

## OPĆINSKO VIJEĆE

### 14.

Sukladno Zakonu o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine”, broj 52/18), Zakonu o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine”, broj 112/18), u skladu s preporukama Državnog ureda za reviziju po obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Primorsko-goranske županije, a na temelju članka 34. Statuta Općine Viškovo („Službene novine Općine Viškovo“, broj 3/18, 2/20 i 4/21), Općinsko vijeće Općine Viškovo, na 2. sjednici održanoj 29. srpnja 2021. godine donijelo je

#### ODLUKU

**o usvajanju Strategije upravljanja imovinom Općine Viškovo za razdoblje 2021.-2027.**

#### Članak 1.

Donosi se Strategija upravljanja imovinom Općine Viškovo za razdoblje 2021.-2027.

Strategija upravljanja imovinom Općine Viškovo za razdoblje 2021.-2027. prilaže se ovoj Odluci i čini njezin sastavni dio.

#### Članak 2.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Viškovo“.

*KLASA:021-04/21-01/05*

*URBROJ:2170-09-04/08-21-6*

*Viškovo, 29. srpnja 2021. godine*

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VIŠKOVO

Predsjednik Općinskog vijeća:

**Bojan Kurelić, v. r.**

Strategija upravljanja imovinom Općine Viškovo za razdoblje 2021. - 2027.

## SADRŽAJ

1. UVOD .....	3
2. VAŽEĆI NORMATIVNI OKVIR.....	4
3. NAČELA UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE VIŠKOVO.....	6
4. ANALIZA IMOVINE OPĆINE VIŠKOVO.....	6
4.1. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima čiji je imatelj Općina Viškovo.....	7
4.2. Osnivačka prava u pravnim osobama kojima je Općina Viškovo osnivač.....	7
4.3. Nekretnine i prava na nekretninama.....	8
4.4. Novčana sredstva, prava i pokretnine.....	9
5. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE VIŠKOVO .....	10
5.1. Misija i vizija upravljanja imovinom Općine Viškovo.....	10
5.2. Strateški cilj upravljanja imovinom Općine Viškovo.....	11
6. POSEBNI CILJEVI UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE VIŠKOVO.....	11
6.1. Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Viškovo .....	12
6.2. Normativno uređenje područja upravljanja imovinom.....	13
6.3. Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Viškovo.....	13
6.4. Jačanje ljudskih potencijala, informacijsko-komunikacije tehnologije i financijskih potencijala Općine Viškovo.....	14
6.5. Učinkovito upravljanje trgovačkim društvima i ustanovama u vlasništvu Općine Viškovo.....	14
7. ZAKLJUČAK .....	15

## 1. UVOD

Strategiju upravljanja imovinom Općine Viškovo za razdoblje 2021. - 2027. (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Općinsko vijeće Općine Viškovo. Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom Općine Viškovo (dalje u tekstu: Općina), uzimajući u obzir gospodarske i razvojne interese Općine. Za obavljanje poslova i djelatnosti te ostvarivanje zadaća propisanih odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17 i 98/19), jedinice lokalne samouprave osim financijskim sredstvima (prihodi koji pripadaju jedinicama lokalne samouprave i koje ostvaruju u skladu s propisima), upravljaju i raspoložu pokretninama, nekretninama te imovinskim pravima koja joj pripadaju. Prema odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi jedinica lokalne samouprave mora upravljati, koristiti se i raspolagati svojom imovinom pažnjom dobrog gospodara.

Strategija je izrađena uz odgovarajuću primjenu Zakona o upravljanju državnom imovinom ("Narodne novine", broj 52/18) i Zakona o Središnjem registru državne imovine ("Narodne novine", broj 112/18) te u skladu s preporukama Državnog ureda za reviziju po obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Primorsko-goranske županije. Po uzoru na Strategiju upravljanja državnom imovinom, ova Strategija se donosi za razdoblje od sedam godina.

Zakonom o upravljanju državnom imovinom definirani su pojmovi upravljanja i raspolaganja državnom imovinom, pa se u nastavku daje značenje pojmova upravljanja i raspolaganja imovine Općine. Upravljanje imovinom Općine podrazumijeva sve aktivnosti i dobre prakse kojima Općina učinkovito, racionalno i transparentno upravlja imovinom Općine i s njim povezanim osobama, a osobito:

- izvršavanje svih vlasničkih ovlasti i preuzimanje svih vlasničkih obveza za imovinu Općine,
- sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Općine u korist druge pravne ili fizičke osobe,
- poduzimanje svih radnji u svezi s imovinom Općine s pažnjom dobrog gospodara i načelima upravljanja općinskom imovinom radi uređenja pravnih odnosa na imovini Općine te
- po potrebi, utvrđivanje ili promjena namjene imovine Općine.

Raspolaganje imovinom Općine podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Općine u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, razvrgručće suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje prava zaloge na imovini Općine ili na drugi zakonom predviđeni način.

Oblici stjecanja imovine koji se uređuju ovom Strategijom su kupnja nekretnina u korist Općine, prihvrat darovanja nekretnine u korist Općine i ošasna imovina.

## 2. VAŽEĆI NORMATIVNI OKVIR

Brojni propisi u obliku zakona ili podzakonskih akata uređuju područje upravljanja, raspolaganja ili korištenja imovinom u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

U nastavku se navode najvažniji normativni akti:

1. *Ustav Republike Hrvatske* ("Narodne novine", broj 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),
2. *Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi* ("Narodne novine", broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17 i 98/19),
3. *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima* ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 37/00, 114/01, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
4. *Zakon o zemljišnim knjigama* ("Narodne novine", broj 63/19),
5. *Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina* ("Narodne novine", broj 80/11),
6. *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina* ("Narodne novine", broj 78/15),
7. *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina* („Narodne novine“, 105/15)
8. *Zakon o prostornom uređenju* ("Narodne novine", broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19),
9. *Zakon o gradnji* ("Narodne novine", broj 153/13, 20/17,39/19 i 125/19),
10. *Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora* ("Narodne novine", broj 125/11, 64/15 i 112/18),
11. *Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade* ("Narodne novine", broj 74/14, 69/17 i 98/19),
12. *Zakon o cestama* ("Narodne novine", broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14 i 110/19),
13. *Zakon o trgovačkim društvima* ("Narodne novine", broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15 i 40/19),
14. *Zakon o komunalnom gospodarstvu* ("Narodne novine", broj 68/18, 110/18 i 32/20),
15. *Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu* ("Narodne novine", broj 50/20),
16. *Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara* ("Narodne novine", broj 69/99, 151/03, 157/03 – ispravak, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 44/17, 90/18, 32/20 i 62/20),
17. *Zakon o koncesijama* ("Narodne novine", broj 69/17),zakon o naknadi za oduzetu
18. *Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine* ("Narodne novine" broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 118/01, 80/02 i 81/02 i 98/19),
19. *Zakon o ustanovama* ("Narodne novine", broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08 i 127/19),

20. *Zakon o proračunu* ("Narodne novine", broj 87/08, 136/12 i 15/15),
21. *Zakon o središnjem registru državne imovine* ("Narodne novine", broj 112/18),
22. *Zakon o upravljanju državnom imovinom* ("Narodne novine", broj 52/18),
23. *Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske* ("Narodne novine", broj 95/18),
24. *Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba* ("Narodne novine", broj 127/13),
25. *Uredba o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge* („Narodne novine“, broj 26/15)
26. *Statut Općine Viškovo* ("Službene novine PGŽ", broj 34/15),
27. *Razvojna strategija PGŽ 2016-2020.* ("Službene novine Općine Viškovo", broj 12/16),
28. *Odluka o davanju u zakup javnih površina i drugih nekretnina na području Općine Viškovo za postavljanje privremenih objekata te reklamnih i oglasnih predmeta* ("Službene novine Općine Viškovo", broj 18/08),
29. *Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora Općine Viškovo* ("Službene novine Općine Viškovo", broj 6/10 i 22/19),
30. *Odluka o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora* ("Službene novine Općine Viškovo", broj 32/10),
31. *Procedura stjecanja, upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Viškovo* (<https://opcina-viskovo.hr/sites/default/files/files/procedura.pdf>)
32. *Odluka o nerazvrstanim cestama* ("Službene novine općine Viškovo, broj 12/16 i 13/17),
33. *Odluka o komunalnim djelatnostima* ("Službene novine Općine Viškovo", broj 20/18),
34. Ostali relevantni zakoni i propisi koji se odnose na područje upravljanja i raspolaganja imovinom Općine. Važno je istaknuti kako je područje upravljanja imovinom Općine kompleksno te je uređeno brojnim zakonima, podzakonskim propisima i drugim općinskim aktima.

### 3. NAČELA UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE

Općina svojom imovinom upravlja učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladno načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti. Načelo odgovornosti osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja općinskom imovinom, nadzorom nad upravljanjem općinskom imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima te učincima upravljanja i raspolaganja općinskom imovinom kao i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

Načelo javnosti upravljanja općinskom imovinom osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja općinskom imovinom u aktima Općine te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja općinskom imovinom u Strategiji i godišnjim planovima upravljanja imovinom Općine, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima Općine i javnom objavom odluka o upravljanju općinskom imovinom.

Općinskom imovinom upravlja se sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Općine.

Načelo predvidljivosti upravljanja i raspolaganja općinskom imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

### 4. ANALIZA IMOVINE OPĆINE

Prema financijskim izvještajima imovina u bilanci se može grupirati u sljedeće skupine:

– Nefinancijska imovina - sastoji se od materijalne imovine – prirodnih bogatstava, nematerijalne imovine, građevinskih objekata, postrojenja i opreme, prijevoznih sredstava, knjige, umjetničkih djela i ostalih izložbenih vrijednosti, nematerijalne proizvedene imovine, sitnog inventara i dugotrajne imovine u pripremi;

– Financijska imovina – sastoji se od novca u banci i blagajni, depozita, jamčevnih pologa i potraživanja od zaposlenih, potraživanja za dane zajmove, dionica i udjela u glavnici te ostalih potraživanja za prihode poslovanja i potraživanja od prodaje nefinancijske imovine.

Tijekom proteklih godina, raspolaganje nekretninama odnosilo se uglavnom na postupanje po zahtjevima zainteresiranih fizičkih ili pravnih osoba za kupnjom, zakupom, korištenjem, darovanjem te razvrgnućem suvlasničke zajednice nekretnina te sukladno stvarnim potrebama utvrđenim od strane stručnih službi kao što je kupnja zemljišta, evidencija infrastrukture, upisi cesta, ali i održavanje objekata i stavljanje istih u funkciju. Obzirom da je ažuriranje registra nekretnina u vlasništvu Općine Viškovo u tijeku, poduzimaju se naponi da bi se stanje u potpunosti evidentiralo te su u tom pravcu ustrojeni registar komunalne infrastrukture, registar nerazvrstanih cesta, ažurira se i prostorna aplikacija GIS. Također, u postupku je i usklađenje katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja u postupku katastarske izmjere za područje katastarske općine Marinići, a čime će se dodatno pridonijeti ažuriranju postojećih evidencija imovine.

Red.br.	Naziv poduzeća	OIB poduzeća	Vlasnički udio	%
1.	KOMUNALNO DRUŠTVO AUTOTROLEJ	19081493664	299.700,00	2,25
2.	KD VODOVOD I KANALIZACIJA	80805858278	19.141.800,00	2,24
3.	EKOPLUS D.O.O.	10434882946	3.910.800,00	8,00
4.	KOMUNALNO DRUŠTVO ČISTOČA	06531901714	573.500,00	2,49
5.	CENT.ZA POLJOP. I RURALNI RAZV. PGŽ	07103881876	4.000,00	3,08
6.	KOMUNALNO DRUŠTVO VIŠKOVO D.O.O.	57661259388	150.000,00	100,00
			<b>24.079.800,00</b>	

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

Tijekom 2012. godine Općina je započela s vođenjem dijela nekretnina u registru nekretnina s ciljem poboljšanja upravljanja imovinom čiji je vlasnik ili korisnik. Registrom je za sada obuhvaćeno zemljište koje je zemljišnoknjižno upisano kao nekretnina u vlasništvu Općine, a za koje je dostavljena vjerodostojna dokumentacija za evidentiranje.

U smislu ove Strategije, imovina Općine može se razvrstati u četiri kategorije:

1. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima čiji je imatelj Općina
2. Osnivačka prava u pravnim osobama kojima je Općina osnivač
3. Nekretnine i prava na nekretninama
4. Novčana sredstva, prava i pokretnine.

#### **4.1. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima čiji je imatelj Općina**

Na dan 31.12.2020. Općina Viškovo ima udjele u sljedećim trgovačkim društvima:

#### **4.2. Osnivačka prava u pravnim osobama kojima je Općina osnivač**

Temeljem odredbi posebnih zakona, Općina je osnivač sljedećih ustanova:

1. Dječji vrtić „Dječji vrtić Viškovo“,
2. Javna ustanova Narodna knjižnica i čitaonica Halubajska zora,

Također, Općina je suosnivač i Centra za poljoprivredu i ruralni razvoj PGŽ s osnivačkim ulogom u iznosu od 4.000,00 kn.

#### **4.3. Nekretnine i prava na nekretninama**

U nastavku se obrađuju pojedine kategorije nekretnina i prava na nekretninama koje predstavljaju stratešku važnost za Općinu i kojima Općina raspolaže.



## 4.3.1. Zemljišta u vlasništvu Općine

Zemljište u vlasništvu Općine Viškovo, prema stanju na dan 31. prosinca 2020. godine, evidentirano je u poslovnim knjigama u vrijednostima, odnosno u registru imovine, kako slijedi:

Katastarska općina	Unutar GP-a		Izvan GP-a		UKUPNO	
	m <sup>2</sup>	Vrijednost/kn	m <sup>2</sup>	Vrijednost/kn	m <sup>2</sup>	Vrijednost/kn
VIŠKOVO	167.752	45.057.584,36	149.540	10.166.541,69	317.292	55.224.126,05
MARČELJI	164.260	44.758.761,00	16.245	1.309.454,44	179.726	46.068.215,44
BLAŽIĆI	289.469	78.974.245,71	15.801	1.000.242,30	305.270	79.974.488,01
HOSTI	156	42.588,00	0	0,00	156	42.588,00
KASTAV	1.546	422.058,00	0	0,00	1.546	422.058,00
<b>Ukupno na dan 31.12.2019.</b>	<b>623.183</b>	<b>169.255.237,07</b>	<b>180.730</b>	<b>12.424.878,43</b>	<b>804.769</b>	<b>181.731.475,50</b>

Zemljište u vlasništvu Općine čini sastavni dio općinske imovine koja je stečena djelomično temeljem provedenog postupka sukcesije od prethodnih teritorijalno-upravnih jedinica, a djelomično temeljem zaključenih različitih pravnih poslova u svrhu realizacije kapitalnih projekata i razvoja komunalne infrastrukture. Ažuriranje podataka provodi se kontinuirano i uvjetovano je suradnjom sa drugim upravnim i sudskim tijelima obzirom na zakonom propisane postupke koji se provode po službenoj dužnosti radi usklađivanja stvarnog stanja sa zemljišnoknjižnim stanjem i registrom nekretnina. U trenutku donošenja strategije u tijeku je postupak katastarske izmjere za područje općine na kojem nije usklađeno katastarsko i gruntovno stanje radi čega se mogu očekivati daljnje promjene u evidenciji imovine koja se odnosi na zemljište u vlasništvu Općine Viškovo.

## 4.3.2. Poslovni prostori

Općina u svojem vlasništvu ima nekretnine u kojima, osim općinske uprave, djeluju ustanove, organizacije civilnog društva te poslovni subjekti koji obavljaju javne, administrativne, obrazovne, kulturne, društvene, ugostiteljske i druge djelatnosti. Na temelju Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora Općine Viškovo ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 06/10 i „Službene novine Općine Viškovo“ broj 22/19), Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora („Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 32/10) te Procedure stjecanja, upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Viškovo Jedinstveni upravni odjel Općine Viškovo provodi natječaje za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Viškovo te sukladno članku 9. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora Općine Viškovo bez javnog natječaja produžuje ugovore o zakupu poslovnog prostora sadašnjem zakupniku koji uredno izvršava obveze iz ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Za zakup navedenih prostora, Općina naplaćuje zakupninu od zakupnika.

Za prostore u vlasništvu Općine koji nisu predviđeni kao poslovni prostori već su predviđeni kao društveni prostori za potrebe udruga i drugih organizacija civilnog društva koje provode aktivnosti od interesa za opće dobro, a koji su ujedno korisnici proračuna Općine Viškovo sklapaju se ugovori o korištenju prostora koji su nenaplatni i kojim se detaljno reguliraju međusobna prava i obveze obiju ugovornih strana.

#### 4.3.3. Stambeni prostori

U svom imovinskom portfelju Općina nema stanova u svom vlasništvu.

#### 4.3.4. Površine javne namjene

Površinama javne namjene za potrebe ove Strategije smatraju se nerazvrstane ceste, trgovi, parkovi, zelene površine, parkirališta, groblja i sl.

Općina Viškovo vlasnik je nerazvrstanih cesta na svojem području. Za potrebe upravljanja nerazvrstanih cesta izrađen je registar nerazvrstanih cesta koji se redovito ažurira s novonastalim promjenama te registar komunalne infrastrukture sukladno članku 63. Zakona o komunalnom gospodarstvu ( NN 68/18, 110/18, 32/20).

Na temelju Odluke o davanju u zakup javnih površina i drugih nekretnina na području Općine Viškovo za postavljanje privremenih objekata te reklamnih i oglasnih predmeta ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 18/08) Općina Viškovo provodi natječaje za davanje u zakup određenih lokacija na javnim površinama te sukladno članku 27. prethodno navedene Odluke bez javnog natječaja produžuje ugovore o zakupu javne površine sadašnjem zakupniku koji uredno izvršava obveze iz ugovora o zakupu javne površine.

#### 4.3.5. Sportski objekti i igrališta

Od sportskih objekata koji su u općinskom vlasništvu ističu se kompleks nogometnog igrališta Halubjan, boćalište Milihovo, boćalište Marinići, velika i mala sportska dvorana u školi Sveti Matej, kao i razne sportsko-rekreacijske površine i dječja igrališta na otvorenom.

#### 4.3.6. Ostale nekretnine

Pored prethodno navedenih nekretnina, Općina u vlasništvu ima druge objekte poput društvenih domova, stare škole u Saršonima, vatrogasni dom u Srokima, Dom hrvatskih branitelja, objekt zdravstvene stanice, reciklažno dvorište i sl. Objekti se redovito održavaju, svi su u funkciji, no neki traže značajnija investicijska ulaganja. Određeni objekti zahtijevaju i rješavanje imovinsko-pravnih odnosa.

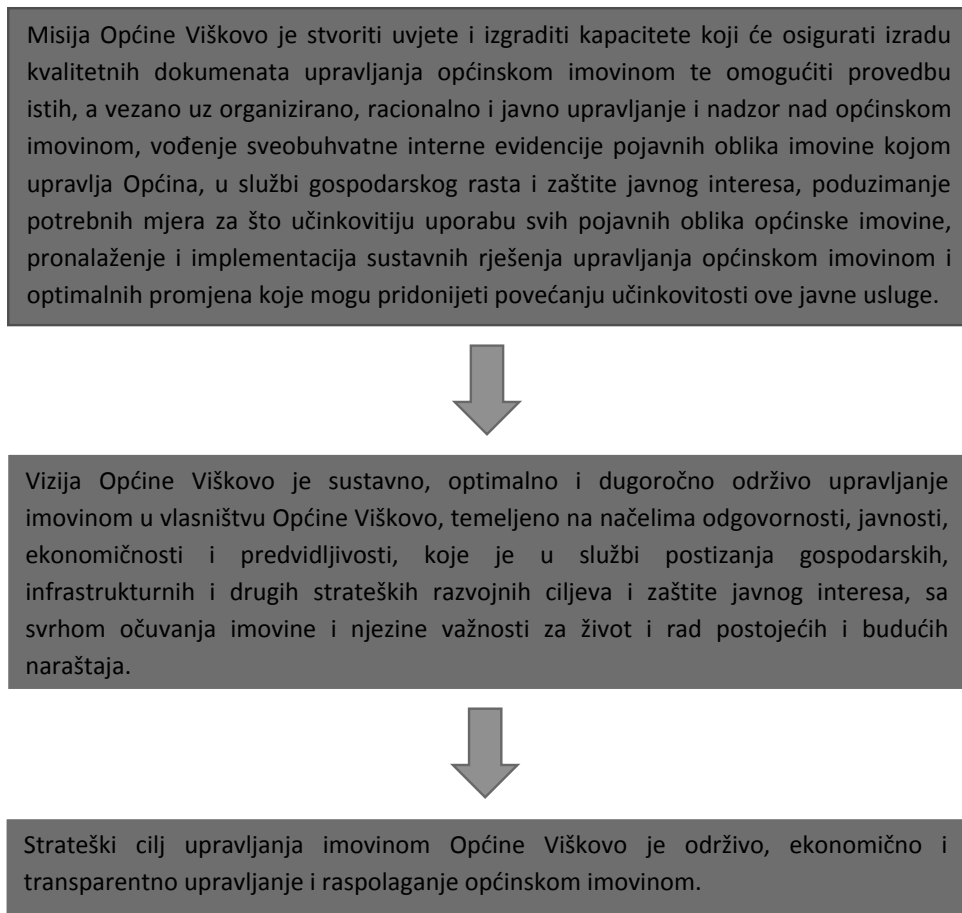
### **4.4. Novčana sredstva, prava i pokretnine**

Ovim oblicima imovine raspoložbe se na temelju odredbi Zakona o proračunu, ostalih propisa donesenih temeljem istog te u skladu s posebnim propisima u određenom području pa iz tog razloga nisu predmetom daljnje razrade u ovoj Strategiji.

## 5. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE

Strateško usmjerenje uključuje viziju i strateške ciljeve. Strateško usmjerenje upravljanja općinskom imovinom prikazano je na sljedećem dijagramu, te je u nastavku detaljno elaborirano.

Slika 1. Strateško usmjerenje upravljanja imovinom Općine



### 5.1. Misija i vizija upravljanja imovinom Općine Viškovo

Misija zrcali temeljnu svrhu koja treba biti jedinstvena te stvara kontekst u kojem se oblikuje vizija, definiraju strateški i posebni ciljevi te razvijaju mjere, projekti i aktivnosti. Misija Općine je stvoriti uvjete i izgraditi kapacitete koji će osigurati izradu kvalitetnih dokumenata upravljanja općinskom imovinom te provedba istih, a vezano uz organizirano, racionalno i javno upravljanje i nadzor nad općinskom imovinom, vođenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina, u službi gospodarskog rasta i zaštite javnog interesa, poduzimanje potrebnih mjera za što učinkovitiju uporabu svih pojava oblika općinske imovine, pronalaženje i implementacija sustavnih rješenja upravljanja općinskom imovinom i optimalnih promjena koje mogu pridonijeti povećanju učinkovitosti ove javne usluge.

Vizija ukazuje na kritičnu tranziciju iz sadašnjeg stanja u buduće stanje uz misiju i vrijednosti, a kroz dinamiku strategije. Vizija Općine je sustavno, optimalno i dugoročno održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Općine temeljeno na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, koje je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite javnog interesa, sa svrhom očuvanja imovine i njezine važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Važno je istaknuti kako vizija Općine predstavlja nastavak vizije i razvojnih smjerova definiranim Strateškim razvojnim programom Općine Viškovo 2015-2020 te Razvojnog strategijom PGŽ 2016-2020.

Općina Viškovo je s obzirom na broj udruga i drugih organizacija civilnog društva koje djeluju na području Općine kao i ostalih nužnih potreba deficitarna poglavito s brojem poslovnih prostora. Stoga sva raspolaganja trenutnim kapacitetima nekretnina u vlasništvu Općine trebaju biti usmjerena prema strateškim razvojnim prioritetima Općine Viškovo, a vezano uz gospodarsku, prometnu, kulturnu, društvenu i druge razvojne politike. Kako bi se u potpunosti realizirao potencijal općinske imovine, kao razvojna potreba je identificirana nužnost kontinuirane aktivacije iste.

## **5.2. Strateški cilj upravljanja imovinom Općine**

Strateški cilj je, prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske dugoročni, odnosno srednjoročni cilj kojim se izravno podupire ostvarenje razvojnog smjera. Strateški cilj predstavlja prijelaz vizije u zadane okvire djelovanja odnosno strateški cilj treba operacionalizirati strateško usmjerenje, uz racionalnu uporabu raspoloživih resursa. Strateški cilj upravljanja imovinom Općine je održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje općinskom imovinom. Kako bi se ostvario strateški cilj upravljanja općinskom imovinom, potrebno je kontinuirano raditi na popisu imovine u vlasništvu Općine. Baza strukturiranih podataka/značajki o pojavnim oblicima općinske imovine infrastrukturna je pretpostavka učinkovitom upravljanju i odgovornom raspolaganju tom imovinom, a time i porastu financijskih i nefinancijskih učinaka od upravljanja kako bi se u srednjem roku povećao prihod od imovine. Nadalje, upravljanje općinskom imovinom podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast. Ustrajanjem na općem i međunarodno prihvaćenom načelu racionalnosti, ističe se i očekivanje da će korištenje općinske imovine i s njome povezanih obveza generirati odgovarajuće učinke. Stoga upravljanje općinskom imovinom podrazumijeva i donošenje odluka o njezinom racionalnom korištenju i alokaciji generiranih učinaka od njezine uporabe tj. korištenja namijenjenim općem dobru, uvažavajući načela dobrog gospodarstvenika i najbolje prakse.

## **6. POSEBNI CILJEVI UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE**

Strateški cilj upravljanja imovinom Općine razrađuje se u 4 posebna cilja. Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske poseban cilj je srednjoročni cilj definiran u nacionalnim planovima i planovima razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kojim se ostvaruje strateški cilj iz strategije i poveznica s programom u državnom proračunu ili proračunu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Prema istom propisu, mjere su skup međusobno povezanih aktivnosti i projekata u određenom upravnom području kojim se izravno ostvaruje poseban cilj, a neizravno se pridonosi ostvarenju strateškog cilja.

Aktivnost je niz specifičnih i međusobno povezanih radnji čija provedba izravno vodi ostvarenju mjere, a neizravno ostvarenju posebnoga cilja, dok je projekt niz međusobno povezanih aktivnosti koje se odvijaju određenim redoslijedom radi postizanja ciljeva unutar određenoga razdoblja i određenih financijskih sredstava.

U svrhu ostvarenja strateškog cilja definiraju se sljedeći posebni ciljevi upravljanja imovinom Općine:

1. Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine
2. Normativno uređenje područja upravljanja imovinom
3. Vođenje, razvoj i unapređenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina
4. Jačanje ljudskih potencijala, informacijsko-komunikacije tehnologije i financijskih potencijala Općine
5. Učinkovito upravljanje trgovačkim društvima i ustanovama u vlasništvu Općine.

Posebni ciljevi biti će analizirani u nastavku Strategije, dok će se godišnjim planovima upravljanja imovinom Općine, kao provedbenim dokumentima koji se temelje na Strategiji, detaljnije razrađivati projekti i aktivnosti.

### **6.1. Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine**

Nekretninama u vlasništvu Općine treba raspolagati u svrhu ostvarivanja socijalnog, kulturnog i gospodarskog napretka i očuvanja za buduće generacije. Subjekti kojima je povjereno pravo upravljanja moraju osigurati da se sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja odvijaju sukladno važećim zakonima. Mjere za ostvarenje ovog posebnog cilja su:

#### **6.1.1. Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama**

Potrebno je voditi računa o kontinuiranom rješavanju imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama radi upisa prava vlasništva ili drugih prava u korist Općine ili pravnih osoba kojih je osnivač ili vlasnik Općina u skladu s važećim propisima. Prioritetno je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa u svrhu realizacije strateških i drugih investicijskih projekata od značaja za Općinu te imovinsko-pravni odnosi vezano uz komunalnu infrastrukturu.

#### **6.1.2. Aktivacija općinske imovine**

Objekti u vlasništvu Općine Viškovo se redovito održavaju, svi su u funkciji, no neki traže značajnija investicijska ulaganja. Određeni objekti zahtijevaju i rješavanje imovinsko-pravnih odnosa.

Za zemljišta koja trenutno nisu u funkciji potrebno je poduzeti aktivnosti za dovođenje u funkciju kroz investicijske projekte Općine ili pak davanjem u zakup te u krajnjoj opciji prodajom kako bi se na drugi način pokušao ostvariti direktan prihod u Proračun Općine s ciljem optimizacije portfelja nekretnina Općine.

### 6.1.3. Provedba aktivnosti i projekata koji utječu na smanjenje troškova korištenja imovine

Poduzimat će se aktivnosti i provoditi projekti kojima se postiže ušteda kroz smanjenje troškova korištenja imovine. Navedeno se osobito odnosi na rješenja koja su usmjerena na postizanje više razine energetske učinkovitosti objekata (nekretnina, javne rasvjete i sl.), kao i na ulaganja u održavanje postojećih objekata.

## 6.2. Normativno uređenje područja upravljanja imovinom

S ciljem prilagodbe postojećih modela i regulacije upravljanja općinskom imovinom potrebno je stalno vršiti ažuriranja na području normativnog uređenja te se u okviru ovog posebnog cilja utvrđuju sljedeće mjere:

### 6.2.1. Priprema, izrada i izvješćivanje o provedbi akata strateškog planiranja

Donošenjem akata strateškog planiranja želi se poboljšati pristup upravljanju imovinom. Zakonom o upravljanju državnom imovinom normirani su ključni i međusobno povezani dokumenti upravljanja državnom imovinom, a to su: Strategija upravljanja državnom imovinom, Godišnji plan upravljanja državnom imovinom i Izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja državnom imovinom. Podredno, prethodno navedene akte izrađuju i jedinice lokalne samouprave za svoju imovinu.

### 6.2.2. Donošenje općih akata o upravljanju imovinom u skladu s važećim propisima

Opće akte koji se donose za upravljanje imovinom potrebno je donositi u skladu sa zakonima i drugim propisima, a pojedinačne odluke o upravljanju imovinom u skladu sa zakonima, drugim propisima te općim aktima, ovisno o kojoj se vrsti i vrijednosti imovine radi te ovisno o obliku raspolaganja imovinom.

## 6.3. Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije javnih oblika imovine kojom upravlja Općina

Sveobuhvatna evidencija općinske imovine infrastrukturna je pretpostavka učinkovitog upravljanja općinskom imovinom, budući da se donošenje odluka o uporabi imovine Općine treba zasnivati na prikupljenim i obrađenim pravodobnim i vjerodostojnim podacima o cjelokupnoj imovini i s njom povezanim obvezama. Stoga je funkcionalna uspostava sveobuhvatnog kvantitativnog i kvalitativnog popisa (registra) ishodišno pitanje učinkovitog upravljanja imovinom. Registar nekretnina Općine ustrojen je 2012. godine prema tada važećim propisima. Stupanjem na snagu Zakona o središnjem registru državne imovine, propisano je da su jedinice lokalne samouprave dužne voditi svoju evidenciju o pojavnim oblicima svoje imovine kojom upravljaju, raspolazu ili im je dana na korištenje, neovisno o nositelju vlasničkih prava te imovine.

Iz prethodno navedenog se utvrđuju sljedeća mjera za ostvarenje ovog posebnog cilja:

### 6.3.1. Vođenje informacijskog sustava – Registra nekretnina Općine Viškovo

Iako je funkcionalna uspostava informacijskog sustava za upravljanje državnom imovinom u nadležnosti Središnjeg registra državne imovine, potrebno je ustrojiti i općinski registar obzirom da je isti sadržajno i strukturno uvjetovan radi dužnosti jedinica lokalne samouprave, tj. obveze

dostavljanja podataka u Središnji registar državne imovine na temelju odredbi važećeg Zakona o Središnjem registru državne imovine.

#### **6.4. Jačanje ljudskih potencijala, informacijsko-komunikacije tehnologije i financijskih potencijala Općine**

Za uspješnu implementaciju prethodno opisanih posebnih ciljeva Strategije identificiran je i posebni cilj Jačanje ljudskih potencijala, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskih potencijala Općine koji će se operacionalizirati putem sljedećih mjera:

##### **6.4.1. Strateško upravljanje ljudskim potencijalima**

Ova mjera podrazumijeva aktivnosti unaprjeđenja organizacije Općine, kao i edukacije službenika Općine. Kako bi se sve mjere mogle provesti sukladno Strategiji, Općina se suočava s povećanim obimom posla te se prvenstveno treba voditi računa na popunjavanje svih radnih mjesta u unutarnjim jedinicama u skladu sa Zakonom o službenicima i namještenicima u jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave. Zbog specifičnosti prirode posla planiraju se i aktivnosti edukacije i stručnog usavršavanja službenika.

##### **6.4.2. Unaprjeđenje informatizacije i digitalizacije**

Mjera se odnosi na unaprjeđenje postojećih informacijsko-komunikacijskih sustava u vidu nabavke novih ili nadogradnje/poboljšanja postojećih aplikacija te informacijsko-komunikacijske infrastrukture radi osiguranja implementacije ove Strategije.

#### **6.5. Učinkovito upravljanje trgovačkim društvima i ustanovama u vlasništvu Općine**

S obzirom da imovinu Općine čine i udjeli u trgovačkim društvima te da su osnovane ustanove u vlasništvu Općine, potrebno je vršiti nadzor nad radom navedenih trgovačkih društava i ustanova. Iz navedenog proizlaze sljedeće mjere upravljanja imovinom:

##### **6.5.1. Jačanje efikasnosti, poslovanja i praćenje poslovanja trgovačkih društava u vlasništvu Općine Viškovo**

Općina kao (su)vlasnik trgovačkih društava upravlja istima putem svojih predstavnika, a u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i ostalim propisima.

##### **6.5.2. Jačanje efikasnosti, poslovanja i praćenje poslovanja ustanova u vlasništvu Općine**

Što se tiče upravljanja ustanovama kojima je osnivač Općina, nad njima će se vršiti određeni monitoring, putem izvješća koja su dužni dostavljati i predstavnika Općina u njihovim tijelima.

## **7. ZAKLJUČAK**

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

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

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

Vlasništvo Općine Viškovo osigurava kontrolu nad nekretninama od javnog i investicijskog značaja, trgovačkim društvima od posebnog interesa, kulturnom baštinom i drugim pojavnim oblicima imovine, a Strategija upravljana imovinom Općine Viškovo za razdoblje 2021. – 2027. temelji se na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

KLASA:021-04/21-01/05

URBROJ:2170-09-04/08-21-6

Viškovo, 29. srpnja 2021. godine

### **OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VIŠKOVO**

**Predsjednik Općinskog vijeća:**

**Bojan Kurelić**