave, direktor |

*Izvor:* *https://sudreg.pravosudje.hr; Općina Sutivan*

* **Ciljevi upravljanja trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Općine Sutivan**
* Vršiti stalnu kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina Sutivan ima poslovni udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama
* Objavljivati podatke na internetskim stranicama o trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Općine
* Sudjelovati na sjednicama skupština trgovačkih društava

# PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U VLASNIŠTVU OPĆINE SUTIVAN

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.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine Sutivan, kao i pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daju se u zakup putem javnog natječaja.

Općina Sutivan trenutno raspolaže, odnosno u svom vlasništvu ima 5 poslovnih prostora, od koji su 4 dana u zakup. Poslovni prostori Općine su navedeni u sljedećoj tablici.

Tablica 3 Popis poslovnih prostora u zakupu u vlasništvu Općine Sutivan

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Red. br.** | **Naziv/opis jedinice imovine**  **(poslovnog prostora)** | **Adresa** | **Površina (m2)** | **Iznos mjesečne zakupnine**  **(kn)** |
|  | Poslovni prostor u prizemlju općinske zgrade 1 | Sutivan, Trg Dr. Franje Tuđmana 1 | 70,00 | 70,00 |
|  | Poslovni prostor u prizemlju općinske zgrade 2 | Sutivan, Trg Dr. Franje Tuđmana 1 | 20,00 | 20,00 |
|  | Poslovni prostor na „Bunti“ | Sutivan, Andre Jutronića 4 | 70,00 | 11.900,00 |
|  | Poslovni prostor „Macel“ | Sutivan, Domovinskog rata 26 | 130,00 |  |

*Izvor: Općina Sutivan*

Tijekom 2022. godine raspisati će se natječaj za davanja u zakup poslovnog prostora na Rivi, na adresi: Sutivan, Obala Kralja Tomislava 18.

Ovim Planom definiraju se sljedeći ciljevi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u vlasništvu Općine:

* Općina putem odluka Općinskog vijeća mora na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni samoj općinskoj upravi budu i stavljeni u funkciju koja će služiti racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju uprave. Svi drugi poslovni prostori, nakon odluka Općinskog vijeća, mogu biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem.
* Sukladno odlukama Općinskog vijeća, određeni poslovni prostori se mogu prodati, pri čemu dio prihoda svakako treba uložiti u održavanje nekretnina koje ostaju u portfelju, čime će se zadržati, odnosno povećati njihova vrijednost.

Akti kojima je regulirano upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Sutivan:

* Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora („Narodne novine“, br. 125/11,64/15, 112/18)
* Statut Općine Sutivan („Službeni glasnik Općine Sutivan“, br. 7/13, 2/14, 6/14, 5/18, 2/20)
* Odluka o davanju i kupoprodaji poslovnoga prostora Općine Sutivan („Službeni glasnik Općine Sutivan“, br. 9/14, 6/16 i 7/19)

# PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM U VLASNIŠTVU OPĆINE SUTIVAN

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene.

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

Za što učinkovitije upravljanje i raspolaganje građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine podrazumijeva se provođenje postupaka stavljanja tog 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.

Slijedom navedenog, građevinsko zemljište u vlasništvu Općine Sutivan prodavat će se ponajprije:

1. U postupku javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni na temelju:

* prijedloga Općinskog vijeća i Općinskog načelnika,
* obrazloženog prijedloga fizičkih i pravnih osoba,
* obrazloženog prijedloga ministarstava ili drugih središnjih tijela državne uprave.

2. Bez postupka javnog nadmetanja ili javnog prikupljanja ponuda na temelju:

* zahtjeva vlasnika objekata izgrađenih na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, ako su ozakonjeni.
* Zahtjeva osobe kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom,
* Osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20 % površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu

Ovim Planom definiraju se sljedeće smjernice vezane za upravljanje i raspolaganje građevinskim zemljištem:

* 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.

# PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NERAZVRSTANIM CESTAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE SUTIVAN

Prema Zakonu o cestama („Narodne novine“, br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14), nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima, koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim navedenim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu navedenog Zakona.

Nerazvrstane ceste su javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze. Nerazvrstane ceste se ne mogu otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave, pod uvjetima da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste. Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i slično) može se dati u zakup sukladno posebnim propisima, ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstanih cesta. Nerazvrstane ceste upisuju se u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave.

Općinsko vijeće je donijelo Odluku o nerazvrstanim cestama (“Službeni glasnik Općine Sutivan” br. 12/13, 2/14, 07/17, 11/19), kojom se uređuje upravljanje, građenje i održavanje nerazvrstanih cesta na području Općine Sutivan.

Ovim Planom definiraju se sljedeće smjernice za nerazvrstane ceste u 2021. godini:

* upisivati nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Sutivan
* nastaviti provedbu aktivnosti uređenih Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Općine Sutivan

# PLAN PRODAJE I KUPOVINE NEKRETNINA U VLASNIŠTVU OPĆINE SUTIVAN

Općina može prodati nekretnine u svom vlasništvu na temelju javnog natječaja i uz cijenu koja odgovara tržišnoj vrijednosti nekretnine, osim u slučajevima kad mjerodavnim zakonskim propisima nije drukčije određeno.

Nekretnine u vlasništvu Općine Sutivan mogu se prodati po tržišnoj vrijednosti bez provedbe javnog natječaja (izravnom pogodbom) samo iznimno, u slučajevima predviđenim zakonom.

Općina Sutivan može stjecati nekretnine kupnjom, prihvatom dara, zamjenom, razvrgnućem suvlasničke zajednice, izvlaštenjem, stjecanjem vlasništva nad ošasnom imovinom i na svaki drugi način propisan zakonom.

Općina Sutivan ne namjerava u 2022. Godini kupovati i prodavati nekretnine, osim ukoliko se tijekom godine pojavi potreba za istim, o čemu odlučuje, ovisno o vrijednosti nekretnine, općinski načelnik ili općinsko vijeće.

Općina Sutivan u 2022. Godini, za potrebe realizacije projekta „Izgradnja javnog parka“ planira provesti postupak zamjene nekretnina na Deklevi, za nekretnine na Dolcu.

Tijekom 2022. godine planira se stjecanje prava vlasništva nekretnina u vlasništvu fizičkih osoba za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture planirane Urbanističkim planovima i to darovanjem.

# PLAN PROVOĐENJA POSTUPAKA PROCJENE IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE SUTIVAN

Procijenjena vrijednost imovine, odnosno pojedinih jedinica imovine rezultat je sveobuhvatnih istraživanja tržišnih cijena za pojedine vrste imovine, odnosno nekretnina na pojedinom području u ovom slučaju na području Općine Sutivan.

Procjena potencijala imovine mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja. U planiranom razdoblju, kako se budu usklađivali imovinsko-pravni odnosi (vlasnički udjeli), tako će Općina usklađivati, odnosno revalorizirati vrijednosti imovine.

Ovim Planom definiraju se sljedeće smjernice za provođenje postupaka procjene imovine u vlasništvu Općine:

* procjenu potencijala imovine Općine Sutivan 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

Sve nekretnine pojedinačno se procjenjuju od strane ovlaštenog sudskog procjenitelja, a temeljem procjembenog elaborata napravljenog sukladno važećim zakonskim i podzakonskim propisima.

Općina Sutivan planira u 2022. godini vršiti procjenu nekretnina koje će otuđiti ili steći na jedan od prethodno opisanih oblika.

# PLAN RJEŠAVANJA IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA

Jedan od osnovnih zadataka u rješavanju prijepora oko zahtjeva koje jedinice lokalne i područne samouprave imaju prema Republici Hrvatskoj je u rješavanju suvlasničkih odnosa u kojima se međusobno nalaze. U tom smislu potrebno je popisati sve nekretnine (stanove, poslovne prostore i građevinska zemljišta) na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće i ne preklapaju se interesi, ili zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili razvrgnuti suvlasničku zajednicu geometrijskom diobom.

U dijelu koji se odnosi na rješavanje imovinskopravnih odnosa za potrebe realizacije projekata jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, prije svega, obuhvaćeni su:

1. Projekti koji su od općeg javnog ili socijalnog interesa
2. Projekti od osobitog značaja za gospodarski razvoj poput izgradnje novih, odnosno proširenja postojećih poduzetničkih zona
3. Infrastrukturni projekti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave
4. Projekti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koji se financiraju iz fondova Europske unije

Ovim Planom definiraju se sljedeće smjernice vezane za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa:

* rješavanje imovinsko pravnih odnosa i postepeno provođenje upisa prava vlasništva Općine na neuknjiženim nekretninama i njihovo evidentiranje u poslovne knjige
* sustavno usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru
* učestalo i žurno rješavanje imovinsko pravnih odnosa na nekretninama potrebnim radi realizacije investicijskih projekata i izgradnje komunalne infrastrukture

Tijekom 2022. godine, Općina Sutivan planira pokrenuti postupke rješavanja imovinsko-pravnih odnosa. Prema potrebi provodit će se geodetska snimanja na području Općine, a radi usklađenja stvarnog stanja na terenu s onim u postojećim dokumentima. Na taj način uskladit će se stanje katastarskih čestica, kako u izvadcima u Katastru, tako i u izvadcima u Zemljišnoj knjizi, a radi utvrđivanja vlasništva nad pojedinim katastarskim česticama.

# PLAN POSTUPAKA VEZANIH UZ SAVJETOVANJE SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU I PRAVO NA PRISTUP INFORMACIJAMA KOJE SE TIČU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“ broj 25/13, 85/15) Općina Sutivan na svojim službenim internetskim stranicama ima obvezu objavljivati:

* Opće akte koje donosi, a koji se objavljuju i u Službenom glasniku Općine Sutivan
* Nacrte općih akata koje donosi u svrhu provedbe savjetovanja sa zainteresiranom javnošću
* Godišnje planove, programe, strategije, upute, proračun, izvještaje o radu, financijska izvješća
* Zapise vezane uz lokalnu upravu i zaključke sa službenih sjednica Općinskog vijeća i službene dokumente usvojene na tim sjednicama
* Pozive za javne natječaje davanja u zakup imovine u vlasništvu Općine Sutivan

Definirane su sljedeće smjernice vezane uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Sutivan:

* Na službenoj Internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine
* Organizirati učinkovitije i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine, s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

# PLAN ZAHTJEVA ZA DAROVANJE NEKRETNINA UPUĆENIH MINISTARSTVU DRŽAVNE IMOVINE

Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu se darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu se darovati u svrhu:

* ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj, poput izgradnje poduzetničkih zona te realizacije strateških investicijskih projekata od šireg značaja za Republiku Hrvatsku i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji su kao takvi utvrđeni od strane nadležnog tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave,
* ostvarenja projekata koji su od općeg javnog ili socijalnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, društvenih domova, izgradnje spomen obilježja i memorijalnih centara, groblja, ustanova socijalne skrbi, provođenje programa deinstitucionalizacije osoba s invaliditetom, izgradnje sportskih i drugih sličnih objekata i provedbe programa prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, ukoliko se ne osniva pravo građenja, i
* izvršenja obveza Republike Hrvatske.

Pred Ministarstvom državne imovine u tijeku je postupak povodom zahtjeva Općine Sutivan za darovanje sljedeće nekretnine:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Naziv nekretnine** | **Broj čestice** | **Katastarska općina** | **Površina (m2)** | **Razlog zahtjeva za darovanje** |
| Nekretnina u poduzetničkoj zoni Paklenica | 1830 | Sutivan | 30820 | Izgradnja reciklažnog dvorišta |

*Izvor: Općina Sutivan*

Općina Sutivan dostavljati će tijekom 2022. godine zahtjeve za rješavanjem imovinsko-pravnih odnosa ili darovanje nekretnina prema svojim potrebama, a sve u cilju poboljšanja kvalitete života na području Općine.

# ZAKLJUČAK

Dužnost Općine Sutivan je da učestalo prati pravne propise i donosi odgovarajuće opće akte i pravilnike, a radi što učinkovitijeg, jednoobraznog i transparentnijeg raspolaganja i upravljanja svojom imovinom.

Općina Sutivan s popunjenim Registrom imovine te ovim Planom upravljanja i raspolaganja imovinom ima dobre pretpostavke za racionalno upravljanje i podlogu za donošenje odluka koje će unaprijediti procese upravljanja imovinom. Potpuni popis imovine je potreban za djelotvorno upravljanje imovinom te tako sa svoje strane može nadoknaditi troškove popisa, kroz bolje i intenzivnije korištenje imovine, smanjenje troškova u vezi s imovinom i povećanje prihoda.

Općina Sutivan mora konstantno težiti uspostavi još boljeg sustava gospodarenja općinskom imovinom, a kako bi se ista očuvala za buduće generacije.