

Na temelju članka 14. Statuta Općine Draž ( „Službeni glasnik Općine Draž, broj:01/13 ) Općinsko vijeće Općine Draž na svojoj 39. sjednici održanoj dana 30. ožujka 2017. godine donijelo je:

**STRATEGIJA  
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA  
NEKRETNINAMA  
U VLASNIŠTVU OPĆINE DRAŽ  
ZA RAZDOBLJE OD 2017.-2022.**

**SADRŽAJ:**

- 1). UVOD.....
- 2) VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA  
NEKRETNINAMA.....
- 3) ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I  
RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA.....
- 4) VIZIJA I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U  
RAZDOBLJU OD 2017.-2022. GODINE.....
  - a) ZEMLJIŠTA.....
  - b) POSLOVNI PROSTORI.....
  - c) STANOVI.....

**UVOD**

Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Draž donosi Općinsko vijeće Općine Draž . Strategija određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine u razdoblju od 2017 do 2022. godine. Strategijom upravljanja i raspolaganja se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske ( Narodne Novine 76/13) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Upravljanje imovinom definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem nekretninama i podrazumijeva procese kojima se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti.

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

Nekretninama u vlasništvu Općine Draž mora se odgovorno upravljati i raspolagati jer predstavljaju kapital koji je potrebno staviti u funkciju i po potrebi sačuvati za buduće generacije.

Općina Draž raspolaže i upravlja nekretninama u svojem vlasništvu prema načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

**Načelo javnosti raspolaganja nekretninama** osigurava se propisivanjem pravila i kriterija raspolaganja u svim aktima koji se donose u svezi s njihovim upravljanjem i raspolaganjem te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva raspolaganja nekretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela nadležnog za upravljanje/raspolaganje

nekretninama, javnom objavom najvažnijih odluka, vođenjem registra nekretnina u vlasništvu Općine.

**Načelo predvidljivosti** osigurava da raspolaganje nekretninama u istim ili sličnim slučajevima bude obuhvaćeno predvidljivim, jednakim postupanjem.

**Načelo učinkovitosti** osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva određenih Strategijom raspolaganja kao javni interes.

**Načelo odgovornosti** osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja nekretninama, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem nekretninama i izvješćivanjem o postignutim ciljevima.

## **VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
Zakon o zemljišnim knjigama ( NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
Zakon o prostornom uređenju ( NN 153/13)
Zakon o gradnji (NN 153/13)
Zakon o najmu stanova ( NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06)
Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine ( NN 40/97, 117/05)
Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ( NN 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163,98 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02)
Zakon o obveznim odnosima ( NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ( NN 86/12, 143/13)
Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ( NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina ( NN 16/07, 124/10, 56/13)
Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ( NN 125/11, 64/15)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 78/15)
Zakon o cestama ( NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14)
Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade ( NN 74/14)
Zakon o lokalnoj i područnoj ( regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13)

## **DONIJETI AKTI OPĆINE DRAŽ**

Statut Općine Draž (Službeni glasnik Općine Draž, broj: 01/13)
Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora ( Službeni Glasnik Općine Barilović 05/2010)
Odluka o prodaji obiteljskih kuća i stanova u vlasništvu Općine Draž, KLASA:371-01/10-01/05, URBROJ: 2100/04-02/10-01 od dana 07.lipnja 2010. godine
Odluka o izmjenama odluke o prodaji obiteljskih kuća i stanova u vlasništvu Općine Draž ( Službeni glasnik, broj: 01/14, broj: 01/13)
Odluka o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Draž ( Službeni glasnik, broj: 01/12)

## **ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

Općina u svom vlasništvu ima sljedeći portfelj imovine:

- Zemljišta,
- Poslovne prostore ( za potrebe Općine i za iznajmljivanje)
- Stanove,
- Javne površine i prostore ( ulice, zelene površine, prometnice, igrališta i parkirališta),
- Kulturne objekte i kulturna dobra,
- Komunalnu infrastrukturu ( javnu rasvjetu, groblja i mrtvačnice).

### **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 vezi upravljanja nekretninama.

### **Uspostava baze podataka o nekretninama**

Baza podataka o nekretninama oslanja se na točne i detaljne podatke preuzete iz katastra nekretnina i zemljišnih knjiga. Neki od tih podataka su stalni i rijetko se mijenjaju (oznaka katastarske čestice, površina, adresa, opis prostorno planska namjena) dok su ostali podaci (financijski rezultati, prihodi, izdaci, korisnici, trenutna namjena) podložni češćim promjenama.

Uspostavljanje baze podataka i popisa imovine prvi je i najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućava nadzor i analizu nekretnina i portfelja te osigurava transparentnost u radu.

### **Stanje dokumentacije, vlasnički upisi i praćenje nekretnina:**

Upravljanje imovinom zahtijeva točne podatke o imovini. Općina Draž uspostavlja cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu.

Za određeni broj nekretnina Općina još mora kompletirati vlasničku dokumentaciju i provesti upise u zemljišne knjige i druge javne očevidnike./ Legalizacija bespravno izgrađenih objekata, usklađenje gruntovnog i katastarskog stanja nekretnina/.

#### **Zemljište**

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine Draž važan udio čini zemljište koje predstavlja potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Znatna dio tog portfelja uknjižen je na Općinu Draž .

#### **Poslovni prostori**

Općina Draž u vlasništvu ima i poslovne prostore . Poslovni prostori se sukladno Pravilniku o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Draž ( Službeni glasnik, broj: 01/12) i važećim zakonskim propisima daju u zakup, što je jedan od izvornih prihoda Općine Draž.

#### **Stanovi**

U evidenciji dugotrajne imovine Općine Draž nalaze se i stanovi koje koriste najmoprimci na temelju Ugovora o najmu između Općine i privatnih osoba. Isti ugovori su zaključeni nakon mirne reintegracije u svrhu zaštite objekata. Općina Draž je pokrenula postupke legalizacije

objekata . Stanovima Upravlja STANOUPRAVA d.o.o., Beli Manastir 31300, Kralja Tomislava 53.

## **VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2017.-2022. GODINE**

Vizija Općine Draž je stvaranje što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine po najvišim standardima, uz optimalne troškove poslovanja. Cilj 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. Vezano uz postupke legalizacije nekretnina, poduzeti će se sve mjere u očuvanju imovine Općine Draž na kojoj su izgrađene i legalizirane građevine.

Radi osiguranja obavljanja funkcija jedinica lokalne samouprave, jedan od najvažnijih ciljeva predstavlja oformiti katalog nekretnina za prodaju, što podrazumijeva sveobuhvatnu analizu zatečenog stanja, kako prostorno plansku, tako i komunalnu opremljenost te identifikaciju nekretnina čijim bi se raspolaganjem i otuđenjem stekla imovinskopravna korist Općine, koja bi se dugoročno usmjerila na razvoj same Općine. Jedan od ciljeva predstavlja i formiranje informatičkog programa koji bi sadržavao katalog nekretnina, podatke, zemljišnoknjižnu i katastarsku dokumentaciju, tlocrte, fotografije i svu građevinsku dokumentaciju u skorijoj budućnosti i koja bi se čuvala trajno.

Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje nekretninama:

- neprestani rad na detektiranju imovine u vlasništvu Općine Draž
- uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Općine Draž
- uočavanje razlika i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja i raspolaganja,
- povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
- vođenje računa o interesima Općine Draž kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije,
- uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina,
- temeljenje odluka o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- upotpunjavanje postojećeg registra imovine, objavljenog i javnog dostupnog,
- za sve nekretnine na kojima postoji upisano suvlasništvo, ukoliko je to moguće, provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- žurno rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata,
- stjecanje vlasništva nad nekretninama namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture,
- zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- redovita objava dokumenata upravljanja imovinom na internetskoj stranici općine,
- redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- čuvanje zapisa o nekretninama.

## **ZEMLJIŠTA**

Općina Draž provodi model upravljanja imovinom. Popisuju se jedinice imovine, inventura stalno traje i dopunjuje se.

U 2017. planira se pokrenuti postupak procjene nekretnina pojedinačno, na temelju procjemenog elaborata izrađenog od strane ovlaštenog procjenitelja. Podaci o nekretninama

se neprestano usklađuju unose se promjene vezano uz prodaju nekretnina, kupnju nekretnina, izgradnju, upotrebu, ulaganja i slično.

### **Uvjeti prodaje**

Raspolaganje nekretninama vršit će se isključivo temeljem provedenih javnih natječaja, osim u slučajevima kada je to posebnim zakonima drugačije uređeno.

Javni natječaji za prodaju nekretnina objavljuju se u dnevnom listu tako i na web stranicama i oglasnim pločama Općine, zainteresirane osobe se obavještavaju o istima.

Najčešće se na prodaju izlažu zemljišta za gradnju, potom okućnice, zemljišta ispod nekretnina koje su legaliziraju, odnosno za koji je izdan akt o gradnji po posebnim propisima.

Svi javni natječaji, osim općih uvjeta sadrže i pisane podatke o statusu nekretnina, mogućnosti gradnje, komunalnoj opremljenosti, prostornim planovima na snazi. Svaka pojedina nekretnina koja se izlaže na prodaju u opisnom dijelu sadrži detaljne podatke, dok se u grafičkom dijelu može vidjeti gdje se ista nalazi u prostoru kao i katastarski prikaz.

Prihodi od zemljišta se u poslovnim knjigama iskazuju za one nekretnine koje su prodane putem javnih natječaja.

### **Ulaganja**

Općina Draž ulaže u nekretnine u svom vlasništvu. Sva ulaganja su iskazana u knjigovodstvenim evidencijama.

Zemljišta u vlasništvu općine generiraju trošak u slučajevima ulaganja u iste. Sva ulaganja prati i knjigovodstvena evidencija na način da se povećava vrijednost imovine.

### **Hipoteke**

Nekretnine u vlasništvu Općine Draž nisu opterećene hipotekama.

### **Osnove raspolaganja**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
Zakon o zemljišnim knjigama ( NN 914/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
Zakon o prostornom uređenju ( NN 153/13)
Zakon o gradnji ( NN 153/13)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 78/15)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ( NN 86/12, 143/13)
Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ( NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina ( NN 16/07, 124/10, 56/13)
Zakon o cestama ( NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14)
Zakon o lokalnoj i područnoj ( regionalnoj) samoupravi ( NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13)

## **POSLOVNI PROSTORI**

Općina Draž vlasnik je poslovnih prostora. Poslovni prostori upisani su u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Draž. Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

### **Osnove korištenja**

- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ( NN 125/11, 64/15)
- Pravilnik o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Draž („Službeni glasnik Općine Draž broj:01/12“)

### Uvjeti prodaje poslovnih prostora

Sukladno Zakonu i Odluci o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Draž (Službeni glasnik, broj: 01/12), poslovni prostori prodaju se na temelju javnog natječaja. Općina Draž u planiranom periodu nema namjeru prodavati poslovni prostor.

### Zakupni odnosi

Za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Draž primjenjuje se načelno javnosti i jedinstvenog raspolaganja. Odlukom o zakupu poslovnih prostora utvrđeni su jednoobrazni i jedinstveni kriteriji koji se odnose na uvjete i postupak javnog natječaja za zakup, prava i obveze zakupodavca i zakupnika, zakupninu, djelatnost ulaganja i dr.

Jedinična cijena zakupnine po m<sup>2</sup>, utvrđena je od strane Općinskog vijeća.

Općina Draž vodi postupke naplate potraživanja s osnova neplaćenih zakupnina.

Analitička evidencija, prihodi i rashodi se vode po pojedinoj jedinici imovine. Pod prihodima se evidentira zakupnina, dok rashodovnu stranu tereni eventualno ulaganje u poslovni prostor.

### **STANOVI**

Općina trenutačno ima u evidenciji stanove u stambenoj zgradi u Batini i Dražu. Predmetne zgrade su vlasništvo Općine Draž. U zakonskom roku Općina Draž je pokrenula postupak legalizacije. Stanovima na temelju Ugovora sklopljenog s Općinom Draž, upravlja i sve poslove, vodi STANOUPRAVA d.o.o. Beli Manastir 31300, Kralja Tomislava 53.

### Osnove korištenja

- Zakon o najmu stanova ( NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06)

### **OSTALO**

Ova Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Draž za razdoblje od 2017.-2022., stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku“ Općine Draž, a učinit će se dostupnom na web stranici Općine Draž [www.draz.hr](http://www.draz.hr).

KLASA: 940-01/17-01/01  
URBROJ: 2100/04-01/17-01  
Draž, 30. ožujka 2017. god.

