



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA



OPĆINA PISAROVINA
Trg hrvatskih velikana 1
10451 Pisarovina

KLASA: 024-03/23-01/5
URBROJ: 238-21-1-23-5
Pisarovina, 26. rujna 2023. godine

Na temelju članka 35. stavka 1. točka 6. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 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, 144/20), odredaba Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18) i članka 17. Statuta Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 3/18, 3/20 i 1/21), Općinsko vijeće Općine Pisarovina na svojoj 22. sjednici održanoj dana 26. rujna 2023. godine, donosi slijedeću

ODLUKU

O DONOŠENJU STRATEGIJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE PISAROVINA ZA RAZDOBOLJE OD 2023. DO 2029. GODINE

I.

Ovom Odlukom donosi se Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Pisarovina za razdoblje od 2023. do 2029. godine (*u daljem tekstu: Strategija*).

II.

Strategija se nalazi u prilogu ove Odluke i čini njen sastavni dio.

Strategija se objavljuje u Službenim novinama Općine Pisarovina i na službenim internetskim stranicama Općine Pisarovina u skladu s člankom 10. stavak 1. točka 4. Zakona o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“ broj 25/13, 85/15 i 69/22).

III.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Općine Pisarovina.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE PISAROVINA
Predsjednik

Tomo Smolković, v.r.

OPĆINA PISAROVINA



STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE PISAROVINA ZA RAZDOBLJE OD 2023. DO 2029. GODINE

Pisarovina, kolovoz 2023. godine

1. UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Pisarovina (*dalje u tekstu: Strategija*) donosi se sukladno Zakonu o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 111/18, 83/23), 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 Općine Pisarovina. Strategija se donosi za razdoblje od 2023. do 2029. 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 Pisarovina.

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 Pisarovina 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.

Upravljanje nekretninama, ali i ostalom imovinom, prije svega obuhvaća izradu popisa svih nekretnina u vlasništvu Općine i njihovom procijenjenom vrijednosti kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu i sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina i ostale imovine, radi što učinkovitijeg korištenja nekretnina u vlasništvu Općine Pisarovina mora se odgovorno i učinkovito upravljati i raspolagati jer predstavlja kapital koji je potrebno staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije.

Kako bi se uspješno proveo postupak upravljanja i raspolaganja nekretninama kroz izradu Strategije, formirano je tijelo - radna skupina. Radna skupina je odgovorna za izradu Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama, te za praćenje i evaluaciju iste. Radna skupina (Povjerenstvo) uključuje relevantne stručnjake unutar Jedinog upravnog odjela kojima je zadatak savjetovanje, predlaganje i usmjeravanje izrade Strategije. Identificirano vremensko razdoblje za provedbu Strategije jest period od 2023. do 2029. godine. Radna skupina je formirana u svibnju 2023. godine, kada se započelo s radom na Strategiji. Nacrt/radnu verziju Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Pisarovina izradila je radna skupina (Povjerenstvo) u sastavu koji je naveden u Odluci o osnivanju i imenovanju radne skupine za izradu Strategije (KLASA: 029-03/23-01/1 URBROJ: 238-21-2-23-1) od dana 08. svibnja 2023. godine.

U bitnome, Općina je dužna voditi usporedno različite evidencije i registre u skladu s posebnim propisima, uglavnom u području proračunskog računovodstva i komunalnog gospodarstva. Tako je odredbama članka 131. Zakona o komunalnom gospodarstvu (dalje: ZKG) propisano da su JLS-ovi dužni u roku od godine dana od stupanja na snagu toga Zakona ustrojiti evidencije komunalne infrastrukture, a koje trebaju sadržavati naziv i vrstu komunalne infrastrukture, podatke o katastarskoj i zemljišnoknjižnoj čestici te katastarskoj općini na kojoj se komunalna infrastruktura nalazi, podatke o vlasništvu komunalne infrastrukture i osobi koja njome upravlja, uključujući podatke o zatraženim i izdanim dozvolama za uređenje, građenje i uporabu komunalne infrastrukture, kao i o radnjama poduzetim u svrhu rješavanja imovinskopravnih odnosa i statusa komunalne infrastrukture.

Pored navedenog, predmetna materija uređena je i odredbama članka 7. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu prema kojima su proračun i proračunski korisnici dužni voditi, pored drugih analitičkih knjigovodstava i analitička knjigovodstva dugotrajne nefinancijske imovine.

U konačnici, potrebno je naglasiti kako je imovina općine i njezinih proračunskih korisnika na temelju Zakona o Središnjem registru državne imovine obuhvaćena unutar pojma državna imovina, a svi podaci o istoj dostavljaju se, unose i vode u skladu s klasifikacijom pojavnih oblika imovine prema rasporedu računa Računskog plana za proračunsko računovodstvo.

2. VAŽEĆI NORMATIVNI OKVIR

Brojni propisi u obliku zakona ili podzakonskih akata uređuju područje upravljanja, raspolaganja ili korištenja nekretnina u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. U nastavku se navode najvažniji normativni akti:

1. Ustav Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),
2. 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 i 144/20),
3. 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),
4. Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine", broj 63/19, 128/22),
5. Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina ("Narodne novine", broj 80/11, 144/21),
6. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj 78/15),
7. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, 105/15)
8. Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23),
9. Zakon o gradnji ("Narodne novine", broj 153/13, 20/17,39/19 i 125/19),
10. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 125/11, 64/15 i 112/18),
11. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade ("Narodne novine", broj 74/14, 69/17 i 98/19),
12. Zakon o cestama ("Narodne novine", broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14 i 110/19,144/21, 114/22 i 04/23),
13. 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, 34/22, 114/22, 18/23),
14. Zakon o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine", broj 68/18, 110/18 i 32/20),
15. Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu ("Narodne novine", broj 50/20),

16. 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, 117/21, 114/22),
17. Zakon o koncesijama ("Narodne novine", broj 69/17, 107/20),
18. 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),
19. Zakon o ustanovama ("Narodne novine", broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19, 151/22),
20. Zakon o proračunu ("Narodne novine", broj 144/21),
21. Zakon o središnjem registru državne imovine ("Narodne novine", broj 112/18),
22. Zakon o upravljanju državnom imovinom ("Narodne novine", broj 52/18),
23. Uredba o Središnjem registru državne imovine ("Narodne novine", broj 03/20),
24. Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 95/18),
25. Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba ("Narodne novine", broj 127/13),
26. Uredba o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge („Narodne novine“, broj 26/15, 37/21).

Normativni akti iz djelokruga Općine Pisarovina

1. Statut Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 3/18, 3/20 i 1/21),
2. Odluka o korištenju nekretnina u vlasništvu Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 15/18, 13/19)
3. Odluka o načinu korištenja sportske dvorane u Pisarovini („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 11/20, 1/23)
4. Odluka o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 13/19)
5. Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 2/13, 3/23)
6. Odluka o komunalnom redu („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 8/19, 3/22)
7. Odluka o davanju na korištenje javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Pisarovina za postavljanje privremenih objekata te reklamnih i oglasnih predmeta („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 4/14, 3/16, 1/21)

Važno je istaknuti kako je područje upravljanja nekretninama Općine Pisarovina kompleksno te je uređeno brojnim zakonima, podzakonskim propisima i drugim općinskim aktima te kako se na rashode koji se pojavljuju u obavljanju svih tih poslova ne mogu bezuvjetno primjenjivati tržišna pravila i cost benefit analiza, jer primarni cilj stavljanja imovine u funkciju nije maksimiziranje dobiti, već zadovoljavanje zakonom određenih javnih potreba.

3. NADLEŽNA TIJELA I INSTITUCIJE

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Općine Pisarovina imaju Općinsko vijeće odnosno Općinski načelnik, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Općinsko vijeće, odnosno Općinski načelnik gospodare nekretninama odnosno stječu, otuđuju, raspoložu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine Pisarovina pažnjom dobrog gospodara u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka stanovnika Općine Pisarovina.

Općinski načelnik zastupa Općinu i nositelj je izvršne vlasti koji na temelju članka 40. Statuta Općine Pisarovina upravlja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Pisarovina, kao i njezinim prihodima i rashodima, u skladu sa zakonom i ovim Statutom, odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina Općine Pisarovina i drugom raspolaganju imovinom u skladu sa Zakonom, Statutom i posebnim propisima.

Općinsko vijeće je predstavničko tijelo i tijelo lokalne samouprave koje na temelju članka 17. Statuta Općine Pisarovina uređuje područje upravljanja, raspolaganja i uporabe imovine u vlasništvu Općine Pisarovina u skladu s Ustavom, zakonom i Statutom.

Općinski načelnik može odlučivati o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom. Ako je taj iznos veći od 132.722,81 EUR (1.000.000,00 kuna), Općinski načelnik može odlučivati najviše do 132.722,81 EUR (1.000.000,00 kuna), a ako je taj iznos manji od 9.290,60 EUR (70.000,00 kuna), tada može odlučivati najviše do 9.290,60 EUR (70.000,00 kuna). Stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom mora biti planirano u proračunu Općine Pisarovina i provedeno u skladu sa zakonom. O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od prethodno navedenih vrijednosti odlučuje Općinsko vijeće Općine Pisarovina.

4. NAČELA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA

Općina Pisarovina raspolaže i upravlja učinkovito i razumno nekretninama u svom vlasništvu pažnjom dobrog gospodara sukladno načelima zakonitosti, odgovornosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, a u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine, za osiguranje društvenih i drugih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost stanovnika.

4.1. Načelo zakonitosti

Načelo zakonitosti je rješavanje upravne stvari na temelju zakona i drugih propisa te općih akata donesenih na temelju zakonom utvrđenih javnih ovlasti, ako je javnopravno tijelo zakonom ovlašteno rješavati po slobodnoj ocjeni, odluka mora biti donesena u granicama dane ovlasti i sukladno svrsi radi koje je ovlast dana.

4.2. Načelo odgovornosti

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

4.3. Načelo ekonomičnosti

Načelo ekonomičnosti znači da se u upravnom postupku postupa što je moguće jednostavnije uz što manje troškova, ali tako da se utvrde sve činjenice i okolnosti bitne za rješavanje upravne stvari radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

4.4. Načelo predvidljivosti

Načelo predvidljivosti osigurava jednak i predvidljiv način raspolaganja imovinom u istim ili sličnim stvarima.

5. ANALIZA STANJA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Općina Pisarovina u svom vlasništvu ima mrtvačnice, nogometna igrališta, svlačionice, dječja igrališta, reciklažno dvorište, groblja, društvene domove te ostale nekretnine čiji popis se detaljno vodi u sklopu Registra nekretnina Općine Pisarovina.

5.1 Upravljanje nekretninama i Registar nekretnina Općine Pisarovina

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 Pisarovina 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 Pisarovina, 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 Pisarovina ustrojila je vlastiti Registar nekretnina.

Registar nekretnina Općine Pisarovina 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 i stvarnim stanjem.

6. VIZIJA I SMJERNICE ZA UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA ZA RAZOBLJE OD 2023. DO 2029. GODINE

Na temelju provedene analize stanja i postojećeg modela upravljanja nekretninama definiraju se vizija i smjernice koji predstavljaju izjavu Općine Pisarovina o onome što se planira postići u narednom razdoblju od 2023. do 2029. godine, odnosno određuje se jasan smjer kretanja i djelovanja u navedenom vremenskom razdoblju, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Pisarovina. 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 Pisarovina, Općinski načelnik 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 Pisarovina 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 nekretninama u vlasništvu Općine Pisarovina su iduće:

- neprestani rad na evidentiranju nekretnina u vlasništvu Općine Pisarovina,
- nastavak rada na uspostavljanju cjelovitog i sistematiziranog Registra nekretnina,
- 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 Pisarovina,
- provedba upisa u zemljišne knjige,
- vođenje računa o interesima Općine Pisarovina 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 čiji vlasnici ne mogu biti privatne osobe,
- 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 Pisarovina,
- 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 Pisarovina povezanih s upravljanjem i raspolaganjem nekretninama,
- kontinuirani rad na unaprjeđenju postojećih akata Općine Pisarovina, praćenje novih zakonskih propisa i prilagodba sukladno istima,
- redovito i proaktivno objavljivanje dokumenata upravljanja i raspolaganja nekretninama na web stranicama Općine Pisarovina,
- čuvanje zapisa o nekretninama,

- donošenje godišnjih planova upravljanja i raspolaganja nekretninama.

7. ANALIZA NEKRETNINA OPĆINE PISAROVINA

Tijekom proteklih godina, raspolaganje nekretninama odnosilo se uglavnom na postupanje po zahtjevima zainteresiranih fizičkih ili pravnih osoba za kupnjom, zakupom, korištenjem, te razvrgnućem suvlasničke zajednice nekretnina te sukladno stvarnim potrebama utvrđenim od strane stručnih službi kao što je zamjena zemljišta, evidencija infrastrukture, upisi cesta, ali i održavanje objekata i stavljanje istih u funkciju.

Obzirom da je ažuriranje registra nekretnina u vlasništvu Općine Pisarovina u tijeku, poduzimaju se naponi da bi se stanje u potpunosti evidentiralo te su u tom pravcu ustrojeni registar komunalne infrastrukture te registar nerazvrstanih cesta.

Poslovni objekti, javne površine, zelene površine, dječja igrališta, nerazvrstane ceste, javni i pješački putovi, sportski objekti, kulturni objekti i spomenici vode se u evidenciji osnovnih sredstava koja ne može zadovoljiti sve potrebe za efikasnim upravljanjem imovinom.

U Registar nekretnina upisane su nekretnine u vlasništvu Općine Pisarovina i većina nekretnina u suvlasništvu Općine Pisarovina sukladno Zakonu o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine br. 112/18) i Uredbi o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine br. 03/20).

7.1. Zemljišta

Općina Pisarovina u svome vlasništvu ima veći broj građevinskih i drugih zemljišta. Navedena zemljišta predstavljaju potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Znatan dio tih zemljišta uknjižen je na Općinu, a kontinuirano se radi na uknjiženju preostalih neuknjiženih zemljišta. Iznova se provode postupci izlaganja nove katastarske izmjere i obnove zemljišne knjige na temelju kojega će se olakšati ažuriranje podataka vezanih za nekretnine Općine, osobito zemljišta kod kojih je nesređenost katastarskih i zemljišno – knjižnih evidencija izazivala znatne poteškoće s unosom u Registar nekretnina.

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 Pisarovina 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.

7.2. Nekretnine - prostori

Dodjela na korištenje nekretnina – prostora u vlasništvu Općine Pisarovina provodi se putem Javnog natječaja u svrhu održavanja aktivnosti i provođenja programa i projekata koji su predmet djelovanja udruge a sve poštujući važeći Zakon o udrugama („Narodne novine“ br. 74/14, 70/17, 98/19, 151/22), odredbe Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge („Narodne

novine“ br. 26/15 i 37/21), Programa socijalne skrbi Općine Pisarovina te Pravilnika o financiranju javnih potreba Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ br. 8/15).

Dio nekretnina – poslovnih prostora u vlasništvu Općine Pisarovina, daje se u zakup sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), isključivo na temelju javnog natječaja o čijem raspisivanju i uvjetima odluku donosi Općinsko vijeće Općine Pisarovina. Na temelju donesene odluke o raspisivanju javnog natječaja o davanju u zakup Općinskog vijeća, Općinski načelnik objavljuje Javni natječaj te po provedenom postupku otvaranja pristiglih ponuda te pregleda i ocjene pristiglih ponuda, predstavničko tijelo odnosno Općinsko vijeće donosi Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora temeljem koje Općinski načelnik sklapa ugovor s odabranim zakupnikom. Iznimno, sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Općina je dužna sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, ili na zahtjev zakupnika, najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme, ne dulje od pet godina.

Općinski načelnik u ime Općine kao zakupodavca zaključuje ugovor o zakupu poslovnog prostora s najpovoljnijim ponuditeljem.

7.3. Javne površine i neizgrađeno građevinsko zemljište

Odlukom o davanju na korištenje javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 4/14, 3/16, 1/21) uređuje se davanje na korištenje i privremeno korištenje javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Pisarovina za postavljanje privremenih objekata te reklamnih i oglasnih predmeta. Pod javnom površinom u smislu ove Odluke smatraju se javno prometne površine: ulice, trgovi, javni prolazi, parkirališta, pločnici, stajališta javnog autobusnog prometa, kupališta i sl., javne zelene površine: parkovi, travnjaci, dječja igrališta, groblja, zelene površine uz javne objekte i sl., parkirališta - površine namijenjene javnim priredbama, sajmišta i slični prostori. Pod neizgrađenim građevinskim zemljištem u smislu ove Odluke smatra se zemljište u vlasništvu Općine koje nije privedeno namjeni, odnosno na kojem nije sagrađen objekt, kao i ono zemljište na kojem Općina nije obavila pripremu za gradnju, odnosno radnje na konačnom uređenju prostora.

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

7.3. Sportske građevine

Način upravljanja i korištenja javnih sportskih građevina i drugih sportskih građevina u vlasništvu Općine Pisarovina uređen je Odlukom o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 13/19)

Javnim sportskim građevinama smatraju se uređene i opremljene površine i građevine u kojima se provode sportske aktivnosti, koje su u vlasništvu Općine Pisarovina te se trajno koriste u izvođenju programa javnih potreba u sportu.

Sportske građevine se mogu povjeriti na upravljanje ili dati u zakup sportskim klubovima i savezima, sportskoj zajednici, ustanovama i trgovačkim društvima registriranim za obavljanje sportske djelatnosti upravljanja i održavanja sportskih građevina. Sportske se građevine povjeravaju bez naknade ili daju u zakup na vrijeme do 5 godina, uz mogućnost produženja u slučaju urednog izvršavanja obveza. Ukoliko se sportske građevine daju u zakup, promjenjuju se važeće zakonske odredbe i opći akti Općine Pisarovina kojima je regulirano davanje u zakup poslovnih prostora. Ostale sportske građevine, koje nemaju karakter javnih sportskih građevina i nisu povjerene pravnim osobama iz sustava sporta, a od značaja su za mjesnu samoupravu, mogu se dati na korištenje mjesnim odborima za zadovoljavanje potreba za bavljenjem sportom i sportskom rekreacijom u mjestu stanovanja, bez naknade. Pod korištenjem sportskih građevina podrazumijeva se redovito održavanje sportskih građevina u funkcionalnom smislu prema namjeni, a posebno za poticanje i promicanje sporta te provođenje sportskih aktivnosti u mjestu stanovanja.

7.5. Društveno-kulturni objekti

Odluka o korištenju nekretnina u vlasništvu Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 15/18, 13/19) a potom detaljnije Odlukom o naknadi za korištenje Društvenog doma u Donjoj Kupčini („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 8/23), uređen je način i okolnosti korištenja društveno kulturnih objekata u vlasništvu Općine Pisarovina.

Općina Pisarovina posjeduje nekolicinu društveno-kulturnih objekata i to Dom kulture I.G.Kovačića, Društveni dom Donja Kupčina koji koriste udruge, mjesni odbori te kulturno-umjetnička društva, Zavičajni muzej (Etno park) u Donjoj Kupčini koji je dan na upravljanje Turističkoj zajednici Općine Pisarovina, te Dom Bregana u Bregani Pisarovinskoj koji se jednim dijelom nalazi u zakupu dok se drugi dio daje na korištenje za potrebe mjesnog odbora. Za jednake potrebe koriste se i prostorije Stare škole.

Shvaćajući važnost društveno – kulturnog razvoja na svome području, Općina Pisarovina je i sama opremila te uredila nekoliko objekata koji se uglavnom koriste i imaju društveno – kulturnu ulogu ali i služe povećavanju atraktivnosti i različitosti turističke ponude na području Općine.

7.6. Komunalna infrastruktura

Općina Pisarovina osim evidentiranja nerazvrstanih cesta, evidentira i drugu komunalnu infrastrukturu te kontinuirano sukladno financijskim mogućnostima pokreće postupke uređivanja imovinskopravnih odnosa i upisa vlasništva nad nerazvrstanim cestama temeljem Zakona o cestama te ostale komunalne infrastrukture sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu.

Što se tiče zakonske obveze ustroja evidencije komunalne infrastrukture, istu je potrebno voditi tako da sadrži sve propisane podatke za svu evidentiranu komunalnu infrastrukturu, u skladu s odredbama ZKG-a te izvršiti procjenu vrijednosti cjelokupne komunalne infrastrukture i uskladiti je s knjigovodstvenim evidencijama. Nastavno, nužno je planirati uređivanje imovinskopravnih odnosa i upisa prava vlasništva za korist Općine Pisarovina. Po upisu prava vlasništva u zemljišnu knjigu mogu se planirati investicije u obnovu i proširenje postojeće infrastrukture u svim segmentima, koristeći se pri tome i u najvećoj mjeri namjenskim sredstvima EU fondova.

7.7. Poduzetničke zone

Općina Pisarovina je nositelj i organizator razvoja dvije poduzetničke zone i to poduzetničke zone Pisarovina koja je u potpunosti opremljena i aktivna te poduzetnička zona Velika Jamnička koja još nije stavljena u funkciju te nije aktivna. Komunalna oprema zone Pisarovina je dovršena ili u završnoj izgradnji i uključuje; opskrbu pitkom vodom, električnom energijom, odvodnjom otpadnih voda, unutarnjim prometnicama, javnom rasvjetom i prilaznim prometnicama, sve do granice parcele investitora. Slijedeća ulaganja obuhvatiti će telekomunikacijske kapacitete i centralnu opskrbu toplinskom energijom.

Zona Velika Jamnička u početnim je fazama planiranja i izgradnje komunalne infrastrukture, što omogućava suradnju sa zainteresiranim investitorima koji svoje projekte planiraju 3-4 godine unaprijed.

U nadolazećem razdoblju potrebno je poduzeti radnje na aktiviranju i uređenju gospodarske zone Velika Jamnička.

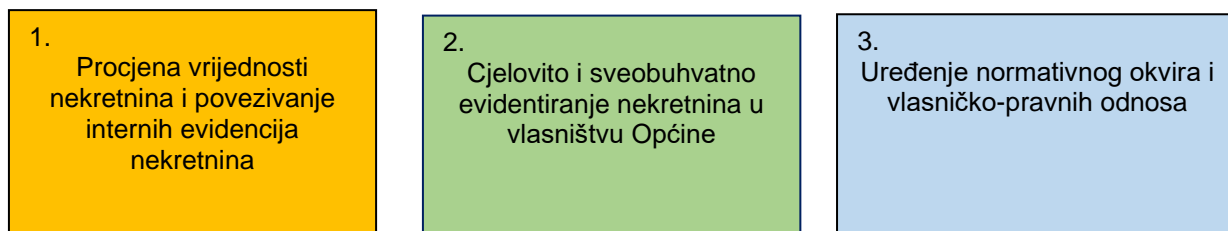
8. STRATEŠKI CILJEVI I MJERE

Definiranjem strateških ciljeva nastoji se ostvariti ekonomski svrhovito, učinkovito, djelotvorno i transparentno upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Pisarovina.

Iz strateških ciljeva se daljnjom razradom definiraju posebni ciljevi. U okviru posebnih ciljeva utvrđuju se konkretne mjere koje u smislu ove Strategije predstavljaju ciljeve niže razine apstraktnosti, a obavljanjem kojih se postiže konkretan i mjerljiv učinak.

Analogno navedenom, ciljevi više razine ostvaruju se sukcesivnim i/ili usporednim provođenjem i ostvarivanjem hijerarhijski niže postavljenih posebnih ciljeva, odnosno mjera.

Strateški ciljevi – vezani za upravljanje nekretninama Općine Pisarovina



Posebni ciljevi – koji se nadovezuju na strateške ciljeve vezano za upravljanje imovinom Općine Pisarovina



1.3.

Unapređenje sustava
unutarnjih kontrola

8.1 Strateški cilj 1 Procjena vrijednosti nekretnina i povezivanje internih evidencija nekretnina

Svaka JLP(R)S pa tako i Općina Pisarovina kao što je prethodno navedeno ima u vlasništvu imovinu, koju čine sve pokretnine, nekretnine i imovinska prava. Kako bi Općina ekonomično, učinkovito i transparentno upravljala svojom imovinom, posebno nekretninama koje su i predmet ove Strategije, nužno je ispuniti nekoliko preduvjeta kao što su usklađivanje i povezivanje internih evidencija, interna procjena svih nekretnina u vlasništvu Općine Pisarovina i unapređenje postojećeg sustava unutarnjih kontrola.

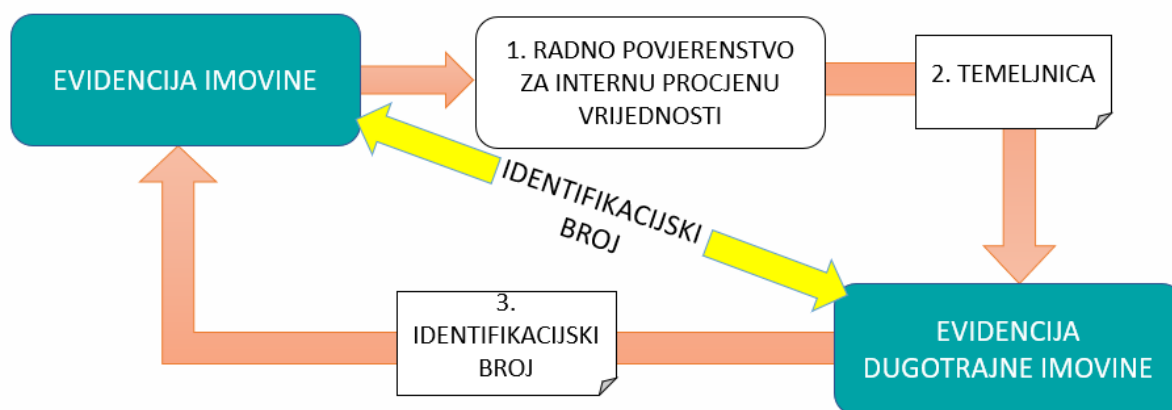
U okviru strateškog cilja 1. – Procjena vrijednosti nekretnina i povezivanje internih evidencija nekretnina definirani su sljedeći posebni ciljevi:

- usklađivanje podataka i povezivanje evidencija nekretnina putem identifikacijskog broja
- procjena vrijednosti nekretnina
- unapređenje sustava unutarnjih kontrola.

8.1.1. Usklađivanje podataka i povezivanje evidencija nekretnina putem identifikacijskog broja

Državni ured za reviziju kontinuirano nalaže jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave za svu dugotrajnu nefinancijsku imovinu odrediti identifikacijski broj i analitičke knjigovodstvene evidencije putem identifikacijskih brojeva povezati s evidencijom komunalne infrastrukture i drugim evidencijama o imovini.

Dakle, povezivanje se odnosi i na nekretnine u vlasništvu Općine što također podrazumijeva uspostavu daljnje suradnje između službenika koji se u okviru svojih nadležnosti, izravno ili neizravno, bave poslovima upravljanja nekretninama u najširem smislu.



Slika 1. Prikaz modela povezivanja evidencija

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 1.1. – Usklađivanje podataka i povezivanje evidencija nekretnina putem identifikacijskog broja su:

- voditi analitičke knjigovodstvene evidencije i na kraju svake poslovne godine popisivati imovinu i obveze
- za svu dugotrajnu nefinancijsku imovinu odrediti identifikacijski broj
- analitičke knjigovodstvene evidencije putem identifikacijskih brojeva povezati s drugim evidencijama o imovini.

8.1.2. Procjena vrijednosti nekretnina

Procjena vrijednosti nekretnina za potrebe analitičkog knjigovodstva provodi se na temelju vjerodostojnih knjigovodstvenih isprava (račun, ugovor, zaključak internog procjeniteljskog povjerenstva).

Postupak vrednovanja imovine uređen je s više propisa, no za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ključna je obvezujuća Uputa Ministarstva financija o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske iz 2018. godine kojoj je cilj konsolidirana bilanca i izvještavanje o financijskom položaju Republike Hrvatske.

Uputa daje nekoliko ključnih pristupa u vrednovanju imovine:

- vrednovanje na temelju procijenjene vrijednosti imovine (troškovna metoda odnosno trošak zamjene)
- vrednovanje na osnovi očekivanih prihoda od uporabe (prihodovna metoda)
- tržišno vrednovanje prema pojavnim obilježjima sličnoj imovini (usporedna odnosno poredbena metoda) i
- evidentiranje po jednoj novčanoj jedinici.

Postupak procjene vrijednosti do sada neevidentirane imovine obveza je svih vlasnika/korisnika imovine, a dužni su je provesti u okviru redovnog postupka ažuriranja poslovnih knjiga i osiguranja realnosti svojih financijskih izvještaja.

Postupak procjene vrijednosti do sada neevidentirane imovine može se provesti:

- internom procjenom - po internom povjerenstvu proračunskog i izvanproračunskog korisnika na temelju aproksimativne usporedne metode (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i dr.)
- po ovlaštenom procjenitelju - u slučajevima ako je imovina u postupku otuđenja, zamjene, pred otuđenjem i sl.

- u iznosu pojedinačne vrijednosti od **jedne kune (1 kn)** - za svaku pojedinu imovinsku česticu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće, procjenjivati.

Specifične vrste imovine koje spadaju u kategoriju kulturno-povijesne baštine, neotuđivih prirodnih bogatstava, nekih infrastrukturnih objekata i slično procjenjuju se u iznosu pojedinačne vrijednosti od **jedne kune**.

Knjigovodstvene vrijednosti imovine utvrđene procjenama provedenima internom procjenom i u iznosu od jedne kune relevantne su isključivo za svrhu iskazivanja u bilanci Općine Pisarovina i Registru državne imovine.

Procjene vrijednosti imovine po ovlaštenom procjenitelju provode se, u iznimnim slučajevima kada Općina ima namjeru raspolagati određenom nekretninom. Procjena svih nekretnina po ovlaštenom procjenitelju je skupa i ne preporuča se za potrebe analitičkog knjigovodstva. U slučajevima kada Općina ima namjeru raspolagati određenom nekretninom, postupak procjene se provodi po ovlaštenom procjenitelju na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina

Internom procjenom, koju priprema Interno procjeniteljsko povjerenstvo, pripremaju se procjene radi knjigovodstvenog usklađenja vrijednosti imovine u vlasništvu Općine Pisarovina.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 1.2. – Procjena vrijednosti nekretnina su:

- uspostava radnog povjerenstva i definiranje plana rada
- intenziviranje procjena jedinica imovine koje nisu evidentirane ni procijenjene
- evidentirati imovinu u poslovnim knjigama, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu i Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske
- izrada pisane procedure o obvezi dostavljanja i unošenja dokumentacije u registar nekretnina i analitičku knjigovodstvenu evidenciju.

8.1.3. Unapređenje sustava unutarnjih kontrola

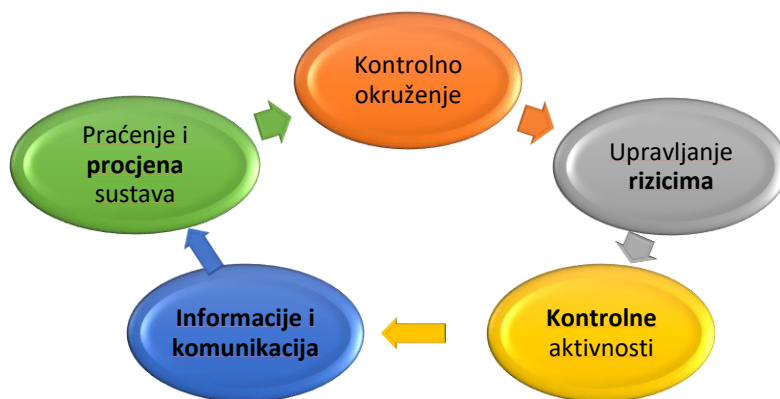
Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru¹ uređuje odgovornosti, odnose i nadležnosti u razvoju sustava unutarnjih kontrola i unutarnju reviziju kao dio sustava unutarnjih kontrola.

Sustav unutarnjih kontrola je skup načela, metoda i postupaka unutarnjih kontrola koji je uspostavila odgovorna osoba u svrhu uspješnog upravljanja i ostvarenja općih ciljeva, kao što su:

- obavljanje poslovanja na pravilan, etičan, ekonomičan, učinkovit i djelotvoran način
- usklađenost poslovanja sa zakonima i drugim propisima, planovima, programima i postupcima
- zaštita sredstava od gubitaka uzrokovanih lošim upravljanjem, neopravdanim trošenjem i korištenjem te zaštita od drugih oblika nepravilnosti
- jačanje odgovornosti za uspješno ostvarenje poslovnih ciljeva
- pouzdanost i sveobuhvatnost financijskih i drugih izvještaja.

Sustav unutarnjih kontrola čini pet međusobno povezanih komponenti:

¹ Narodne novine 78/15 i 102/19



Slika 2. Sustav unutarnjih kontrola

Odredbe navedenog Zakona odnose se na proračunske i izvanproračunske korisnike državnog proračuna i proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave utvrđene u Registru proračunskih i izvanproračunskih korisnika i na jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave kao i na trgovačka društva u vlasništvu Republike Hrvatske i/ili jedne ili više jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te na druge pravne osobe kojima je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedna ili više jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje su utvrđene u Registru trgovačkih društava i drugih pravnih osoba obveznika davanja Izjave o fiskalnoj odgovornosti koji vodi Ministarstvo financija.

Dakle, navedeni Zakon obavezuje čelnika jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave na uspostavu sustava unutarnjih kontrola. Iako nema izravnih prekršajnih odredbi u tom smislu, neučinkoviti i nedjelotvorni sustavi unutarnjih kontrola mogu imati za posljedicu nezakonitu i neučinkovitu potrošnju proračunskih sredstava, a samim time i povredu odredbi Zakona o proračunu².

Nastavno, navedeni Zakon o proračunu propisuje odgovornost čelnika JL(R)S, proračunskih i izvanproračunskih korisnika za zakonito i pravilno planiranje i izvršavanje financijskih planova, odnosno proračuna.

Ujedno, Izjavom o fiskalnoj odgovornosti³ čelnici korisnika proračuna potvrđuju da su u radu osigurali ono što od njih zahtijeva Zakon o proračunu (zakonito, namjensko i svrhovito korištenje sredstava) i ono što od njih zahtijeva Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (učinkovito i djelotvorno funkcioniranje sustava unutarnjih kontrola).

Za razvoj sustava unutarnjih kontrola važno je da odgovorne osobe razumiju značenje komponenti sustava unutarnjih kontrola kao i da shvate međusobnu povezanost komponenti i njihov sinergijski učinak na kvalitetu sustava unutarnjih kontrola i načela, metode i postupke komponenti sustava unutarnjih kontrola prepoznaju kao svoje svakodnevne aktivnosti, a ne kao dodatni posao ili nametnutu obvezu.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 1.3. Unapređenje sustava unutarnjih kontrola su:

- izrada i provedba godišnjih planova upravljanja imovinom odnosno nekretninama
- usklađivanje godišnjeg plana upravljanja nekretninama s proračunom
- redovno godišnje izvješćivanje općinskog vijeća o provedbi godišnjeg plana upravljanja nekretninama

² Narodne novine 144/21

³ Zakon o fiskalnoj odgovornosti (Narodne novine 11/18)

8.2. Strateški cilj 2 Cjelovito i sveobuhvatno evidentiranje općinske imovine

Učinkovitost u uređivanju i evidentiranju stvarnog stanja nekretnina povećava se uspostavom jedinstvenog mjesta evidentiranja ukupnosti općinske imovine.

Propisi koji se odnose na njihove poslove vrlo često različito određuju specifičnosti nekretnina, pa tako postoje i suprotnosti između stvarnopravnog principa jedinstva zemljišnoknjižnog tijela i knjigovodstvenog principa evidentiranja imovine. Sve ove i slične baze podataka o imovini trebalo bi povezati identifikacijskim brojevima kao što je opisano u posebnom cilju 1.1. kako bi se, skladno dobili različiti izvještajni rezultati o istoj imovini. U tom smislu je važno provesti restrukturiranje pojava oblika, koji su ranije upisani u evidencije, a u međuvremenu je provedeno niz aktivnosti na rješavanju imovinskopравnih odnosa, usklađenju katastra i zemljišne knjige, izmjere i sl.

Cjelovito i sveobuhvatno evidentiranje svih pojava oblika imovine Općine Pisarovina predstavlja važan cilj jer bez sređenih, cjelovitih i sveobuhvatnih evidencija praktično je nemoguće kvalitetno upravljati imovinom.

U okviru strateškog cilja 2. – Cjelovito i sveobuhvatno evidentiranje općinske imovine definirani su sljedeći posebni ciljevi:

- uspostava jedinstvenog mjesta evidentiranja nekretnina
- sveobuhvatno evidentiranje svih nekretnina.

8.2.1. Uspostava jedinstvenog mjesta evidentiranja nekretnina

Evidentiranje imovine pa samim tim i nekretnina predstavlja obvezu Općine Pisarovina i svih pravnih subjekata kojima je Općina osnivač, utemeljenu na izričitoj zakonskoj odredbi. Kako bi se ispunila obveza unošenja podataka o općinskoj imovini u Središnji registar državne imovine, potrebno je da isti podaci budu strukturirani na jedinstven način u skladu s odredbama podzakonskih akata.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 2.1. Uspostava jedinstvenog mjesta evidentiranja nekretnina su:

- ustrojiti evidenciju komunalne infrastrukture na način da sadrži sve propisane podatke sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu
- omogućavanje izravnog uvida u baze podataka i/ili dodjela ovlasti uvida u sva informatička rješenja i/ili baze koje sadrže podatke od značaja za evidentiranje nekretnina i poslovnih događaja u vezi raspolaganja imovinom od strane svih relevantnih dionika procesa
- razlikovanje poslovnih aktivnosti u smislu upravljanja imovinom koje imaju trajnu i/ili periodičnu narav te shodno utvrđivanje mehanizama i ovlasti u vezi evidentiranja imovine i poslovnih događaja uz istu.

8.2.2. Sveobuhvatno evidentiranje svih nekretnina

Cjelovito i sveobuhvatno evidentiranje svih nekretnina je nužan preduvjet za kvalitetno upravljanje imovinom. Bez cjelovitih, sveobuhvatnih, kvalitetnih i ažurnih tabelarnih i prostornih (GIS) podataka nije moguće upravljati imovinom.

Kako se uglavnom radi o nestandardiziranim i tehnološki neujednačenim programskim rješenjima i evidencijama vođenim u različitim alatima (Word, Excel, Access, i dr.), to će njihovo preuzimanje biti pojedinačno i individualno.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 2.2. - Sveobuhvatno evidentiranje svih nekretnina su:

- uspostava načela evidentiranja stvarnog stanja svih nekretnina
- donošenje strateških odluka o upisu komunalne infrastrukture u vlasništvo Općine, odnosno u vlasništvo osobe koja obavlja komunalnu djelatnost u skladu s odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu
- donošenje strateških odluka o komunalnoj infrastrukturi koja predstavlja prioritet za upis u zemljišnu knjigu

8.3. Strateški cilj 3 Uređenje normativnog okvira i vlasničko-pravnih odnosa

Objedinjavanjem svih podataka u jedinstveni sustav omogućuje se uvid u cjelovite i jedinstvene podatke, što rezultira činjenicom da svaki dionik u upravljačkom sustavu ima sve podatke potrebne za upravljački proces i time se doprinosi transparentnijem i učinkovitijem gospodarenju imovinom.

Normativni okvir kojim se uređuje područje upravljanja imovinom, a ukupnost kojega čine zakonski i podzakonski akti različitih donositelja, taksativno je i opisno obrađen u uvodnom dijelu ove Strategije. Dovoljan je kratak i površan pregled tako navedenih propisa i općih akata, uz broj i navođenje službenog glasila u kojem su objavljeni, kako bi se izveo nedvojbeni zaključak o tome da je isti podložan učestalim intervencijama njihovih donositelja. Navedena okolnost nedvojbeno otežava njihovo sustavno praćenje i primjenu.

U okviru strateškog cilja 3 – Uređenje normativnog okvira i vlasničkopravnih odnosa, definirani su sljedeći posebni ciljevi:

- uređivanje vlasništva nekretnina
- unapređenje normativnog okvira.

8.3.1. Uređivanje vlasništva nekretnina

Uređivanje imovinskopravnih odnosa, vlasništvo i stanje u naravi, u bitnome, obuhvaća ukupnost radnji i postupaka koji se odnose uglavnom na operativne radnje kojima se pravno osnažuje i na odgovarajući način evidentira u javnim i drugim upisnicima stvarno stanje u odnosu na općinske nekretnine. Uređivanje imovinskopravnih odnosa može biti od odlučnog utjecaja na ostvarivanje značajnog financijskog i društvenog potencijala koji takve nekretnine posjeduju, u rasponu od izravnog stvaranja prihoda pojedinih portfelja imovine pa do podizanja kvalitete života stanovnika. Uređeno imovinskopravno stanje nekretnina predstavlja nužan preduvjet iskorištavanju potencijalno vrlo izdašnih bespovratnih sredstava iz europskih fondova.

Također, ovaj posebni cilj u velikoj se mjeri odnosi na posebni cilj 3.2. unutar istog strateškog cilja, uz razliku što je jedan općenitije i generičke naravi, dok je drugi usmjeren na konkretne mjere u odnosu na točno određene jedinice imovine.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 3.1. - Uređivanje vlasništva nekretnina su:

- analiza stanja i definiranje plana upravljanja imovinom koja je u derutnom stanju
- unapređenje normativnog okvira kojim se uređuje područje upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Pizarovina

- predstavljanje, usvajanje i provedba mjera utvrđenih u ovoj Strategiji u odnosu na uređivanje imovinskopravnih poslova.

8.3.2. Unapređenje normativnog okvira

Za donošenje općih akta potrebno je postojanje zakonskog ovlaštenja, a opći akti moraju biti dostupni i objavljeni na odgovarajući način te sadržajno ne smiju biti u suprotnosti s odredbama viših pravnih akata. Opće akte jedinica lokalne samouprave u pravilu donose predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave, a u hijerarhijskom smislu potrebno je istaknuti statut kao najviši opći akt i to iz razloga jer ostali opći akti moraju biti u skladu s Ustavom, zakonom, ali i statutima. Također, opći akti podliježu različitim oblicima nadzora, a kao najvažniji oblik ističe se kontrola zakonitosti (i ustavnosti) putem sudova.

Neuređeni vlasničkopravni odnosi, kao i izostanak evidentiranja pravnog i činjeničnog stanja u odnosu na općinske nekretnine u javnim upisnicima, predstavljaju, bez obzira na okolnosti u kojima su nastali, izrazito složene probleme čije rješavanje podrazumijeva organizirano i međusobno uvjetovano provođenje niza radnih aktivnosti i postupaka. Navedeno, kao nužni preduvjet uređivanju složenih imovinskopravnih odnosa u odnosu na svu općinsku imovinu, obuhvaća izrazito visoku razinu svijesti donositelja odluka u Općini Pisarovina o nužnosti strateškog i projektno orijentiranog pristupa navedenom problemu, kao i svijest o tome da je riječ o radnjama i postupcima koji zahtijevaju značajna administrativna i financijska sredstva.

Međutim, uređivanje imovinskopravnih odnosa često nije u autonomnom dosegu ni ne ovisi o operativnoj angažiranosti zaposlenih službenika i to iz razloga što učinkovitost poduzetih radnji u okviru navedenih poslova može ovisiti o učinkovitosti rada angažiranih vanjskih stručnjaka, odnosno o ažurnosti i učinkovitosti pravosudnih i upravnih tijela nadležnih za rješavanje u stvarima imovinskopravne prirode.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 3.2. – Unapređenje normativnog okvira su:

- prepoznavanje i navođenje radnih aktivnosti i nadležnosti koje određeno tijelo ne može samostalno izvršiti u skladu s postojećom organizacijskom strukturom Općine
- usvajanje, uspostava i primjena istovjetne terminologije utvrđene u ovoj Strategiji u svim aktima kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje imovinom u skladu s općim propisima kojima se uređuje područje lokalne i područne (regionalne) samouprave
- obvezu ispunjavanja evidencija inkorporirati u uredsko poslovanje (dokaz o izvršenom evidentiranju poslovnog događaja evidentirati kao službenu zabilješku prije stavljanja predmeta a/a)

9. SMJERNICE ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM USTANOVA I TRGOVAČKIH DRUŠTAVA

Općina Pisarovina osnivač je i jedne ustanove i to Dječjeg vrtića Potočić Pisarovina te osnivač dva trgovačka društva i to: Komunalno Pisarovina d.o.o. i Vode Pisarovina d.o.o.

Polazeći od činjenice kako ustanove gotovo u potpunosti financijski ovise o proračunskim sredstvima svog osnivača odnosno Općine Pisarovina, osobito u kontekstu izdašnjih financijskih ulaganja u gradnju ili energetska učinkovitost, nužno je naglasiti kako temeljem članka 59. stavka 2. Zakona o ustanovama⁴, osnivač ustanove solidarno i neograničeno odgovara za njene obveze.

⁴ Narodne novine 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19

Pristup upravljanju imovinom, koji je definiran za Općinu Pisarovina, na odgovarajući način se može i treba primijeniti na ustanovu i trgovačka društva kojih je osnivač Općina Pisarovina tako da isti:

- redovito i ažurno popisuju imovinu
- rade na uređenju vlasničkopravnih odnosa
- sukladno funkciji nekretnine brinu o financijskim rezultatima
- prate prihode i troškove po jedinici imovine
- kontinuirano rade na unapređenju normativnog okvira.

10. ZAKLJUČAK

Ova Strategija donosi se s ciljem sustavnog, optimalnog i dugoročno održivog upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Pisarovina sa svrhom očuvanja imovine i njezine važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

Analizom postojećeg stanja upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Pisarovina identificirana je polazna pretpostavka za učinkovito upravljanje nekretninama Općine, pri čemu je riječ o funkcionalnoj uspostavi sveobuhvatnog kvantitativnog i kvalitativnog popisa imovine, odnosno podatkovne baze o svim pojavnim oblicima nekretnina kojom upravlja Općina. Nadalje, temelj učinkovitog upravljanja nekretninama jesu uređeni imovinskopravni odnosi. U tom smislu nužno je ukloniti sljedeće prepreke: neusklađenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja tj. neriješeni imovinskopravni odnosi što odužuje tijek rješavanja imovinskopravnih odnosa i sudski postupci, nedovršeni različiti postupci koji se vode zbog utvrđenja prava vlasništva. Cilj je nekretnine dovesti u stanje imovinskopravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti.

Sve identificirane slabosti postojećeg sustava upravljanja imovinom bile su važan element u oblikovanju Strategije te se putem posebnih ciljeva, mjera, projekata i aktivnosti treba raditi na postupnom otklonu uočenih slabosti. Strateški cilj upravljanja općinskom imovinom je održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Pisarovina. Upravljanje imovinom podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast. Uspješna implementacija svih posebnih ciljeva doprinijet će realizaciji strateškog cilja upravljanja općinskom imovinom.

Vlasništvo Općine Pisarovina osigurava kontrolu nad nekretninama od javnog i investicijskog značaja a Strategija se temelji na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE PISAROVINA
Predsjednik

Tomo Smolković , v.r.