



75.) Odluka o usvajanju Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Čavle za razdoblje od 2021. do 2027. g.

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) i članka 19. Statuta Općine Čavle (Službene novine PGŽ broj 20/14, 26/14, 27/15, 12/18, 41/18 i SN OČ 3/21, 12/21, -pročišćeni tekst 04/22), Općinsko vijeće Općine Čavle na sjednici održanoj dana 19. prosinca 2022. godine donosi

**ODLUKU
O USVAJANJU STRATEGIJE UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE ČAVLE ZA RAZDOBLJE OD 2021.
DO 2027. GODINE**

Članak 1.

Usvaja se Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Čavle za razdoblje od 2021. do 2027. (dalje u tekstu: Strategija upravljanja imovinom) koju je Općina Čavle obvezna donijeti u skladu s odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18).

Članak 2.

U Strategiji upravljanja imovinom određeni su dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom, sukladno stvarnom stanju i potrebama Općine, odnosno prema njenim specifičnostima, a sve radi održivog, ekonomičnog i transparentnog upravljanja i raspolaganja općinskom imovinom uvažavajući pri tom gospodarske i razvojne interese Općine Čavle.

Članak 3.

Strategiju upravljanja imovinom donosi Općinsko vijeće Općine Čavle za razdoblje od šest godina.

Članak 4.

Strategija iz članka 1. nalazi se u prilogu ove Odluke o čini njen sastavni dio.

Članak 5.

Ova Odluka stupa na snagu osmi dan od dana objave u Službenim novinama Općine Čavle.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE ČAVLE
Predsjednik
Norbert Mavrinac

KLASA: 021-05/22-01/10
URBROJ: 2170/03-01-22-5



OPĆINA ČAVLE
STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM
OPĆINE ČAVLE
za razdoblje 2021.-2027.



1. UVOD	3
2. OPĆI DIO	4
2.1. Opći podaci o Općini Čavle	4
2.2. Opći dio	5
2.1. Ciljevi i svrha Strategije upravljanja imovinom	8
2.2 Opća načela	8
3. VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM	9
3.1. Značenje pojmova	9
3.2. Zakonska obveza sustavnog evidentiranja imovine	11
4. AKTI OPĆINE ČAVLE	13
5. IMOVINA OPĆINE, ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	14
6. TRGOVAČKA DRUŠTVA U VLASNIŠTVU/SUVLASNIŠTVU OPĆINE ČAVLE	15
7. EVIDENCIJE IMOVINE	16
7.1. Portfelji imovine	17
• Zemljišta	17
• Poslovni prostori	17
• Kulturno-obrazovni objekti	18
• Stanovi	18
• Dječja igrališta i sportski objekti	18
• Komunalna infrastruktura	19
-Javna parkirališta	19
-Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima	19
-Nerazvrstane ceste	19
-Javne zelene površine	20
-Grobља	20
• Ostalo	20
• Sudski i drugi sporovi između Općine Čavle i trećih osoba	20
7.2. Evidentiranje nekretnina u skladu s klasifikacijom pojavnih oblika imovine prema rasporedu računa Računskog plana za proračunsko računovodstvo, Računskog plana za neprofitne organizacije i kontnog plana poduzetnika	21
8. SWOT ANALIZA	22
9. STRATEŠKI CILJEVI I MJERE	24
9.1.Strateški cilj 1: Menadžersko upravljanje imovinom	24
9.1.1.Povećanje financijskih učinaka od imovine	25
9.1.2. Vrednovanje nekretnina	25
9.1.3.Transparentnost rada općinske uprave	27
9.1.4.Primjena koncepta funkcionalne klasifikacije nekretnina	27
9.1.5.Organizacija vođenja kapitalnih projekata	29
9.2.Strateški cilj 2: Cjelovito i sveobuhvatno evidentiranje nefinancijske imovine Općine Čavle	30
9.2.1. Usklađivanje i povezivanje baza podataka o imovini	30



9.2.2. Digitalizacija dokumentacije o imovini	31
10. Preporuke za praćenje i revidiranje Strategije	31
11. ZAKLJUČAK	32



1. UVOD

Strategija upravljanja imovinom Općine Čavle 2021. - 2027. (u daljnjem tekstu Strategija), donosi se za potrebe Općine Čavle (u daljnjem tekstu: Općina) te je obvezujući dokument u funkciji učinkovitijeg upravljanja imovinom u vlasništvu ili raspolaganju Općine Čavle.

Strategija se donosi za razdoblje od šest godina i kao takva spada u srednjoročne strateške dokumente. Sadrži ključne strateške i posebne ciljeve te viziju i smjernice vezane za osiguranje učinkovitog i transparentnog upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Čavle. Značenje pojma upravljanje imovinom posebno je važno, pri čemu se naglašava da u ovom dokumentu i svakodnevnom radu svih općinskih tijela ima sljedeće značenje i da podrazumijeva ukupnost radnji i procesa usmjerenih k donošenju odluka o stjecanju, raspolaganju, prenamjeni i/ili otuđivanju općinske imovine, odnosno evidentiranju prava i obveza te troškova i prihoda koji nastaju s osnova raspolaganja i/ili korištenja općinskom imovinom.

Upravljanje imovinom je kompleksan proces donošenja odluka o stjecanju, korištenju i raspolaganju imovinom, te se isto definira kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem i raspolaganjem imovinom i podrazumijeva procese kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti.

Organizacijski aspekti učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom odnose se na aktivnosti koje jedinica lokalne samouprave može poduzeti kako bi unaprijedila procese upravljanja i raspolaganja, dok informatički aspekti omogućuju prikupljanje, obradu i korištenje relevantnih podataka.

Upravljanje nekretninama podrazumijeva stjecanje nekretnina, raspolaganje nekretninama i ostvarivanje svih drugih vlasničkih prava sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava. Upravljanje je djelovanje usmjereno na učinkovito, efikasno i proaktivno djelovanje u cilju postizanja određenih rezultata i vrijednosti, koji se temelje na duboko promišljenim parametrima zadanim zbog potrebe za optimizacijom korisnosti. Kod upravljanja radi se o sveobuhvatnoj skrbi o nekom dobru koja podrazumijeva da onaj koji skrbi mora brinuti o svim segmentima (način upotrebe, korištenja, održavanje i zaštita dobra).

Upravljanje su sve sustavne i koordinirane aktivnosti i prakse kojima Općina Čavle optimalno i održivo upravlja svojom imovinom, nekretninama te rizicima i rashodima. Upravljanje imovinom definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem nekretninama i podrazumijeva proces kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući prihod i povećanje vrijednosti.

Općina Čavle upravlja svojim nekretninama po sljedećim parametrima: evidencija nekretnina, održavanje nekretnina, unaprjeđenje nekretnina, briga o upotrebi i ekonomskoj dobiti za Proračun Općine Čavle. Cjelovita i sveobuhvatna evidencija nekretnina je preduvjet kvalitetnog i odgovornog upravljanja imovinom. Održavanje znači upravljanje koje je usmjereno k tome da se održava optimalno stanje svake jedinice nekretnine u cilju da zadovoljava one potrebe građana koje joj je namijenila odluka predstavničkog tijela i načelnice. Zaštita se odnosi na redovno održavanje kao i osiguranje od nepredviđenih događaja.



2. OPĆI DIO

2.1. Opći podaci o Općini Čavle

Općina Čavle ustrojena je kao jedinica lokalne samouprave, a nalazi se na području Primorsko-goranske županije.

Sukladno Zakonu o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 147/14 i 123/17) te prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je prema indeksu razvijenosti razvrstana u VII. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u drugoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave.

U svom samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, a koji nisu Ustavom ili Zakonom dodijeljeni državnim tijelima i to osobito poslove koji se odnose na:

- uređenje naselja i stanovanje;
- prostorno i urbanističko planiranje;
- komunalno gospodarstvo
- brigu o djeci,
- socijalnu skrb;
- primarnu zdravstvenu zaštitu;
- odgoj i osnovno obrazovanje;
- kulturu, tjelesnu kulturu i šport;
- zaštitu potrošača;
- zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša;
- protupožarnu i civilnu zaštitu;
- promet na svom području;
- te ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine utvrđenih zakonom i Statutom Općine Čavle, kao i poslova državne uprave prenesenih na Općinu, ustrojavaju se upravna tijela Općine koja su samostalna u okviru svog djelokruga te neposredno izvršavaju i nadziru provođenje općih i pojedinačnih akata tijela Općine, te u slučaju neprovođenja općeg akta poduzimaju propisane mjere.

Tijela Općine su Općinsko vijeće i Općinski načelnik.

Općinsko vijeće je predstavničko tijelo građana i tijelo lokalne samouprave, koje donosi akte u okviru djelokruga Općine te obavlja druge poslove u skladu sa Ustavom, Zakonom i Statutom Općine Čavle, dok općinski načelnik zastupa Općinu i nositelj je izvršne vlasti u Općini.

Teritorijalno, Općina obuhvaća područja sljedećih naselja ukupne površine 84,21 km²: Čavle, Cernik, Mavrinci, Buzdohanj, Soboli, Podrvanj, Podčudnič, Zastenice, Grobnik i Ilovik. Ukupan broj stanovnika prema Popisu 2021. iznosi 7.059.



2.2. Opći dio

Iz odredbi članka 67. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi¹ (dalje: ZLP(R)S) proizlazi kako imovinu jedinica lokalne, odnosno područne samouprave čine sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja im pripadaju. Međutim, takva naizgled jednostavna formulacija ponekad otvara puno više pitanja nego što daje odgovora, a odgovore je potrebno potražiti u odredbama drugih propisa koji izravno ili neizravno uređuju pitanja imovine. S obzirom na okolnost kako pokretne stvari vrlo često ne zauzimaju toliko značajan udio u portfeljima imovine JLP(R)S-ova, fokus ovog dokumenta je na upravljanju i raspolaganju nepokretnom imovinom u vlasništvu Općine Čavle.

U prilog kompleksnosti i multidisciplinarnosti upravljanju imovinom valja istaknuti činjenicu kako su način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini lokalnih jedinica te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima propisani odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu² i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu³.

Navedeni propisi, odnosno operativni poslovi i zadaci koji se na istima temelje, svakako su u domeni službenika u ustrojstvenim jedinicama nadležnim za poslove računovodstva i financija. Nadalje, kako bi se mogla postići zakonita funkcionalna distinkcija pojedinih portfelja imovine, potrebno je konzultirati odredbe niza različitih propisa u rasponu od temeljnog propisa kojim se uređuje područje lokalne i područne samouprave pa do propisa kojima se uređuju područja gradova i općina, odnosno upravna područja proračuna, komunalnog gospodarstva ili prostornog uređenja. Međutim, kako su navedena upravna područja, odnosno propisi kojima su ista uređena, uglavnom usmjereni semantičkom definiranju određenih pojmova te evidentiranju okolnosti o vrijednosti i stanju imovine, može se izvesti zaključak kako je područje upravljanja imovinom JLP(R)S-ova primarno potrebno podvesti pod izrazito široki obuhvat pojma imovinskopravnih poslova. Kao što je uvodno rečeno, ova Strategija se neće baviti detaljima i analitičkim prikazima postojećih poslovnih događaja, jer predmet iste nije analiza i preporučavanje postojećih podataka, već stvaranje pristupa koji će omogućiti definiranje i implementaciju procesa u poslovanje svih upravnih tijela i pravnih osoba kojih je Općina Čavle osnivač.

Cilj je poboljšati cjelokupno poslovanje vezano uz imovinu u vlasništvu Općine Čavle i kao posljedica svih tih postupaka poboljšati sve javne usluge i postići veće zadovoljstvo građana. Također je bitno ponoviti da na rashode koji se pojavljuju u obavljanju svih tih poslova se ne mogu bezuvjetno primjenjivati tržišna pravila i cost benefit analiza, jer kao primarni cilj stavljanja imovine u funkciju nije maksimiziranje dobiti, već zadovoljavanje javnih potreba.

Svakako se neka tržišna načela poslovanja mogu iskoristiti kao određeni dinamički korektiv onih procesa i radnji koji nisu obuhvaćeni ili predviđeni postojećim organizacijskim i ustrojstvenim strukturama karakterističnim za javnu upravu. Naravno, s ciljem ostvarivanja navedenoga valja naglasiti kako je općinska imovina prije svega u službi obavljanja niza različitih poslova od lokalnog značaja utvrđenih i navedenih u prethodno citiranom ZLP(R)S-u.

U bitnome, gradovi i općine dužni su, pored postojećih zemljišnih knjiga i katastra nekretnina koji bi trebali odražavati istinito te potpuno činjenično i pravno stanje u vezi nekretnina, 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 gospodarstvu⁴ propisano da su JLS-i dužni u roku od godine dana od

¹ 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 i 144/20

² Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20

³ Narodne novine 3/15, 93/15, 135/15, 2/17, 28/17, 112/18, 126/19, 145/20 i 32/21

⁴ Narodne novine 68/18, 110/18 i 32/20



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 navedenoga, a u kontekstu navođenja službenih evidencija ne smiju se smetnuti s uma i odredbe članka 7. prethodno citiranog 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, a kao određenu novinu u području upravljanja imovinom, potrebno je naglasiti kako je imovina gradova, općina i njihovih 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, Računskog plana za neprofitne organizacije i kontnog plana poduzetnika.

Cilj upravljanja nekretninama je održivi razvoj, a to je razvoj koji zadovoljava aktualne potrebe, a pritom ne ugrožava potrebe i interese budućih generacija. U okviru učinkovitog upravljanja nekretninama postiže se dobrobit za cijelu zajednicu, a treba težiti zadovoljavanju interesa i gospodarstva i druge zainteresirane javnosti.

Raspolaganje nekretninama podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava. Oblicima raspolaganja nekretnina u vlasništvu Općine smatraju se:

- prodaja nekretnina,
- razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- zamjena nekretnina,
- zakup zemljišta,
- osnivanje prava građenja,
- osnivanje prava služnosti,
- osnivanje založnih prava,
- darovanje nekretnina,
- davanje u zakup i korištenje poslovnih prostora,
- davanje u najam,
- prodaja zemljišta u poslovnim zonama,
- davanje na privremeno korištenje javnih površina.

U okviru građanskog prava razlikujemo javna dobra u općoj uporabi, javna dobra u javnoj uporabi i individualna dobra.

Javna dobra u općoj uporabi su dobra namijenjena za uporabu svih i svatko se ima pravo njima služiti na način koji je odredilo tijelo koje takvim dobrima neposredno upravlja. Općina Čavle upravlja nerazvrstanim cestama koje su javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Općine.

Za razliku od javnih dobara u općoj uporabi, javna dobra u javnoj uporabi nisu dostupna neograničenom broju subjekata na uporabu. Javna dobra u javnoj uporabi su stvari namijenjene neposrednom izvršavanju prava i dužnosti Općine, njezinih tijela i ustanova, a rabe ih u skladu s namjenom ona tijela i ustanove kojima ih je dalo tijelo nadležno za upravljanje.

To su dobra koja služe za neposredno izvršavanje dužnosti Općine, objekti u kojima se nalaze poslovni prostori u kojima rade tijela Općine, prostori koji služe za rad proračunskih korisnika



Općine Čavle te javne površine koje nisu prvenstveno u funkciji ostvarenja prihoda nego služe za upotrebu većeg broja građana. Za upravljanje ovim dobrima karakteristično je da se o njima treba brinuti na način da trebaju ostvariti funkciju za koju su namijenjeni.

Individualna dobra su ona koja nisu namijenjena za opću niti za javnu uporabu, a tu ulazi zemljište, poslovni prostori koji se daju u zakup na tržištu, stanovi. Za razliku od individualnih vlasnika koji se rukovode samo svojim interesom, Općina se mora rukovoditi javnim interesom pa je ograničen zakonskim ograničenjima prilikom raspolaganja (javni natječaj, tržišna cijena).

Strategijom se daju smjernice za sustavan pristup cjelovitom sagledavanju svih aspekata upravljanja nekretninama.

Nekretnine dijelimo na:

- obvezne - koje služe za zadovoljavanje izravnih potreba Općine,
- diskrecijske – za rješavanje kulturnih, sportskih i drugih potreba,
- komercijalne – raspoložive za ostvarivanje prihoda.

Potrebno je prikupljati podatke o prihodima i troškovima po svakoj jedinici nekretnine kako bi se dobio cjeloviti uvid.

Strategijom se određuju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Čavle uvažavajući gospodarske i razvojne interese, a sve sa svrhom učinkovitog i transparentnog upravljanja te stvaranja preduvjeta za očuvanje postojeće imovine i generiranje gospodarskog rasta.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2019. do 2025. godine („Narodne novine“ broj 96/19) prema kojoj je za upravljanje i raspolaganje imovinom lokalnih jedinica potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za državnu imovinu.

Upravljanje nekretninama podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati iste i generirati gospodarski rast. Procjena potencijala imovine temelji se na ocjeni stvarnog stanja. Bitna pretpostavka i nužan preduvjet realizacije Strategije je dogradnja normativnog okvira kojim će se dodatno urediti svi oblici raspolaganja i upravljanja imovinom.

Vlasništvo je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svog nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugog od tog isključi, ako to nije protivno tuđim pravima i zakonskim ograničenjima.

Vlasništvo podrazumijeva posjedovanje (vršenje faktične vlasti na stvari), uporabu i održavanje, korištenje te raspolaganje (pravo da se stvar otuđi ili optereti). Unutar tih granica propisanih Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 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, 81/15-pročišćeni tekst) vlasnik ima, između ostalog, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Općina treba postupati kao dobar gospodar što podrazumijeva da zna čime raspolaže, u kakvom je to stanju, koliko vrijedi, koji su troškovi, a koja je korist, da bi se onda temeljem svih tih informacija osiguralo efikasno upravljanje imovinom.

Općinskom imovinom treba odgovorno upravljati i raspolagati jer predstavlja kapital koji je potrebno staviti u funkciju i po potrebi sačuvati za buduće generacije



2.1. Ciljevi i svrha Strategije upravljanja imovinom

Opći strateški cilj je osigurati ekonomski svrhovito, djelotvorno, učinkovito i transparentno upravljanje općinskom imovinom, kao i osigurati da ta imovina bude u službi građana, gospodarskog rasta te zaštite javnog interesa i interesa Općine Čavle.

Svrha Strategije je temeljem utvrđivanja ekonomske, financijske i proračunske podloge te utvrđivanja potreba i stanja nekretnina u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, postaviti okvire za realizaciju programa i sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u narednom sedmogodišnjem, desetogodišnjem ili za nekretnine još bolje dvadesetogodišnjem razdoblju.

2.2 Opća načela

U aktima vezanim za rad lokalne samouprave, postupcima revizija, nadzora i izrade strateških dokumenata, najčešće se ističu sljedeća četiri opća načela:

- **načelo javnosti**
- **načelo predvidljivosti**
- **načelo učinkovitosti**
- **načelo odgovornosti.**

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za 2019. do 2025. navedeno je da se upravljanje i raspolaganje imovinom treba temeljiti na navedenim načelima, a kako je utvrđeno u Zakonu o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 18/16, 94/13).

Načelo javnosti - osigurava se propisivanjem načina raspolaganja, utvrđivanjem pravila i kriterija raspolaganja imovinom u aktima Općine te njihovom javnom objavom, 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.

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.



3. VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM

Za potrebe ove Strategije navode se samo najvažniji zakonski i podzakonski akti koji definiraju djelokrug upravljanja imovinom.

3.1. Značenje pojmova

Objašnjenje odnosno definiranje pojmova potrebno je ako postoje dvojbe o značenju, ako su stručni ili dvosmisleni, odnosno ako se koriste u užem ili širem smislu od uobičajenog.

Institute, nazivlja i pojmove koji predstavljaju pravne standarde i koji se podrazumijevaju u značenju u kojem su dani u pravnom sustavu, odnosno u općim propisima koji se odnose na određeno pravno područje, nije potrebno objašnjavati kako bi se osigurala njihova terminološka, logička i semantička dosljednost. Pojedini pojmovi u smislu ove Strategije imaju sljedeća značenja:

1. **Evidentiranje imovine** odnosi se na niz radnji koje se odnose na prikupljanje i evidentiranje svih podataka kojima se omogućuje uvid u opseg i strukturu svih pojavnih oblika imovine Općine Čavle, kao i postojanje eventualnih prava i ograničenja u odnosu na navedenu imovinu, a sve s ciljem učinkovitijeg upravljanja i nadzora nad raspolaganjem i stanjem općinske imovine, uključujući evidentiranje svih poslovnih promjena u vezi s nekretninama koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama.

2. **Fer vrijednost**, prema Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (HSFI) je iznos za koji se neka imovina može razmijeniti ili obveza podmiriti između informiranih nepovezanih stranaka koje su voljne obaviti transakciju.

3. **Imovina** su sve pokretne i nepokretne stvari u vlasništvu Općine Čavle te imovinska prava koja im pripadaju, odnosno sve pokretne stvari i prava koje Općina Čavle posjeduje kao samostalni posjednik.

4. **Indirektne subvencije** predstavljaju davanje imovine na korištenje ispod tržišne vrijednosti, a predstavlja izračunati iznos kojim vlasnik nekretnine od korisnika nekretnine ostvaruje manje neto prihoda nego što bi ih mogao ostvariti na slobodnom tržištu.

5. **Jedinica imovine** je najmanja funkcionalna cjelina nekretnine koja ima samostalnu uporabnu i/ili funkcionalnu vrijednost.

Može biti npr. katastarska čestica, stan, dječje igralište, nerazvrstana cesta, park, spomenik, most, poslovni prostor, parkiralište (s više parkirališnih mjesta), javna rasvjeta (s jednim mjernim mjestom i više stupova, kablova, svjetiljki), muzej, kazalište, dječji vrtić, pothodnik, fontana, javne stube, sklonište i dr.).

6. **Klasifikacija nekretnina (A, B i C)** – funkcionalna klasifikacija nekretnina u skladu s PRLS metodologijom upravljanja nekretninama koja se temelji na Projektu Reforme Lokalne Samouprave (PRLS) i koju je razvio The Urban Institute iz Washingtona, SAD, a financirala Svjetska banka za potrebe bržeg razvoja tranzicijskih zemalja. Imovina potrebna za ispunjavanje funkcija lokalne samouprave određena zakonom b. diskrecijska imovina – dobrovoljno podržana iz društvenih, političkih ili drugih razloga c. višak imovine ili imovina za ostvarenje prihoda.



7. **Opći strateški cilj** je ključni cilj ove Strategije, a to je ostvariti ekonomski svrhovito, učinkovito, djelotvorno i transparentno upravljanje općinskom imovinom, ali i osigurati da je ista u službi gospodarskog rasta i zaštite javnog interesa.

8. **Portfelji imovine** odnose se na pojavne oblike istovrsne imovine, odnosno imovine koja ima specifična obilježja koja je pobliže određuju i čine razliku u odnosu na druge pojavne oblike istovrsne imovine.

9. **Posebni ciljevi** u ovoj Strategiji čine skup ciljeva koji detaljnije razrađuju strateške ciljeve i u kojima su definirane mjere za ispunjenje tih ciljeva.

10. **Poslovi u okviru upravljanja imovinom trajne i/ili periodične naravi** su poslovi i radne aktivnosti koje obuhvaćaju i podrazumijevaju trajnu i/ili periodičnu suradnju više upravnih tijela ili ustrojstvenih jedinica u okviru istih, a u pravilu se odnose na evidentiranje nekretnina i poslovnih događaja u odnosu na nekretnine koji proizlaze s osnova raspolaganja imovinom u obveznompravnim smislu.

11. **Poslovi u okviru upravljanja imovinom jednokratne naravi** su poslovi i radnje koje po svom izvršenju ili provedbi ne podrazumijevaju nikakav oblik trajne ili periodične suradnje više upravnih tijela, a u pravilu se odnose na poslove i radnje u okviru uređivanja imovinskopravnog stanja u odnosu na nekretnine koje proizlaze s osnova raspolaganja imovinom u stvarnompravnim smislu, odnosno poslova evidentiranja stvarnompravnog statusa nekretnina.

12. **Raspolaganje imovinom** odnosi se na sve radnje kojima se odlučuje o stjecanju i otuđivanju općinske imovine (raspolaganje u stvarnompravnim smislu), odnosno na sve radnje kojima se općinska imovina daju na uporabu i/ili korištenje poslovnim partnerima u smislu ove Strategije (raspolaganje u obveznompravnim smislu).

13. **Stanje u naravi** odnosi se na pravni status nekretnine o kojoj podaci iz javnih upisnika ne odražavaju istinito i potpuno činjenično i pravno stanje nekretnine, a obuhvaća sve oblike izvanknjižnog i predmnijevanog vlasništva Općine Čavle u okviru kojih Općina Čavle posjeduje nekretnine kao samostalni posjednik (uslijed različitih okolnosti s osnova kojih nisu evidentirane nekretnine i stvarna prava na istima, a uvažavajući činjenicu kako Općina Čavle upravlja određenim brojem nekretnina koje je stekao pravnim sljedništvom i/ili na temelju izričite zakonske odredbe – ex lege stjecanje).

14. **Strategija**, kao i eventualne izvedenice iz ovog pojma se, ako nije drugačije izričito naznačeno, odnosi na ovaj dokument punog naziva Strategija upravljanja imovinom Općine Čavle za razdoblje 2021. – 2027. godine.

15. **Upravljanje imovinom** podrazumijeva ukupnost radnji i procesa usmjerenih k donošenju odluka o stjecanju, raspolaganju, prenamjeni i/ili otuđivanju općinske imovine, odnosno evidentiranju prava i obveza te troškova i prihoda koji nastaju s osnova raspolaganja i/ili korištenja općinskom imovinom.

16. **Upravno tijelo** je u smislu ove Strategije pobliže određeno odredbama općeg akta kojim se uređuje ustrojstvo i djelokrug uprave Općine Čavle.

17. **Uređivanje imovinskopravnih odnosa** odnosi se na ukupnost radnji i postupaka koji u pravilu obuhvaćaju donošenje pojedinačnih akata te izradu i sastav isprava o pravnim poslovima kojima se mijenja ili utječe na stvarnompravni status određene jedinice imovine, a takve radnje i postupci uključuju sve aktivnosti koje obuhvaćaju prikupljanje dokumentacije i provedbu istih akata u svim javnim upisnicima i registrima, a osobito u zemljišnim knjigama i katastru, uz napomenu kako isti pojam obuhvaća, osim ako nije što drugo određeno posebnim propisom, pojmove sređivanja i rješavanja imovinskopravnih odnosa.



18. **Vlasništvo** se odnosi, pored značenja utvrđenog drugim pozitivnim propisima u odnosu na nekretnine i pokretnine, na knjižno ili izvanknjižno vlasništvo Općine Čavle, a koje uključuje vlasništvo na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Općina Čavle ima pravo raspolaganja ili korištenja, zatim na nekretnine koje su bile u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Općine Čavle za koji se vodi postupak na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine⁵, do pravomoćnog okončanja tog postupka, kao i na vlasništvo svake nekretnine koju Općina Čavle posjeduje kao samostalni posjednik

3.2. Zakonska obveza sustavnog evidentiranja imovine

Značajne novine za upravljanje imovinom u vlasništvu gradova i općina donosi Zakon o upravljanju državnom imovinom (NN 52/18; dalje u tekstu: ZUDI), točnije odredbe članka 70. istog Zakona.

Na temelju citirane odredbe u vlasništvo jedinica lokalne i područne samouprave upisat će se sve 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, kao i groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, dječja igrališta, sportsko-rekreacijski objekti, sportska igrališta, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice te javne stubes.

Naravno, navedeni prijenos vlasništva nije sveobuhvatne naravi za sve portfelje navedene imovine, ali svakako isti valja uzeti u obzir kao kvalitetnu mogućnost rješavanja određenih pravnih sporova čije bi rješavanje u redovnom postupku bilo uglavnom dugotrajno, a često i neizvjesno.

Također, valja dodati kako je na temelju članka 18. stavka 1. ZUDI-a Hrvatski sabor na sjednici održanoj 2. listopada 2019. donio Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. u kojoj se, između ostalog navodi: Državni ured za reviziju je kao preporuku za upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave naglasio kako je nužno ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini s kojom lokalne jedinice raspolažu te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama i za donošenje planskih dokumenata.

Navedena formulacija osnažena je donošenjem Zakona o Središnjem registru državne imovine (NN 112/18) prema kojem se daje šire pojmovno određenje pojmu državne imovine, koja, pored ostalog, obuhvaća i imovinu jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave.

U osnovnom, jedinice lokalne samouprave obvezne su dostaviti strukturirane podatke u Središnji registar koji vodi središnje tijelo državne uprave nadležno za razvoj digitalnog društva, a sve s ciljem potpunog i učinkovitog evidentiranja javnih oblika državne imovine te učinkovitijeg upravljanja istom.

U vezi s nekretninama u primjeni je više zakonskih i podzakonskih propisa. Općina Čavle je u poziciji imatelja vlastite imovine kojom se upravlja u skladu sa sustavom državne imovine pa je bitno pri upravljanju nekretninama uzeti u obzir i propise koji se odnose na državnu imovinu.

⁵ Narodne novine br. 92/96, 92/99, 39/99, 42/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19



Najznačajniji propisi koji uređuju stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretnina su sljedeći:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, br. 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, 81/15-pročišćeni tekst)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15)
- Zakon o proračunu („N.N.“, br. 87/08., 136/12. i 15/15.)
- Zakon o obveznim odnosima (NN, br. 35/05., 41/08. i 125/11, 78/15)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15)
- Zakon o najmu stanova (NN, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06)
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN, br. 40/97 i 117/05)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN, br. 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 i 78/02)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, broj 78/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13)
- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12 i 143/13)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, br. 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12 i 136/12, 157/13 i 152/14, 98/15)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 16/07, 152/08, 124/10, 56/13)
- Zakon o cestama (NN, br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, br. 74/2014)
- Zakon o sportu (NN, br. 71/06, 150/08, 124/10, 124/11, 86/12, 94/13, 85/15, 19/16)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN, broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15)
- Zakon u uređivanju imovinsko-pravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (NN, broj 80/11)



4. AKTI OPĆINE ČAVLE

Radi uspješnog provođenja postupka upravljanja imovinom, Općina Čavle posjeduje niz važnih dokumenata (Pravilnika, Odluka) koji služe kao podloga/dokaz o raspolaganju imovinom, a to su sljedeći:

- Statut Općine Čavle (»Službene novine PGŽ« broj 20/14 20/ 14, 26/14, 27/15, 12/18, 41/18, SN OČ 03/21, 12/21, pročišćeni tekst 04/22)
- Odluka o komunalnom redu (Službene novine Općine Čavle 7/19, 9/19, 12/20 i 4/21)
- Odluka o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Čavle (SN PGŽ br. 25/12)
- Odluka o poslovnom prostoru u vlasništvu Općine Čavle (Službene novine Općine Čavle 7/22)
- Odluka o davanju u zakup zemljišta za postavu privremenih objekata na području Općine Čavle (Službene novine Primorsko goranske županije 14/16,)
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Čavle (Službene novine PGŽ broj 04/14, 21/15, Službene novine OČ 09/20).



5. IMOVINA OPĆINE, ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Ovom Strategijom utvrđuje se upravljanje i raspolaganje imovinom Općine te definiraju srednjoročni ciljevi kao i smjernice uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Čavle. Pronalaženjem optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu čuvaju se interesi Općine i generira se gospodarski rast. Vlasništvo Općine je važan instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva vezanih za prometnu, kulturnu i zdravstvenu politiku, kao i za poticanje razvoja gospodarstva, a istodobno pridonosi boljoj kvaliteti života svih mještana općine.

Strategija se konkretno odnosi na nefinancijsku imovinu koju Općina ima u svom portfelju i to na:

- zemljišta
- trgovačka društva u vlasništvu/suvlasništvu Općine
- stanove
- poslovne prostore
- javne površine
- sportske objekte
- kulturne objekte i kulturna dobra
- nerazvrstane ceste
- objekte komunalne infrastrukture

Upravljanje nekretninama odnosi se na sljedeće aktivnosti:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava
- sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine
- reguliranje vlasničko pravnog statusa nekretnina, njihov popis, procjenu i upis u javne registre i očevidnike
- obavljanje drugih poslova u vezi s upravljanjem nekretninama
-

Upravljanje i raspolaganje nekretninama obavlja se u skladu sa zakonskim propisima i posebnim odlukama Općinskog vijeća i načelnice. Postoje razrađeni procesi upravljanja i raspolaganja nekretninama. S obzirom da se godišnji plan upravljanja (kratkoročni ciljevi i smjernice) donosi u svrhu provođenja Strategije (srednjoročni ciljevi i smjernice), donošenje iste prethodi donošenju godišnjeg plana upravljanja, a kojim će se dodatno razraditi upravljanje i raspolaganje pojedinim oblicima nekretnina.

Upravljanje i raspolaganje nekretninama u Općini Čavle normativno se oslanja na zakonske i podzakonske akte te na opće akte Općine.

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Općine imaju Općinsko vijeće odnosno načelnica, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Općinsko vijeće, odnosno načelnica donose odluke o stjecanju, otuđivanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine pažnjom dobrog gospodara u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Općine.

Općinsko vijeće odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina, te raspolaganju ostalom imovinom Općine čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te raspolaganju ostalom imovinom odnosno čija pojedinačna vrijednost je veća od 1.000.000,00 kuna.



Načelnica Općine Čavle upravlja nekretninama, pokretninama i imovinskim pravima u vlasništvu Općine u skladu sa zakonom, Statutom Općine Čavle i općim aktima Općinskog vijeća, odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina Općine i raspolaganju ostalom imovinom u skladu sa zakonom, Statutom i posebnim propisima čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno raspolaganju ostalom imovinom, a najviše do 1.000.000,00 kuna pod uvjetom da je stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina, te raspolaganje ostalom imovinom planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonom.

Za većinu nekretnina Općina je upisan kao vlasnik, posjednik, u zemljišnim knjigama i katastru. Ujedno, kontinuirano se provode potrebni procesi kako bi sve nekretnine bile upisane kao vlasništvo Općine.

6. TRGOVAČKA DRUŠTVA U VLASNIŠTVU/SUVLASNIŠTVU OPĆINE ČAVLE

Trgovačka društva doprinose stvaranju bruto društvenog proizvoda te nastavno povećavaju zaposlenost i njihovo je poslovanje i obavljanje djelatnosti za koje su registrirane značajno kako za građane Općine tako i za dijelove poslovnog sektora.

Općina ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

Podaci o trgovačkom društvu				
Rd. br.	Naziv	Adresa	OIB	Udio u vlasništvu %
1.	Komunalno društvo Čavle d.o.o	Krenovac 2, 51219, Čavle	59280967177	100%
2.	Komunalno društvo Autotrolej d.o.o.	Školjić 15, Rijeka	19081493664	3,25%
3.	Komunalno društvo Čistoća d.o.o.	Dolac 14, 51000	06531901714	2,30%
4.	Industrijska zona Bakar d.o.o.	Kukuljanovo 182/2, Kukuljanovo	88897073492	0,574%
5.	Energo d.o.o.	Dolac 14, Rijeka	99393766301	0,00225%
6.	Komunalno društvo Vodovod i kanalizacija d.o.o.	Dolac 14, Rijeka	80805858278	1,73%
7.	Goranski sportski centar d.o.o.	Šetalište Ivana Gorana Kovačića 6, Delnice	54671320850	11%

Upravljanje trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Općine obuhvaća stalnu kontrolu nad njima kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama, kao i javnost te transparentnost rada kroz internetske stranice tih društava. Općina na svoj službenoj internetskoj stranici objavljuje sva trgovačka društva u kojima ima udjele, kao i podatke o nadzornim strukturama te kontinuirano objavljuje sve relevantne promjene.



7. EVIDENCIJE IMOVINE

Evidencija imovine Općine Čavle vodi se kroz:

- Registar nekretnina
- Evidencija komunalne infrastrukture i nerazvrstanih cesta
- Evidencija dugotrajne imovine

Registar općinske imovine (nekretnina) i evidencija komunalne infrastrukture vode se kao dvije zasebne evidencije, a sve sukladno

- Zakonu o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine, br. 112/18).
- Zakonu o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine, broj 68/18, 110/18)

Registri i evidencije vode se u elektroničkom obliku te se redovito ažuriraju.

Uspostavljanje baze podataka i popisa imovine prvi je i najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom.

Dugi niz godina Općina Čavle vodi evidenciju nekretnina, a od 2014. g. ustrojava registar nekretnina, koji je sveobuhvatna analitička evidencija o svim pojavnim oblicima imovine, odnosno jedinstvenu evidenciju imovine u koju su preuzeti podaci iz dotadašnje evidencije nekretnina.

Osim registra nekretnina, Općina je sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" broj 68/18 i 110/18) 2019. godine ustrojila i Evidenciju komunalne infrastrukture i nerazvrstanih cesta.

Općina Čavle ustrojila je analitičku knjigovodstvenu evidenciju nekretnina koja za zemljišta i građevinske objekte sadrži podatke o površini. Općina Čavle u sređivanju imovinsko-pravnog statusa na nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru te evidentiranju u poslovnim knjigama postupa sustavno te se procjenjuje da je uredila vlasništvo i posjed za 85% imovine.

Nadalje, procijenjena je vrijednost za oko 25% ukupnog zemljišta za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi. Ostalo zemljište, oko 75%, za koje nije procijenjena vrijednost, nije evidentirano niti iskazano u financijskim izvještajima, ali se kontinuirano provodi procjena vrijednosti nekretnina.

Unutar registra unose se svi opisno-tehnički podaci o svakoj jedinici imovine, prostorni i imovinsko pravni, financijski, tj. sva dokumentacija koju Općina posjeduje po svakoj jedinici imovine.

Općina Čavle navedenu materiju normira putem više općih akata kojima je obuhvaćeno više vidova raspolaganja nekretninama. Građevinsko zemljište je prostornim planom namijenjeno za izgradnju ili uređenje javnih površina ili se nalazi u zoni mješovite ili gospodarske namjene. Radi izgradnje javnih površina, rješavaju se i imovinsko pravni odnosi s vlasnicima zemljišta sklapanjem kupoprodajnih ugovora ili kroz postupak potpunog izvlaštenja.

Za zemljište koje se prema odredbama prostornih planova nalazi u zoni gospodarske namjene, važno je stvoriti uvjete za dolazak potencijalnih ulagača.

Nova katastarska izmjera i sređivanje zemljišnih knjiga nije provedena za sva zemljišta na području Općine Čavle. Naime, sredenost i usklađenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja je osnova za daljnja raspolaganja nekretninama.



Raspolaganje zemljištem odnosno njihova prodaja, kupnja, zamjena, ustanovljenje prava služnosti i prava građenja vrši se isključivo temeljem zakonskih odredbi i općih akata Općine Čavle.

Svi opći akti vezani na upravljanje i raspolaganje nekretninama objavljuju se u Službenim novinama Općine Čavle. Natječaji o upravljanju i raspolaganju nekretninama objavljuju se na mrežnim stranicama Općine Čavle, a u javnim glasilima objavljuju se oglasi o objavi natječaja.

7.1. Portfelji imovine

Kao što je uvodno rečeno, ova Strategija se neće baviti detaljima i analitičkim prikazima postojećih poslovnih događaja, jer predmet iste nije analiza i preporučavanje postojećih podataka, već stvaranje pristupa koji će omogućiti definiranje i implementaciju procesa u poslovanje svih upravnih tijela i pravnih osoba kojih je Općina Čavle osnivač. Cilj je poboljšati cjelokupno poslovanje vezano uz imovinu u vlasništvu Općine Čavle i kao posljedica svih tih postupaka poboljšati sve javne usluge i postići veće zadovoljstvo građana.

U nastavku je dan kratak pregled portfelja imovine Općine Čavle

- **Zemljišta**

Zemljišta u vlasništvu Općine evidentirana su prema četiri imovinsko-pravna oblika: čestice koje su u posjedu i vlasništvu, čestice koje su samo u posjedu ili samo u vlasništvu te čestice koje nisu evidentirane u katastru ili Zemljišnim knjigama.

Zemljišta su kategorizirana kao poljoprivredne površine, gradilišta, ali i šljunčare, dvorišta, kuće, crkve, deponij, cesta i put.

Prema trenutnom stanju, Općina raspolaže, odnosno u vlasništvu (i posjedništvu) ima u:

- k.o. Cernik-Čavle 115272 m2 građevinskog zemljišta
- k.o. Grobnik 6952 m2 građevinskog zemljišta
- k.o. Podhum 239179 m2 građevinskog zemljišta
- k. o. Podrvanj 1137 m2 građevinskog zemljišta

Općina zemljištem koje je prostornim planom predviđeno za gradnju upravlja i raspolaže sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima.

Evidencija zemljišta obuhvaća evidenciju svih zemljišnih čestica u svim katastarskim općinama, s vizualizacijom položaja i oblika čestice u GIS-u te podacima o vlasništvu i drugim stvarnim pravima iz evidencije imovine. Na taj način Općina Čavle ima dobar uvid u stvarno stanje koje je moguće analizirati u cilju pružanja podrške odlučivanju o daljnjim postupanjima s imovinom.

- **Poslovni prostori**

Općina Čavle raspolaže poslovnim prostorima sukladno odredbama

- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09, 143/12. i 152/14., 81/15, 137/15 i 94/17),
- Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« broj 125/11., 64/15. i 112/18.)



- Statut Općine Čavle (»Službene novine PGŽ« broj 20/14 20/ 14, 26/14, 27/15, 12/18, 41/18, SN OČ 03/21, 12/21, pročišćeni tekst 04/22)
- Odluka o poslovnom prostoru u vlasništvu Općine Čavle (Službene novine Općine Čavle 7/22)

Sukladno navedenom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kupoprodaja suvlasničkog dijela poslovnog prostora u vlasništvu Općine Čavle te uvjeti i postupak za kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Poslovni prostori Općine Čavle koriste se u komercijalne svrhe odnosno za ostvarivanje prihoda, ili ih koriste proračunski korisnici, udruge ili drugi subjekti za potrebe funkcioniranja društvenih i sličnih organizacija odnosno za neobavezne i subvencionirane funkcije Općine.

Podaci u evidenciji redovito se ažuriraju i opisuju stvarno stanje upravljanja imovinom. Posebno se ističe redovito ažuriranje podataka zakupa, što uključuje dijelove upravljanja zakupnicima (korisnicima poslovnih prostora), prihodima te arhivom dokumentacije koja nastaje u postupcima upravljanja.

Proračunski korisnik javna ustanova DV Čavlić koristi općinski prostor, udruge koriste prostore temeljem odluke općinskog načelnika, a u skladu s Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora. Pravnim i fizičkim osobama poslovni prostori su dani u zakup temeljem provedenih javnih natječajâ.

Općina Čavle trenutno raspolaže, odnosno u svom vlasništvu ima 35 poslovnih prostora koji su jednim dijelom dani u zakup, a nalaze se u objektima BK Cernik, Čitaonica Cernik, Čitaonica Grobnik, Dom Čavle, Kaštel Grobnik, Krenovac, Mali dom Platak, Veliki dom Platak, Mehana, SRC Mavrinci, Parkiralište dom Čavle, Automotodrom, Zastenice- odašiljač, objekt Betograd - Kikovica te BK Frankopan i BK Hrastenica.

- **Kulturno-obrazovni objekti**

Općina je vlasnik objekta koji je dan na korištenje Osnovnoj školi Čavle te područnoj školi Grobnik kojima je osnivač Primorsko-goranska županija kao i javne ustanove za predškolsko obrazovanje DV Čavlić s podružnicom Petešić.

Od objekata s kulturnom funkcijom tu je Čebuharova kuća i Kaštel Grad Grobnik. Sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12. i 136/12., 157/13. i 152/14, 98/15) nepokretnu kulturnu baštinu s utvrđenim svojstvom kulturnog dobra čine pojedinačne građevine i/ili kompleksi građevina, kulturno povijesne cjeline te krajolici.

Općina Čavle vodi izričitu brigu o kulturnim dobrima koja su u njegovom vlasništvu.

- **Stanovi**

Općina posjeduje 2 stana (jedan sa zaštićenom najmoprimcem te jedan nad kojim je pokrenut ovršni postupak radi iseljenja i predaje u posjed).

- **Dječja igrališta i sportski objekti**

Najznačajniji udio u imovini Općine odnosi se na sportske i rekreacijske objekte i to:

- Sportska dvorana Mavrinci
- Nogometno igralište Adelija Haramija beba - NK Grobničan
- Automotodrom Grobnik
- Regionalni sportsko-rekreacijski i turistički centar Platak (Veliki i Mali dom, žičare i prateći objekti)



- Boćarska dvorana Hrastenica
- Boćališta (Hrastenica, Frankopan, Krenovac, Sloga, Zastenice)
- Dječja igrališta (Žeželovo selo, Hrastenica, Dolnja cesta, Gaj, Cipica, Bajta, Placa Grad Grobnik, Baćina, Zastenice, Halovac, Rakovo selo, Frlani, Soboli, Platak kod parkirališta, Platak Veliki dom, Platak Radeševo)

- **Komunalna infrastruktura**

U evidenciji komunalne infrastrukture su upisani ažurni i točni podaci o komunalnoj infrastrukturi, a obuhvaćaju podatke o nerazvrstanim cestama, javna parkirališta, javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima, groblja, javne zelene površine, građevine i uređaji javne namjene.

- *Javna parkirališta*

Općina Čavle u svom portfelju nekretnina upravlja i raspolaže s 13 javnih parkirnih površina koje se nalaze na 22 katastarske čestice u vlasništvu Općine.

Evidentirano je 100 posto površina u vlasništvu i to Trg hrvatskih branitelja, parkiralište općinske uprave, Sportska dvorana Mavinci, BK Hrastenica, parkiralište Platak, Grobnik, Trg antifašističkih boraca, Vrtić Čavlić, Boćalište Cernik i Boki.

- *Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima*

Općina Čavle raspolaže zemljištima odnosno javnim površinama koje su isključivo namijenjene javnom korištenju pješacima. Općina u evidenciji ima tri trga (Trg hrvatskih branitelja, Trg antifašističkih boraca i Trg Zrinskih i Frankopana), dva pločnika (Dom Čavle i pločnik kod općinske uprave i ambulante), dvoje javne stube (Pod stranici i stube u ulici Zagrad i Banija) i jedan pješački nadvožnjak (Žeželovo selo). Takve površine su pogodne za zakup i to radi postavljanja ugostiteljskih terasa te postavljanja montažno-demontažnih objekata (kioska), postavljanja reklama i sl.

- *Nerazvrstane ceste*

Općina Čavle unutar svog portfelja nekretnina upravlja i raspolaže nerazvrstanim cestama i objektima komunalne infrastrukture. Na temelju Zakona i posebnih propisa Općina Čavle osigurava trajno i kvalitetno obavljanje komunalnih djelatnosti, osigurava održavanje komunalnih objekata i uređaja u stanju funkcionalne sposobnosti, osigurava obavljanje komunalnih djelatnosti na načelima održivog razvoja te osigurava javnost rada.

U sklopu komunalnih djelatnosti, Općina provodi održavanje nerazvrstanih cesta temeljem Zakona i Odluke o komunalnom redu.

U dijelu koji se odnosi na tekuće održavanje asfaltiranih i neasfaltiranih prometnica te presvlačenje makadamskih kolnika asfaltom, održavanje horizontalne i vertikalne signalizacije mogu temeljem ugovora o povjeravanju poslova obavljati pravne i fizičke osobe nakon provedenog javnog natječaja ili prikupljana ponuda.

Općina Čavle putem predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave za svaku kalendarsku godinu u skladu s predvidivim sredstvima i izvorima financiranja donosi Program održavanja komunalne infrastrukture. Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave donosi Program gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture za svaku kalendarsku godinu.

U evidenciju vlasništva nerazvrstanih cesta koje se u zemljišne knjige upisuju kao vlasništvo Općine Čavle uz zabilježbu javnog dobra u općoj uporabi – nerazvrstane ceste upisano je 237 nerazvrstanih cesta.



-Javne zelene površine

Općina je u evidenciju javnih zelenih površina unijela 30 površina od kojih na dječja igrališta otpada 16 površina. Na parkovnu infrastrukturu otpada sedam površina dok su tri u evidenciji definirane kao zelene površine, a preostalih 4 se odnosi na sportska igrališta i sportsko rekreacijski prostor. Time su u najznačajnijoj mjeri evidentirane zelene javne površine Općine.

-Grobља

Grobļima na području Općine Čavle upravlja Komunalno društvo Čavle d.o.o. Na području Općine nalaze se dva grobļa, Grobñik i Cernik, s pripadajućim objektima mrtvačnice, a u evidenciju je upisano i spomen područje Podhumskim žrtvama.

- Građevine i uređaji javne namjene

Tu spadaju spomenici, autobusna stajališta, zdenci i plan naselja.

- **Ostalo**

Poslovni prostor Kikovica koji je zakupu (Betograd) te prostor Zdravstvene stanice Čavle koji je u zakupu.

- **Sudski i drugi sporovi između Općine Čavle i trećih osoba**

U zastupanju Općine Čavle u sudskim i upravnim postupcima, sudjeluju službenici općinske uprave i punomoćnici iz reda odvjetnika.

U trenutku nastanka ove Strategije, Općina ima u radu 10-ak predmeta koje u manjem broju vode odvjetnički uredi, dok veći broj predmeta, koji se uglavnom odnose na postupke stjecanja prava vlasništva i provođenje pojedinačnih ispravnih postupaka i nove izmjere, provode službenici općinske uprave.

Postupci se pokreću po službenoj dužnosti, kao i po prijavama građana u slučajevima u kojima je došlo do eventualne uzurpacije imovine.

Evidencija komunalne infrastrukture odgovara propisanoj zakonskoj obvezi te po opsegu sadrži sve zakonom propisane podatke i arhivu dokumentacije. Preporuka je da se za pojavni oblik komunalne infrastrukture - javna rasvjeta također uvede u evidenciju komunalne infrastrukture.

Općina Čavle ima kvalitetno ustrojenu evidenciju komunalne infrastrukture koja predstavlja cjelovito i aktualno stanje. Prostor za poboljšanje nalazi se u dijelu dopune podataka potrebnih za procjenu vrijednosti komunalne infrastrukture (ocjena stanja, godina izgradnje i godina zadnje rekonstrukcije), kao i upisa same procijenjene vrijednosti takve imovine, a postojeća dokumentacija mogla bi se proširiti na način da obuhvati sve dozvole i akte proizašle s osnova provedenih radni s ciljem uređivanja imovinskopravnih odnosa, uz vođenje dnevnika rada u kojem bi se zapisivale radnje poduzete u tom smislu

Općina vodi i Evidenciju dugotrajne imovine. Općinski načelnik i općinska uprava upravljaju nefinancijskom dugotrajnom imovinom Općine. Upravljanje dugotrajnom imovinom podrazumijeva njezino korištenje, održavanje i davanje u zakup. Sredstva za održavanje i osiguranje dugotrajne nefinancijske imovine osiguravaju se u rashodima poslovanja.

Knjigovodstvena evidencija nefinancijske dugotrajne imovine Općine vodi se u općinskoj upravi – financije. Sve poslovne promjene na nefinancijskoj dugotrajnoj imovini Općina ažurno evidentira u roku od 30 dana od dana nastanka promjene.



7.2. Evidentiranje nekretnina u skladu s klasifikacijom pojava oblika imovine prema rasporedu računa Računskog plana za proračunsko računovodstvo, Računskog plana za neprofitne organizacije i kontnog plana poduzetnika

Zakon o Središnjem registru državne imovine definirao je pojam državne imovine koji obuhvaća svu nefinancijsku i financijsku imovinu države, ali i: imovinu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imovinu trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, imovinu ustanova kojima je jedan od, imovinu ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Stupanjem na snagu navedenog Zakona jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave uvedena je obveza dostavljanja, unosa i vođenja podataka o imovini u skladu s klasifikacijom pojava oblika imovine prema rasporedu računa Računskog plana za proračunsko računovodstvo.

S obzirom na obvezujuću Uputu Ministarstva financija o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske iz 2018. godine koja je propisala kako su JLP(R)S državnu imovinu koja im je dana na korištenje obvezni evidentirati u svojoj bilanci, Općina je identificirala takvu imovinu te je procijenila te nekretnine i iste bilančno unijela u poslovne knjige u 2011.g.(Ugovor o osnivanju prava građenja Automotodrom Grobnik).



8. SWOT ANALIZA

SWOT analiza je jedan od instrumenata kojim se općinska uprava može poslužiti u kreiranju strategije, budući je analiza stanja imovine preduvjet za ispravni odabir strategije, kao i svih okolnosti te eventualnih organizacijskih poteškoća vezanih uz upravljanje istom, nužan preduvjet za učinkovit odabir i definiranje ostvarivih strateških ciljeva.

Riječ je o kvalitativnoj analitičkoj metodi koja kroz četiri čimbenika nastoji prikazati snage, slabosti, prilike i prijetnje određene pojave ili situacije.

Međutim, treba uzeti u obzir kako se radi o subjektivnoj metodi.



Slika 1. koncept SWOT analize

Objašnjenje naziva: Strengths → snage W – Weaknesses → slabosti O – Opportunities → prilike T – Threats → prijetnje

Promatranjem vlastitih snaga i slabosti u kombinaciji s prilikama i prijetnjama dolazi se do strateških saznanja kako bi se mogle poduzeti pravilne mjere i aktivnosti za postizanje strateških ciljeva Općine.



SNAGE	SLABOSTI
➤ Ažurna i točna evidencija komunalne infrastrukture ➤ Ažurna i točna evidencija zakupa poslovnih prostora ➤ Ažurnost u evidentiranju općinske imovine ➤ Evidencija imovine iz registra nekretnina u GIS sustavu ➤ Nekretnine koje koriste proračunski korisnici upisane su za korist Općine	➤ Nejasne procedure u vezi dostave dokumenata i informacija ➤ Tehnička neopremljenost (nepostojanje digitalnih rješenja u upravljanju dokumentima općinske uprave ➤ Sve nekretnine u vlasništvu Općine nisu procijenjene i unesene u pomoćnu knjigu
PRILIKE	PRIJETNJE
➤ Etažiranje objekata kako bi se olakšalo evidentiranje poslovnih procesa – poslovnih prostora ➤ Općina može unaprijed planirati gradnju, parcelirati zemljište, izgraditi komunalnu infrastrukturu ➤ Daljnji razvoj turističkog potencijala Općine ➤ Dostupnost registra nekretnina i ostalih evidencija imovine javnosti	➤ Neujednačena i nepredvidiva postupanja državnih tijela ➤ Sporost državnih tijela u rješavanju imovinskih predmeta i postupaka ➤ Nametnute nove zakonske obveze koje s postojećim brojem službenika nije moguće ispuniti ➤ Neriješen imovinskopravni status zemljišta koja nemaju funkciju



9. STRATEŠKI CILJEVI I MJERE

Opći strateški cilj ove Strategije jest ostvariti ekonomski svrhovito, učinkovito, djelotvorno i transparentno upravljanje općinskom imovinom, ali i osigurati da je ista u službi gospodarskog rasta i zaštite javnog interesa.

Opći strateški cilj razrađuje se na strateške ciljeve, dok se iz strateških ciljeva daljnjom razradom deriviraju posebni ciljevi. Nadalje se u okviru posebnih ciljeva utvrđuju 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 i posebni ciljevi:

S1: MENADŽERSKO UPRAVLJANJE IMOVINOM	S2: CJELOVITO I SVEOBUHVAĆUĆE EVIDENTIRANJE NEFINANCIJSKE IMOVINE
• PC1: Povećanje financijskih učinaka od imovine • PC2: Vrednovanje nekretnina • PC3: Transparentnost rada općinske uprave • PC4: Primjena koncepta funkcionalne klasifikacije nekretnina • PC5: Organizacija vođenja kapitalnih projekata	• PC6: Usklađivanje i povezivanje baza podataka o imovini • PC7: Digitalizacija dokumentacije o nekretninama

9.1. Strateški cilj 1: Menadžersko upravljanje imovinom

Upravljanje imovinom predstavlja najbolju održivu mješavinu brige za imovinom (npr. upravljanje održavanjem i rizicima) i iskorištenosti imovine (npr. upotreba imovine kako bi se ostvario neki korporativni cilj ili učinkovita korist). Ova kombinacija iskorištenosti i brige treba obuhvatiti i vremenski aspekt – i biti optimizirana u cijelom životnom ciklusu – tako da uključuje originalne investicije i konačna raspolaganja, obnove ili modifikacije. Menadžersko upravljanje imovinom donosi novi koncept u pristupu promatranja pojedinih portfelja imovine s obzirom na činjenicu da je neka imovina određena za zadovoljavanje javnih potreba i od nje se ne mogu očekivati financijski prihodi za razliku od druge, koja treba biti snažna financijska poluga općini.

S takvom imovinom, namijenjenom za ostvarivanje što većih financijskih efekata (prihoda), potrebno je upravljati po tržišnim principima primjenjujući koncept funkcionalne klasifikacije nekretnina kroz menadžersko upravljanje i istovremenu otvorenost podataka prema građanima.

U okviru strateškog cilja 1. posebni ciljevi:

- Povećanje financijskih učinaka od imovine



- Vrednovanje nekretnina
- Transparentnost rada općinske uprave
- Primjena koncepta funkcionalne klasifikacije nekretnina
- Organizacija vođenja kapitalnih objekata.

9.1.1. Povećanje financijskih učinaka od imovine

Povećanje financijskog učinka za skupinu nekretnina iz C klasifikacijske funkcije (prihodovna imovina) treba biti usmjereno u sve segmente u kojima ova imovina ne donosi prihode sukladno tržišnim uvjetima.

Povećanje financijskih učinaka od imovine može se realizirati kroz: povećanje prihoda i/ili smanjenje rashoda.

Povećanje prihoda od imovine može se ostvariti na više načina:

- povećanje prihoda od zakupa poslovnih prostora
- uređenje neuređenog građevinskog zemljišta u svrhu prodaje
- prilagođeno određivanje naknada za korištenje javnih površina prema zonama, opremljenosti, godišnjem dobu, potražnji
- povećanje broja parkirališta uz naplatu (proširenjem zona parkiranja, uređenjem postojećih javnih površina)
- revitalizacija zapuštenih nekretnina i njihovo stavljanje u funkciju radi ostvarivanja prihoda (jednokratno prodajom ili kroz investicijski ciklus)
- postizanje realnih tržišnih cijena za nekretnine koje se daju u zakup/najam
- smanjenje perioda u kojem se nekretnina ne koristi ili se koristi bez valjanog osnova i bez naplate
- prodaja prostora za različite oblike oglašavanja, zakup za bankomate i sl.

S druge strane, smanjenje rashoda može se odnositi na skupinu A i B (obvezna i diskrecijska imovina), ali samo do razine kada se ne ugrožava funkcionalnost jedinice imovine. Poseban prostor za smanjenje rashoda treba tražiti i u smanjenju troškova energenata, osiguranja, čuvanja objekata, sudskim postupcima i sl.

U tom rasponu mogućnosti su projekti energetske obnove, zamjena tehnologija rasvjete, prometa i dr.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 1.1. – Povećanje financijskih učinaka od imovine su:

- analiza strukture troškova i definiranje uzroka odstupanja od očekivanih (planiranih) rashoda
- snimak javnih površina radi utvrđenja njihovog stvarnog korištenja i analiza mogućih novih načina raspolaganja
- analiza mogućnosti povećanja prihoda po portfelju stanova, poslovnih prostora i zemljišta
- aktivno sudjelovanje u apliciranjima za sredstva iz EU fondova.

9.1.2. Vrednovanje nekretnina

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

Sam postupak vrednovanja imovine uređen je s više propisa, no za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ključna je obavezujuća Uputa Ministarstva financija o priznavanju,



mjeranju 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
- simbolično 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 iznimnim 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 sl. procjenjuju se u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune.

Procjene vrijednosti imovine po ovlaštenom procjenitelju provode se, u iznimnim slučajevima kada Općina ima namjeru raspolagati određenom nekretninom (najčešće prodaja imovine), dok 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 nekretnina⁶.

Bez realne (fer, tržišne) vrijednosti nekretnina nemoguće je ocijeniti njezine financijske efekte i izraditi financijsku analizu i ocjenu uspješnosti upravljanja nekretninama iskazanu kroz njezine godišnje prinose, odnosno stopu kapitalizacije (SK).

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

- osnivanje Internog procjeniteljskog povjerenstva za knjigovodstveno usklađenje vrijednosti imovine u vlasništvu Općine Čavle
- intenziviranje procjena jedinica imovine koje nisu evidentirane ni procijenjene
- analiza i po potrebi revidiranje vrijednosti ranije procijenjenih jedinica imovine
- evidentiranje procijenjenih vrijednosti jedinica imovine u poslovnim knjigama (Evidenciji dugotrajne imovine) i u Registru nekretnina
- planiranje dinamike izrade procjena kako bi se u razdoblju važenja Strategije u cijelosti dovršile i uskladile procjene vrijednosti jedinica imovine.

⁶ Narodne novine 78/15



9.1.3. Transparentnost rada općinske uprave

Otvoreni podaci doprinose transparentnosti rada općinskih upravnih tijela, jačaju njihovu odgovornost prema javnosti i smanjuju rizik od korupcije. Podaci koje otvoreno generira općinska uprava mogu biti poticaj razvoju gospodarstva. Ujedno otvoreni podaci omogućuju stvaranje kompetitivnih prednosti, razvoj inovacija i novih radnih mjesta.

Općina Čavle u skladu s odredbom članka 68.a Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi javno objavljuje informacije o trošenju proračunskih sredstava na svojim mrežnim stranicama na način da su iste lako dostupne i pretražive. Međutim, osim poštivanja zakonskih obveza, Općina Čavle poštuje i volju građana i njihovu želju za otvorenim podacima, slijedom čega nastoji transparentnost i otvorenost poslovanja općinske uprave podići na još višu razinu te omogućiti građanima na jednostavan način uvid u različite dimenzije poslovanja općinske uprave.

Ovaj posebni cilj uključuje i izvještavanje o imovini. Jedinicama lokalne samouprave i njihovim stanovnicima potrebne su potpune i jezgrovite informacije o imovini koju lokalna samouprava posjeduje i podupire. Načelnicima, vijećima i stanovnicima ne moraju nužno biti potrebne detaljne informacije o svakoj jedinici imovine. No, trebali bi imati jasan, sažet pregled, koji bi pokazao glavne portfelje imovine, prihode, izdatke i glavne institucije koje su u to uključene. Razina informiranosti trebala bi biti dovoljna da se javnosti prikaže kvaliteta upravljanja tom imovinom, da se ne bi posumnjalo u korupciju u raspodjeli imovine lokalne samouprave i u drugim financijskim i nefinancijskim aspektima

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 1.3. – Transparentnost rada općinske uprave su:

- donošenje sveobuhvatnih i transparentnih pisanih procedura i hodograma rada svih dionika procesa dodjele nekretnine na korištenje, od donošenja općenormativnih akata do evidentiranja pravnih poslova i svih poslovnih događaja u internim evidencijama Općine Čavle
- javna objava registra imovine odnosno nekretnina
- javna objava registra komunalne infrastrukture.

9.1.4. Primjena koncepta funkcionalne klasifikacije nekretnina

Koncept funkcionalne klasifikacije nekretnina, temeljen na pozitivnim međunarodnim i domaćim iskustvima u procesima unapređenja modela upravljanja imovinom, predstavlja bitnu smjernicu za definiranje politike ulaganja, korištenja, te „ubiranja plodova“ od imovine.

Osnovna klasifikacija pojava oblika imovine (portfelja) po ovom konceptu dijeli se na:

- A – OBVEZNU imovinu koju Općina mora imati za ispunjenje poslova iz svojeg djelokruga
- B – DISKRECIJSKU imovinu s kojom Općina pruža potporu izvan svojeg obvezujućeg djelokruga i
- C – PRIHODOVNU imovinu za ostvarivanje plodova od imovine Općine.

Važnost klasifikacije ogleda se u činjenici što se za svaku grupu, odnosno klasifikacijsku skupinu nekretnina, posebno definiraju principi koji pojednostavljaju proces upravljanja, korištenja i raspolaganja nekretninama, te ga čine lako primjenjivim i konačno transparentnim za javnost. Umjesto kao na javna dobra, na nekretnine u svom vlasništvu, Općina treba gledati kao na produktivne resurse, za što je jednim dijelom (za skupinu C) dobro primijeniti praksu upravljanja koja je učinkovita u privatnom sektoru.



Iz perspektive financijskih ciljeva odnosno učinaka, svaka klasifikacijska skupina ima principe upravljanja, kako je prikazano u sljedećoj tablici:

Klasifikacijska funkcija imovine	Vrsta nekretnina	Financijski ciljevi (učinci)
A – OBVEZNA	Objekti i prostori općinske uprave i samouprave, komunalna infrastruktura, opskrba vodom, javni prijevoz...	Maksimiziranje efekata korištenja, minimiziranje troškova
B – DISKRECIJSKA	a Igrališta, dvorane, šetnice, zelene površine, poslovni prostori za nevladine udruge, političke stranke	Minimiziranje subvencija
C – PRIHODOVNA	Poslovni prostori za zakup, stanovi za tržišni najam, terase, parkirališta...	Maksimiziranje financijskog povrata

Klasifikacijska funkcija skupine A – OBVEZNA

Prema ZLP(R)S-u, JLS-ovi u svom samoupravnom djelokrugu obavljaju poslove koji se odnose na: uređenje naselja i stanovanje, prostorno i urbano planiranje, komunalno gospodarstvo, brigu o djeci, socijalnu skrb, razvoj mreže obrazovnih, zdravstvenih, socijalnih i kulturnih ustanova, tjelesnu kulturu i šport, zaštitu potrošača, zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša, protupožarnu i civilnu zaštitu, promet, održavanje javnih cesta, izdavanje dokumenata prostornog planiranja.

Principi za optimalno raspolaganje OBVEZNOM imovinom (A):

- maksimalizirati učinkovitost imovine klasificirane A
- minimizirati troškove zadržavajući kvalitetu imovine na zadovoljavajućoj razini za svu imovinu klasificiranu A.

Klasifikacijska funkcija skupine B – DISKRECIJSKA

Klasifikacija nekretnina u skupinu B, predstavlja sve one nekretnine koje je Općina kao svoje diskrecijsko pravo u mogućnosti dati na korištenje nevladinom sektoru, političkim strankama, kulturnim i sportskim udrugama, pa i građanima, uvažavajući njihove potrebe sukladno svojim fiskalnim mogućnostima.

Principi za optimalno raspolaganje DISKRECIJSKOM imovinom (B):

- identificirati, analizirati i minimizirati subvencije nepokretne imovine klasificirane pod B
- korisnici trebaju sudjelovati ili pak sami održavati imovinu
- općina mora biti sigurna da su plaćeni porezi i troškovi osiguranja, te da je imovina dobro održavana (nenajavljeni pregledi i kontrole)
- prilikom ocjenjivanja zahtjeva za ulaganja u imovinu B, treba uključiti i mišljenje javnosti o tim ulaganjima.

Klasifikacijska funkcija skupine C – PRIHODOVNA

U ovu klasifikacijsku skupinu ulazi imovina koja ima prvenstveno ulogu ostvarivanja prihoda i predstavlja sve one nekretnine koje Općini trenutno nisu potrebne za obavljanje nadležnosti iz svojeg djelokruga. Kod promatranja nekretnine važno je uzeti u obzir i njezin potencijal, s obzirom na lokaciju, namjenu, veličinu, moguće bolje korištenje, vlasništvo, planove Općine i druge relevantne čimbenike. Znači, pored navedene trenutne funkcije u bazi podataka treba ujedno upisati i funkciju koja bi bila optimalna za tu nekretninu.



Principi za optimalno raspolaganje PRIHODOVNOM imovinom (C):

- maksimalizirati neto prihode imovine klasificirane C
- primijeniti tržišne principe u upravljanju imovinom klasificiranom C
- prodaja jedinica imovine s lošim financijskim rezultatima radi ostvarenja jednokratnih prihoda u proračun Općine
- smanjenje troškova održavanja i obveza za jedinice imovine koje nije moguće iznajmiti ili prodati

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 1.4. – Primjena koncepta funkcionalne klasifikacije nekretnina:

- izvršiti potpunu klasifikaciju svih jedinica imovine
- uvesti obavezu korištenja periodičnih operativnih izvještaja i periodičnog praćenja operativnih troškova
- definirati formate i vremenske dimenzije operativnih izvještaja
- uvesti sustav donošenja odluka o raspolaganju jedinicama imovine na temelju financijskih pokazatelja i drugih općih društvenih interesa a u svrhu ostvarivanja zadanih ciljeva

9.1.5. Organizacija vođenja kapitalnih projekata

Realizacijom kapitalnih projekata javna politika usmjereno djeluje na ciljeve kojima se zadovoljavaju javne potrebe građana, odnosno rješavaju nastali problemi unutar zajednice. Raznolike su zajedničke potrebe koje se moraju osigurati za kvalitetno življenje unutar jedne zajednice: obrazovanje, zdravstvo, predškolski odgoj, sport i drugi sadržaji.

U smislu ove Strategije radi se o osiguranju prostornih uvjeta za razvijanje i pružanje usluga u područjima odgoja i obrazovanja te u cilju obavljanja niza različitih društvenih i drugih djelatnosti koji doprinose kvaliteti života u Općini Čavle.

Realizacija kapitalnih projekata zahtijeva organizaciju koja puno pita nadilazi upravnu organizacijsku strukturu pojedinih upravnih tijela. Kako su kapitalni projekti u cijelosti proizvodi javne uprave, nastaju rizici ako se isti vode iz pozicija pojedinih upravnih tijela. Upravna tijela nemaju fleksibilnost i prilagodljivost koja postoji unutar gospodarskih sustava, a posljedica toga je povremena zakašnjela suradnja pojedinih upravnih tijela. Kako bi se realizirao kapitalni projekt mora se planirati i obaviti niz aktivnosti za što je potrebno uspostaviti projektni pristup, odnosno uspostaviti tijelo koje će koordinirati cjelokupnim sustavom planiranja, te realizacije kapitalnog projekta do faze ključ u ruke.

Za vrijeme realizacije kapitalnog projekta nastaje problem ukoliko se ne organizira i ne koordinira cjelokupni postupak pripreme, provedbe, praćenja provedbe i izvještavanja o kapitalnom projektu iz jednog centra.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 1.5. – Organizacija vođenja kapitalnih objekata su:

- analiza postojeće imovine i njenog korištenja i usporedba sa novim potrebama koje se pojavljuju
- uspostava koordinacije pripreme, provedbe, praćenja provedbe i izvještavanja o kapitalnom projektu iz jednog centra
- analiza financiranja iz EU fondova
- osigurati zaduženim djelatnicima dodatnu edukaciju o vođenju projekata.



9.2.Strateški cilj 2: Cjelovito i sveobuhvatno evidentiranje nefinancijske imovine Općine Čavle

Sveobuhvatni/cjeloviti plan upravljanja i evidentiranja nefinancijske imovine Općine Čavle je snažno sredstvo za unaprjeđenje poslovanja u upravljanju imovinom te bi svaka jedinica lokalne samouprave trebala primjenjivati isti. Sveobuhvatni plan omogućuje izradu i provedbu dugoročne politike i opravdava mjere poduzete u vezi s njom.

Predlaže se uvođenje informacijskog sustava za upravljanje dokumentima Općine Čavle kao potpora u ostvarenju pružanja informacija, ali i ubrzavanju i pojednostavljenju administrativnih procesa unutar uprave, koristiti će se za naprednije vrednovanje dostupnih podataka te za donošenje kvalitetnijih odluka.

U informacijski sustav Općine predlaže se povezati sve registre i evidencije imovine te analitičku knjigovodstvenu evidenciju nefinancijske imovine.

U okviru strateškog cilja 4 – Cjelovito i sveobuhvatno evidentiranje nefinancijske imovine Općine Čavle, definirani su i sljedeći posebni ciljevi:

- Usklađivanje i povezivanje baza podataka o imovini
- Digitalizacija dokumentacije o nekretninama.

9.2.1. Usklađivanje i povezivanje baza podataka o imovini

Nekretnine u registrima većine jedinica lokalne samouprave, do stupanja na snagu Zakona o Središnjem registru državne imovine, su se evidentirale sukladno pravilima stvarnog prava. Stupanjem na snagu Zakona o komunalnom gospodarstvu jedinice lokalne samouprave su dužne ustrojiti i voditi evidenciju komunalne infrastrukture.

Komunalna infrastruktura, osim što je vlasnički drugačije definirana, ima izrazito puno pojava oblika s različitim specifičnim atributima od ostalih nekretnina, a sve te pojavne oblike također treba evidentirati i povezati sa analitičkom evidencijom imovine.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 4.1. – Usklađivanje i povezivanje baza podataka o imovini:

- analiza zajedničkih i specifičnih, razlikovnih atributa u bazama različite namjene
- standardizacija pojmova u svim aplikativnim rješenjima (ukoliko postoje)
- radna koordinacija upravnih tijela ili djelatnika jedinstvenog upravnog odjela nadležnih za poslove evidentiranja općinske imovine, za poslove evidentiranja komunalne infrastrukture i za poslove financija i proračuna, s ciljem uspostave i primjene jedinstvenog identifikacijskog sustava za svu imovinu
- analiza i definiranje mogućnosti povezivanja sa ostalim informacijskim sustavima koji vode različite podatke o imovini iz svoje nadležnosti
- izrada i implementacija programskog rješenja integracije jedinstvenog identifikacijskog sustava za svu općinsku imovinu
- izrada izvještajnog sustava s komplementarnim i dopunjujućim podacima iz raznih baza podataka, preko jedinstvenog identifikacijskog sustava.



9.2.2. Digitalizacija dokumentacije o imovini

Digitalizacija dokumentacije o imovini Općine može se promatrati kao neophodan i neizbježan radni proces u skladu s recentnim izmjenama normativnog okvira osobito u području uredskog poslovanja i upravljanja arhivskim gradivom, ali i kao vrlo učinkovit mehanizam koji će smanjiti utrošak vremena na nepotrebno i dugotrajno pretraživanje dokumenta u fizičkom obliku, zatim umanjiti potrebu za fizičkim prostorom za smještaj i održavanje arhiva te, u konačnici, omogućiti podizanje razine učinkovitosti raspoloživih ljudskih potencijala.

Kod digitalizacije dokumentacije o imovini bitno se razlikuje stanje ranije nastale dokumentacije i dokumentacije koja nastaje danas i u budućnosti. Za ranije nastalu dokumentaciju jedino je moguće kroz zahtjevan i dugotrajan posao, po odabranom kriteriju (važnost dokumentacije, raspoloživost po arhivama, ugroženost od propadanja, i sl.), izvršiti pripremu, indeksiranje i digitalno arhiviranje.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 4.2. – Digitalizacija dokumentacije o nekretninama su:

- analiza raspoloživosti zapisa i njihovog smještaja po arhivama
- implementacija programskog rješenja za obuhvat arhivske građe
- edukacija zaposlenika za digitalni obuhvat arhivske građe
- definiranje i provedba modela pristupa digitalnim arhivama
- povezivanje aplikacije „Registar nekretnina“ s digitalnim arhivama
- organizacija pristupa do nedigitaliziranih arhiva.

10. Preporuke za praćenje i revidiranje Strategije

Za uspješnu provedbu Strategije neophodno je istu stalno pratiti, ažurirati sve nastale promjene, te po potrebi revidirati uvažavajući novonastale uvjete, bilo sa strane promjene zakonodavstva, nepredviđenih trendova, novonastalih dobrih rješenja iz prakse i izražene mogućnosti korištenja sredstava iz EU fondova. Preporuka za praćenje odnosi se na trogodišnju reviziju uz odgovarajući godišnji izvještaj o provedbi za načelnicu i općinsko vijeće.

Načelnica će odrediti nositelje izvještajnog dijela poslova te izvršenja ciljeva i mjera utvrđenih u ovoj Strategiji.

Osnovne preporuke za praćenje, koje u sebi uključuju elemente nadzora i ocjenjivanja, odnose se na praćenje:

- ostvaruje li se vizija Strategije - kroz analizu učinka po pojedinim ciljevima, prikazom i usporedbom pokazatelja, s naglaskom na rezultate mjera i aktivnosti iz godišnjih planova
- primjenjuju li se načela Strategije - kao osnovne komponente učinkovitog upravljanja imovinom Općine
- ostvaruje li se godišnji plan - analizom kako, kada i tko provodi aktivnosti definirane u Godišnjem planu. Godišnji plan služi kao sredstvo nadzora i ocjenjivanja, jer sadrži ciljeve i vremenski okvir u kojem točno definirane mjere i aktivnosti trebaju biti realizirane
- da li je došlo do zakonskih promjena vezanih za upravljanje imovinom Općine, te kako prilagoditi općinske akte istima, kao i samu provedbu sa svim pratećim uvjetima, učincima odnosno posljedicama



11. ZAKLJUČAK

Imovinu jedinice lokalne samouprave čine sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja istoj pripadaju, ali poteškoće i dvojbe u vezi upravljanja imovinom odnose se, obzirom na njihovu brojnost, različitost, vrijednost i rashode koje generiraju iz proračunskih sredstava, gotovo isključivo na općinske nekretnine. Tako unutar pojma upravljanja imovinom možemo razlikovati niz stručnih i radnih procesa koji obuhvaćaju različite načine raspolaganja i korištenja imovinom, ali i evidentiranja svih poslovnih događaja proizašlih s osnova stjecanja, otuđenja, korištenja ili održavanja iste, uključujući provođenje različitih operativnih poslova prije svega imovinskopravne naravi.

Nužan preduvjet učinkovitom, racionalnom i zakonitom upravljanju imovinom predstavlja prije svega sustavno i organizirano evidentiranje ukupnosti općinske nepokretne imovine. Naime, različita upravna tijela i/ili službenici mogu raspolagati s vrlo kvalitetnim evidencijama pojedinih vrsta imovine unutar svojeg područja rada i nadležnosti, ali uređeni sustav upravljanja imovinom unutar JLS-a je na području čitave Republike Hrvatske još uvijek puno češće na razini izolirane iznimke, a ne pravila. Već je navedeno kako obveza evidentiranja imovine počiva na nizu različitih propisa, a najveći se problem u tom smislu odražava u okolnosti kako navedeni propisi nisu međusobno usklađeni i sveobuhvatni u odnosu na ukupnosti općinske imovine te kao takvi, nažalost, stvaraju visoku razinu pravne nesigurnosti te uzrokuju stvaranju neujednačenosti u operativnom postupanju.

Navedene je poteškoće organizacijske naravi moguće nadići i premostiti isključivo putem izrade i donošenja strateški koncipiranih dokumenta u različitim područjima rada i nadležnosti, a tako i u području upravljanja imovinom, koji trebaju predstavljati kvalitetnu normativnu i sadržajnu podlogu za koordinirano, sukcesivno i dosljedno operativno provođenje svih zadanih strateških i posebnih ciljeva. Stoga je nužno naglasiti kako ništa od navedenoga ne može biti ostvareno u slučaju izostanka aktivne participacije i nedvojbene podrške donositelja odluka u koordiniranju i usklađivanju svih složenih radnih zadataka u različitim upravnim i stručnim područjima objedinjenim u pojmu upravljanja imovinom u najširem smislu.

U konačnici, ovu Strategiju je, kao dokument dominantno apstraktne naravi kojim se uređuju srednjoročni ciljevi upravljanja i raspolaganja imovinom, nužno razraditi kroz operativno i konkretno zadane kratkoročne ciljeve koje je poželjno definirati putem godišnjeg plana upravljanja imovinom. Stoga je nadalje izrazito važno naglasiti kako svi postavljeni ciljevi unutar navedenih dokumenata moraju biti životno i operativno provedivi, uvažavajući pritom mogućnost razumnog i odgovornog mobiliziranja i iskorištavanja svih potrebnih administrativnih i financijskih kapaciteta Općine Čavle nužnih za njihovo ostvarenje.

Dosadašnji sustav upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Čavle koji se odvijao temeljem zakonskih, podzakonskih akata i akata Općine Čavle, nadograđen je i upotpunjen odredbama ove Strategije, što sve skupa omogućava temelj za učinkovito upravljanje imovinom u budućem razdoblju uz preduvjet ispunjenja zadanih ciljeva.



Čavja 31, 51219 Čavle, Hrvatska
T: 051/208-300
F: 051/208-310
E: opcina@cavle.hr
W: www.cavle.hr
MB: 2554941
OIB: 27613220645