

**REPUBLIKA HRVATSKA  
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA  
OPĆINA KRAVARSKO**



**Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom  
Općine Kravarsko**

KLASA: 406-01/16-01/01  
URBROJ: 238-17-16-22-01  
U Kravarskom , 21. ožujka 2016.

# SADRŽAJ

## 1. UVOD

## 2. VAŽEĆI PROPISI I AKTI ZAVODA U VEZI S NEKRENTINAMA

- 2.1. Zakoni i drugi propisi
- 2.2. Akti Općine Kravarsko

## 3. STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM OPĆINE KRAVASKO

- 3.1. Upravljanje imovinom

## 4. IMOVINA OPĆINE KRAVARSKO

## 5. PLAN BUDUĆEG UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE KRAVARSKO

## 6. ZAKLJUČAK

## 1. UVOD

Općina Kravarsko je jedinica lokalne samouprave, a područje na kojem se prostire utvrđeno je Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj.

U sastav Općine Kravarsko ulaze slijedeća naselja: Barbarići Kravarski, Čakanec, Donji Hruševac, Gladovec Kravarski, Gornji Hruševac, Kravarsko, Novo Brdo, Podvornica, Pustike, Žitkovčica.

Općina Kravarsko u samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju prava građana, 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 sport, zaštitu potrošača, zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša, protupožarnu zaštitu i civilnu zaštitu, promet na svom području te ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine ustrojen je Jedinствeni upravni odjel koji u okviru svoga djelokruga neposredno izvršava i nadzire provođenje zakona i općih i pojedinačnih akata tijela Općine, rješava u upravnim stvarima te poduzima propisane mjere.

Statut Općine Kravarsko podrobnije uređuje samoupravni djelokrug Općine, njezino ustrojstvo, ovlasti i način rada tijela, način obavljanja poslova, oblike neposrednog sudjelovanja građana u odlučivanju, ustrojstvo i rad javnih službi, suradnju s drugim jedinicama lokalne i područne samouprave, te druga pitanja od važnosti za ostvarivanje prava i obveza Općine.

Općina Kravarsko smještena je u južnom dijelu Zagrebačke županije, na području Vukomeričkih gorica, između Turopolja i Pokuplja. Prema prirodno-geografskoj regionalizaciji Hrvatske ovaj prostor pripada jugozapadnom dijelu Panonske megaregije. Kao sastavni dio Zagrebačke županije Općina Kravarsko ulazi u područje šireg zagrebačkog prostora.

Područje Općine Kravarsko graniči sa Gradom Velika Gorica na sjeveru i Općinom Pokupsko na zapadu. Istočnim i južnim dijelom općine pruža se granica sa susjednom Sisačko-moslavačkom županijom.

## 2. VAŽEĆI PROPISI I AKTI ZAVODA U VEZI S NEKRENTINAMA

U vezi s nekretninama u primjeni je više zakonskih i pod zakonskih propisa. Općina je u poziciji imatelja vlastite imovine koja pritom ulazi i u sustav državne imovine pa je bitno pri upravljanju nekretninama uzeti u obzir i propise koji se odnose na državnu imovinu. Stoga navodimo najznačajnije propise koji uređuju stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretninama u vlasništvu Općine.

### ➤ 2.1. Zakoni i drugi propisi

- Zakon o ustanovama (NN, br. 76/93., 29/97., 47/99. i 35/08.)
- Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (NN, broj 94/13.)
- Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN, broj 127/13.)
- Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba (NN, broj 127/13.)

- Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (NN, broj 127/13.)
- Uredba o metodama procjene tržišne vrijednosti, naknade za osnivanje prava građenja i naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN, broj 127/13.)
- Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (NN, broj 144/13.)
- 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. i 143/12.)
- Zakon o obveznim odnosima (NN, br. 35/05., 41/08. i 125/11.)
- 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 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. i78/02.)
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN, br. 40/97. i 117/05.)
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN, br. 76/07., 38/09., 55/11., 90/11., 50/12., 55/12. i 80/13.)
- Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN, broj 78/13.)
- Pravilnik o potrebnim znanjima iz područja upravljanja projektima (NN, broj 45/09.)
- Pravilnik o uvjetima i načinu vođenja građevnog dnevnika (NN, broj 6/00.)
- Pravilnik o tehničkom pregledu građevine (NN, broj 108/04.)5
- Pravilnik o energetskim pregledima građevina i certificiranju zgrada (NN, br. 81/12.,29/13. i 78/13.)
- Tehnički propis o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama (NN, br. 110/08., 89/09., 79/13. i 90/13.)
- Zakon o arhitektonskim i inženjerskim poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji (NN, br. 152/08., 124/09., 49/11. i 25/13.)
- Pravilnik o stručnom ispitu te upotpunjavanju i usavršavanju znanja osoba koje obavljaju poslove prostornog uređenja i graditeljstva (NN, br. 24/08., 141/09., 23/11.,129/11. i 109/12.)
- Pravilnik o produženju razdoblja stručnog usavršavanja znanja osoba koje obavljaju poslove prostornog uređenja i graditeljstva (NN, br. 87/10. i 23/11.)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN, br. 90/10.,111/10. i 55/12.)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12.)
- 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.)
- Zakon o zaštiti na radu (NN, br. 59/96., 94/96., 100/04., 114/03., 86/08., 116/08.,75/09. i 143/12.)
- Zakon o javnoj nabavi (NN, br. 90/11. i 83/13.)
- Pravilnik o popisu obveznika primjene Zakona o javnoj nabavi (NN, broj 19/12.)
- Uredba o objavama i evidenciji javne nabave (NN, br. 13/08., 77/08., 04/09. i 52/10.)
- Pravilnik o izobrazbi u području javne nabave (NN, broj 6/12.)
- Pravilnik o primjeni jedinstvenog rječnika javne nabave (CPV) (NN, broj 6/12.)
- Zakon o arhivskom gradivu i arhivima (NN, br. 105/97., 64/00., 65/09. i 125/11.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 16/07., 124/10. i 56/10.)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11.)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN, br. 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. i 94/13.).

- 2.2 Akti Općine Kravarsko (Proces upravljanja imovinom , Odluka o korištenju doma kulture u Kravarskom te visini naknade za privremeno korištenje, Odluka o zakupu poslovnog prostora)

### **3. Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Kravarsko**

Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Kravarsko donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika. S obzirom na to, Strategija će se u sljedećim godinama usklađivati sa sadržajem Nacionalnog programa reformi, koji Republika Hrvatska sastavlja za duže razdoblje i dostavlja Europskoj komisiji.

Strategija se izrađuje sukladno Planu upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske i Odlukom o donošenju Plana («Narodne novine«, broj 24/2014). Njome se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja općinskom imovinom te izvedbene mjere u svrhu provođenja.

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

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

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

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

Učinkovito upravljanje nekretninama Općine Kravarsko treba pridonijeti što boljoj iskorištenosti imovine kao i kvalitetnije upravljanje. Sveobuhvatna analiza i procjena tržišne vrijednosti svih nekretnina Općine Kravarsko, a uvjet je za izradu snimke i ocjene realnog stanja i vrijednosti tog dijela imovine Općine Kravarsko.

Općina Kravarsko je vlasnik svojih nekretnina i upravlja i raspolaze tim nekretninama, uvažavajući i odredbe Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. U upravljanju nekretninama Općina treba postupati 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 Kravarsko i strategiju razvoja Općine Kravarsko, sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja.

Odluke o upravljanju nekretninama treba temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku, a nekretnine treba primarno klasificirati na aktivne i neaktivne, tj. na one s kojima će se Općina Kravarsko koristiti za vlastite potrebe ili davati na korištenje drugima i na ostale nekretnine kojima će Općina Kravarsko raspolagati prema smjernicama iz Strategije.

Općina Kravarsko ima jako mali ljudski resurs u samoj Upravi Općine te nije u mogućnosti odvojiti poseban Upravni odjel koji bi se bavio ciljano upravljanjem i raspolaganjem imovine u vlasništvu Općine.

#### **➤ 3.1. Upravljanje imovinom**

Općina Kravarsko sustavno se trudi upravljati imovinom s ciljem povećanja prihoda, preciznom inventurom nekretnina, usavršavanjem dodatnih znanja i vještina zaposlenika jedinice samouprave, a sve u cilju većeg zadovoljstva građana i poboljšanja kvalitete života. Važnost poboljšanja upravljanja imovinom je prepoznata, kako od izvršnih tijela Općine Kravarsko, tako i od predstavničkih tijela.

Lokalne samouprave bit će sposobne učinkovito upravljati svojom imovinom samo ako prihvate ključne elemente iz prakse upravljanja imovinom iz privatnog sektora:

- upravljanje, računovodstvo, izrada proračuna i radovi zasnovani po jedinici imovine
- relevantne i redovito ažurirane baze podataka o fizičkim, operativnim i financijskim značajkama nekretnina
- godišnji pregledi i izvještavanje
- parametri privatnoga tržišta, uključivši tržišnu vrijednost svih prenosivih nekretnina
- standardi financijskih instrumenata i rezultata koji se primjenjuju na tržištu nekretninama (primjerice obračuni povrata na ulaganja i kapitalizacija)
- uvođenje djelotvornog natjecanja za zakup, prodaju i nabavu usluga i materijala
- prodaja manjih nekretnina radi efikasnijeg upravljanja portfeljem. Ako se primijeni na upravljanje imovinom lokalne samouprave

Kvalitetan model upravljanja imovinom sastoji se od slijedećih aktivnosti:

1. uvođenje baze podataka/sustava inventure za svaku jedinicu imovine posebno
2. povrat imovine
3. klasifikacija imovine i formuliranje financijske politike u skladu s klasifikacijom
4. procjena nekretnina
5. računovodstvo i financijsko planiranje za imovinu
6. intenzivna financijska analiza projekata, imovine i portfelja
7. deregulacija poslovnoga zakupa i poboljšanje postupaka iznajmljivanja
8. kvantificiranje i praćenje direktnih i indirektnih subvencija vezanih za nekretnine koje uživaju zakupci i korisnici nekretnina u vlasništvu lokalne samouprave
9. izvještavanje o imovini
10. konsolidiranje upravljanja
11. izrada sveobuhvatnog plana za upravljanje imovinom.

Općina Kravarsko organizirala je poslove kroz Jedinostveni upravni odjel i formalno zadovoljava zakonske obveze. Općina je poduzela sve potrebne mjere da bi se u dogledno vrijeme izradile kvalitetne baze podataka o imovini temeljem koje bi se provodilo kvalitetnije upravljanje imovinom.

Problem Općine u provedbi istog je nedostatak ljudskih resursa u samoj Upravi Općine kao i financijskih resursa za kvalitetno provođenje svih segmenata same strategije.

#### 4. IMOVINA OPĆINE KRAVARSKO

Tablica: Popis nekretnina u vlasništvu Općine Kravarsko

Redni broj	Inv. broj	k.o.	Broj posj. lista	Zk.ul. br.	k.č.br.	Način uporabe	Površina	Pov. čhv	Vrijednost kn	Interna bilješka	Vlasništvo/posjed
1.	515	Kravarsko	935	2	13	Kuća bb	204	245	740.000,00	Općinska zgrada	Vlasništvo
						dvorište	677		1,00	Dvorište Općine	Vlasništvo
2.	25	Kravarsko	935	619	759/2	Zgrada	240	146	1.497.634,42	Kulturni dom Kr.	Vlasništvo
	7					dvorište	285		1,00	Dvorište K.D. Krav.	Vlasništvo
3.	248	Kravarsko	935	996	791/1	Škola – stara škola	215		49.495,48	Stara škola	Vlasništvo
			935			Igralište i dvorište	500		1,00	Stara škola	Vlasništvo
						oranica	6687		1,00	Stara škola	Vlasništvo
4.		Kravarsko	935	992	7/4	dvorište	1049		1,00	VG cesta	Vlasništvo
						Kuća, Kravarsko.	122		1,00	VG cesta 6	Vlasništvo
5.		Kravarsko	935	471	8/1	Dvorište	1049	373	1,00	Selo	Vlasništvo
						zgrada	160		1,00	Selo	Vlasništvo
6.		Kravarsko	935	471	8/2	Pašnjak	122	34	1,00	Kravaršćica	Vlasništvo
7.		Kravarsko	935	471	8/3	cesta	334	93	1,00	Selo	Vlasništvo
8.		Kravarsko	935	471	9	Pašnjak	439	122	1,00	Trnec	Vlasništvo
9.		Kravarsko	935	2	12/1	voćnjak	264	73	1,00	Selo vrh	Vlasništvo
10.		Kravarsko	935	103	16/3	oranica	197	55	1,00	Selo vrh	Vlasništvo
11.		Kravarsko	935	987	299/2	put	108	30	1,00	Krčevina	Vlasništvo
12.		Kravarsko	935	578	742/2	neplodno	277	77	1,00	Sajmište	Posjed (RH)
13.		Kravarsko	935	578	749/9	neplodno	1115	310	1,00	Dvorište	Vlasništvo
14.		Kravarsko	935	619	1071	pašnjak	432	120	1,00	Poljana	Vlasništvo
15.		Kravarsko	935	619	1072	šuma	906	252	1,00	Poljana	Vlasništvo
16.		Kravarsko	935	619	1073	pašnjak	2180	876	1,00	Poljana	Vlasništvo

Redni broj	Inv. broj	k.o.	Broj posj. lista	Zk.ul. br.	k.č.br.	Način uporabe	Površina	Pov. čhv	Vrijednost kn	Interna bilješka	Vlasništvo/p osjed
17.		Kravarско	1025	974	743	livada	2626	730	1,00	Gospočak	Vlasništvo (1/2 RH)
18.		Kravarско	438	559	25	pašnjak	611	170	1,00	Vujnović Zdenac	Vlasništvo
19.		Podvornica	1060	39	473/3	livada	3140		1,00	Jarek Šp. ob. Barb.	Vlasništvo
20.	535	Novo Brdo	78	1024	169,170 ,171,17 2,175	pašnjak	11502		19.676,00	Zemljište Novo Brdo	Posjed
21	547	Hotnja	593	1226	2898/2	pašnjak	4931	1371	167.592,30	Dom Donji H.	Posjed (Op. Pokupsko/R H vlasnici)
22.	570	Novo Brdo	251	488	29/1	Kuća i dvorište	424	118	34.484,26	Sportski objekt Novo Brdo	Posjed (društveno vl)
23.	548	Novo Brdo	251	221,48 8	29/2	Kuća i dvorište	421	117	49.851,59	Dom Novo Brdo	Posjed (društveno vl)
24.	55	Hotnja	899	990	2942/4	pašnjak	878		1,00	Svlačionica DH Luka	Posjed (vl.MO DH)
25.	7	Kravarско	392	24	759/1	oranica	5129		25.299,76	Igralište Kravarско	Vlasništvo
26.	555	Podvornica		352	95/4	oranica	135,25	142	8.384,13	Dom Podvornica	Posjed
							47.359,25		2.592.440,94		



## **Plan investicija**

Godišnje se planira iz proračuna Općine investirati u ceste – izgradnja lokalnih cesta, održavanje javnih površina i groblja, te razvoj održivog gospodarenja otpadom na području Općine, potom održavanje objekata i uređaja komunalne infrastrukture u vlasništvu Općine, održavanje i uređenje poljskih putova, te u dugotrajnu imovinu.

### **Izvor sredstava za investicije:**

Investicije će se financirati iz poreznih izvora, izvora komunalne naknade i komunalnog doprinosa, te sredstava zakupa i prodaje .

## **Plan upravljanja, odnosno tekućeg i investicijskog održavanja objekata u vlasništvu Općine Kravarsko**

U financijskom planu proračuna osigurati će se određena sredstva za plaćanje svih režijskih troškova, te za investicijsko održavanje ovih objekata, kako bi se priveli svrsi i bili prikladniji za korištenje.

Također će se, a u skladu s politikom energetske učinkovitosti i održivosti, provesti mjere energetske obnove objekata te izrade energetskih certifikata u suradnji s Fondom za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost. Ovim ulaganjima u energetske obnovu, uštedjet će se i na tekućim troškovima.

## **Plan postupaka vezanih uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine**

1. Potrebno je objaviti na web Općine sav popis imovine i konstantno ga ažurirati
2. Organizirati učinkovitije korištenje imovine u vlasništvu Općine, s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Zakonski propisi kojima je uređeno postupanje vezano uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske:

1. Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 94/2013)
2. Zakon o pravu na pristup informacijama (»Narodne novine«, broj 25/2013)

## **5. PLAN BUDUĆEG UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE KRAVARSKO**

Općina mora na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni općinskoj upravi budu i stavljeni u funkciju koja će služiti racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju općinske uprave.

Općina Kravarsko svjesna je nedovoljno iskorištenog resursa Općinske imovine.

Krovna razvojna strategija obuhvaća velikim dijelom ovaj resurs te će ista kvalitetnom analizom postojećeg stanja te mogućnosti budućih financiranja pomoći oko definiranja kvalitetnijeg plana upravljanja imovinom na području Općine jer je jedan od glavnih ciljeva strategije staviti imovinu u funkciju.

Svako učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama kao preduvjet podrazumijevaju poznavanje vrijednosti tih nekretnina. Vrijednosti nekretnina su od bitnog značaja za Općinu.

## **6. ZAKLJUČAK**

Nekretnine se mogu koristiti kao pasivni gospodarski potencijal ili se njima namjerava aktivno raspolagati, ali osnovni podatak za svakog vlasnika predstavlja vrijednost njegove nekretnine.

Procjenjivanje vrijednosti nekretnina koristi se u prometu nekretnina, za utvrđivanje visine založnog prava, osiguranja imovine, razvrgnuća suvlasničkih zajednica, pitanja ulaganja i povećanja vrijednosti nekretnina, provođenja postupka uređenja građevinskog zemljišta putem urbane komasacije, izvlaštenja, kao i drugih poslova glede zemljišnih čestica. Jedan dio zemljišta nije uknjižen na Općinu Kravarsko.

Uz zadaću procjene pri kraju je knjiženje vlasništva Općine - uspostavi registra imovine za što učinkovitije upravljanje i raspolaganje građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine što podrazumijeva i provođenje postupaka stavljanja tog zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem zahtjeva razvrgnuća suvlasničke zajednice na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske i općine i drugih osoba, zatim provođenjem postupaka osnivanja založnog prava, davanjem u zakup zemljišta, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti nekog drugog tijela.

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KRAVARSKO**