



PLAN UPRAVLJANJA IMOVINOM U
VLASNIŠTVU OPĆINE KAPELA ZA
2022. GODINU

1. UVOD

Plan upravljanja imovinom Općine Kapela sadržava detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine Općine Kapela za 2022. godinu.

Godišnjim planom upravljanja imovinom Općine Kapela, određuju se 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. st. 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, 81/15, 94/17) 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 Kapela 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 Kapela trebalo bi poticati razvoj gospodarstva i važno je za njegovu stabilnost, a istodobno pridonosi boljoj kvaliteti života svih mještana općine.

Ovaj je Plan iskorak u smislu transparentnosti i javne objave podataka vezanih za upravljanje i raspolaganje općinskom imovinom.

Imovinu općine čine sve pokretne i nepokretne stvari, te imovinska prava koja joj pripadaju. Općina mora upravljati, koristiti se i raspolagati svojom imovinom pažnjom dobrog gospodara. Imovinom općine upravljaju Općinski načelnik i Općinsko vijeće u skladu s odredbama zakona i Statuta Općine Kapela.

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 Kapela.

Tablica 1. Planirani prihodi upravljanja imovinom u proračunu Općine Kapela

| Planirani prihodi od imovine | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Opis | Plan 2022. | Projekcija 2023. | Projekcija 2024. |
| Prihodi od imovine | 200.500,00 | 218.000,00 | 218.000,00 |
| Prihodi od prodaje neproizvedene dugotrajne imovine | 5.000,00 | 50.000,00 | 50.000,00 |
| Prihodi od prodaje proizvedene dugotrajne imovine | 705.000,00 | 100.000,00 | 100.000,00 |
| UKUPNO | 910.500,00 | 368.000,00 | 368.000,00 |

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

2. PLAN UPRAVLJANJA DIONICAMA I POSLOVNIM UDJELIMA U TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA

Upravljanje dionicama i poslovnim udjelima u trgovačkim društvima podrazumijeva posjedovanje, stjecanje i raspolaganje dionicama i poslovnim udjelima te ostvarivanje prava dioničara ili članova društva sukladno važećim propisima.

Trgovačka društva u kojima Općina Kapela 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. 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.

● Trgovačka društva u vlasništvu/suvlasništvu Općine Kapela

Općina ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

1. Kapelakom d.o.o. (100%)
2. Komunalno Kapela d.o.o. (100%)

● 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 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------------|
| Kapelakom d.o.o. | Nema nadzorni odbor | Jasna Bet – član uprave |
| Komunalno Kapela d.o.o. | Nema nadzorni odbor | Jasna Bet – član uprave |

Izvor: <https://sudreg.pravosudje.hr>

● Ciljevi upravljanja trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Općine Kapela

Strategijom upravljanja imovinom definirane su sljedeće smjernice za upravljanje trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Općine Kapela:

- vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina Kapela 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 vlasništvu/suvlasništvu općine

Planom upravljanja imovinom definiraju se sljedeće smjernice za upravljanje trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Općine Kapela:

- prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava,
- Općina Kapela treba djelovati kao informiran i aktivan vlasnik/suvlasnik te ustanoviti jasnu i konzistentnu vlasničku politiku.

3. PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U VLASNIŠTVU OPĆINE KAPELA

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 i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kapela („Županijski glasnik“ Bjelovarsko-bilogorske županije br. 08/13) uređuju se uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnog prostora kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kapela sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku, određuje se tijelo za provođenje natječaja, te način sklapanja Ugovora o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Poslovni prostori u vlasništvu općine, kao i poslovni prostori kojima općina raspolaže, daju se u zakup putem javnog natječaja.

Općina Kapela trenutno raspolaže/ima u vlasništvu poslovne prostore koji su u zakupu. Poslovni prostori općine su navedeni u sljedećoj tablici.

Tablica 3. Popis poslovnih prostora u zakupu u vlasništvu Općine Kapela

| Red. br. | Naziv/opis jedinice imovine (poslovnog prostora) | Adresa | Površina (m ²) | Iznos mjesečne zakupnine (kn) |
|----------|---|--------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| 1. | Potrebe poslovanja PU Kapela | Crkvena ulica1, Kapela | 53 | 53,00 |
| 2. | HT telefonska centrala | Crkvena ulica 1, Kapela | 60 | 1.200,00 |
| 3. | Peradarska farma | Bilogorska ulica, Kapela | 2430 | 5.150,00 |
| 4. | Društveni dom Jabučeta trgovačka djelatnost | Jabučeta, Kapela | 120 | 750,00 |
| 5. | Društveni dom Jabučeta zanatska i proizvodna djelatnost | Jabučeta, Kapela | 212 | 1.100,00 |

Izvor: Općina Kapela

Strategijom upravljanja imovinom definirane su sljedeće smjernice upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u vlasništvu općine:

- na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini Kapela 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
- poslovne prostore davati u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora
- 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
- pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provoditi javni natječaj u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge

Planom upravljanja imovinom definiraju se sljedeće smjernice upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u vlasništvu općine:

- raspolagati poslovnim prostorima sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kapela („Županijski glasnik“ Bjelovarsko-bilogorske županije br. 08/13)

4. PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA ZEMLJIŠTEM U VLASNIŠTVU OPĆINE KAPELA

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 općine.

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

Za što učinkovitije upravljanje i raspolaganje 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.

Zemljište u vlasništvu općine može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta do donošenja odluke o privođenju namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom. Zemljište u vlasništvu općine daje se u zakup na osnovi javnog natječaja.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevine niti izvođenje drugih radova.

Na zemljištu u vlasništvu općine mogu se ugovorom osnivati prava služnosti u korist vlasnika povlasne nekretnine, nositelja prava građenja na njoj ili u korist određene osobe.

Na nekretnini u vlasništvu općine može se osnovati pravo građenja u korist druge osobe. Pravo građenja osniva se ugovorom između općine kao vlasnika nekretnine i nositelja prava građenja. Pravo građenja zasniva se na rok koji će se odrediti javnim natječajem. Iznos naknade za pravo građenja utvrđuje se sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja.

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu općine može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcije općine. Pod interesom općine smatra se i interes trgovačkih društava, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili većinskom vlasništvu općine.

Strategijom upravljanja imovinom definirane su sljedeće smjernice vezane za upravljanje i raspolaganje zemljištem:

- voditi brigu o interesima Općine Kapela kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije

Ovim Planom definiraju se sljedeće smjernice vezane za upravljanje i raspolaganje 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
- zemljište u vlasništvu općine davati u zakup radi korištenja zemljišta zbog potreba obavljanja određenih djelatnosti i u druge svrhe
- katastarske čestice zemljišta unutar granice građevinskog područja površine veće od 500 m² i katastarske čestice zemljišta izvan granice građevinskog područja planirane dokumentima prostornog uređenja za izgradnju, koje su u evidencijama Državne geodetske uprave evidentirane kao poljoprivredno zemljište, a koje nisu privedene namjeni, moraju se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju i u tu se svrhu koristiti do izvršnosti akta kojim se odobrava građenje, odnosno do primitka potvrde glavnog projekta

5. PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NERAZVRSTANIM CESTAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE KAPELA

Prema Zakonu o cestama („Narodne novine“, br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19), 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.

Mrežu nerazvrstanih cesta na području općine čine: ulice, seoske ceste, seoski i poljski putevi 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 popis - registar nerazvrstanih cesta.

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

Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Općine Kapela („Službeni glasnik Općine Kapela“ br. 07/20) uređuje se korištenje, upravljanje, održavanje, građenje, rekonstrukcija,

zaštita, financiranje, poslovi nadzora, te evidentiranje nerazvrstanih cesta na području Općine Kapela.

Nerazvrstane ceste se održavaju na temelju godišnjeg Programa održavanja komunalne infrastrukture kojeg donosi Općinsko vijeće, 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, a na temelju tehničke dokumentacije, propisa o gradnji i prostornih planova.

Evidenciju (Popis - Registar) o nerazvrstanim cestama koje su uknjižene u zemljišnim knjigama kao Javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Općine Kapela, vodi općina.

Strategijom upravljanja imovinom definirane su sljedeće smjernice za nerazvrstane ceste:

- upisivati nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Kapela

Općina Kapela u 2022. godini planira nastaviti provedbu aktivnosti uređenih Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Općine Kapela.

6. PLAN PRODAJE I KUPOVINE NEKRETNINA U VLASNIŠTVU OPĆINE KAPELA

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

Općina Kapela namjerava prodati sljedeće nekretnine:

Tablica 4. Nekretnine u vlasništvu Općine Kapela koje su za prodaju

| Broj čestice | zk. ul. | Katastarska općina |
|---------------------|----------------|---------------------------|
| 1088/6 | 1648 | Kobasičari |
| 1263/6/C | 940 | Kobasičari |
| 1206/4 | 78 | Kobasičari |
| 1508/3 | 781 | Pavlin Kloštar |
| 184/2 | 395 | Pavlin Kloštar |
| 185/2 | 395 | Pavlin Kloštar |
| 282/7 | 395 | Pavlin Kloštar |
| 411/3 | 395 | Pavlin Kloštar |
| 714/2 | 1259 | Pavlin Kloštar |
| 972/2 | 1569 | Pavlin Kloštar |
| 975/3 | 1569 | Pavlin Kloštar |
| 1013/1 | 1569 | Pavlin Kloštar |

| | | |
|-------------|------|----------------|
| 1014/1 | 1569 | Pavlin Kloštar |
| 1187/2 | 953 | Pavlin Kloštar |
| 1307/29 | 953 | Pavlin Kloštar |
| 1382 | 1684 | Pavlin Kloštar |
| 1395 | 1169 | Pavlin Kloštar |
| 1363/2 | 646 | Mosti |
| 1365 | 646 | Mosti |
| 1743 | 646 | Mosti |
| 1851/2 | 820 | Mosti |
| 786/53 | 1540 | Mosti |
| 786/54 | 1540 | Mosti |
| 786/55 | 1540 | Mosti |
| 786/56 | 1540 | Mosti |
| 786/57 | 1540 | Mosti |
| 786/58 | 1540 | Mosti |
| 895/2 | 1843 | Mosti |
| 895/4 | 1843 | Mosti |
| 898/3 | 1843 | Mosti |
| 899 | 1843 | Mosti |
| 26 | 147 | Mosti |
| 891/3 | 934 | Mosti |
| 1069/3 | 934 | Mosti |
| 127/2 | 321 | Mosti |
| 38/2 | 1988 | Mosti |
| 939/2 | 1988 | Mosti |
| 982 | 1410 | Mosti |
| 272/1 | 1298 | Mosti |
| 273/1 | 1298 | Mosti |
| 273/2 | 1298 | Mosti |
| 1368/2 | 918 | Podgorci |
| 940/3 | 983 | Podgorci |
| 1289 | 424 | Podgorci |
| 2134 | 424 | Podgorci |
| 2134/2 | 424 | Podgorci |
| 2134/3 | 424 | Podgorci |
| 2135 | 424 | Podgorci |
| 2130 | 423 | Podgorci |
| 2131 | 423 | Podgorci |
| 2132/1 | 423 | Podgorci |
| 546 | 527 | Gornje Sredice |
| 547/1 | 527 | Gornje Sredice |
| 520 | 542 | Gornje Sredice |
| 108 | 559 | Gornje Sredice |
| 149 | 559 | Gornje Sredice |
| 1031/24/B | 864 | Gornje Sredice |
| 909 | 1014 | Gornje Sredice |
| 900/8 | 1337 | Gornje Sredice |
| 1589/2 | 334 | Zdelice |
| 2330/16/2/K | 1865 | Zdelice |
| 81/K | 260 | Kapela |
| 839/47 | 260 | Kapela |
| 886 | 260 | Kapela |
| 887 | 260 | Kapela |
| 871/A | 1374 | Kapela |
| 872/4 | 1374 | Kapela |
| 915/12 | 282 | Kapela |
| 40/K | 4 | Kapela |
| 41/41 | 1 | Kapela |
| 40/3 | 4 | Kapela |
| 980 | 4 | Kapela |

| | | |
|--------|-----|--------|
| 1289 | 424 | Kapela |
| 2134/1 | 424 | Kapela |
| 2134/2 | 424 | Kapela |
| 2134/3 | 424 | Kapela |
| 2135 | 424 | Kapela |

Izvor: Općina Kapela

Nekretnine Općine Kapela čiji je imatelj općina u suvlasničkom dijelu, prodati će se u odgovarajućem suvlasničkom dijelu.

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

Općina Kapela namjerava kupiti sljedeće nekretnine:

Tablica 5. Plan nekretnina za kupnju

| Broj čestice | zk. ul. | Katastarska općina |
|--------------|---------|--------------------|
| 979/1 | 1414 | Kapela |

Izvor: Općina Kapela

Obzirom na eventualno moguće iskazane potrebe za provođenje projekata od posebne važnosti i od posebnog interesa Općine Kapela, Općina Kapela može prodati odnosno kupiti i druge nekretnine u skladu s proračunskim mogućnostima, a po posebnim odlukama Općinskog vijeća Općine Kapela ili Općinskog načelnika sukladno zakonskim odredbama koje utvrđuju ingerencije u postupcima upravljanja imovinom.

7. PLAN PROVOĐENJA POSTUPAKA PROCJENE IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE KAPELA

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. Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Na nekretninama na kojima nije izvršena procjena vrijednosti vršit će se pojedinačna procjena svih nekretnina od strane ovlaštenog Povjerenstva i na temelju procjemenih elaborata koje će izraditi ovlaštene procjenitelji. Podaci o nekretninama se neprestano usklađuju, unose se promjene vezano uz prodaju nekretnina, kupnju nekretnina, povrat imovine, izgradnju, upotrebu, ulaganja i sl.

Ukoliko se ukaže potreba za davanje u zakup ili prodaju nekretnine tada će se provesti procjena koju će obavljati ovlaštene sudski vještak s kojim je sklopljen okvirni ugovor za

izrada 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.

Strategijom upravljanja imovinom definirane su sljedeće smjernice za provođenja postupaka procjene imovine u vlasništvu općine:

- procjenjivanje imovine te njeno iskazivanje u knjigovodstvu Općine Kapela
- procjenu potencijala imovine Općine Kapela 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

Planom upravljanja imovinom definiraju se sljedeće smjernice za provođenje postupaka procjene imovine u vlasništvu općine:

- vršiti procjenu nekretnina u trenutku kada se za to ukaže potreba, odnosno prije raspolaganja nekretninama
- sadržaj i oblik procjemenog elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom

8. 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 praksi bi to, između ostalog, značilo da bi se zamjenom nekretnina formirale veće građevinske čestice pogodne za investicije.

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

Zakonom o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine” broj 80/11) u cilju osiguravanja pretpostavki za učinkovitije provođenje projekata vezano za izgradnju infrastrukturnih građevina od interesa za

Republiku Hrvatsku i u interesu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, radi uspješnijeg sudjelovanja u Kohezijskoj politici Europske unije i u korištenju sredstava iz fondova Europske unije, uređuje rješavanje imovinskopravnih odnosa i oslobođenje od plaćanja naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja, na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske i vlasništvu jedinica lokalne, odnosno jedinica područne (regionalne) samouprave.

Strategijom upravljanja imovinom definirane su sljedeće smjernice vezane za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa:

- pronalaženje i uknjižba imovine u vlasništvu Općine Kapela koja do sada nije evidentirana kao općinska imovina,
- usklađivati podatke u zemljišnim knjigama sa podacima u katastru radi utvrđivanja stvarnog stanja na terenu,
- stjecati vlasništvo nekretnina namijenjenih za gradnju komunalne infrastrukture,
- rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
- popisati sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice

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

- u poslovnim knjigama evidentirati, te u financijskim izvještajima iskazati imovinu (nekretnine) za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, prema procijenjenim vrijednostima sudskog vještaka

Tijekom 2021. godine, ukoliko bude potrebno, Općina Kapela planira pokrenuti postupke rješavanja imovinsko-pravnih pitanja. 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.

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

Kontinuiranom i redovitom objavom informacija koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom na internetskoj stranici Općine Kapela zainteresiranoj javnosti omogućava se uvid u rad općinske uprave te se povećava transparentnost i učinkovitost cjelokupnog sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Kapela.

Strategijom upravljanja imovinom Općine Kapela definirane su sljedeće smjernice vezane uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama:

- na službenoj internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Kapela

Planom upravljanja imovinom definiraju se sljedeće smjernice vezane uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama:

- nastaviti sa redovitim i proaktivnom objavom dokumenata upravljanja i raspolaganja imovinom na internetskoj stranici općine
- provoditi savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu općine

10. 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

Nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske i koje su se na dan 1. siječnja 2017. koristile kao škole, domovi zdravlja, bolnice i druge ustanove kojima su osnivači jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i koje se koriste u obrazovne i zdravstvene svrhe te groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, dječja igrališta, sportsko-rekreacijski objekti, sportska igrališta, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice i javne stube temeljem novog Zakona o upravljanju državnom imovinom upisat će se u vlasništvo jedinca lokalne ili područne (regionalne) samouprave na čijem području se nalaze odnosno u vlasništvo ustanove koja ih koristi ili njima upravlja i koja je vlasništvo nekretnine stekla temeljem posebnog propisa.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno ustanove bile su dužne do 31. prosinca 2019. dostaviti Ministarstvu zahtjev za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva na gore spomenutim nekretninama.

Ministarstvo će izdati ispravu podobnu za upis prava vlasništva na navedenim nekretninama jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno ustanovi sukladno pravodobno podnesenim zahtjevima. Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno ustanove dužne su provesti sve pripremne i provedbene postupke uključujući i formiranje građevinskih čestica radi upisa vlasništva na spomenutim nekretninama u zemljišne knjige.

Općina Kapela nema nekretnina za koje bi zatražila darovanje od Ministarstva državne imovine darovanje sljedećih nekretnina.

11.ZAKLJUČAK

Imovinu u vlasništvu Općine Kapela 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.

Dužnost Općine Kapela je učestalo pratiti pravne propise i donositi odgovarajuće opće akte i pravilnike, a radi što učinkovitijeg, jednoobraznog i transparentnijeg raspolaganja i upravljanja svojom imovinom.

Općina Kapela s izrađenom Strategijom upravljanja imovinom i ovim Planom upravljanja imovinom ima dobre pretpostavke za racionalno upravljanje i podlogu za donošenje odluka koje će unaprijediti procese upravljanja imovinom.

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

KLASA: 406-09/21-02/1
URBROJ: 2103/02-02-21-1
Kapela, 30. studenog 2021.