



Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Kršan za razdoblje od 2017. do 2021.

Kršan, prosinac 2016.

NAZIV PROJEKTA:

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Kršan za razdoblje 2017.-2021.

ODGOVORNA OSOBA:

Valdi Runko, načelnik

IZRAĐIVAČI STRATEGIJE:

Glorija Fable, dipl. iur., Pročelnica JUO Općine Kršan

Patricia Zanketić, voditeljica Odsjeka za gospodarstvo i EU projekte

SURADNICI:

Vilma Stankić, voditeljica Odsjeka za urbanizam, graditeljstvo i komunalne poslove

Silvana Smilović, voditeljica Odsjeka za financije i računovodstvo

Roman Carić, voditelj Odsjeka za općinsku samoupravu i upravu, opće i pravne poslove

MJESTO, MJESC I GODINA IZRADE: **Kršan, prosinac 2016.**



OPĆINA KRŠAN

Blaškovići 12, 52 232 Kršan

Tel: 052/378-222

Fax: 052/378-223

E-mail: opcina-krsan@pu.t-com.hr

OIB: 84077929159

	stranica
UVOD.....	3
1. OPĆI PODACI OPĆINE KRŠAN.....	5
2. VAŽEĆI PROPISI I AKTI U PODRUČJU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA.....	6
2.1. ZAKONI I DRUGI PROPISI.....	6
2.2. OPĆI AKTI OPĆINE KRŠAN.....	8
2.3. UNUTARNJE KONTROLE VEZANE UZ UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA.....	8
3. OBLICI IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE KRŠAN.....	9
3.1. NEKRETNINE U VLASNIŠTVU OPĆINE KRŠAN.....	9
3.1.1. ZEMLJIŠTE I GRAĐEVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE KRŠAN.....	9
3.1.2. STAMBENI PROSTORI U VLASNIŠTVU OPĆINE KRŠAN.....	11
3.1.3. POSLOVNI PROSTORI U VLASNIŠTVU OPĆINE KRŠAN.....	11
3.1.4. NERAZVRSTANE CESTE	12
3.1.5. DRUGE NEKRETNINE EVIDENTIRANE KAO KAPITALNA IMOVINA.....	13
3.2. VLASNIČKI UDJELI U TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA.....	16
3.2.1. DIONICE.....	16
3.2.2. POSLOVNI UDJELI.....	16
4. SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2017. DO 2021. GODINE.....	17
ZAKLJUČAK.....	19

Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Kršan (u daljnjem tekstu: **Strategija**) donosi Općinsko vijeće radi potreba Općine Kršan, a na prijedlog Načelnika za razdoblje od 4 (četiri) godine. Nacrt prijedloga Strategije izrađuje Jedinostveni upravni odjel Općine Kršan.

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 tijek novca i povećanje vrijednosti.

Cilj Strategije je dugoročno osigurati održivo, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Kršan kao i osigurati da imovina Općine bude u službi gospodarskog rasta te rasta i zaštite javnog interesa. Učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Kršan od strane predstavničkog i izvršnog tijela potiče razvoj gospodarstva i doprinosi boljoj kvaliteti života svih građana.

Na izradu i donošenje Strategije primjenjuju se pravila o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.¹ Stoga se ova Strategija oslanja na odredbe i načela Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013. do 2017. godine („Narodne novine“ broj 76/13) i članak 10. i 11. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 94/13).

Pojedini pojmovi u smislu ove Strategije, a sukladno odredbama Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske imaju sljedeće značenje:

- *upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Kršan* podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Općina Kršan optimalno i održivo upravlja svojom imovinom u svrhu ostvarivanja svojega organizacijskog strateškog plana;
- *upravljanje nekretninama* podrazumijeva stjecanje nekretnina, raspolaganje nekretninama i ostvarivanje svih drugih vlasničkih prava sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava;
- *raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Kršan* podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava;
- *korištenje imovine u vlasništvu Općine Kršan* podrazumijeva uporabu i ubiranje plodova ili koristi koje općinska imovina daje, bez otuđenja ili opterećenja.

U upravljanju nekretninama i ostalom imovinom Općina Kršan postupa kao dobar gospodar, što prije svega obuhvaća izradu popisa svih nekretnina u njegovom vlasništvu i njihovom procijenjenom vrijednosti kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu i sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina i ostale imovine, radi što učinkovitijeg korištenja. Imovinom u vlasništvu Općine Kršan mora se odgovorno i učinkovito

¹ Narodne novine (91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zagreb, Narodne novine d.d., čl.35., st.8.: „Na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući će se način primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno Zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba...“.

upravljati i raspolagati jer predstavlja kapital koji je potrebno staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije.

Upravljanje općinskom imovinom mora se temeljiti na osnovnim načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti²:

- *načelo javnosti* upravljanja općinskom imovinom osigurava se propisivanjem pravila i kriterija upravljanja i raspolaganja imovinom u svim aktima Općine Kršan koja tijela Općine donose u svezi s njihovim upravljanjem i raspolaganjem te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja i raspolaganja, redovitim upoznavanjem javnosti sa aktivnostima tijela koja upravljaju i raspolažu općinskom imovinom, javnom objavom najvažnijih odluka vezanim za upravljanje i raspolaganje i vođenjem registra općinske imovine;
- *načelo predvidljivosti* osigurava da raspolaganje imovinom u istim ili sličnim slučajevima bude obuhvaćeno jednakim, predvidljivim postupanjem;
- *načelo učinkovitosti* osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje općinskom imovinom radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva određenih Strategijom kao javni interes;
- *načelo odgovornosti* osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i mjerama protiv nositelja funkcija koji se ne pridržavaju odredaba propisa.

Ova je Strategija iskorak u smislu transparentnosti i javne objave podataka vezanih za upravljanje i raspolaganje općinskom imovinom. Tijekom sljedećih godina struktura ove Strategije će se usavršavati, posebno u vidu modela planiranja koji bi bio primjenjiv na metode usporedbe i mjerljivosti rezultata ostvarivanja provedbe iste. nedostaci će se svakako pokušati maksimalno ukloniti razvijanjem unificirane metode izvještavanja provedbe Strategije i mjerljivosti rezultata rada.

² Narodne novine (76/2013), *Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013.do 2017.godine*, Zagreb, Narodne novine d.d., str.3.

1. OPĆI PODACI OPĆINE KRŠAN

Općina Kršan zauzima dio područja nekadašnje općine Labin ukupne površine 124 km². Prostor koji pripada Općini Kršan nalazi se u centralnom dijelu istočnog priobalnog područja poluotoka Istre. Smještena je između Kvarnerskog zaljeva, Plominskog zaljeva i Plominske uvale, doline rijeke Raše, obronaka srednje Istre i područja Učke i uvale Brestova na obali mora. U tom području dominiraju dvije morfološke jedinice, jedna je Čepičko polje, a druga planinski masiv Učke. Slijedeća važnija značajka tog prostora je Plominski zaljev koji se uvlači duboko u kopno.

Područje Općine Kršan čine 23 naselja. To su redom Kršan, Blaškovići, Veljaki, Lazarići, Boljevići, Čambarelići, Kožljak, Jesenovik, Nova Vas, Šušnjevica, Letaj, Kostrčani, Lanišće, Zankovci, Polje Čepič, Zatkanja Čepić, Purgarija, Plomin, Plomin Luka, Stepčiči, Vozilići, Zagorje i Potpićan.

Područje Općine Kršan obuhvaća u cjelini područja sljedećih katastarskih općina (u daljnjem tekstu: k.o.): Šušnjevica, Letaj, Brdo, Čepić, Kršan, Kožljak, Mala Kraska, Jasenovik, Nova Vas, veći dio područja k. o. Plomin, te manji dio k. o. Grobnik i Ripenda.

Granica Općine ide rubnim sjevernim granicama k. o. Šušnjevica i Letaj, nastavlja zapadnom granicom k.o. Brdo, s time da na sjevernom dijelu granice presijeca k. o. Grobnik na čijem području obuhvaća selo Stoci. Zatim ide zapadnim granicama k. o. Čepić i Kršan. Na južnom dijelu k.o. Kršan presijeca područje k.o. Plomin na način da zaobilazi zaseoke Eržišće i Matijašići. Potom se nastavlja po granici k.o. Plomin u dijelu koji graniči sa k.o. Nedeščina i proteže se do križanja k.o. Plomin, k.o. Nedeščina i k.o. Ripenda, te slijedi granicu k.o. Ripenda. Zatim zadire u dio područja k.o. Ripenda slijedeći staru željezničku prugu prema Plominskom zaljevu, gdje se granica proteže do južne strane ušća Boljunčice. Istočni dio Općine Kršan proteže se do istočnih granica k.o. Nova Vas, Mala Kraska, Kožljak i Plomin, sve do uvale Stupova.

Prema stupnju razvijenosti Općina Kršan se razvrstava u četvrtku skupinu jedinica lokalne samouprave (120,66 %).³

Prema zadnjem popisu stanovništva iz 2011. godine, Općina Kršan u svim svojim naseljima ima ukupno 2.951 stanovnika, od kojih je najveći broj obitava u naselju Potpićan, odnosno njih 513.⁴

Temeljni akt Općine Kršan je Statut Općine Kršan.⁵

³ www.razvoj.gov.hr/UserDocsImages//arhiva/Regionalni%20razvoj//Vrijednosti%20indeksa%20razvijenosti%20i%20pokazatelja%20za%20izra%C4%8Dun%20indeksa%20razvijenosti%20na%20lokalnoj%20razini%202013..pdf [24.11.2016.]

⁴ Državni zavod za statistiku (Popis stanovništva Republike Hrvatske 2011.), dostupno na www.dzs.hr [24.11.2016.]

⁵ www.kršan.hr/web/uprava.asp?subid=6 [2.12.2016.]

2. VAŽEĆI PROPISI I AKTI U PODRUČJU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

2.1. ZAKONI I DRUGI PROPISI

Brojni zakonski i pod zakonski akti uređuju područje upravljanja, raspolaganja i korištenja imovinom u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Općina Kršan 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.

Najvažniji propisi na državnoj razini koji uređuju ovu materiju su:

- *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),
- *Zakon 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),
- *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima* („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- *Zakon o zemljišnim knjigama* („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),
- *Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske* („Narodne novine“ broj 94/13, 18/16),
- *Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina* („Narodne novine“ broj 80/11),
- *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina* („Narodne novine“ broj 78/15),
- *Zakon o prostornom uređenju* („Narodne novine“ broj 153/13),
- *Zakon o gradnji* („Narodne novine“ broj 153/13),
- *Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora* („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15),
- *Zakon o najmu stanova* („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06),
- *Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo* („Narodne novine“ broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02),
- *Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama* („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13),
- *Zakon o obveznim odnosima* („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15),
- *Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade* („Narodne novine“ broj 74/14),
- *Zakon o cestama* („Narodne novine“ broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14),
- *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),
- *Zakon o komunalnom gospodarstvu* („Narodne novine“ 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 o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije* („Narodne novine“ broj 92/10),

- *Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara* („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15),
- *Zakon o koncesijama* („Narodne novine“ broj 143/12),
- *Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina* („Narodne novine“ broj 16/07, 152/08, 124/10, 56/13),
- *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, 118/01, 80/02, 81/02),
- *Zakon o ustanovama* („Narodne novine“ broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08),
- *Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji* („Narodne novine“ broj 174/04, 92/05, 02/07, 107/07, 65/09, 137/09, 146/10, 55/11, 140/12, 19/13, 33/13, 148/13, 92/14),
- *Zakon o javnoj nabavi* („Narodne novine“ broj 90/11, 83/13, 143/13, 13/14),
- *Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske* („Narodne novine“ broj 127/13),
- *Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske* („Narodne novine“ 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* („Narodne novine“ broj 127/13),
- *Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske* („Narodne novine“ broj 10/14, 95/15),
- *Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine* („Narodne novine“ broj 40/97, 95/15).

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem tekstu: ZV) propisuje opće pravno uređenje vezano uz raspolaganje nekretninama, osim za one nekretnine za koje je propisan posebni pravni režim (npr. poljoprivredno zemljište, turističko zemljište, poslovni prostori i sl.). Odredba članka 391. ZV-a pod naslovom „Raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave“ propisuje osnovna načela kojima se lokalna jedinica mora rukovoditi prilikom raspolaganja nekretninama u svom vlasništvu. Stoga ZV u spomenutom članku između ostaloga izričito navodi da „nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje⁶ mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno“. Ova odredba prisilne je naravi jer u slučaju sklapanja pravnog posla bez da je prethodno bio proveden javni natječaj ili se cijena nije utvrdila sukladno procijenjenoj tržišnoj vrijednosti,

⁶ Narodne novine (33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15), *Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi*, Zagreb, Narodne novine d.d., čl.48., st.2. i 3. propisuje da općinski načelnik može odlučivati o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina u vlasništvu jedinice lokalne samouprave u visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju odnosno otuđenju nekretnina ili pokretnina, odnosno raspolaganju ostalom imovinom. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kn, općinski načelnik može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kn, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kn, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kn. Stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te raspolaganju ostalom imovinom mora biti planirano u proračunu jedinice i provedeno u skladu sa zakonom.

propisana posljedica jest ništetnost tog pravnog posla.⁷ Od navedenog temeljnog načela raspolaganja nekretninama odnosno obvezatnog raspisivanja javnog natječaja, istina, postoje iznimke koje su propisane istim člankom ZV-a, ali i drugim zakonima⁸. Već na prvi pogled postaje potpuno jasno da je raspolaganje nekretninama pa i još šire cjelokupnom imovinom uređeno prevelikim brojem zakonskih i pod zakonskih propisa, da su često odredbe zakona nejasne i međusobno kontradiktorne, a sami postupci upravljanja i raspolaganja nekretninama nisu uređeni dodatnim pravilnicima ili naputcima kao pomoć za jednoobrazno i transparentnije postupanje.

2.2. OPĆI AKTI OPĆINE KRŠAN

Osim mnogobrojnih zakonskih i pod zakonskih propisa, područje upravljanja i raspolaganja imovinom uređuje i niz općih akata⁹ Općine Kršan od kojih su najvažniji:

- *Statut općine Kršan* („Službeno glasilo Općine Kršan “ broj 6/09, 5/13)
- *Prostorni plan uređenja Općine Kršan* („Službeno glasilo Općine Kršan“ br. 6/02, 1/08, 18/10, 14/12, 23/12-pročišćeni tekst, 6/14 i 11/14- II. Odredbe za provođenje Plana (pročišćeni tekst)
- *Odluka o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Kršan* („Službeno glasilo Općine Kršan“ br. 7/09 i 8/14)
- *Odluka o poslovnom prostoru* („Službeno glasilo Općine Kršan“ br. 4/10)
- *Pravilnik o davanju stanova u najam* („Službeno glasilo Općine Kršan“ br. 18/10)
- *Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Kršan* („Službeno glasilo Općine Kršan“ br. 8/11 i 9/15)
- *Odluka o izradi Registra imovine Općine Kršan* („Službeno glasilo Općine Kršan“ br. 13/16).

2.3. UNUTARNJE KONTROLE VEZANE UZ UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

Općina Kršan imala 15 zaposlenih (14 zaposlenika u Jedinostvenom upravnom odjelu i jednog dužnosnika) i dvije osobe na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa.

Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar Jedinostvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

⁷ Narodne novine (91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, Zagreb, Narodne novine d.d., čl.391., st.5.

⁸ Narodne novine (153/13), *Zakon o prostornom uređenju*, Zagreb, Narodne novine d.d., čl.176.

⁹ Narodne novine (33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15), *Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi*, Zagreb, Narodne novine d.d., čl.73: „Predstavničko tijelo općine, grada i županije u svom samoupravnom djelokrugu donosi odluke i druge opće akte, u skladu sa svojim Statutom.“

3. OBLICI IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE KRŠAN

Imovina Općine Kršan obuhvaća:

- 1) Nekretnine u vlasništvu Općine Kršan
 - zemljišta i građevine
 - stambeni prostori
 - poslovni prostori
 - nerazvrstane ceste
 - druge nekretnine evidentirane kao kapitalna imovina
 -
- 2) Vlasnički udjeli Općine Kršan u trgovačkim društvima
 - dionice
 - poslovni udjeli

U daljnjem tekstu ove Strategije detaljnije će biti objašnjeni oblici imovine u vlasništvu Općine Kršan.

3.1. NEKRETNINE U VLASNIŠTVU OPĆINE KRŠAN

3.1.1. ZEMLJIŠTA I GRAĐEVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE KRŠAN

Od nekretnina u vlasništvu Općine Kršan najvažniju ulogu imaju građevinska zemljišta. Građevinsko zemljište je definirano kao „zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene¹⁰“. Građevinsko zemljište u vlasništvu Općine predstavlja veliki potencijal za buduće investitore. Stoga je nužno ono zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju urediti i učiniti sposobnim za gradnju te dalje s istim raspolagati sukladno odredbama važećih zakona. Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća:

- prikupljanje tehničke dokumentacije, rješavanje imovinsko pravnih odnosa i ishođenje dozvola potrebnih za provedbu radova na uređenju građevinskih zemljišta,
- osiguranje sredstava za uređenje građevinskog zemljišta u proračunu,
- građenje odnosno rekonstrukciju komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu,
- sanaciju terena u naselju (odvodnjavanje, izravnavanje, osiguranje zemljišta i sl.),
- iniciranje i organizaciju suradnje s pravnim osobama s javnim ovlastima i drugim subjektima u čijem je djelokrugu, prema posebnim zakonima, građenje građevina prometne, elektroopskrbne i telekomunikacijske infrastrukture te zdravstvenih, obrazovnih, upravnih i drugih javnih građevina potrebnih za život i rad u jedinici lokalne samouprave.¹¹

¹⁰ Narodne novine br. 153/13, *Zakon o prostornom uređenju*, Zagreb, Narodne novine d.d., čl.3., st.1, al.6.

¹¹ Bienenfeld., J. *Uređenje građevinskog zemljišta*, dostupno na <http://novi-informator.net/pdf/pg-bienenfeld.pdf> [1.12.2016.]

Krajnji cilj uređenja građevinskih zemljišta jest djelovanje sukladno dokumentima prostornog uređenja, odnosno izgradnja, a kao posljedica izgradnje poticanje naseljavanja te podizanje kvalitete života i rada na području Općine.

Člankom 87. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi, kojeg je Zastupnički dom Sabora Republike Hrvatske donio na sjednici 29. prosinca 1992.godine, općine, gradovi i županije pa tako i tadašnja Općina Kršan bila je dužna preuzeti nekretnine, pokretnine, financijska sredstva te prava i obveze dosadašnjih općina, čiji su slijednik, u roku od šest mjeseci od dana konstituiranja predstavničkog tijela tih jedinica, odnosno najkasnije do 31. ožujka 1994. godine. Stoga su općine, gradovi i županije bili dužni prema navedenog odredbi Zakona, preuzeti u vlasništvo nekretnine koje su se na dan 24. srpnja 1991. godine nalazile unutar granica građevinskog područja¹² općine ili grada, pa tako i one nekretnine koje su prema svojoj kulturi predstavljale poljoprivredno zemljište

U prosincu 1993. Grad Labin te općine Kršan, Sveta Nedelja, Raša i Pićan su zaključili Sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obaveza dotadašnje Općine Labin. Prema Sporazumu svaka lokalna jedinica preuzima u svoje vlasništvo odnosno na korištenje nekretnine (zemljište, poslovne prostore, stanove i ostale građevinske objekte) koje se nalaze u granicama utvrđenim tadašnjim Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, kojim je propisano da granice općina, odnosno gradova idu granicama područja rubnih katastarskih općina. Uz Sporazum su priloženi podaci o građevinskom zemljištu (katastarskim općinama, katastarskim česticama i naravi zemljišta) koje su formiranjem lokalnih jedinica postali vlasništvo Općine Kršan. Tijekom 1999. Općina Kršan je izradila pregled zemljišta u vlasništvu Općine Kršan i društvenom vlasništvu koji je bio temelj za provođenje pojedinačnih postupaka za upis nekretnina u vlasništvo Općine. U ožujku 2015. Općina Kršan je od Upravnog odjela za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju Istarske županije dobila popis nekretnina koje su sukladno županijskoj evidenciji, vlasništvo Općine Kršan. Jedinstveni upravni odjel je na temelju navedenih podataka i službenih podataka i podataka zemljišno knjižnog odjela - Labin izradio popis imovine u vlasništvu Općine Kršan po katastarskim općinama.

Općina Kršan, prema evidenciji zemljišta ima u vlasništvu zemljište površine 706 993 m². Potrebno je redovito ažurirati podatke a s obzirom na promjene u upravljanju nekretninama. Na temelju odluke vijeća, dano je streljačkom društvu na korištenje zemljište površine 7 007 m² bez naknade na neodređeno vrijeme (zemljište je evidentirano u poslovnim knjigama Općine).

Ono zemljište koje je u vlasništvu Općine, a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište, mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju do privođenja istog namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja. Intencija Općine je u budućnosti rješavati pitanje vlasništva na način da će se posebna pažnja usmjeriti ka razvrgavanju postojećih suvlasničkih zajednica i provođenju ošasnih postupaka.¹³

¹² Osim šumskog zemljišta, pomorskog dobra, vodnog dobra i eventualno nekretnina druge namjene za koje je prema posebnom propisu kao titular prava vlasništva određena Republika Hrvatska.

¹³ Pezo,V.,ur. (2007), *Pravni leksikon*, Zagreb, Leksikografski zavod Miroslav Krleža, str.1009.: „ošasna imovina: u nasljednom pravu, imovina bez nasljednika. Prema Zakonu o nasljeđivanju, smrću ostavitelja koji nema nasljednika ostavina prelazi na općinu odnosno grad. Oni time dobivaju jednak položaj kao da su ostaviteljevi nasljednici i toga se ne mogu odreći. Ošasna imovina je i ona za koju su nakon ostaviteljeve smrti postojali zakonski ili oporučni nasljednici, ali su se svojega nasljednog prava odrekli zakonom. Ostaviteljeve nekretnine i s njima izjednačena prava prelaze na općinu, odnosno grad na području kojega se nalaze. Pokretnine i s njima izjednačena prava prelaze na općinu odnosno grad gdje je ostavitelj u trenutku smrti imao prebivalište.“

Raspolažanje nekretninama odnosno njihova prodaja, zamjena i sl., vrši se isključivo poštujući odredbe članka 391.ZV-a. Sve nekretnine pojedinačno se procjenjuju od strane ovlaštenog sudskog procjenitelja, a temeljem procjemenog elaborata napravljenog sukladno važećim zakonskim i pod zakonskim propisima.

Općina je podnijela Ministarstvu državne imovine zahtjev za darovanje zemljišta površine 11,01 ha u vlasništvu Republike Hrvatske za izgradnju poduzetničke zone. Do vremena izrade Strategije zahtjev nije riješen.

3.1.2. STAMBENI PROSTORI U VLASNIŠTVO OPĆINE KRŠAN

Općina Kršan raspolaže sa ukupno 34 stanova ukupne površine 1.615 m² od čega 20 stanova površine 980 m² koriste zaštićeni najmoprimci, pet stanova dano je u najam po slobodno ugovorenoj najamnini, a za devet stanova koji nisu u upotrebi zbog dotrajalosti, izrađuju se analize i prijedlozi za privođenje istih svrsi ili prodaji.

Zakon o najmu stanova i Pravilnik o davanju stanova u najam temeljni su akti kojima se Općina rukovodi prilikom davanja stanova u najam te utvrđivanja prava i obveza najmoprimaca i najmodavca.

Većina općinskih stanova se nalazi u starim, trošnim zgradama koje, kako vrijeme prolazi, rezultiraju potrebom za sve većim ulaganjima. Osim toga, Općina određena sredstva iz proračuna odvaja i za plaćanje pričuve. S druge pak strane, mjesečni prihodi Općine kako s osnove zaštićene najamnine tako i s osnove slobodno ugovorene najamnine neznatni su. Kako zadržavanje stanova nije ekonomski isplativo te u konačnici rezultira većim rashodima od ostvarenih prihoda, intencija Općine je u narednom periodu pokrenuti odgovarajuće upravne i izvansudske postupke za izradu geodetskih elaborata i elaborata o etažiranju te povezivanje glavne knjige s knjigom položenih ugovor). Po provedenom postupku upisa stanova, potrebno je razmotriti mogućnost da se neki od stanova otuđe, a da se naravno zadrže oni stanovi koji ne iziskuju prevelika dodatna ulaganja, a radi omogućavanja smještaja socijalno najosjetljivijih građana.

3.1.3. POSLOVNI PROSTORI U VLASNIŠTVO OPĆINE KRŠAN

Općina raspolaže sa 49 prostora ukupne površine 2.621 m² poslovnih prostora od kojih je polovica dana u zakup poslovnim subjektima javnim natječajem i uz obvezu podmirenja zakupnine, dok su ostali prostori dani na korištenje udrugama sa sjedištem na području Općine, tijelu državne uprave, proračunskim korisnicima Općine i Poljoprivrednoj zadruzi Čepić polje. Većina poslovnih prostora je uređena i u njih se ulaže sukladno potrebama i mogućnostima Općine. Oni poslovni prostori koji trenutno nisu u adekvatnom stanju za iznajmljivanje, uređivati će se sukladno europskim i državnim sredstvima dobivenim za obnovu prostora te u skladu sa vlastitim proračunskim sredstvima.

Temeljni akti kojima se Općina rukovodi prilikom davanja u zakup poslovnih prostora jesu Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora i Odluka o poslovnom prostoru.

Zakonom je propisana obvezna provedba javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora, uz određene iznimke¹⁴. Ukoliko sadašnji zakupnik poslovnog prostora u

¹⁴ Narodne novine (125/11, 64/15), Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Zagreb, Narodne novine d.d., čl.6., st.2: „ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja jedino u slučaju kada ga

potpunosti izvršava svoje obveze iz ugovora o zakupu, Općina može ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme, na rok ne duži od pet godina osim ako mu je. Većina zakupnika s kojima Općina ima sklopljene važeće ugovore o zakupu su višegodišnji zakupnici kojima Općina u zakonskim rokovima nudi produženja ugovora, a oni prihvaćaju ponude i sklapaju nove ugovore o zakupu. Manji broj ugovora raskinut ili nije produžen zbog dotrajalosti građevine ili radi otežanih uvjeta poslovanja poslovnih subjekata izazvanih lošom financijskom situacijom i gospodarskom krizom. Po raskidu ugovora, Općina za te poslovne prostore odmah raspisuje nove natječaje za zakup.

Na pitanja koja nisu uređena Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, primjenjuju se opća pravila o zakupu propisana člankom 519. – 549. Zakona o obveznim odnosima.

Što se tiče dodjele prostora na korištenje udrugama, od stupanja na snagu Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge, odnosno od 17. ožujka 2015. godine, a koje odredbe se odnose i na dodjelu nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama udrugama, provode se aktivnosti za njenu primjenu. S tim u vezi, a radi veće transparentnosti prilikom dodjele općinskih prostora na korištenje udrugama, postupak i kriteriji dodjele na korištenje prostora udrugama, urediti će se kroz postojeću Odluku o zakupu poslovnih prostora¹⁵, a sukladno kojoj će se općinski prostori dodjeljivati na korištenje udrugama isključivo javnim natječajem (osim Uredbom i Pravilnikom propisanih iznimaka).

Općina raspolaže i upravlja nekretninama koje su bile u vlasništvu društva Istarski Ugljenokopi Raša. Odlukom Hrvatskog fonda za privatizaciju iz 1998. dano je ovlaštenje Gradu Labinu da raspolaže i upravlja nekretninama koje su prenijete u vlasništvo Hrvatskog fonda za privatizaciju po okončanju likvidacijskog postupka društva Istarski Ugljenokopi. Na temelju suglasnosti Hrvatskog fonda za privatizaciju iz 2004. Grad Labin je s Općinom Kršan zaključio ugovor o pravima i obvezama u svezi prijenosa ovlaštenja raspolaganja i upravljanja nekretninama bivšeg Ugljenokopa.

U vlasništvu Općine nalazi se i prostor nekadašnje kino dvorane u Potpićnu koji se u što skorijem vremenu dati u zakup.

Ovdje valja pridodati i zgradu dom kulture u Kršanu čiji se radovi približavaju kraju. Prostorije društvenog doma koristi će se za potrebe kulturnog umjetničkog društva „Ivan Fonović Zlatela“, održavanja manifestacija, radionica, a moći će ga koristiti i udruge sa područja Općine Kršan kao i ostali subjekti sa područja Općine Kršan u svrhu održavanja sastanaka i sjednica.

sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežnom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežnom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njenih građana.“

¹⁵ "Službeno glasilo Općine Kršan" br. 4/10, 02/12

3.1.4. NERAZVRSTANE CESTE

Nerazvrstane ceste su „ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim ovim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste...”¹⁶. Nerazvrstane ceste su „javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu jedinice lokalne samouprave.”¹⁷ Nerazvrstane ceste na području Općine Kršan popisane su u tekstualnom i grafičkom obliku u Registru nerazvrstanih cesta¹⁸.

Nerazvrstane ceste čine bitan dio imovine Općine Kršan te nisu još evidentirane u poslovnim knjigama Kršan, prema katastarskim općinama. Sukladno zakonskim odredbama, ne mogu se otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave¹⁹, a za njihovo održavanje i građenje namjenski se koriste sredstva komunalne naknade, komunalnog doprinosa, naknade za koncesiju i drugih izvora.

Zemljišne knjige i katastar zemljišta često puta ne prikazuju točno, stvarno stanje nekretnine na terenu. Radi toga Općina mora, sukladno svojim financijskim mogućnostima i prioritetima, kontinuirano poduzimati potrebne aktivnosti odnosno izrađivati odgovarajuće geodetske elaborate te temeljem Odluke o nerazvrstanim cestama i Registra nerazvrstanih cesta podnositi prijedloge za uknjižbu prava vlasništva Općine Kršan, a sve u skladu sa Zakonom o cestama²⁰.

3.1.5. DRUGE NEKRETNINE EVIDENTIRANE KAO KAPITALNA IMOVINA

U sastavni dio imovine Općine Kršan ulaze i nepokretna kulturna dobra:

- 1) Kršan - Kaštel, zaštićen kao kulturno dobro (upisan u Registar kulturnih dobara pod br. Z-351)²¹ - u cjelini vlasnik Općina Kršan
- 2) Nova Vas - zgrada, zaštićena kao kulturno dobro (upisana u Registar kulturnih dobara pod br. RRI – 191)²² - u cjelini vlasnik Općina Kršan

¹⁶ Narodne novine (84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14), *Zakon o cestama*, Zagreb, Narodne novine d.d., čl.98.,st.1.

¹⁷ Narodne novine (84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14), *Zakon o cestama*, Zagreb, Narodne novine d.d., čl.101.,st.1.

¹⁸ Izradila tvrtka N.P.N. d.o.o., kolovoz 2011.

¹⁹ Iznimno, sukladno čl.103. *Zakona o cestama*, Narodne novine (84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14), cijeloj cesti ili jednom njenom dijelu može se ukinuti svojstvo javnog dobra ukoliko je trajno prestala potreba njenog korištenja, a nekretnina odnosno dio kojem je oduzeto svojstvo javnog dobra ostaje u vlasništvu jedinice lokalne samouprave i njime se dalje može raspolagati sukladno članku 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

²⁰ Zakon o cestama ("Narodne novine" broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14)

²¹ Republika Hrvatska, Ministarstvo kultura, *Registar kulturnih dobara*, dostupno na: www.min-kulture.hr/default.aspx?id=6212&kdId=249523051 [1.12.2016.]

²² Republika Hrvatska, Ministarstvo kultura, *Registar kulturnih dobara*, dostupno na: www.min-kulture.hr/default.aspx?id=6212&kdId=249523029 [1.12.2016.]

- 3) Šušnjevica- zgrada zaštićena kao kulturno dobro (Z.176/72), u kojoj se nalaze prostorije područna škola Ivan Goran Kovačić. Dio zgrade namijenjen je uređenju eko muzeja „Vlaški puti“.
- 4) Plomin- južni bedem- kulturno-povijesna cjelina.

Općina Kršan osnivač je Turističke zajednica Općine Kršan koja obavlja djelatnost u prostoru koji je vlasništvo Općine Kršan i nalazi se u Vozilićima.

Dječji vrtić „Kockica“ je ustanova Općine Kršan čiji se radovi izgradnje zgrade približavaju završetku. Lokacija zgrade nalazi se na Pristavu.

Općina Kršan je vlasnik/suvlasnik/posjednik slijedećih sportskih objekata:

- 1) dječje igralište u Plominu
- 2) nogometno igralište u Plomin Luci
- 3) dječje igralište u Vozilićima
- 4) igralište u Kožljaku
- 5) sportsko-rekreacijski centar „Pristav“
- 6) boćalište u Potpićnu
- 7) nogometno igralište u Potpićnu
- 8) dječje igralište u Čepiću
- 9) boćalište u Čepiću
- 10) nogometno igralište u Čepiću
- 11) boćalište u Šušnjevici
- 12) streljana u Kostrčanima

Općina redovito ulaže u igrališta i svlačionice te isto održava.

Jedna od smjernica Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske jest razvrgnuće suvlasništva na svim nekretninama na kojima je to moguće.

Osim svih prethodno navedenih nekretnina, u općinskom vlasništvu nalaze se mjesna groblja (Plomin, Kršan, Kožljak, Zagrad, Jesenovik, Nova Vas, Šušnjevica, Letaj, Čepić i Brdo), spomenici NOB-a u Čepiću, Kršanu, Šušnjevici i Vozilićima.

Što se tiče mjesnih groblja, Općina Kršan provodi postupke rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i upisa vlasništva nad istim.

Općina provodi aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za katastarsku česticu 434/zgrada u Lazarićima, površine 1.100 m² koja je u posjedu Općine Kršan te se vodi vanparnični postupak osnivanja katastarske čestice. Prostorije u zgradi trenutno su na raspolaganju su kulturnom umjetničkom društvu „Ivan Fonović Zlatela“.

Općina je u postupku rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na katastarskoj čestici 89/zgrada površine 853 m² u Kožljaku u kojoj je smješteno Dobrovoljno vatrogasno društvo i Klub mladih, a koje se u zemljišnim knjigama vodi kao općenarodna imovina.

U sastavni dio imovine Općine Kršan ulazi:

- nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
- materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- sitan inventar (inventar vrijednosti do 3.500,00 kn),
- nefinancijska imovina u pripremi,
- novac u blagajni i banci,
- potraživanja:
 - potraživanja za poreze:
 - porez na potrošnju
 - porez na kuće za odmor
 - porez na tvrtku
 - potraživanja za prihode od imovine:
 - za stanarinu
 - za zakup javne površine
 - za zakup poslovnog prostora
 - za korištenje prostora elektrane
 - za spomeničku rentu
 - za taksu za groblje
 - za koncesije
 - potraživanja za prihode od boravišne pristojbe
 - potraživanja za prihode od groblja
 - potraživanja za komunalne doprinose i naknade
 - komunalni doprinos
 - komunalna naknada stambeni prostor
 - komunalna naknada za poslovni prostor
 - vodni doprinos
 - potraživanja za prihode iz proračuna
 - potraživanja od prodaje građevinskih zemljišta
 - potraživanja od prodaje građevinskih objekata
 - potraživanja za naknade koje se refundiraju
- zajmovi,
- udjeli u glavnici,
- obveze.

Sva se imovina upisuje u odgovarajuće knjige osnovnih sredstava i sitnog inventara po kontima i amortizacijskim grupama sa naznačenom nabavnom i knjižnom vrijednosti. Jednom godišnje i to krajem godine radi se inventura imovine i usklađuju se vrijednosti.

Što se tiče pokretnina u vlasništvu Općine Kršan, Općina trima službenim vozilima:

- 1) VW GOLF IV
- 2) ŠKODA RAPID
- 3) LADA NIVA

Službene automobile imaju pravo koristiti zaposlenici i dužnosnici Općine Kršan na temelju odobrenja općinskog načelnika, zamjenika načelnika ili pročelnice Jedinog upravnog odjela.

Uvjeti i način korištenja službenih vozila uređeni su Odlukom o uvjetima korištenja službenih automobila, mobilnih telefona i informatičke opreme.

3.2. VLASNIČKI UDJELI U TRGOVAČKI DRUŠTVIMA

Vlasnički udjeli Općine Kršan u trgovačkim društvima obuhvaćaju:

- Dionice
- Poslovne udjele.

3.2.1. DIONICE

Općina Kršan posjeduje dionice tvrtke Uljanik d.d.

3.2.2. POSLOVNI UDJELI

Općina Kršan ima vlasničke udjele u komunalnom poduzeću 1. Maj d.o.o. (12,12%) te u Vodovod Labin d.o.o. (17,52%).

U temeljnom kapitalu Istarskog vodozaštitnog sustava d.o.o. Općina je zastupljena sa 1,04%.

4. SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2017. DO 2021. GODINE

Jedan od prvih i najvažnijih koraka u uspostavi djelotvornijeg i učinkovitijeg sustava upravljanja imovinom jest uspostava odgovarajućih evidencija imovine. U trenutku donošenja ove Strategije, Općina raspolaže popisom svih zemljišta koja se nalaze u njegovom vlasništvu odnosno suvlasništvu, a koja su tabelarno prikazana prema broju katastarske čestice, oznaci zemljišta, površini i udjelu u vlasništvu, a koji popis je izrađen od strane Jedinstvenog upravnog odjela.

Intencija Općine, sukladno pozitivnim pravnim propisima, a upravo radi ostvarivanja cilja ove Strategije jest ustrojiti registar nekretnina koji će predstavljati informatičko rješenje evidencije nekretnina te integraciju sa relevantnim cjelinama u okviru jedinstvenog informacijskog sustava te koji će nam omogućiti uvid i korištenje baze podataka o nekretninama sa svrhom što racionalnijeg i učinkovitijeg upravljanja vlastitom imovinom i imovinom danom na upravljanje. Po uspostavi registra nekretnina, sve nekretnine u vlasništvu Općine Kršan, u svim katastarskim općinama, biti će popisane pojedinačno.

Jedan od prioriteta Općine Kršan u narednom razdoblju je suradnja sa predstavnicima Ministarstva državne imovine, rješavanje vlasničko pravnog statusa nekretnina koje su od posebnog značaja za Općinu, trenutno su u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola – stalna služba u Labinu uknjižene kao vlasništvo Republike Hrvatske.

Intencija je pokrenuti i odgovarajuće pregovore i postupke (neki su već pokrenuti) sa Republikom Hrvatskom odnosno privatnim osobama, kako bi Općina Kršan postala i zemljišnoknjižnim vlasnikom nekretnina koje redovito koristi i održava.

Učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Kršan jest cilj i vizija donošenja ove Strategije. Da bi se ona mogla ostvariti, potrebno je uspostaviti plan aktivnosti odnosno donijeti određene smjernice kojih se je potrebno pridržavati i koje će se izvršavati sukladno prioritetima i financijskim mogućnostima Općine, kroz srednjoročno razdoblje odnosno do 2020. godine.

Plan aktivnosti kojim se namjerava uspostaviti učinkovito raspolaganje imovinom za vrijeme trajanja ove strategije, a sukladno svemu do sada iznijetom jest:

1. uspostava kvalitetnih registara imovine:
 - uspostava informatičkog sustava evidencije nekretnina koje će omogućiti elektronički popis svih nekretnina pojedinačno, veću preglednost, a naposljetku i sigurnost prilikom upravljanja i raspolaganja nekretninama;
 - Registar nerazvrstanih cesta, koji je izrađen, trenutno podliježe potrebnim korekcijama. Temeljem tog registra i Odluke o nerazvrstanim cestama, intencija Općine je provoditi postupke upisa nerazvrstanih cesta u zemljišne knjige kao javnog dobra u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Općine Kršan. Zbog velikih financijskih izdataka potrebnih za upis prava vlasništva na nerazvrstanim cestama i izrade potrebnih elaborata, upisi će se vršiti u skladu sa mogućnostima Općine i sukladno određenim prioritetima prema godišnjim planovima
2. konstantno ažuriranje Registra imovine Općine Kršan, na način da se mora voditi računa da se u njega upisuju sve nekretnine na kojima je Općina stekla pravo vlasništva (da li kupnjom, putem ošasnih postupaka, darovanjem ili nekim sličnim institutom prijenosa prava vlasništva) ili je iste otuđio

3. redovito ažuriranje sve ostale imovine (pokretnine i druga imovina) u za to predviđenim inventurnim popisima i usklađivanje sa knjigovodstvenim evidencijama;
4. izrada godišnjih planova upravljanja i gospodarenja imovinom u vlasništvu Općine Kršan
5. poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime dalje upravlja i raspolaže sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Općine;
6. poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je u vlasništvu Općine, a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište, održava pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju na način da se sukladno iskazanom interesu isto dodjeljuje u zakup za poljoprivrednu obradu;
7. pokretanje odgovarajućih upravnih i sudskih postupaka za izradu geodetskih elaborata i elaborata o etažiranju radi uknjižbe prava vlasništva nad stanovima, a koje je u dugoročnom planu i ovisno je o financijskim mogućnostima Općina;
8. poduzimanje odgovarajućih koraka za prodaju onih stanova za koje postoji interes za kupnju. Prodaja je u interesu Općine jer je održavanje stanova financijski neisplativo s obzirom na male prihode koji se dobivaju njihovim iznajmljivanjem;
9. učestalost raspisivanja javnih natječaja za prostore koji su uređeni, a kako bi se isti iznajmili;
10. prilagođavanje postojeće Odluke o zakupu poslovnih prostora, a sukladno kojoj će se općinski prostori dodjeljivati na korištenje udrugama isključivo javnim natječajem (osim Uredbom i Pravilnikom propisanih iznimaka).
11. konstantno održavanje postojećih poslovnih prostora sukladno pozitivnim zakonskim propisima posebice imajući u vidu podizanje energetske učinkovitosti prostora kako bi se smanjili troškovi održavanja;
12. rješavanje imovinsko pravnih odnosa i postepeno provođenje upisa prava vlasništva Općine na neuknjiženim nekretninama i njihovo evidentiranje u poslovne knjige;
13. sustavno usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru;
14. provođenje aktivnosti za razvrgnuće suvlasničke zajednice na onim nekretninama na kojima postoji suvlasnička zajednica;
15. učestalo i žurno rješavanje imovinsko pravnih odnosa na nekretninama potrebnim radi realizacije investicijskih projekata i izgradnje komunalne infrastrukture;
16. provođenje postupaka prisilne naplate protiv svih subjekata koji ne podmiruju uredno svoje obveze prema Općini Kršan s bilo koje osnove;
17. učestalo praćenje pravnih propisa i usklađivanje općih akata te njihovo javno objavljivanje na mrežnim stranicama i u Službenom glasilu Općine Kršan.

ZAKLJUČAK

Općina Kršan izradila je ovu Strategiju primjenjujući pravila o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Osnovni cilj je analizirati postojeće stanje i odrediti smjernice kao pomoć za što kvalitetnije gospodarenjem imovinom. Tijela nadležna za upravljanje imovinom Općine Kršan dužna su istom raspolagati i upravljati kao dobar gospodar, bolje nego svojom vlastitom imovinom, pridržavajući se svih zakonskih i moralnih načela, na način da se njena vrijednost ne umanjuje, već da se kontinuirano povećava

Kontradiktorno je da se unatoč činjenici što je područje upravljanja i raspolaganja nekretninama i ostalom imovinom uređeno velikim brojem zakonskih i pod zakonskih propisa, svakodnevno se susrećemo i sa pojavom pravnih praznina te nedostatkom odgovarajućih pravilnika i uputa kao pomoć za što kvalitetnije postupanje unutar zakonskih okvira. Stoga je dužnost jedinice lokalne samouprave da učestalo prati pravne propise i donosi odgovarajuće opće akte i pravilnike, a radi što učinkovitijeg, jednoobraznog i transparentnijeg raspolaganja i upravljanja svojom imovinom.

Stoga, valja konstantno težiti uspostavi boljeg sustava gospodarenja općinskom imovinom, a kako bi se ista očuvala za generacije koje dolaze. Jedan od prvih i osnovnih koraka k tom cilju zasigurno je donošenje i ove Strategije i pridržavanje svih smjernica koje su njome propisane.

O B R A Z L O Ž E N J E

Zakonom u upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 94/13 i 18/16), propisana je obaveza izrade Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu jedinica lokalne (regionalne) samouprave.

Na izradu i donošenje Strategije primjenjuju se pravila o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Stoga se ova Strategija oslanja na odredbe i načela Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013. do 2017. godine („Narodne novine“ broj 76/13) i članak 10. i 11. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 94/13).

Cilj Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Kršan je dugoročno osigurati održivo, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Kršan kao i osigurati da imovina Općine bude u službi gospodarskog rasta te rasta i zaštite javnog interesa. Učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Kršan od strane predstavničkog i izvršnog tijela potiče razvoj gospodarstva i doprinosi boljoj kvaliteti života svih građana.

Ova je Strategija iskorak u smislu transparentnosti i javne objave podataka vezanih za upravljanje i raspolaganje općinskom imovinom. Tijekom sljedećih godina struktura ove Strategije će se usavršavati, posebno u vidu modela planiranja koji bi bio primjenjiv na metode usporedbe i mjerljivosti rezultata ostvarivanja provedbe iste. nedostaci će se svakako pokušati maksimalno ukloniti razvijanjem unificirane metode izvještavanja provedbe Strategije i mjerljivosti rezultata rada.

Učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Kršan jest cilj i vizija donošenja ove Strategije. Da bi se ona mogla ostvariti, potrebno je izraditi Registar imovine Općine Kršan te uspostaviti godišnji plan aktivnosti odnosno donijeti određene smjernice kojih se je potrebno pridržavati i koje će se izvršavati sukladno prioritetima i financijskim mogućnostima Općine.

Općinskom vijeću Općine Kršan predlaže se donošenje Odluke u tekstu kako je predloženo.

OPĆINSKI NAČELNIK OPĆINE KRŠAN