

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Otok

rujan 2022. godine

Sadržaj

1. UVOD.....	1
1.1. Načela upravljanja imovinom Općine Otok sukladno važećim zakonskim propisima	3
2. O OPĆINI OTOK.....	4
2.1. Osnovni podaci.....	4
2.2. Ustroj Općine Otok.....	4
3. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR	4
3.1. Zakoni, podzakonski propisi i opći akti Općine Otok	4
3.2. Oblici imovine u vlasništvu Općine Otok	9
3.3. Postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Otok	10
3.4. Nadležnost u upravljanju i raspolaganju imovinom Općine Otok.....	10
4. ANALIZA STANJA NEKRETNINA U VLASNIŠTVU OPĆINE OTOK.....	10
4.1. Zakonsko uređenje imovine u vlasništvu Općine Otok.....	10
4.2. Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Otok.....	21
4.3. Zemljišta u vlasništvu Općine Otok	21
4.4. Poslovni prostori u vlasništvu Općine Otok.....	25
4.5. Građevinsko i poljoprivredno zemljište u vlasništvu Općine Otok.....	27
4.6. Nerazvrstane ceste u vlasništvu Općine Otok	28
4.7. Sportski objekti.....	28
4.8. Kulturna dobra.....	29
4.9. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima u vlasništvu Općine Otok	29
4.10. Druga imovina Općine Otok.....	31
4.11. Neprocijenjene nekretnine.....	32
4.13. Darovanje nekretnina u vlasništvu Općine Otok	33
4. ANALIZA STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA OSTALOM IMOVINOM I KONCESIJAMA	34
5.1. Mineralne sirovine.....	34
5.2. Poljoprivredno zemljište.....	34

6. SMJERNICE ZA RAZVOJ TRGOVAČKIH DRUŠTAVA U VLASNIŠTVU OPĆINE OTOK	34
7. SMJERNICE ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE OTOK	36
7.1. Prostornoplanska dokumentacija.....	37
7.2. Poslovni prostori.....	37
7.3. Darovanje	37
7.4. Imovinskopravni odnosi	38
7.5. Katastarska izmjera	39
7.6. Transparentnost sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Otok.....	39
7.7. Registar imovine.....	39
7.8. Financijska vrijednost imovine.....	39
7.9. Statistička evidencija imovine	40
8. ZAKLJUČAK.....	41

1. UVOD

Strategiju upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Otok za razdoblje od 2023. do 2027. godine, odnosno za razdoblje od četiri godine, (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Općinsko vijeće Općine Otok, na prijedlog općinskog načelnika, a radi potreba Općine Otok s ciljem optimalnog upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Otok.

Osnovni zakonski propis iz kojeg proizlazi obveza donošenja dugoročnog akta kojim se uređuje pitanje imovine u jedinici lokalne samouprave odnosno donošenje strateškog dokumenta je 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, 98/19 i 144/20) kojim je propisano da jedinice lokalne samouprave, osim financijskim sredstvima, upravljaju i raspoložu pokretninama i nekretninama. Člankom 67. stavkom 1. navedenog propisa propisano je da sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koje pripadaju jedinici lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave čine njezinu imovinu. Sukladno članku 67. stavku 2. istog propisa, jedinica lokalne samouprave je dužna pokretninama i nekretninama upravljati, koristiti ih i raspolagati imovinom pažnjom dobrog gospodara.

Zakonom o upravljanju državnom imovinom ("Narodne novine", broj 52/18) propisano je da upravljanje i raspolaganje imovinom mora biti predvidljivo, a predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima. Strategijom upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019.-2025. ("Narodne novine", broj 96/19) određeni su načela, dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja državnom imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne prioritete Republike Hrvatskom te ista predstavlja orijentir i za izradu lokalnih strategija. Upravljanje imovinom definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem imovinom i podrazumijeva proces kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti.

Raspolaganje imovinom, sukladno zakonu, podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što je prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje prava zaloga ili na drugi način te davanje na uporabu imovine.

Cilj ove Strategije je dugoročno osigurati održivo, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Otok kao i osigurati da imovina Općine Otok bude u cilju gospodarskog rasta kao i zaštite javnog interesa a radi ostvarenja sveobuhvatnog napretka Općine Otok. Upravljanje imovinom Općine Otok podrazumijeva pronalaženje rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i potaknuti gospodarski rast. U tom smislu snimanje realnog stanja, procjena tržišne vrijednosti svih nekretnina Općine Otok kao i elementarno popisivanje imovine nužni je preduvjet za ocjenu realnog razvojnog potencijala Općine Otok.

Učinkovito upravljanje imovinom Općine Otok potaknuti će razvoj gospodarstva i osigurati njegovu stabilnost, a istodobno rezultirati boljom kvalitetom života građana Općine Otok. Upravljanje imovinom uključuje brigu i kontinuirane aktivnosti za sve oblike imovine kojima Općina Otok raspoloža. Procjena potencijala imovine Općine Otok mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni postojećeg i realnog stanja u području imovine.

Važan preduvjet realizacije Strategije je donošenje potrebnih općih i pojedinačnih akata, kojima će se dodatno urediti različiti i brojni pojavnici oblici imovine Općine Otok.

Polazna točka ove Strategije jest to da Općina Otok može biti jedino vlasnik općinske imovine kao jedinica lokalne samouprave. Vlasništvo je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugog od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima i zakonskim ograničenjima. Vlasništvo podrazumijeva posjedovanje, uporabu i održavanje, korištenje te raspolaganje (pravo da se stvar otuđi ili optereti), a sukladno članku 30. Zakona 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). Sukladno odredbama navedenog Zakona vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Upravljanje imovinom su sve sustavne i koordinirane aktivnosti i prakse kojima Općina Otok optimalno i održivo upravlja svojom fizičkom imovinom. Do sada Općina Otok nije imala uređen sustav upravljanja imovinom u svom vlasništvu pa je stoga ova Strategija prva strateška aktivnost s ciljem uspostavljanja cjelovitog sustava integralnog upravljanja imovinom u svojem vlasništvu.

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 Otok** podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Općina Otok 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 Otok** podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava;
- **korištenje imovine u vlasništvu Općine Otok** podrazumijeva uporabu i ubiranje plodova ili koristi koje općinska imovina daje, bez otuđenja ili opterećenja.

U upravljanju nekretninama i ostalom imovinom Općina Otok 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 Otok i sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina i ostale imovine, radi što učinkovitijeg korištenja. Imovinom u vlasništvu Općine Otok mora se odgovorno i učinkovito upravljati i raspolagati jer predstavlja kapital koji je potrebno staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije.

U smislu upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Otok potrebno je, osim Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Otok za razdoblje od 2023. do 2027. godine, donijeti i Plan upravljanja imovinom Općine Otok te Izvješće o provedbi plana upravljanja imovinom Općine Otok. Plan upravljanja određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije upravljanja imovinom. Plan upravljanja imovinom donosi općinski načelnik na prijedlog Jedininstvenog upravnog odjela Općine Otok za razdoblje od godine dana. Izvješće o provedbi Plana upravljanja za prethodnu godinu Jedininstveni upravni odjel je dužan dostaviti općinskom načelniku koji izvješće dostavlja Općinskom vijeću.

1.1. Načela upravljanja imovinom Općine Otok sukladno važećim zakonskim propisima

Općina Otok svojom imovinom treba upravljati 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 imovinom, nadzorom nad upravljanjem imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i raspolaganja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

Načelo javnosti – upravljanja imovinom osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u propisima i drugim aktima koji se donose na temelju Zakona o upravljanju državnom imovinom (“Narodne novine”, broj 52/18) te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja imovinom u Strategiji upravljanja imovinom i Godišnjem planu upravljanja imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju imovinom.

Načelo ekonomičnosti – imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Republike Hrvatske.

Načelo predvidljivosti – upravljanje i raspolaganje imovinom mora biti predvidljivo za uprave, dioničare i članove trgovačkih društava u kojima dionicama i poslovnim udjelima upravlja tijelo kojemu je ta ovlast dana u nadležnost, odnosno za suvlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na nekretninama i ostalim pojavnim oblicima imovine. Predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

Temeljni cilj jest učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Otok prema načelu učinkovitosti odnosno sukladno načelu dobrog gospodara u upravljanju imovinom. U tu svrhu potrebno je aktivirati nekretnine u vlasništvu Općine Otok i staviti ih u funkciju gospodarskoga razvoja.

Osnovna pretpostavka za promjene u učinkovitijem korištenju imovine u vlasništvu Općine Otok jest jačanje svijesti da imovina mora biti u funkciji stvaranja novih i dodanih vrijednosti, a ne trošak i teret koji opterećuje i koči razvoj.

Općina Otok treba postupati kao dobar gospodar i pratiti preporuke nadležnih tijela državne uprave u čijem djelokrugu poslova su poslovi vezani uz imovinu, a da bi se to ostvarilo, potrebno je osigurati stručne, tehničke, kadrovske i organizacijske uvjete na razini Općine Otok. Općina Otok teži organizirati se na potpuno novi način u upravljanju imovinom te, kao uspješan gospodar, poduzima radnje i poslove u skladu s jasnim nacionalnim i ekonomskim ciljevima. Odluke o upravljanju nekretninama treba temeljiti na najvećem ekonomskom učinku a nekretnine treba klasificirati na aktivne i neaktivne odnosno na one koje će Općina koristiti za vlastite potrebe ili davati na korištenje drugima, i na ostale nekretnine kojima će Općina raspolagati sukladno ovoj Strategiji.

Važna smjernica Strategije je da svi podaci o imovini moraju biti konkretni, točni i redovito ažurirani, a kako bi predstavljali vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Otok.

2. O OPĆINI OTOK

2.1. Osnovni podaci

Općina Otok je jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Njezino područje je uređeno Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Općina se smjestila u sjevernom dijelu Splitsko-dalmatinske županije i raspoređena je u šest naselja: Gala, Korita, Otok, Ovrlja, Ruda i Udovičić. Površina Općine Otok je 95 km² a prema zadnjem popisu stanovništva iz 2021. godine na području Općine Otok prebiva ukupno 4998 stanovnika čime se Općina Otok svrstava u red većih općina u Splitsko-dalmatinskoj županiji.

2.2. Ustroj Općine Otok

Samoupravni djelokrug Općine određen je Statutom Općine Otok. Kao jedinica lokalne samouprave, Općina je samostalna u odlučivanju u svom upravnom djelokrugu, te obavlja poslove lokalnog značenja kojima se ostvaruju potrebe građana. Poslovi se osobito odnose na: uređenje naselja i stanovanje, prostorno i urbanističko planiranje, komunalno gospodarstvo, brigu o djeci, socijalnu skrb, primarnu zdravstvenu zaštitu, odgoj i obrazovanje, kulturu i sport, zaštitu i unaprjeđenje okoliša, protupožarnu i civilnu zaštitu, promet, održavanje nerazvrstanih cesta, zaštitu potrošača te na ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Općinska uprava je organizirana na način da izvršno tijelo Općine je općinski načelnik, predstavničko tijelo Općinsko vijeće a upravno tijelo Jedinstveni upravni odjel. U Jedinstvenom upravnom odjelu u službi je troje službenika od toga jedna službenica s visokom stručnom spremom i dvije službenice s višom stručnom spremom.

3. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

3.1. Zakoni, podzakonski propisi i opći akti Općine Otok

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje imovinom propisano je brojnim zakonskim i podzakonskim propisima a koji su osnova i za izradu ove Strategije.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisuje opće pravno uređenje vezano uz raspolaganje nekretninama osim za one nekretnine za koje je propisan poseban pravni režim. Odredbom članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisana su opća načela kojima se lokalna jedinica mora rukovoditi prilikom raspolaganja nekretninama u svom vlasništvu. Zakonom je propisano da nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijenu, ako zakonom nije drugačije određeno. Ova kogentna odredba za postupanje protivno njoj, odnosno za slučaj sklapanja pravnog posla bez da je prethodno bio proveden javni natječaj ili da se cijena nije utvrdila sukladno procijenjenoj tržišnoj vrijednosti, ima za posljedicu ništetnost pravnog posla.

U nastavku se iznose najvažniji zakoni i podzakonski akti kojima je regulirano stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje imovinom u vlasništvu Općine Otok.

Ustav i Zakoni:

- Ustav Republike Hrvatske (“Narodne novine”, broj 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10 i 05/14),
- Zakon o arhivskom gradivu i arhivima (“Narodne novine”, broj 61/18 i 98/19),
- Zakon o cestama (“Narodne novine”, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19 i 144/21),
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (“Narodne novine”, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (“Narodne novine”, broj 112/18 i 39/22),
- Zakon o Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave (“Narodne novine”, broj 18/13, 127/13, 74/14, 98/19 i 41/21),
- Zakon o gradnji (“Narodne novine”, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19),
- Zakon o građevinskoj inspekciji (“Narodne novine”, broj 153/13),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (“Narodne novine”, broj 74/14, 69/17 i 98/19),
- Zakon o javnoj nabavi (“Narodne novine”, broj 120/16),
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu (“Narodne novine”, broj 78/12, 152/14 i 114/18),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine«, broj 68/18, 110/18 i 32/20),
- Zakon o koncesijama (“Narodne novine”, broj 69/17 i 107/20),
- 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, 98/19 i 144/20),
- Zakon o najmu stanova (“Narodne novine”, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18 i 105/20),
- 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, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19),
- Zakon o obrani (“Narodne novine”, broj 73/13, 75/15, 27/16, 110/17, 30/18 i 70/19),
- Zakon o obveznim odnosima (“Narodne novine”, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18 i 126/21),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (“Narodne novine”, broj 20/18, 115/18 i 98/19 i 57/22),
- Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje (“Narodne novine”, broj 78/15, 118/18 i 110/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (“Narodne novine”, broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19),
- Zakon o poticanju ulaganja (“Narodne novine”, broj 102/15, 25/18, 114/18, 32/20 i 20/21),

- Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, broj 121/17, 98/19 i 84/21),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15),
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“, broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 02/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02),
- Zakon o proračunu („Narodne novine“, broj 144/21),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19),
- Zakon o rudarstvu („Narodne novine“, broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18 i 98/19),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru („Narodne novine“, broj 78/15 i 102/19),
- Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 29/18 i 114/18),
- Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita („Narodne novine“, broj 31/11),
- Zakon o šumama („Narodne novine“, broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20 i 145/20),
- 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, 40/19 i 34/22),
- Zakon o tržištu kapitala („Narodne novine“, broj 65/18, 17/20 i 83/21),
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, broj 92/10),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18)
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“, broj 80/11 i 144/21),
- Zakon o ustanovama („Narodne novine“, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08 i 127/19),
- Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstva i drugih središnjih tijela državne uprave („Narodne novine“, broj 93/16, 104/16, 116/18 i 127/19),
- Zakon o Vladi Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 150/11, 119/14, 93/16, 116/18),
- 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, i 152/14),
- Zakon o vodama („Narodne novine“, broj 66/19 i 84/21),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15, i 112/18),

- 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, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20 i 117/21),
- Zakon o zaštiti okoliša (“Narodne novine”, broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18),
- Zakon o zaštiti na radu (“Narodne novine”, broj 71/14, 118/14, 154/14, 94/18 i 96/18),
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 63/19).

Podzakonski propisi i drugi akti:

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (“Narodne novine”, broj 48/14, 150/14, 133/15, 22/16, 49/16, 87/16, 17/17 i 77/17),
- Pravilnik o evidencijama u arhivima (“Narodne novine”, broj 90/02 i 106/07),
- Pravilnik o geodetskom projektu (“Narodne novine”, broj 12/14 i 56/14),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (“Narodne novine”, broj 112/17, 34/18, 36/19, 98/19 i 31/20),
- Pravilnik o katastarskoj izmjeri („Narodne novine“, broj 59/20),
- Pravilnik o katastru zemljišta (“Narodne novine”, broj 84/07 i 148/09),
- Pravilnik o korištenju javnog arhivskog gradiva („Narodne novine“, broj 121/19),
- Pravilnik o kontroli energetske certifikata zgrade i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (“Narodne novine”, broj 73/15 i 54/20),
- Pravilnik o kontroli projekata (“Narodne novine”, broj 32/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (“Narodne novine”, broj 105/15),
- Pravilnik o načinu provedbe stručnog nadzora građenja, obrascu, uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika te o sadržaju završnog izvješća nadzornog inženjera (“Narodne novine”, broj 131/21),
- Pravilnik o obveznom sadržaju idejnog projekta (“Narodne novine”, broj 118/19),
- Pravilnik o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina (“Narodne novine”, broj 118/19),
- Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (“Narodne novine”, broj 78/13),
- Pravilnik o osobama ovlaštenim za energetske certifikacije, energetske pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (“Narodne novine”, broj 73/15, 133/15 i 60/20),
- Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima (“Narodne novine”, broj 86/07, i 148/09),
- Pravilnik o potrebnim znanjima iz područja upravljanja projektima (“Narodne novine”, broj 85/15),

- Pravilnik o registru koncesija (“Narodne novine”, broj 01/18),
- Pravilnik o registru prostornih jedinica (“Narodne novine”, broj 37/20),
- Pravilnik o tehničkom pregledu građevine (“Narodne novine”, broj 46/18),
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje ovlaštenja za kontrolu projekata (“Narodne novine”, broj 32/14, 69/14, 27/15, 110/19 i 50/20),
- Pravilnik o uvjetima smještaja, opreme, zaštite i obrade arhivskog gradiva, broju i strukturi stručnog osoblja arhiva (“Narodne novine”, broj 121/19),
- Pravilnik o vrednovanju te postupku odabiranja i izlučivanja arhivskog gradiva (“Narodne novine”, broj 90/02, 46/17, 61/18 i 105/20),
- Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste (“Narodne novine”, broj 53/02, 175/03, 76/07, 153/13 i 20/17),
- Pravilnik o zaštiti i čuvanju arhivskog i registraturnog gradiva izvan arhiva (“Narodne novine”, broj 63/04, 106/07, 46/17, 61/18 i 105/20),
- Pravilnik o nadzoru nad provedbom Zakona o javnoj nabavi (“Narodne novine”, broj 65/17),
- Uredba o standardnim obrascima za koncesije i njihovoj objavi (“Narodne novine”, broj 100/17),
- Uredba o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (“Narodne novine”, broj 137/12 i 78/15),
- 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 načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (“Narodne novine”, broj 127/13),
- Uredba o objavama i evidenciji javne nabave (“Narodne novine”, broj 14/02, 18/02, 122/05 i 110/07),
- Uredba o obveznom sadržaju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (“Narodne novine”, broj 24/14),
- Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (“Narodne novine”, broj 10/14 i 95/15),
- Uredba o poticanju ulaganja (“Narodne novine”, broj 31/16, 2/19 i 146/20),
- Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (“Narodne novine”, broj 28/19),
- Uredba o raspolaganju nekretninama koje se daju na korištenje tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna te drugim osobama (“Narodne novine”, broj 80/11),
- Uredba o središnjem registru državne imovine (“Narodne novine”, broj 3/20),

- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (“Narodne novine”, broj 40/97 i 117/05),
- Naputak o izradi nacрта akata u postupku izdavanja akata na temelju Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji te provedbi tih postupaka elektroničkim putem (“Narodne novine”, broj 56/14),
- Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Republike Hrvatske na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro (Povjerenstvo VRH 03/10/13).

Akti Općine Otok:

- Statut Općine Otok („Službeni glasnik Općine Otok“, broj 5/21)

3.2. Oblici imovine u vlasništvu Općine Otok

Imovina Općine Otok raznovrsna je i vidljiva je u različitim pojavnim oblicima. Sukladno zakonskim i podzakonskim propisima navedenim u točki 1. ove glave različiti zakonski i podzakonski propisi se primjenjuju na određene oblike imovine. Kad se općinska imovina gleda s računovodstvene strane ona je aktiva i kao takva se vodi u bilanci Općine Otok.

Dio imovine koja će biti analizirana u ovoj Strategiji jest iskorištena i u funkciji dok se za dio imovine očekuje stavljanje u funkciju sukladno njezinoj namjeni. Potencijali imovine moraju biti definirani i u strateškim aktima odnosno Strategijama razvoja Općine Otok koje će se donositi u narednom razdoblju.

Oblici imovine u vlasništvu Općine Otok su:

1. NEKRETNINE

- zemljišta,
- poslovni prostori,
- objekti za potrebe rada javnih ustanova kojima je Općina Otok osnivač i trgovačkih društava kojima je vlasnik odnosno suvlasnik Općina Otok,
- nerazvrstane ceste i druga komunalna infrastruktura,
- javne površine i prostori,
- sportski objekti,
- trgovačka društva,
- kulturni objekti i kulturna dobra,
- komunalna infrastruktura (javna rasvjeta, odlagališta otpada, groblja)

2. POKRETNINE

- službena vozila

3.3. Postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Otok

Postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Otok temelji se na upravljanju imovinom na transparentan i odgovoran način, profesionalno i učinkovito, u skladu za zakonima koji uređuju različite oblike imovine, podzakonskim propisima i općim aktima Općine Otok.

Upravljanje nekretninama obuhvaća aktivnosti: stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava, utvrđivanje imovinskopravno statusa nekretnina, njihov popis i procjena te upis u javne registre i očevidnike, tekuće i investicijsko održavanje nekretnina te kapitalna ulaganja, financijsko praćenje prihoda i rashoda od nekretnina te obavljanje drugih poslova u vezi upravljanja nekretnina.

Raspolaganje nekretninama odnosno imovinom jest uređeno prevelikim brojem zakona i podzakonskih propisa a odredbe zakona su često nejasne i kontradiktorne te sami postupci upravljanja i raspolaganja nekretninama nisu uređeni podzakonskim propisima i općim aktima a sve sa svrhom za transparentnije postupanje.

Bez obzira na gore navedeno osnovna ovlast za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Općine Otok su u djelokrugu Općinskog vijeća i općinskog načelnika, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno a sve sukladno odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi te Statutom Općine Otok. Ovlasti su utvrđene u vrijednosnom i postotnom iznosu te su ovisno o navedenom razdijeljeni između Općinskog vijeća i općinskog načelnika. Sukladno odredbi članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi općinski načelnik može odlučivati o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno o drugom raspolaganju imovinom. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kuna, općinski načelnik može odlučivati do najviše do 1.000.000,00 kuna, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kuna, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kuna.

Općinsko vijeće, odnosno općinski načelnik stječu, otuđuju, raspoložu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine Otok pažnjom dobrog gospodara sukladno gore navedenim zakonskim, podzakonskim propisima i općim aktima Općine Otok. Svi opći akti Općine Otok kojima se uređuje imovina su javno dostupni i objavljeni u "Službenom glasniku Općine Otok".

3.4. Nadležnost u upravljanju i raspolaganju imovinom Općine Otok

Imovinom u vlasništvu Općine Otok upravlja Općina Otok, kroz Općinsko vijeće i općinskog načelnika sukladno navedenim zakonskim ograničenjima.

Općina Otok ima udjele u trgovačkim društvima:

1. VODOVOD I ODVODNJA CETINSKE KRAJINE d.o.o. za obavljanje djelatnosti javne vodoopskrbe i javne odvodnje – 5 %
2. ČISTOĆA CETINSKE KRAJINE d.o.o. za obavljanje komunalnih djelatnosti – 5 %

4. ANALIZA STANJA NEKRETNINA U VLASNIŠTVU OPĆINE OTOK

4.1. Zakonsko uređenje imovine u vlasništvu Općine Otok

Uspostavljanje baze podataka i registra imovine najvažniji je korak s ciljem uspostavljanja djelotvornog sustava upravljanja imovinom i njezinim stavljanjem u funkciju. Detaljnja baza podataka

omogućava nadzor i analizu nekretnina i portfelja te osigurava transparentnost u radu s ciljem bržeg pravnog prometa nekretnina i njezine optimizacije. Dobro pripremljen model za upravljanje imovinom jedinica lokalne samouprave trebao bi pomoći jedinicama lokalne samouprave da pojasne i definiraju sadržaj svojih portfelja nekretnina. Jedinice lokalne samouprave bit će sposobne učinkovito upravljati svojom imovinom ako prihvate sljedeće ključne elemente iz upravljanja imovinom u privatnom sektoru: 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 privatnog tržišta uključivši tržišnu vrijednost svih prenosivih nekretnina, standardi financijskih instrumenata i rezultata koji se primjenjuju na tržištu nekretninama, uvođenje djelotvornog natjecanja za zakup, prodaju i nabavu usluga i materijala te prodaja manjih nekretnina radi efikasnijeg upravljanja portfeljem.

Nekretnine koje Općina Otok ima u svom vlasništvu do sada su djelomično popisane i evidentirane, ali nije izvršena procjena do sada neevidentiranih nekretnina. Općina je poduzela radnje radi ustrojavanja jedinstvene baze podataka o nerazvrstanim cestama u skladu s odredbama Zakona o cestama koja bi sadržavala podatke o nazivu ceste, opis, duljini i površini ceste te broju katastarske čestice, nazivu katastarske općine gdje se cesta nalazi i drugim bitnim podacima važnim za ustrojavanje jedinstvene baze podataka. Općina je u postupku ustrojavanja registra imovine koji će u konačnici sadržavati popis nekretnina čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno izvanknjižni vlasnik Općina.

Baza podataka o nekretninama oslanja se na podatke preuzete iz katastra nekretnina i zemljišnih knjiga. Neki od tih podataka su stalni i rijetko se mijenjaju (oznaka katastarske čestice, površina, adresa, opis, prostornoplanska namjena), dok su ostali podaci (korisnici, trenutna namjena, prihodi) podložni češćim promjenama. Najveći problem predstavlja neusklađenost podataka u zemljišnim knjigama, katastru te stvarnom stanju na terenu u svim katastarskim općinama na području Općine Otok, te preuzeti podaci često ne prikazuju točno, stvarno stanje nekretnine na terenu. U nekim općinama na području Općine Otok postoji dvostruka izmjera, a da bi se uskladilo stvarno stanje na terenu sa katastarskim i zemljišnoknjižnim podacima potrebno je izvršiti geodetsko snimanje odnosno provesti novu katastarsku izmjeru, a provedba takvih aktivnosti iziskuje znatna financijska sredstva. U tom smjeru poduzimaju se s Državnom geodetskom upravom koraci u cilju provedbe nove katastarske izmjere.

Zbog transparentnosti gospodarenja nekretninama potrebno je javno objaviti registar nepokretne imovine sa odgovarajućim podacima o stanju nekretnina na internetskim stranicama Općine Otok, te na taj način omogućiti građanima uvid u odnos Općine Otok prema svojoj imovini. Objavom registra stvoriti će se pretpostavke da građani iskažu osobni interes prema određenim jedinicama imovine koje nisu u funkciji te na taj način potaknuti gospodarski rast.

Općina Otok vodi sustav upravljanja nekretninama na način da ga temelji na ustroju i vođenju zasebne analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) a o čemu se vode redovita ažuriranja podataka u skladu sa zakonima i podzakonskim propisima kojima se uređuje područje financijskog poslovanja.

Općina Otok ima cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

Dio imovine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama je u vlasništvu Općine Otok, ali vrijednost imovine nije procijenjena, niti je evidentirana u poslovnim knjigama.

Podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisano i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćen dio imovine za koju su riješeni imovinskopravni odnosi, odnosno koja je u vlasništvu Općine Otok.

Općina Otok je izvršila popis imovine sa stanjem na dan 31. prosinca 2021. godine.

4.1.1. Upravljanje nekretninama po posebnim propisima iz glave 3. ove Strategije

U nastavku se daje pregled zakonskih propisa od značaja za jedinicu lokalne samouprave u upravljanju nekretninama, a koji se odnosi na zakone i podzakonske propise, izvršenje kojih je povjereno Općini Otok.

Zakon o upravljanju državnom imovinom, ("Narodne novine", broj 52/18)

Zakonom o upravljanju državnom imovinom uređuju se načela upravljanja i dokumenti upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, način i uvjeti upravljanja dionicama i poslovnim udjelima, nekretninama i pokretninama koje čine državnu imovinu, nadležnosti i ovlasti Ministarstva državne imovine u upravljanju državnom imovinom te druga pitanja s tim u svezi.

Načela na kojima se temelju upravljanje državnom imovinom su:

- načelo odgovornosti,
- načelo javnosti,
- načelo ekonomičnosti,
- načelo predvidljivosti

U navedenom zakonu uređeno je raspolaganje nekretninama u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave bez naknade. Zakonski preduvjet, sukladno članku 45. navedenog zakona, za raspolaganje nekretninama bez naknade jest da raspolaganje mora biti opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske. Raspolaganje se provodi na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na koju se prenosi ono pravo s kojim se postiže ista svrha, a koje je najpovoljnije za Republiku Hrvatsku.

Raspolaganje se provodi osobito u svrhu:

- ostvarenja projekata izgradnje poduzetničke infrastrukture, odnosno poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija u skladu s posebnim zakonom
- ostvarenja projekata ulaganja u skladu s posebnim zakonom
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, ustanova socijalne skrbi, groblja, za izgradnju sportskih objekata, muzeja, memorijalnih centara i drugih sličnih projekata

kojima se povećava kvaliteta života građana na području jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave

- provođenja programa stambenog zbrinjavanja i društveno poticane stanogradnje
- provođenja programa integracije osoba s invaliditetom u društvo
- provođenja programa demografske obnove
- provođenja programa gospodarenja otpadom
- provođenja operativnih programa Vlade Republike Hrvatske za nacionalne manjine.

Sukladno članku 70. istog propisa utvrđeno je da nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske i koje su se na dan 1. siječnja 2017. koristile kao škole, domovi zdravlja, bolnice i druge ustanove kojima su osnivači jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i koje se koriste u obrazovne i zdravstvene svrhe te groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, dječja igrališta, sportsko-rekreacijski objekti, sportska igrališta, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice i javne stube temeljem novog Zakona o upravljanju državnom imovinom upisat će se u vlasništvo jedinca lokalne ili područne (regionalne) samouprave na čijem području se nalaze odnosno u vlasništvo ustanove koja ih koristi ili njima upravlja i koja je vlasništvo nekretnine stekla temeljem posebnog propisa.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno ustanove dužne su do 31. prosinca 2019. dostaviti Ministarstvu zahtjev za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva na gore spomenutim nekretninama. Ministarstvo će izdati ispravu podobnu za upis prava vlasništva na navedenim nekretninama jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno ustanovi sukladno pravodobno podnesenim zahtjevima.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno ustanove dužne su provesti sve pripremne i provedbene postupke uključujući i formiranje građevinskih čestica radi upisa vlasništva na spomenutim nekretninama u zemljišne knjige. Troškove tih postupaka snose jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno ustanove.

Sukladno članku 68. istog propisa jedinice lokalne samouprave koje su fizičkim osobama isplatile naknadu za zemljište oduzeto za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, a koje je sukladno posebnom propisu postalo vlasništvo Republike Hrvatske po sili zakona, mogu do 31. prosinca 2018., a najkasnije 60 dana od primitka pravomoćnog rješenja podnijeti zahtjev prema Republici Hrvatskoj za naknadu. Republika Hrvatska izvršiti će obvezu prema jedinici lokalne samouprave isključivo raspolaganjem nekretninama i/ili drugim pravima u vlasništvu Republike Hrvatske, u korist jedinice lokalne samouprave u vrijednosti do ukupnog iznosa isplaćene naknade za oduzeto zemljište za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Ukupni iznos isplaćene naknade za oduzeto zemljište za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine jednak je zbroju iznosa naknade koji je pravomoćno utvrđen, do dana podnošenja zahtjeva u upravnom ili parničnom postupku povodom utvrđivanja iznosa naknade za oduzeto zemljište i kamatama obračunanim na isti iznos na dan isplate fizičkoj osobi. U slučaju raspolaganja nekretninama i/ili drugim pravima u vlasništvu Republike Hrvatske u korist jedinice lokalne samouprave procijenjena vrijednost nekretnine i/ili prava u vlasništvu Republike Hrvatske mora biti jednaka ukupnom iznosu isplaćene naknade za oduzeto zemljište za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Raspolaganje nekretninama i/ili drugim pravima u

vlasništvu Republike Hrvatske u korist jedinice lokalne samouprave provodi se bez naknade za raspolaganje (bez isplate kupoprodajne cijene).

Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, a samo iznimno s trećim osobama, u slučaju opravdanoga gospodarskog interesa za Republiku Hrvatsku i u skladu s načelima propisanim ovim Zakonom. Ministarstvo provodi nadzor nad provedbom Zakona o upravljanju državnom imovinom i propisa donesenih na njegovu temelju te nad zakonitosti rada i postupanja tijela državne uprave, tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnih osoba koje imaju javne ovlasti nad upravljanjem državnom imovinom.

Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina, (“Narodne novine”, broj 80/11 i 144/12)

Zakonom o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina osiguravaju se pretpostavke za učinkovitije provođenje projekata vezano za izgradnju infrastrukturnih građevina od interesa za Republiku Hrvatsku i u interesu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, a radi uspješnijeg sudjelovanja u kohezijskoj politici Europske unije i u korištenju sredstava iz fondova Europske unije te se uređuje rješavanje imovinskopravnih odnosa i oslobađanje od plaćanja naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja, na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske i vlasništvu jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave.

Zakon također uređuje rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i oslobađanje od plaćanja naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja na zemljištima u vlasništvu Republike Hrvatske i vlasništvu jedinica lokalne, odnosno jedinica područne (regionalne) samouprave.

Zakon o vodama, (“Narodne novine”, broj 66/19 i 84/21)

Zakonom o vodama se uređuje pravni status voda, vodnoga dobra i vodnih građevina, upravljanje kakvoćom i količinom voda, zaštita od štetnoga djelovanja voda, detaljna melioracijska odvodnja i navodnjavanje, djelatnosti javne vodoopskrbe i javne odvodnje, posebne djelatnosti za potrebe upravljanja vodama, institucionalni ustroj obavljanja tih djelatnosti i druga pitanja vezana za vode i vodno dobro.

Upravljanje vodama čine svi poslovi, mjere i radnje koje na temelju Zakona o vodama i zakona kojim se uređuje financiranje vodnoga gospodarstva poduzimaju Republika Hrvatska, Hrvatske vode, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave radi postizanja ciljeva opisanih u odredbama ovoga Zakona, osim poslova, mjera i radnji u djelatnostima detaljne melioracijske odvodnje, javnoga navodnjavanja i vodnih usluga.

Javno vodno dobro čine katastarske čestice opisane u odredbama Zakona o vodama, a koje su do dana stupanja na snagu Zakona o vodama (»Narodne novine«, broj 107/95) bile temeljem zakona ili temeljem bilo koje druge pravne osnove: opće dobro, javno dobro, javno vodno dobro, vodno dobro, javno dobro – vode, državno vlasništvo, vlasništvo jedinice lokalne samouprave, društveno vlasništvo bez obzira tko je bio nositelj prava korištenja, upravljanja ili raspolaganja, odnosno koje su u zemljišnoj knjizi bile upisane kao: javno dobro, javno vodno dobro, vodno dobro, državno vlasništvo, vlasništvo jedinice lokalne samouprave, društveno vlasništvo s naznakom ili bez naznake nositelja prava korištenja, upravljanja ili raspolaganja, općenarodna imovina, opće dobro i sl.

Zemljišnim česticama, opisanim u odredbama ovoga Zakona, i to uređenim potocima u građevinskom području jedinice lokalne samouprave, a koji se u cijelosti nadsvođe ili zacijeve, prestaje status vodnog dobra uz zadržanje prava služnosti vodova u svrhu njihovog građenja ili održavanja. S uređenim potocima izjednačene su građevine za zaštitu od erozija i bujica u građevinskom području jedinice lokalne samouprave.

Svatko, pod jednakim uvjetima, može koristiti javno vodno dobro za odmor i rekreaciju, na način i u opsegu koje određuje tijelo jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, uz prethodnu suglasnost Hrvatskih voda.

Za pravo građenja vodnih građevina u vlasništvu Republike Hrvatske ili služnosti radi njihova građenja ili održavanja, na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave ili pravnih osoba u kojima su jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave većinski udjeličar, dioničar ili osnivač s većinskim pravom odlučivanja, ne plaćaju se naknade za građenje i služnost, pod uvjetom uzajamnosti.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su od Hrvatskih voda ishoditi zahtjeve za izradu prostornih planova i mišljenje o poštivanju tih zahtjeva u odnosu na usklađenost tih prostornih planova s planskim dokumentima upravljanja vodama.

Jedinice lokalne samouprave dužne su putem isporučitelja vodne usluge osigurati skupljanje i pročišćavanje komunalnih otpadnih voda, prije njihovog izravnoga ili neizravnoga ispuštanja u vode, u skladu s izdanom vodopravnom dozvolom za ispuštanje otpadnih voda.

Propis o općem korištenju voda donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, uz prethodno pribavljeno mišljenje Hrvatskih voda, po potrebi donosi detaljniji provedbeni propis o mjestu, načinu i opsegu općeg korištenja voda. Odluku o ograničenju korištenja voda donosi gradonačelnik odnosno općinski načelnik, a ako se ograničenje odnosi na više jedinica lokalne samouprave odluku o tome donosi župan. Odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave propisuje se: način održavanja građevina, osiguranje odgovarajuće kakvoće i dovoljne količine voda te uvjeti korištenja javnih zdenaca, javnih crpki i drugih sličnih građevina, koji nisu uključeni u sustav javne vodoopskrbe.

Građevine oborinske odvodnje s javnih površina, stambenih zgrada te poslovnih i drugih prostora koji se na te građevine nje imaju priključiti, a nalaze se u građevinskim područjima, grade i održavaju jedinice lokalne samouprave iz svog proračuna. Jedinice lokalne samouprave mogu ustupiti gradnju i/ili održavanje tih građevina isporučiteljima vodnih usluga na način određen odredbama ovoga Zakona.

Djelatnosti Hrvatskih voda u korištenju voda su: utvrđivanje zaliha voda, skrb o strateškim zalihama voda, vodoistražni radovi, davanje mišljenja na provedbene propise koje na temelju ovoga Zakona donose jedinice lokalne samouprave i/ili jedinice regionalne (područne) samouprave, poduzimanje drugih mjera za namjensko i racionalno korištenje voda, sufinanciranje gradnje građevina javne vodoopskrbe i nadzor nad namjenskim trošenjem sredstava u gradnji. Djelatnosti Hrvatskih voda u zaštiti voda su: upravljanje kakvoćom voda, provedba monitoringa površinskih, uključivo i priobalnih voda i podzemnih voda, što uključuje i laboratorijske poslove u provedbi monitoringa, primjena i nadzor nad primjenom drugih obveznika primjene mjera iz Državnoga plana mjera za slučaj izvanrednih i iznenadnih onečišćenja, davanje mišljenja, a iznimno i suglasnosti, na proved-

bene propise koje na temelju ovoga Zakona donose jedinice lokalne samouprave i/ili jedinice regionalne (područne) samouprave, sufinanciranje gradnje građevina javne odvodnje otpadnih voda i nadzor nad namjenskim trošenjem sredstava u gradnji.

Javni isporučitelj vodnih usluga javne vodoopskrbe ili javne odvodnje je trgovačko društvo u kojem sve udjele, odnosno dionice u temeljnom kapitalu imaju jedinice lokalne samouprave, odnosno ustanova kojoj je osnivač jedinica lokalne samouprave. Jedinica područne (regionalne) samouprave može biti osnivač javnih isporučitelja vodnih usluga koji isporučuju vodu namijenjenu ljudskoj potrošnji isključivo drugim isporučiteljima vodnih usluga. U tom slučaju jedinica područne (regionalne) samouprave ima ovlasti i obveze koje po ovom Zakonu ima jedinica lokalne samouprave u djelatnostima javne vodoopskrbe.

Zakon o cestama,

(“Narodne novine”, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19 i 144/21)

Zakonom o cestama uređuje se pravni status javnih i nerazvrstanih cesta, način njihova korištenja, razvrstavanje javnih cesta, planiranje građenja i održavanja javnih cesta, upravljanje javnim cestama, mjere za zaštitu javnih i nerazvrstanih cesta i prometa na njima, koncesije, financiranje i nadzor javnih cesta.

Javne ceste su ceste razvrstane kao javne ceste sukladno ovom Zakonu, koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim ovim Zakonom i drugim propisima, a lokalne ceste su javne ceste koje povezuju sjedište grada, odnosno općine s naseljima s više od 50 stanovnika unutar grada ili općine, ceste u urbanom području koje povezuju gradske četvrti sa županijskim cestama, ceste koje povezuju susjedne gradske četvrti međusobno, a koje su razvrstane kao lokalne ceste sukladno ovom Zakonu.

Ukoliko su građevina ili instalacija u isključivom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ne plaća se naknada sukladno odredbama ovoga Zakona.

Nerazvrstana cesta je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi. Nerazvrstana cesta se ne može otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste. Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i slično) može se dati u zakup sukladno posebnim propisima, ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstane ceste. Nekretnina koja je izvlaštenjem, pravnim poslom ili na drugi način postala vlasništvo jedinice lokalne samouprave, a lokacijskom dozvolom je predviđena za građenje nerazvrstane ceste, ne može se otuđiti. Nerazvrstana cesta upisuje se u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave. Kada je trajno prestala potreba korištenja nerazvrstane ceste ili njezinog dijela može joj se ukinuti status javnog dobra u općoj uporabi, a nekretnina kojoj prestaje taj status ostaje u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Odluku o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi nerazvrstane ceste ili njezinog dijela donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave. Odluka se dostavlja nadležnom sudu radi provedbe brisanja statusa javnog dobra u općoj uporabi nerazvrstane ceste u zemljišnoj knjizi.

Prijedlog za izvlaštenje nekretnine radi građenja, rekonstrukcije i održavanja nerazvrstane ceste podnosi jedinica lokalne samouprave ili u ime i za račun jedinice lokalne samouprave pravna osoba koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom sukladno propisima ovoga Zakona. Vlasnik izvlaštene nekretnine radi građenja, rekonstrukcije i održavanja nerazvrstanih cesta ima pravo na novčanu naknadu sukladno zakonu kojim je uređeno izvlaštenje, a može mu se umjesto novčane naknade dati u vlasništvo druga odgovarajuća nekretnina u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Jedinica lokalne samouprave, odnosno pravna osoba koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom sukladno propisima, može stupiti u posjed nekretnine izvlaštene radi građenja, rekonstrukcije ili održavanja nerazvrstane ceste i prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, ako joj je to odobreno rješenjem o stupanju u posjed nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju. Rješenje o stupanju u posjed donosi se na zahtjev jedinice lokalne samouprave, odnosno pravne osobe ako je rješenje o izvlaštenju izvršno, te ako je uz zahtjev za donošenje tog rješenja priložen dokaz da je prijašnjem vlasniku isplaćena naknada sukladno zakonu kojim se propisuje izvlaštenje, da mu je navedena naknada stavljena na raspolaganje ili da je odbio primiti navedenu naknadu. Jedinica lokalne samouprave može osnovati trgovačko društvo u svom vlasništvu radi obavljanja poslova upravljanja i održavanja nerazvrstanih cesta te poslova građenja nerazvrstanih cesta uz odgovarajuću primjenu odredbi Zakona. Jedinica lokalne samouprave vodi jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama na svom području. Građenje, rekonstrukcija i održavanje nerazvrstane ceste financira se iz proračuna jedinice lokalne samouprave, komunalne naknade i komunalnog doprinosa prema propisima koji uređuju komunalno gospodarstvo, naknada za osnivanje prava služnosti, prava građenja i prava zakupa na nerazvrstanoj cesti i iz drugih izvora.

Jedinica lokalne samouprave uređuje vrste, opseg i rokove izvođenja radova redovitog i izvanrednog održavanja nerazvrstanih cesta, kontrolu i nadzor nad izvođenjem tih radova te propisuje prekršajne odredbe. Jedinica lokalne samouprave uređuje zaštitu nerazvrstanih cesta uz odgovarajuću primjenu odredbi Zakona te propisuje prekršajne odredbe. Dozvolu za izvanredni prijevoz izdaje jedinica lokalne samouprave, odnosno pravna osoba koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom kada se izvanredni prijevoz obavlja na nerazvrstanoj cesti. Sredstva za izdavanje dozvole uplaćuju se na račun jedinice lokalne samouprave, odnosno pravne osobe koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom. Dozvolu za izvanredni prijevoz izdaje pravna osoba koja upravlja javnom cestom a sredstva se uplaćuju na račun pravne osobe koja upravlja javnom cestom za izvanredni prijevoz koji se treba obaviti na javnoj cesti i na račun jedinice lokalne samouprave, odnosno pravne osobe koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom za izvanredni prijevoz koji se treba obaviti na nerazvrstanoj cesti. Ceste koje se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona koriste za promet vozila po bilo kojoj osnovi i koje su pristupačne većem broju korisnika, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu ovoga Zakona, postaju nerazvrstane ceste. U skladu s navedenim, postojeći upisi u zemljišnim knjigama nerazvrstanih cesta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave zamijenit će se po službenoj dužnosti upisom nerazvrstane ceste javnog dobra u općoj uporabi kao neotuđivog vlasništva jedinice lokalne samouprave. Nerazvrstane ceste izgrađene do dana stupanja na snagu Zakona o cestama («Narodne novine», broj 84/11), koje nisu evidentirane u katastru ili nije evidentirano njihovo stvarno stanje, evidentiraju se u katastru na temelju geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste, a koji pribavlja i nadležnom tijelu za katastar dostavlja jedinica lokalne samouprave, odnosno pravna osoba koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom sukladno odredbama ovoga Zakona i rješenja nadležnog zemljišnoknjižnog suda o provedbi prijavnog lista. Nerazvrstane ceste upisat će se u

zemljišnu knjigu kao javno dobro u općoj uporabi, kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave uz upis pravne osobe koja upravlja javnom cestom, bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi. Nekretnine koje su prema ovom Zakonu nerazvrstane ceste i bile su u uporabi kao nerazvrstane ili javne ceste prije 1. siječnja 1997. godine, javno su dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze.

Zakon o šumama, ("Narodne novine", broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20 i 145/20)

Zakonom o šumama uređuje se sustav i način upravljanja, gospodarenja, korištenja i raspolaganja šumama i šumskim zemljištima na načelima održivoga gospodarenja, ekonomske i ekološke prihvatljivosti te socijalne odgovornosti.

Načelom učinkovitosti upravljanja šumama i šumskim zemljištima osigurava se ispunjavanje trenutne i buduće odgovarajuće ekološke, gospodarske i društvene funkcije na lokalnoj, nacionalnoj i globalnoj razini, kao javnog interesa, uvažavajući socioekonomsku važnost šuma i šumskih zemljišta Republike Hrvatske.

Šumoposjednik je svaka pravna ili fizička osoba koja kao vlasnik i/ili posjednik gospodari šumom i/ili šumskim zemljištem. Između ostalog šumoposjednik je i pravna osoba čiji je osnivač i vlasnik jedinica lokalne samouprave, a kojoj je odlukom Vlade iz članka 16. stavka 3. ovog Zakona o šumama povjereno gospodarenje šumom. Urbane šume kao šumu posebne namjene proglašava Ministarstvo na zahtjev zainteresiranih tijela državne uprave, jedinica lokalne samouprave i pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska.

Urbane šume unutar obuhvata kampova, igrališta za golf i drugih sportsko-rekreacijskih područja Ministarstvo može proglasiti na zahtjev zainteresiranih tijela državne uprave, jedinica lokalne samouprave i pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska, u skladu s prostornim planovima.

Zakon o javno-privatnom partnerstvu, ("Narodne novine", broj 78/12, 152/14, 114/18)

Ovaj zakon uređuje postupak predlaganja i odobravanja prijedloga projekata javno-privatnog partnerstva, praćenje provedbe projekata javno-privatnog partnerstva, sadržaj ugovora o javno-privatnom partnerstvu, pitanja projekata javno-privatnog partnerstva male vrijednosti te druga bitna pitanja. U smislu Zakona javno-privatno partnerstvo dugoročan je ugovorni odnos između javnog i privatnog partnera predmet kojeg je izgradnja i/ili rekonstrukcija i održavanje javne građevine u svrhu pružanja javnih usluga iz okvira nadležnosti javnog partnera.

Zakon o poljoprivrednom zemljištu, ("Narodne novine", broj 20/18, 115/18, 98/19 i 57/22)

Zakon o poljoprivrednom zemljištu uređuje: održavanje i zaštita poljoprivrednog zemljišta, korištenje poljoprivrednog zemljišta, promjena namjene poljoprivrednog zemljišta i naknada, raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske i Zemljišni fond.

Poljoprivrednim zemljištem smatraju se poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru opisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji. Pojedino zemljište izvan građevinskog područja koje je po načinu uporabe u katastru opisano kao oranica, vrt, livada, pašnjak, voćnjak, maslinik, vinograd, trstik i močvara, a u naravi je zapušteno poljoprivredno zem-

ljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji uz troškove koji su manji od tržišne vrijednosti ili ukupnog iznosa zakupnine kroz cijelo vrijeme trajanja zakupa toga zemljišta, a koje je dio šumskogospodarskog područja može se izdvojiti iz šumskogospodarskog područja sukladno posebnom propisu iz upravnog područja šumarstva.

Fizičke i pravne osobe mogu jedinici lokalne samouprave odnosno Gradu Zagrebu podnijeti prijedlog za podnošenje zahtjeva za izdvajanje poljoprivrednog zemljišta iz šumskogospodarskog područja nadležnom ministarstvu za poslove šumarstva a koje podnosi jedinica lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb.

Jedinice lokalne samouprave ne mogu raspolagati poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države prije donošenja Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem na koji je Ministarstvo dalo suglasnost.

Program raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države treba sadržavati:

- ukupnu površinu poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države na području jedinice lokalne samouprave,
- podatke o dosadašnjem raspolaganju poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države na području jedinice lokalne samouprave i vrstu proizvodnje na istom,
- površine određene za povrat i za zamjenu kada nije moguć povrat imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine,
- površine određene za prodaju, jednokratno, maksimalno do 25% ukupne površine poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države,
- površine određene za zakup,
- površine određene za zakup za ribnjake,
- površine određene za zakup zajedničkih pašnjaka,
- površine određene za ostale namjene, odnosno površine koje se mogu privesti nekoj drugoj nepoljoprivrednoj namjeni, jednokratno, maksimalno do 5% ukupne površine poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države.

Jedinica lokalne samouprave određuje u svom Programu ograničenje maksimalne površine koja se može dati u zakup pojedinoj fizičkoj ili pravnoj osobi. Odluku o izboru najpovoljnije ponude za zakup donosi općinsko vijeće.

Sredstva ostvarena od zakupa, prodaje, prodaje izravnom pogodbom, privremenog korištenja i davanja na korištenje izravnom pogodbom prihod su državnog proračuna 25%, 10% proračuna jedinice područne (regionalne) samouprave i 65% proračuna jedinice lokalne samouprave odnosno Grada Zagreba, na čijem se području poljoprivredno zemljište nalazi.

Jedinice lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb mogu sklopiti ugovor o privremenom korištenju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države s fizičkim ili pravnim osobama na njihov zahtjev i to s dosadašnjim korisnicima kojima su istekli ugovori za poljoprivredno zemljište u vlasništvu države i koji su u mirnom posjedu istog.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave na čijem se području zemljište nalazi uz prethodno mišljenje županije i suglasnost Ministarstva.

Evidenciju ugovora i naplate po ugovoru o prodaji, davanju u zakup, zakup za ribnjake, zakup zajedničkih pašnjaka, o privremenom raspolaganju, zamjeni, davanju na korištenje bez javnog natječaja, razvrgnuću suvlasničke zajednice, osnivanju prava građenja i osnivanju prava služnosti s obročnom otplatom kupoprodajne cijene, ugovoru o koncesiji i prioritetnoj koncesiji za poljoprivredno zemljište, ugovoru o dugogodišnjem zakupu poljoprivrednog zemljišta i dugogodišnjem zakupu za ribnjake koji su sklopljeni do stupanja na snagu ovoga Zakona vode jedinice lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb na čijem se području zemljište nalazi.

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ("Narodne novine", broj 125/11, 64/15 i 112/18)

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, županije, Grada Zagreba, grada ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku.

Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja, a iznimno ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Odredbe se odnose i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

Poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, ili sadašnjem korisniku poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjena i predaje poslovnoga prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, a koje se donose na prijedlog čelnika jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i koje se javno objavljuju.

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave tijelu nadležnom za njihovo raspolaganje određenom propisom u ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave. Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu jedinice lokalne (regionalne) samouprave sadašnjem zakupniku odnosno sadašnjem korisniku donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora. Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave,

zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u skladu sa ovim Zakonom donose svoje opće akte koji će pobliže urediti kupoprodaju poslovnoga prostora u njihovo vlasništvo.

4.2. Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Otok

S nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, u odnosu na zahtjeve Općine Otok, postupalo se uglavnom na način da se udovoljavalo zahtjevima Općine Otok te su im nekretnine darovane u svrhu izgradnje infrastrukturnih objekata, odnosno drugih objekata kojima se podizao obrazovni, kulturni ili drugi standard sukladno Zakonu o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina, Zakonu o upravljanju državnom imovinom te Uredbi o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske.

Osnova za aktivaciju, dosad neaktivne, imovine su projekti kojima je nositelj Općina Otok i donošenje prostornih planova od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Sukladno odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su u postupku izrade i donošenja prostornog plana županije i prostornog plana uređenja općine dostaviti Ministarstvu odluku o izradi toga plana a donesen je i novi Zakon o središnjem registru državne imovine.

Središnji registar predstavlja sveobuhvatnu i cjelovitu, metodološki standardiziranu i kontinuirano ažuriranu evidenciju državne imovine. Pod pojmom državne imovine podrazumijeva se sva nefinancijska i financijska imovina države i to: imovina u vlasništvu Republike Hrvatske, imovina jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i imovina pravnih osoba s javnim ovlastima te pojavni oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje.

Sukladno Zakonu o uređivanju imovinskopravnih odnosa, u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina, osiguravaju se pretpostavke za učinkovitije provođenje projekata, vezano za izgradnju infrastrukturnih građevina od interesa za Republiku Hrvatsku i u interesu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, radi uspješnijeg sudjelovanja u kohezijskoj politici Europske unije i u korištenju sredstava iz fondova Europske unije.

4.3. Zemljišta u vlasništvu Općine Otok

Od nekretnina u vlasništvu Općine Otok važnu 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 namjene“. Građevinsko zemljište u vlasništvu Općine Otok 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 koji uređuju navedenu problematiku.

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine Otok važan udio čini zemljišta koja predstavljaju velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

Preduvjet za valoriziranje navedenog potencijala zahtijeva točne podatke o imovini, odnosno usklađivanje stvarnog stanja sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Za svaku pojedinačnu česticu potrebno je izvršiti provjeru statusa radi eventualnog upisa na ime Općine.

Zemljišta koja su nekada bila u društvenom vlasništvu, a nalazila su se na dan stupanja na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu tj. 24. srpnja 1991. godine, u građevinskom području, u principu su danas vlasništvo Općine. Poseban problem su čestice koje su 1991. godine samo dijelom bile u građevinskom području. Za iste je potrebno izraditi elaborat cijepanja te pokrenuti postupak nagodbe sa nadležnim Državnim odvjetništvom, što osim vremena zahtijeva i znatna materijalna sredstva. Također, problem je nemogućnost ishođenja uvjerenja od nadležnog ureda za prostorno uređenje i gradnju o statusu određenih nekretnina na dan stupanja na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu, zbog nedostatka dokumentacije.

Građevinsko zemljište je definirano kao „zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene“. 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, vodne, elektroopskrbne i telekomunikacijske infrastrukture i dr.

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.

Ono zemljište koje je u vlasništvu Općine, a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište odnosno nalazi se van granica građevinskog područja, mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju. Da bi se taj cilj ostvario, po iskazanom interesu zainteresiranih subjekata, za zemljišta je potrebno raspisivati javne pozive i ista davati u zakup za poljoprivrednu obradu. Prilikom raspolaganja poljoprivrednim zemljištem, Općina se treba pridržavati odredaba Zakona o poljoprivrednom zemljištu u dijelu i na način kako je određeno raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske.

Tablica 1. Poljoprivredna i građevinska zemljišta na području Općine Otok

<i>Tip zemljišta</i>	<i>k.č.br.</i>	<i>z.k.uložak</i>	<i>površina m2</i>	<i>mjesto</i>
----------------------	----------------	-------------------	--------------------	---------------

poljoprivredna zemljišta	4/6	72	298	Gala
poljoprivredna zemljišta	24/4	72	26	Gala
izgrađena građevinska zemljišta	169	72		Gala
poljoprivredna zemljišta	664	72		Gala
poljoprivredna zemljišta	992/2	738	442	Gala
izgrađena građevinska zemljišta	710/5	592	208	Otok
neizgrađena građevinska zemljišta	717/1	1020	224	Otok
izgrađena građevinska zemljišta	718/3	1021	349	Otok
izgrađena građevinska zemljišta	719/1	1021	385	Otok
izgrađena građevinska zemljišta	719/4	1021	357	Otok
neizgrađena građevinska zemljišta	716/1	1719	535	Otok
izgrađena građevinska zemljišta	718/2	1719	367	Otok
neizgrađena građevinska zemljišta	717/3	1726	237	Otok
poljoprivredna zemljišta	2127/2	1787	2697	Otok
neizgrađena građevinska zemljišta	710/6	1798	466	Otok
neizgrađena građevinska zemljišta	726	2045	1450	Otok
ostala zemljišta	712/4	2051	274	Otok
izgrađena građevinska zemljišta	23/2	226	584	Udovičići
ostala zemljišta	23/4	226	147	Udovičići
neizgrađena građevinska zemljišta	188/1	226	180	Udovičići
neizgrađena građevinska zemljišta	188/2	226	310	Udovičići
neizgrađena građevinska zemljišta	968/3	768	568	Udovičići
izgrađena građevinska zemljišta	968/3	768	144	Udovičići

Raspolaganje zemljištem vrši se isključivo temeljem provedenih javnih natječaja, osim u slučajevima kada je to posebnim zakonima drugačije uređeno. Javni natječaji za prodaju objavljuju se kako u javnim glasilima, tako i na web stranici i oglasnoj ploči Općine. Prihodi od zemljišta se u poslovnim knjigama iskazuju za one nekretnine koje su prodane putem javnih natječaja i temeljem sklopljenih ugovora dane u zakup.

Tablica 2. javne površine na području Općine Otok

<i>tip javne površine</i>	<i>k.č.br.</i>	<i>z.k.uložak</i>	<i>površina m2</i>	<i>mjesto</i>
trgovi	710/3	592	110	Otok
parkirališta	712/1	938	1533	Otok
trgovi	711	1026	805	Otok
ostali javni prostori	724/1	1721	312	Otok

staze i šetnice	722/1	1722	155	Otok
trgovi	722/2	1722	245	Otok
ostali javni prostori	723/1	1723	931	Otok
trgovi	720/1	1724	833	Otok
trgovi	720/3	1725	291	Otok
trgovi	720/5	1725	230	Otok

Tablica 3. groblja i mrtvačnice na području Općine Otok

k.č.br.	z.k.uložak	površina	mjesto
993/4	738	1863	Gala
994/2	738	248	Gala
994/3	738	108	Gala
994/5	738	83	Gala
994/6	738	94	Gala
271	210	4134	Ruda

Raspologanje zemljištem dakle, provodi se javnim prikupljanjem ponuda, koji je upućen neodređenom krugu osoba, i to prema unaprijed određenim uvjetima. Općina može, iznimno od prethodno navedenih načina raspolaganja nekretninama, raspolagati nekretninama bez javnog nadmetanja ili bez javnog prikupljanja ponuda, po tržišnoj vrijednosti, ako pravo vlasništva na nekretninama kojima upravlja Općina stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Općina može prodati nekretnine - zemljište bez provedbe javnog natječaja, po tržišnoj vrijednosti:

- osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice i
- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20 % površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu.

Općina kroz razdoblje 2023.-2027. mora pojačati radnje u cilju upisa prava vlasništva svojih nekretnina u zemljišnim knjigama.

Sve uknjižene nekretnine moraju odmah biti upisane u bazu podataka zajedno sa svim podacima koje opisuju predmetnu nekretninu. Prosječna cijena nekretnina u pripadajućoj katastarskoj

općini služiti će za utvrđivanje knjigovodstvene cijene nekretnina. Radi optimiziranja troškova, tržišna vrijednost nekretnine od strane ovlaštenih osoba ili tijela izrađivati će se prilikom sklapanja pravnih poslova u svezi sa točno određenom nekretninom.

Ukoliko je moguće, ciljeve iz ove strategije potrebno je ostvarivati ne prodajom nekretnina, već sklapanjem drugih pravnih poslova (pravo građenja, zakup). U svrhu provođenja ciljeva ove strategije, potrebno je izraditi novu Odluku o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Otok, usklađenu sa ovom strategijom te relevantnim pravnim propisima.

Zakonski propisi kojima je uređeno upravljanje i raspolaganje građevinskim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske:

1.Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina, (“Narodne novine”, broj 80/11 i 144/21)

Ono zemljište koje je u vlasništvu Općine Otok, a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište, mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju do privođenja istog namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja Općine Otok. Da bi se taj cilj ostvario, a po iskazanom interesu zainteresiranih subjekata, za zemljišta je potrebno raspisivati javne pozive i ista davati u zakup za poljoprivrednu obradu. Prilikom raspolaganja poljoprivrednim zemljištem, Općina Otok se mora pridržavati odredaba Zakona o poljoprivrednom zemljištu na način kako je određeno za raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske. Sređenost i usklađenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja osnova je za daljnja raspolaganja nekretninama.

4.4. Poslovni prostori u vlasništvu Općine Otok

Općina Otok ima u vlasništvu poslovne prostore. Svi poslovni prostori su u upotrebljivom stanju. Za sve poslovne prostore u vlasništvu Općine Otok sklopljeni su ugovori o zakupu poslovnog prostora na različite vremenske periode i uz različite cijene zakupa, sukladno općem aktu. Pritom je vođeno računa o djelatnostima koje se obavljaju u poslovnom prostoru pa je najniža cijena određena za one poslovne prostore koji se koriste radi društveno korisnog rada kao i za djelatnosti neprofitnog karaktera dok je za tržišne djelatnosti određena tržišna cijena zakupa.

Općina u vlasništvu te pod upravljanjem ima poslovne prostore koji se sukladno pozitivnim pravnim propisima daju u zakup ili na korištenje. Za većinu poslovnih prostora se plaća zakupnina, a ostale prostore koriste udruge te ustanove čiji je Općina Otok osnivač te tijela Općine Otok. Poslovni prostori se daju u zakup putem javnog natječaja u skladu sa postojećom regulativom, u trajanju najmanje od 1 godine, a najduže do 5 godina. Iznimno, poslovni prostor se može dati i na dulji rok, ako je natječajem objavljena potreba za značajnim ulaganjima u poslovni prostor ili iz drugih opravdanih razloga, a po prethodnoj odluci općinskog načelnika.

Početna cijena zakupnine na javnom natječaju određuje se u skladu s općim aktom.

Za dio poslovnih prostora nije proveden upis prava vlasništva u zemljišne knjige, a može se provesti po izradi etažnih elaborata zgrade u kojoj se prostor nalazi ili prilikom provedbe zemljišnoknjižnih postupaka povezivanja glavne knjige sa knjigom položenih ugovora.

Za dio poslovnih prostora vodi se postupak povrata vlasnicima, odnosno njihovim nasljednicima, te se predmetni prostori daju u zakup ili na korištenje do okončanja postupka povrata.

Stanje poslovnih prostora koji se daju u zakup je zadovoljavajuće.

Sukladno Zakonu i Odluci Općine, Općina može poslovni prostor u svom vlasništvu prodati sadašnjem zakupniku poslovnog prostora, koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini, na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i koji će se javno objaviti. Pod sadašnjim zakupnikom smatra se zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi neprekidno u trajanju od najmanje pet godina. Nadalje, pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Općinom u trajanju kraćem od pet godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge obveze prema općinskom proračunu, a koji je prije toga bio u zakupnom odnosu s Općinom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu s Općinom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili je morao napustiti poslovni prostor koji je koristio zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

Ukoliko sadašnji zakupnik poslovnog prostora u potpunosti izvršava svoje obveze iz ugovora o zakupu, Općina mu je dužna samoinicijativno ili na zahtjev zakupnika ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme, ne duže od pet godina, osim ako je Općini taj prostor potreban radi obavljanja njegove djelatnosti. Većina zakupnika s kojima Općina ima sklopljene važeće ugovore o zakupu su višegodišnji zakupnici kojima Općina u zakonskim rokovima nudi produženje ugovora, a oni prihvaćaju ponude i sklapaju nove ugovore o zakupu.

Cilj Općine je da u idućem četverogodišnjem razdoblju sve poslovne prostore koje su njezino vlasništvo uknjiži na svoje ime u zemljišnim knjigama, bez obzira na poteškoće koje su opisane. Nadalje, cilj je što više poslovnih prostora staviti u funkciju, sagledavajući cjelokupni učinak na lokaciju na kojoj se poslovni prostor nalazi, stavljajući poseban naglasak na otvaranje novih radnih mjesta. Ukoliko je ikako moguće, ciljeve utvrđene općim smjernicama potrebno je ostvariti davanjem u zakup, a ne prodajom poslovnih prostora. Potrebno je nastaviti kontinuirano održavanje poslovnih prostora, napose onih koji nisu u komercijalnoj uporabi.

Režijske troškove za sve poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Sukladno odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama ("Narodne novine", broj 74/14, 70/17 i 98/19) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge ("Narodne novine", broj 26/15 i 37/21) propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika

Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Tablica 4. javne površine na području Općine Otok

<i>Tip poslovnog prostora</i>	<i>k.č.br.</i>	<i>z.k.uložak</i>	<i>površina m²</i>	<i>mjesto</i>
ostali poslovni prostori	434	1020	452	Otok
poslovni prostori za potrebe JL(R)S	723/1	1723	418	Otok
ostali poslovni prostori	710/6	1798	25	Otok

Zakonski propisi kojima je uređen zakup i kupoprodaja poslovnog prostora:

1. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ("Narodne novine", broj 125/11, 64/15 i 112/18)

4.5. Građevinsko i poljoprivredno zemljište u vlasništvu Općine Otok

Općina Otok je vlasnik građevinskog i poljoprivrednog zemljišta. Sve navedene čestice se uredno vode u registru nekretnina Općine Otok i redovito ažuriraju.

Aktivnosti u upravljanju i raspolaganju zemljištem u vlasništvu Općine Otok podrazumijevaju i provođenje postupaka stavljanja tog zemljišta u funkciju različitim pravnim poslovima: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem imovinskopravnih odnosa, davanjem u zakup zemljišta te kupnjom građevinskog i poljoprivrednog zemljišta za korist Općine Otok.

Problematika oko poljoprivrednih zemljišta u Republici Hrvatskoj pa tako i jedinica lokalne samouprave, sastoji se od nesređenih imovinsko-pravnih odnosa, usitnjenosti, malih parcela i raspršenosti. To su glavni razlozi neučinkovitosti poljoprivredne proizvodnje. Na to se nadovezuje nemogućnost planskoga i sustavnoga planiranja i razvoja poljoprivrednoga gospodarstva. Program okrupnjavanja poljoprivrednoga zemljišta treba povećati prosječni poljoprivredni posjed u Hrvatskoj i površinu poljoprivrednoga zemljišta obiteljskih gospodarstava te smanjiti broj parcela. Kako bi se riješio ovaj problem donesen je novi Zakon o poljoprivrednom zemljištu prema kojem su jedinice lokalne samouprave i Grad Zagreb dužni donijeti program korištenja sredstava koja su prihod jedinica lokalne samouprave namijenjena isključivo za okrupnjavanje, navodnjavanje, privođenje funkciji i povećanje vrijednosti poljoprivrednog zemljišta te su dužni Ministarstvu podnositi godišnje izvješće o ostvarivanju programa korištenja sredstava svake godine do 31. ožujka za prethodnu godinu. Jedinice lokalne samouprave ovlaštene su bez naknade pristupiti podacima i koristiti podatke o poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države iz evidencije sudova, tijela državne uprave, zavoda i pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska, kao i drugih javnih evidencija.

Jedinice lokalne samouprave ne mogu raspolagati poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države prije donošenja Programa na koji je Ministarstvo dalo suglasnost.

Ističe se potreba voditi računa o podnesenim zahtjevima za povrat, odnosno određivanje naknade za oduzetu imovinu temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske

komunističke vladavine, jer Republika Hrvatska zajedno s jedinicama lokalne (regionalne) samouprave može raspolagati samo onim zemljištem za koje je pribavljena potvrda da za isto nije podnesen zahtjev za povrat.

Zakonski propisi kojima je uređeno upravljanje i raspolaganje građevinskim i poljoprivrednim zemljištem:

1. Zakon o poljoprivrednom zemljištu, ("Narodne novine", broj 20/18, 115/18, 98/19 i 57/22)

4.6. Nerazvrstane ceste u vlasništvu Općine Otok

Nerazvrstane ceste su „ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste“. Nerazvrstane ceste su „javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu jedinice lokalne samouprave“ i sve za koje je za sada bilo moguće, upisane su u takvom obliku u zemljišnim knjigama.

Određeni dio nerazvrstanih cesta nije u zemljišnim knjigama te nije uknjižen na Općinu Otok, a određeni dio nije ni evidentiran u katastru. Ucertavanje i upis kontinuirano će se nastaviti i dalje sukladno financijskim mogućnostima Općine Otok. Postupak za upis i evidenciju je izuzetno opsežan i tehnički složen te predstavlja značajno opterećenje kako za općinsku upravu tako i za nadležni katastar i sud, ali se na ovaj način pojednostavljeno vrši upis prava vlasništva na Općinu Otok, bez dugotrajnog sudskog dokazivanja prava vlasništva.

Nerazvrstana cesta se ne može otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci izvršnog tijela Općine Otok, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste. Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i slično) može se dati u zakup sukladno posebnim propisima, ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstane ceste.

Nekretnina koja je izvlaštenjem pravnim poslom ili na drugi način postala vlasništvo Općine Otok, a lokacijskom dozvolom je predviđena za građenje nerazvrstane ceste, ne može se otuđiti. Općina Otok ima izrađen katastar nerazvrstanih cesta na području Općine Otok s evidencijom postojećih nerazvrstanih cesta.

Prema Registru nekretnina kojeg vodi Općina Otok, u trenutku izrade ove Strategije upravljanja imovinom na području Općine upisano je 218 jedinica imovine, u što se ubrajaju ulice i ostali nerazvrstani putevi.

4.7. Sportski objekti

Prema odredbama Zakona o sportu („Narodne novine“, broj 71/06, 150/08, 124/10, 124/11, 86/12, 94/13, 85/15, 19/16, 98/19, 47/20 i 77/20), sportski objekti i druge nekretnine u društvenom vlasništvu na kojima pravo korištenja imaju sportske organizacije, udruge i druge pravne osobe prelaze u vlasništvo gradova i općina na čijem se području nalaze, ukoliko nadležno općinsko vijeće donese akt o preuzimanju i/ili u vlasništvo županije pod propisanim uvjetima.

S obzirom da je poželjno da Općina Otok sustavno potiče i pomaže razvoj sportske djelatnosti potrebno je učinkovito gospodariti odnosno organizirati, financirati i upravljati sportskim objektima, a time i kvalitetno organizirati sport na lokalnoj razini. Da bi se sve navedeno ostvarilo, a s obzirom na dosadašnji način upravljanja sportskim objektima i obrazovnim ustanovama potrebno je poduzeti određene mjere njegovog poboljšanja i to:

- zemljišnoknjižna uknjižba vlasništva na svim sportskim objektima, što će rezultirati sređenim vlasništvom sportskih objekata,
- praćenje operativnih troškova za svaki objekt, što će rezultirati mogućnošću ocjene financijskog rezultata imovine i saniranje problematičnih jedinica provođenjem određenih mjera,
- optimalizacija korištenja sportskih objekata, što će rezultirati unapređenjem načina upravljanja sportskim objektima;
- očuvanje i moguće povećanje vrijednosti sportskog objekta uz osiguravanje njegove sportske funkcije.

Općina Otok je postupku donošenja općeg akata kojim će urediti upravljanje i korištenje sportskih objekata na svojem području.

Općina Otok je sklopila Ugovor o korištenju i upravljanju sportske građevine – glavni nogometni teren stadiona ŠC “Gola brda” na vrijeme od pet godina.

4.8. Kulturna dobra

Kulturni objekti klasificirani su kao imovina koja omogućava određene aktivnosti koje jedinice lokalne samouprave podupire iz društvenih, socijalnih ili drugih razloga. Sa građevinama u vlasništvu Općine Otok koje su u statusu kulturnog dobra postupa se u skladu s Zakonom 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, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20 i 117/21) te se u skladu sa financijskim mogućnostima ista nastoje što bolje zaštititi i staviti u funkciju.

Mjere za upravljanje kulturnim objektima su:

- završetak inventure i uknjižbe, a s čim se postiže ažuriranost i cjelovitost podataka te jasan imovinsko-pravni status,
- uvođenje operativnih izvještaja, što će rezultirati mogućnošću ocjene financijskog rezultata imovine i saniranje problematičnih jedinica provođenjem primjerenih mjera.

4.9. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima u vlasništvu Općine Otok

Općina Otok ima udjele u trgovačkim društvima:

1. VODOVOD I ODVODNJA CETINSKE KRAJINE, društvo s ograničenom odgovornošću za obavljanje djelatnosti javne vodoopskrbe i javne odvodnje – 5 %
2. ČISTOĆA CETINSKE KRAJINE d.o.o. za obavljanje komunalnih djelatnosti – 5 %

Općina Otok će ažurirati objavljene podatke u Registru imenovanih članova - nadzornih odbora i uprava, te će u suradnji s trgovačkim društvima nastojati da se pravovremeno podnose prijedlozi za upis promjena u Sudski registar, budući da upis promjene podataka o nadzornom odboru i upravi u

javnom sudskom registru nadležnog trgovačkog suda može zatražiti jedino društvo, te je tek nakon takva upisa podatak službeno verificiran i valjan za javnu upotrebu i objavu.

Općina Otok će u okviru upravljanja (su)vlasničkim udjelom trgovačkih društava obavljala sljedeće poslove:

1. Kontinuirano prikupljati i analizirati izvješća o poslovanju dostavljena od trgovačkih društava
2. Sukladno Uredbi o izmjenama i dopunama uredbe o sastavljanju i predaji izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila, predsjednici Uprava trgovačkih društava u vlasništvu odnosno suvlasništvu Općine Otok do 31. ožujka tekuće godine za prethodnu godinu dostavljaju općinskom načelniku Izjavu, popunjeni Upitnik, Plan otklanjanja slabosti i nepravilnosti, Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima utvrđenima prethodne godine i Mišljenje unutarnjih revizora o sustavu financijskog upravljanja i kontrola za područja koja su bila revidirana. Predsjednik Uprave trgovačkog društva u vlasništvu odnosno suvlasništvu više jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave do 31. ožujka tekuće godine za prethodnu godinu, dostavlja Izjavu, popunjeni Upitnik, Plan otklanjanja slabosti i nepravilnosti, Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima utvrđenima prethodne godine i Mišljenje unutarnjih revizora o sustavu financijskog upravljanja i kontrola za područja koja su bila revidirana čelniku, one jedinice lokalne i/ili područne (regionalne) samouprave koja ima najveći udio u vlasništvu odnosno suvlasništvu trgovačkog društva, a svim ostalim jedinicama lokalne i/ili područne (regionalne) samouprave koje imaju udjele u vlasništvu dostavlja na znanje presliku dostavljene dokumentacije. Iznimno, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave koje imaju jednake udjele u vlasništvu odnosno suvlasništvu trgovačkog društva koje su zajednički osnovale, a od kojih niti jedna nema najveći udio u vlasništvu odnosno suvlasništvu i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave moraju se međusobno dogovoriti kojoj od jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave predsjednik uprave trgovačkog društva dostavlja do 31. ožujka tekuće godine za prethodnu godinu, Izjavu, popunjeni Upitnik, Plan otklanjanja slabosti i nepravilnosti, Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima utvrđenima prethodne godine i Mišljenje unutarnjih revizora o sustavu financijskog upravljanja i kontrola za područja koja su bila revidirana. Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave koje temeljem najvećeg udjela u vlasništvu odnosno suvlasništvu odnosno dogovora provjeravaju Izjave i Upitnike te Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima utvrđenima prethodne godine koje im dostavljaju trgovačka društva u (su)vlasništvu više jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kojima su osnivači više jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave o provedenim provjerama obavještavaju druge jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave koje imaju udjele u vlasništvu odnosno suvlasništvu, odnosno koje su osnivači.
3. Popunjavati i ažurirati Registar imenovanih članova nadzornih odbora i uprava društava te objavljivati podatke na Internet stranici.

Općina Otok će provoditi aktivnosti:

- u suradnji s ostalim vlasnicima odnosno trgovačkih društava provoditi natječaj za izbor direktora trgovačkih društava;
- nakon analize stanja i poslovnih rezultata trgovačkih društava i održanih glavnih godišnjih skupština trgovačkih društava, unapređivati način, opseg, analiza i objavljivanje podataka;
- sudjelovati na skupštinama trgovačkih društava i prati provedbu odluka skupština trgovačkih društava;

- unaprijediti interni Registar imenovanih članova nadzornih odbora i uprava, uz poboljšanje ažurnosti. Registar imenovanih članova nadzornih odbora i uprava, postaviti na Internet stranici Općine Otok kako bi bio dostupan javnosti;
- provjeravati dostavljene Izjave o fiskalnoj odgovornosti;
- osoba zadužena za nepravilnosti spremna je zaprimati obavijesti o nepravilnostima i sumnjama na prijevaru te poduzimati potrebne mjere i o tome obavještavati Državno odvjetništvo Republike Hrvatske i nadležno tijelo za nepravilnosti i prijekave pri Ministarstvu financija;
- provjeravati da li se upravljanje trgovačkim društvima u vlasništvu odnosno suvlasništvu Općine Otok obavlja transparentno i odgovorno, profesionalno i učinkovito u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, što se osigurava kroz rad i izvještavanje predstavnika vlasnika odnosno u nadzornim odborima i skupštinama trgovačkih društava te uspostavljanjem unutarnjih revizija i nadzora;
- u smislu jačanja sprečavanja korupcije u trgovačkim društvima u vlasništvu odnosno suvlasništvu Općine Otok upućivati trgovačkim društvima provjeru ovlasti glede sukoba interesa članova uprava i nadzornih odbora;
- preporučiti trgovačkim društvima javnu objavu bitnih informacija na njihovim Internet stranicama. Bitne informacije koje bi trebale biti objavljene na njihovim Internet stranicama su: ciljevi društva i informacije o njihovom ispunjavanju, vlasničku i glasačku strukturu trgovačkog društva, svaku financijsku pomoć (garancije, subvencije, preuzete obveze), popis gospodarskih subjekata s kojima su u sukobu interesa u smislu propisa o javnoj nabavi, donesen plan nabave u skladu s propisima o javnoj nabavi, registar ugovora o javnoj nabavi i okvirnih sporazuma koji sadrži podatke u skladu s propisima o javnoj nabavi;
- preporučiti da se doneseni akti kojima se reguliraju obveze i odgovornosti trgovačkog društva transparentno objavljuju općoj javnosti i s tim povezani troškovi morali bi se pokriti na transparentan način.

4.10. Druga imovina Općine Otok

Drugu imovinu Općine Otok čine:

1. nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
2. materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
3. sitan inventar,
4. nefinancijska imovina u pripremi,
5. novac u blagajni i banci,
6. potraživanja:
 - potraživanja za poreze: porez na potrošnju, porez na kuće za odmor
 - potraživanja za prihode od imovine: za stanarinu, za zakup javne površine, za zakup poslovnog prostora, za spomeničku rentu, za koncesije

- 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
7. zajmovi,
 8. udjeli u glavnici,
 9. obveze.

Sva se imovina upisuje u odgovarajuće financijske 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 te se vode i druge propisane evidencije.

Stanje dokumentacije o nekretninama

Katastar – Državna geodetska uprava ima pouzdane i precizne podatke o broju i obliku katastarskih čestica na području Općine Otok te su sve katastarske evidencije vođene u skladu sa zakonom.

Zemljišne knjige – Općina Otok procjenjuje da je od ukupne njene imovine dio čestica upisan u zemljišnim knjigama, no da postoji potreba za provođenjem obnove katastra i zemljišnih knjiga, jer su službene katastarske i zemljišnoknjižne evidencije neusklađene.

Registar državne imovine – na službenoj Internet stranici Ministarstva nadležnog za imovinu objavljen je Registar državne imovine.

Državna riznica – Ministarstvo financija je izradilo obvezujuće Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Navedene Upute obuhvaćaju obveznike njene primjene, tumačenje obuhvata imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, potrebu usklađivanja knjigovodstvenog sa stvarnim stanjem imovine, načela iskazivanja vrijednosti imovine, postupak procjene vrijednosti imovine te knjigovodstveno evidentiranje u računovodstvu proračuna.

Prostorni planovi – Općina Otok ima usvojen Prostorni plan uređenja Općine Otok

4.11. Neprocijenjene nekretnine

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (“Narodne novine”, broj 78/15) kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu.

Ovaj Zakon sadržava odredbe koje su u skladu s Direktivom 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o

izmjeni Direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) broj 1093/2010 (tekst važan za EGP) (SL L 60, 28. 2. 2014.).

Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina, koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podaci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, koje podatke potom evaluiraju i dalje koriste. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije. Ovisno o tome što se s nekretninom želi ostvariti, Zakonom su propisani i posebni načini procjene vrijednosti nekretnina.

Općina Otok planira zatražiti procjenu vrijednosti određenih nekretnina. Prodaji nekretnina prethodi procjena tržišne vrijednosti nekretnine, koju utvrđuje ovlaštenu sudski vještak građevinske struke. Procjenu može obavljati ovlaštenu sudski vještak s kojim je sklopljen okvirni ugovor za izradu elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom.

4.13. Darovanje nekretnina u vlasništvu Općine Otok

Jedinice lokalne samouprave u upućenim zahtjevima za darovanje nekretnina traže darovanje nekretnina a u cilju izgradnje poduzetničkih zona, infrastrukturnih i drugih građevina te objekata za društvene, kulturne i javne potrebe.

Nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske i koje su se na dan 1. siječnja 2017. koristile kao škole, domovi zdravlja, bolnice i druge ustanove kojima su osnivači jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i koje se koriste u obrazovne i zdravstvene svrhe te groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, dječja igrališta, sportsko-rekreacijski objekti, sportska igrališta, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice i javne stube temeljem novog Zakona o upravljanju državnom imovinom upisat će se u vlasništvo jedinca lokalne ili područne (regionalne) samouprave na čijem području se nalaze odnosno u vlasništvo ustanove koja ih koristi ili njima upravlja i koja je vlasništvo nekretnine stekla temeljem posebnog propisa.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno ustanove bile su dužne do 31. prosinca 2020. dostaviti Ministarstvu zahtjev za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva na gore spomenutim nekretninama. Ministarstvo će izdati ispravu podobnu za upis prava vlasništva na navedenim nekretninama jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno ustanovi sukladno pravodobno podnesenim zahtjevima.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno ustanove dužne su provesti sve pripremne i provedbene postupke uključujući i formiranje građevinskih čestica radi upisa vlasništva na spomenutim nekretninama u zemljišne knjige. Troškove tih postupaka snose jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno ustanove.

Općina Otok će od Ministarstva nadležnog za državnu imovinu zatražiti darovanje nekretnina sukladno potrebama za realizaciju projekta od interesa za Općinu Otok.

4. ANALIZA STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA OSTALOM IMOVINOM I KONCESIJAMA

5.1. Mineralne sirovine

Na snazi je Zakon o rudarstvu ("Narodne novine", broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18 i 98/19) i Zakon o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika ("Narodne novine", broj 52/18). Osnovni dokument kojim se utvrđuje gospodarenje mineralnim sirovinama i planira rudarska gospodarska djelatnost na državnoj razini je Strategija gospodarenja mineralnim sirovinama, koju donosi Hrvatski sabor na prijedlog Vlade RH. Zakonom o rudarstvu uređuje se istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina, gospodarenje mineralnim sirovinama i planiranje rudarske gospodarske djelatnosti, istraživanja i utvrđivanje rezervi mineralnih sirovina, izrada i provjera rudarskih projekata, eksploatacija mineralnih sirovina, davanje koncesije za eksploataciju, građenje i uporabu rudarskih objekata i postrojenja, izrada rudarskih planova i izvođenje rudarskih mjerenja, sanacija otkopanih prostora, naknada za koncesiju, naknada štete, mjere osiguranja, sigurnosti i zaštite, stručna sprema za obavljanje određenih poslova u rudarstvu, upravni i inspeksijski nadzor, prekršajne odredbe i druga pitanja. Za istraživanje i eksploataciju obnovljivih ležišta građevinskog pijeska i šljunka u području važnom za vodni režim primjenjuju se propisi o vodama, a za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina iz neobnovljivih ležišta na području važnom za vodni režim i u zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće, uz odredbe Zakona o rudarstvu, primjenjuju se i propisi o vodama.

Jedince lokalne (regionalne) samouprave dužne su u svojim razvojnim dokumentima osigurati provedbu Strategije gospodarenja mineralnim sirovinama i osigurati njezinu provedbu u roku od tri godine od dana usvajanja strategije gospodarenja mineralnim sirovinama u Hrvatskome saboru.

5.2. Poljoprivredno zemljište

Zakonom o poljoprivrednom zemljištu ("Narodne novine", broj 20/18, 115/18 i 98/19) uređuje se: održavanje i zaštita poljoprivrednog zemljišta, korištenje poljoprivrednog zemljišta, promjena namjene poljoprivrednog zemljišta i naknada, raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske i Zemljišni fond.

Provedbom ovog Zakona očekuje se uvođenje veće discipline u prenamjeni poljoprivrednoga zemljišta, formiranje jezgre poljoprivrednih gospodarstava koja će imati dugoročnu perspektivu poljoprivrednih proizvođača s obzirom na zemljišne resurse, uspostava informacijskog sustava kojom se želi poboljšati upravljanje poljoprivrednim zemljištem te ubrzanje raspolaganja državnim poljoprivrednim zemljištem, što je i glavni prioritet koji treba proisteci iz provedbe Zakona. U ukupnosti Zakon bi trebao donijeti okrupnjavanje poljoprivrednih gospodarstava, povećanje korištenih poljoprivrednih površina te stavljanje u funkciju do sada nekorisćenog poljoprivrednog zemljišta.

6. SMJERNICE ZA RAZVOJ TRGOVAČKIH DRUŠTAVA U VLASNIŠTVU OPĆINE OTOK

Općina Otok je, kao što je naznačeno u prethodnim poglavljima, vlasnik trgovačkih društava. Trgovačka društva osnovana su za obavljanje komunalnih djelatnosti te poslova vodoopskrbe i odvodnje. Vrlo su važna za zapošljavanje te znatno pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti, posebno stoga što pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra, no u novije su vrijeme suočena su s liberalizacijom tržišta. Unatoč svom specifičnom karakteru, ona moraju prilagoditi svoju

organizaciju i poslovanje izazovu konkurencije te učinkovito poslovati, a sve u skladu s principima tržišnog natjecanja. Sukladno, godišnjim financijskih izvještajima Općina Otok skrbi o navedenim trgovačkim društvima pažnjom dobrog gospodara budući da ista posluju pozitivno, redovito i bez poteškoća obavljaju svoje djelatnosti te imaju tendenciju pružanja novih usluga na tržištu.

Glavni zadatak Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu odnosno suvlasništvu Općine Otok u trgovačkim društvima je ostvarivati gospodarski rast, razvoj, zaposlenost i financijsku korist te aktivno pružati javne usluge odnosno svoju osnovnu djelatnost. Bitna smjernica u Strategiji upravljanja imovinom, koja se odnosi na trgovačka društva u vlasništvu i suvlasništvu Općine Otok, je vršenje kontrole Općine Otok kao vlasnika odnosno suvlasnika trgovačkih društava. Odgovornost za rezultate poslovanja trgovačkih društava u vlasništvu i suvlasništvu Općine Otok uključuje složen proces aktivnosti uprava i nadzornih odbora sa jasnim sustavom ciljeva u realizaciji poslovnih planova kao i sa jasnim sustavom odgovornosti te pozitivno poslovanje kao konačni rezultat poslovanja za svaku poslovnu godinu. Za svako trgovačko društvo u okviru Plana upravljanja treba objaviti politiku koja utvrđuje ciljeve poslovanja i razvoja trgovačkog društva. U politici poslovanja (u Planu) trebaju biti jasno utvrđeni osnovni ciljevi poslovanja, a strateške smjernice moraju sadržavati, osim operativnih aktivnosti, i kriterije mjerljivosti kojima će se tijekom provođenja Strategije i godišnjih planova upravljanja imovinom moći utvrditi stvarno stanje njihove realizacije. To će pomoći osiguravanju jasnih zadataka za trgovačka društva u vlasništvu odnosno suvlasništvu Općine Otok, koja će time dobiti jasnu poruku u obliku strateških smjernica i obaveza izvještavanja.

Sva trgovačka društva u vlasništvu odnosno suvlasništvu Općine Otok dužna su koordinirano raditi na povećanju svoje imovine a sve u koordinaciji sa svojim osnivačem odnosno Općinom Otok te voditi brigu o svojoj imovini pažnjom dobrog gospodara.

Prilikom postupanja u svom radu trgovačka društva dužna su se pridržavati:

- 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, 40/19 i 34/22),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (“Narodne novine”, broj 78/15 i 102/19),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom (“Narodne novine”, broj 52/18),

Trgovačka društva u vlasništvu odnosno suvlasništvu Općine Otok od velikog su značaja za razvoj, utječu na zaposlenost i tržišnu kapitalizaciju, a podizanje kvalitete upravljanja njima od presudne je važnosti za osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Općine Otok.

Općina Otok djeluje kao informiran i aktivan vlasnik odnosno suvlasnik te provodi jasnu i konzistentnu vlasničku politiku, osiguravajući da se upravljanje u trgovačkim društvima obavlja na transparentan i odgovoran način s potrebnim stupnjem profesionalnosti i učinkovitosti. Takva politika pružit će trgovačkim društvima, tržištu i široj javnosti predvidljivost i jasno razumijevanje ciljeva Općine Otok kao vlasnika odnosno suvlasnika.

Trgovačka društva moraju, u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, imati uspostavljenu unutarnju reviziju i barem unutarnji nadzor. Glavni cilj unutarnje revizije mora biti zaštita imovine Općine Otok, a glavna zadaća je nadzor nad uređenosti i ekonomičnosti poslovanja društva, sukladno propisima i unutarnjim aktima.

Provedbene mjere vezane za smjernice koje se odnose na trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Otok su sljedeće: prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava, pro- vjeravati dostavljene Izjave o fiskalnoj odgovornosti, upravljanje trgovačkim društvima u vlasništvu odnosno suvlasništvu Općine Otok obavlja se transparentno i odgovorno, profesionalno i učinkovito u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, što će se osiguravati kroz rad i izvještavanje pred- stavnika vlasnika odnosno suvlasnika u nadzornim odborima i skupštinama trgovačkih društava, prepo- ručiti trgovačkim društvima javnu objavu bitnih informacija na njihovim Internet stranicama kao što su ciljevi društva i informacije o njihovom ispunjavanju, vlasničku i glasačku strukturu trgovačkog društva, svaku financijsku pomoć, popis gospodarskih subjekata s kojima su u sukobu interesa u smi- slu propisa o javnoj nabavi, donesen plan nabave u skladu s propisima o javnoj nabavi, registar ugo- vora o javnoj nabavi i okvirnih sporazuma koji sadrži podatke u skladu s propisima o javnoj nabavi te usvojiti akte kojima se reguliraju obveze i odgovornosti trgovačkog društva moraju biti transpa- rentno objavljene općoj javnosti i s tim povezani troškovi morali bi se pokriti na transparentan način.

7. SMJERNICE ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE OTOK

Strategija upravljanja imovinom temelji se na Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno na načelima, smjernicama i pravilima koji su utvrđeni u tom strateškom dokumentu, u kojoj je navedeno da se u pogledu nekretnina utvrđuju smjernice koje su dužni poštovati svi upravitelji nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i pod- ručne (regionalne) samouprave i ovlaštena tijela za rješavanje prostorne problematike, kada uprav- ljaju nekretninama na podlozi općih propisa. Stoga navedena odredba obvezuje Općinu Otok na po- štivanje strateških ciljeva iz Strategije na državnoj razini.

Glavna svrha Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Otok je da nekretnine u vlasništvu Općine Otok postanu jedan od važnih resursa gospodarskog razvoja te da se odgovorno upotrebljavaju, a temeljni cilj Strategije jest učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Otok prema načelu dobrog gospodarstva odnosno optimalno koristiti nekretnine za svrhu za koju su namijenjene. Oni koji upravljaju moraju osigurati da se postupci eventualne prodaje vode sukladno važećim zakonskim i podzakonskim propisima te općim aktima Općine Otok. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Otok mora se temeljiti i na najvećem mogućem eko- nomskom učinku iskorištenosti pojedine nekretnine uz što veći prinos za one nekretnine koje su temeljem pravnih poslova dane na slobodno tržište fizičkim i pravnim osobama. Radi zaštite dugo- ročnih interesa, Općina Otok treba težiti da što veći udio nekretnina bude aktiviran kroz osnivanje prava građenja i/ili prava služnosti, što će omogućiti korištenje prema namjeni te povećati prihode Proračuna Općine Otok. One nekretnine koje su financijski neisplative i traže velika ulaganja nužno je ponuditi na tržištu ukoliko se to u pojedinom slučaju pokaže ekonomski i gospodarski opravdanim.

Postupci započeti po odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom (“Narodne no- vine”, broj 52/18) i Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (“Narodne novine”, broj 94/13, 18/16, 89/17, 52/18 i 112/18) dovršit će se po odredbama tih zakona ako podnositelj zahtjeva u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu novoga Zakona podnese prijedlog na temelju kojeg se postupak može nastaviti.

Zaključno, potrebno je uskladiti pravni okvir koji uređuje područje tijela javne vlasti kojima je osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Nužno je ojačati sustav nadzora i utjecaja osnivača nad upravljanjem i raspolaganjem imovinom u vlasništvu tih tijela javne vlasti, kako bi i u tom dijelu bio poznat opseg imovine. Nadalje, svi oblici imovine, koju imaju u vlasništvu tijela javne vlasti kojima je osnivač jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, trebaju biti uneseni u Registar imovine, što će doprinijeti borbi protiv korupcije i većoj transparentnosti, ali i osiguravanju bolje iskoristivosti tako evidentirane imovine.

7.1. Prostornoplanska dokumentacija

Prostorni plan uređenja je temeljni dokument prostornog razvoja svake jedinice lokalne samouprave pa tako i Općine Otok. Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su u postupku izrade i donošenja prostornog plana županije i prostornog plana uređenja općine/grada dostaviti Ministarstvu odluku o izradi toga plana.

Nakon provedene javne rasprave odnosno savjetovanja sa javnošću, plan usvaja predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, to jest Općinsko vijeće. Prostorni plan uređenja određuje područja za razvoj određenih djelatnosti i namjenu površina te uvjete za održivi i uravnoteženi razvitak.

Prostorni razvoj naselja ili dijela naselja detaljnije se uređuje urbanističkim planom, kojeg u skladu s prostornim planom uređenja također donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

Općina Otok na službenim internet stranicama ima objavljen Prostorni plan uređenja Općine Otok zajedno sa svim izmjenama i dopunama. Nužno je na Internet stranicama Općine Otok objavljivati sve važeće prostorne planove, odnosno njihove pročišćene tekstove.

7.2. Poslovni prostori

Primarni cilj je da poslovni prostori u vlasništvu Općine Otok budu popunjeni optimalno te da se redovito vodi briga o pravovremenom raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora kao i o redovitoj naplati prihoda s osnova zakupnine. Također nužno je voditi brigu o nužnim ulaganjima kako se ne bi smanjila kvaliteta i uređenost prostora danih u zakup kao i o kontroli redovitog održavanja prostora od strane zakupnika.

Općina Otok mora racionalno i učinkovito upravljati poslovnim prostorima, i to na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini Otok budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem djelovanju a pod time se prvenstveno misli na prostore kojima se koristi općinska uprava. Dakle, prostori u kojima se obavlja djelatnost javne uprave kao i javne službe moraju služiti svojoj svrsi. Svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, putem zakupa ili prodaje javnim natječajem u skladu sa zakonom i općima aktima Općine Otok.

7.3. Darovanje

Kod darovanja, koje Republika Hrvatske obavlja u korist jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, potrebno je uspostaviti učinkovit mehanizam kontrole, kojim bi se u svakom trenutku znalo u koju svrhu je darovanje izvršeno i je li tu svrhu obdarenik ispunio. S tim u vezi potrebno je:

- odrediti jasne kriterije i granice nadležnosti za darovanja nekretnina koji uključuju namjenu, prava i obveze obdarenika te sankcije za nepridržavanje preuzetih obveza prilikom darovanja,
- za darovanja koja se vrše u korist jedinica lokalne i područne samouprave nema daljnjeg prijenosa vlasništva određen broj godina,
- svaki zahtjev za darovanje mora biti potkrijepljen potpunom dokumentacijom, koja uključuje jasan projekt sa svim potrebnim dozvolama i suglasnostima nadležnih tijela te mišljenje o usklađenosti projekta s dokumentom prostornog uređenja,
- potrebno je preispitati mogućnost načina utvrđivanja odgovornosti čelnika za slučaj da njihovo neracionalno postupanje s darovanim nekretninama pričinu štetu,
- imovinu i nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, koja se iz određenih razloga ne može darovati, potrebno je prenijeti na upravljanje i korištenje jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, ukoliko su one iskazale potrebu za njihovim korištenjem.

7.4. Imovinskopravni odnosi

Jedan od osnovnih zadataka u rješavanju oko zahtjeva koje jedinice lokalne i područne samouprave imaju prema Republici Hrvatskoj je u rješavanju suvlasničkih odnosa u kojima se međusobno nalaze. U tom smislu potrebno je popisati sve nekretnine (stanove, poslovne prostore i građevinska zemljišta) na kojima postoji suvlasništvo te, gdje god je to moguće i ne preklapaju se interesi, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili razvrgnuti suvlasničku zajednicu geometrijskom diobom.

Nadalje, potrebno je utvrditi kriterije i vrstu nekretnina koje bi bile prikladne da se njihovo korištenje prenese na jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Jedinice lokalne i područne samouprave bi te nekretnine koristile za unaprijed određene namjene, koje bi se prije ustupanja na korištenje predočile ovlaštenom tijelu Republike Hrvatske.

Nakon prijenosa na korištenje jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, one bi dio prihoda od njihova korištenja zadržala za sebe, dio bi iskoristila za tekuće i izvanredno održavanje tih nekretnina (imovine), a ostatak bi bio prihod državnog proračuna.

Na takav način bi se izašlo u susret jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave u njihovim zahtjevima koji se odnose na zadovoljavanje socijalnih, kulturnih, komercijalnih ili drugih potreba, a s druge strane ostvarilo bi se načelo funkcionalnosti upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, jer bi nekretnine u državnom vlasništvu bile u uporabi i ostvarivao bi se određeni prihod od njih.

U praksi bi to značilo da bi jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, u ime i za račun Republike Hrvatske, obavljale sve poslove upravljanja stanovima i poslovnim prostorima, uključujući i davanje u najam, odnosno zakup, rukovodeći se pri tom načelom dobrog gospodara, te bi iz ostvarenih prihoda podmirivale troškove održavanja, dok bi se preostali iznos u određenim omjerima podijelio između državnog proračuna i proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

7.5. Katastarska izmjera

Temelj za realno sagledavanje stanja, kao i za mogućnost realizacije svih planiranih projekata i ulaganja, jesu sređeni imovinsko-pravni odnosi.

U osiguravanju sredstava za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina mogu sudjelovati županije, gradovi, općine te druge zainteresirane pravne i fizičke osobe.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu odlukom svog predstavničkog tijela u financiranje poslova katastra nekretnina uključiti pravne i fizičke osobe koje su nositelji prava na nekretninama na području obavljanja tih poslova.

Procjena potencijala imovine Općine Otok mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja te uspostavi jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost.

7.6. Transparentnost sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Otok

Strategijom se definiraju ciljevi vezani uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama, koji se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Otok. Ističe se potreba na službenim Internet stranicama Općine Otok na uočljiv i lako pretraživ način omogućiti informiranje javnosti o upravljanju i raspolaganju imovinom Općine Otok te organizirati učinkovitije i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine Otok s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

7.7. Registar imovine

Uspostava cjelovitog odnosno sveobuhvatnog Registra imovine Općine Otok važan je iskorak u formiranju učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja imovinom, koja prema brojnim analizama i procjenama ima daleko veći ekonomski i financijski potencijal budući da omogućava svim potencijalnim investitorima uvid u raspoloživost i imovinskopravnu sređenost pojedine nekretnine kao i građanima uvid u transparentnost rada općinske uprave.

Važna je smjernica Strategije da svi podaci u Registru imovine moraju biti konkretni, točni i redovito ažurirani, a kako bi pružali vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Otok te je stoga nužno da osobe zadužene za poslove oko registra imovine redovito vode brigu o podacima, unosu novih podataka kao i brisanju starih a sve sa ciljem koji je analiziran na više mjesta u ovoj Strategiji.

Strategijom se definiraju sljedeći dugoročni (srednjoročni) ciljevi vođenja Registra imovine:

1. uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Otok,
2. nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine Otok,
3. kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom,
4. praćenje koristi i učinaka od upravljanja imovinom.

7.8. Financijska vrijednost imovine

Imovina u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema Zakonu o proračunu ("Narodne novine", broj 144/21) jest financijska i nefinancijska imovina u vlasništvu tih jedinica.

Pravne osobe u kojima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ima najmanje 25% udjela u kapitalu moraju najkasnije u roku od 9 mjeseci nakon isteka poslovne godine, ali najmanje 30 dana prije objave poziva za sjednicu skupštine, dostaviti izvršnom tijelu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave dnevni red sjednice skupštine te podnijeti sve revizijske izvještaje i izvještaje nadzornih tijela za proteklu poslovnu godinu, ako ih ne sadrži dnevni red sjednice skupštine.

Prema odredbama Zakona o proračunu izvršno tijelo jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave može podnijeti Hrvatskom saboru zahtjev za izvanrednu reviziju poslovanja pravnih osoba u kojima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ima najmanje 25% udjela u kapitalu.

Općina Otok udjele u kapitalu trgovačkih društava može stjecati:

- pretvaranjem potraživanja po osnovi neplaćenih poreza, doprinosa i drugih obveznih davanja dužnika,
- pretvaranjem potraživanja s osnova danih zajmova i plaćenih jamstava,
- ulaganjem pokretnina i nekretnina, osim nekretnina koje se koriste za obavljanje javnih službi,
- zamjenom dionica i udjela,
- kupnjom iz sredstava proračuna.

O stjecanju udjela u kapitalu trgovačkog društva sukladno Zakon o proračunu odlučuje predstavničko tijelo na prijedlog čelnika jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Proračun i proračunski korisnici, na početku poslovanja, moraju popisati imovinu i obveze te navesti njihove pojedinačne vrijednosti. Popis imovine i obveza mora se sastaviti i na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance. Imovina i obveze iskazuju se po računovodstvenom načelu nastanka događaja uz primjenu metode povijesnog troška. Imovina se početno iskazuje po trošku nabave (nabavnoj vrijednosti), odnosno po procijenjenoj vrijednosti. Dugotrajna imovina se, i nakon što je u cijelosti otpisana, zadržava u evidenciji i iskazuje u bilanci do trenutka prodaje, darovanja, drugog načina otuđenja ili uništenja. Vrijednost dugotrajne imovine ispravlja se po prosječnim godišnjim stopama.

7.9. Statistička evidencija imovine

Službena statistika pruža, na nepristranoj osnovi, državi, gospodarstvu i javnosti pouzdane statističke podatke o gospodarskom, demografskom, socijalnom, zdravstvenom i ekološkom stanju, djelatnostima ili događajima koji se mogu mjeriti statističkim metodama te osigurava ispunjavanje međunarodnih obveza Republike Hrvatske, koje se odnose na proizvodnju i diseminaciju službene statistike.

Državni zavod za statistiku odgovoran je za ustroj i vođenje sljedećih statističkih registara:

- poslovnog registra,
- registra poljoprivrednih gospodarstava,
- registra stanova i zgrada.

U budućem razdoblju neophodno je osigurati na normativnoj i provedbenoj razini, kao i kroz nadzor, dosljedno ispunjavanje svih obveza prema državnom knjigovodstvu i glavnoj knjizi državne riznice.

8. ZAKLJUČAK

Temeljni cilj Strategije jest učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Otok prema načelu dobrog gospodarstva. Dakle, primat prilikom određivanja svrhe pojedine nekretnine u vlasništvu Općine Otok treba imati svrha kojoj ta nekretnina služi odnosno da li je potrebna za obavljanje javne djelatnosti ili se može ponuditi na tržište za obavljanje određene gospodarske djelatnosti. Postizanje ove misije dugoročni je posao, kojeg Općina Otok mora ostvariti u interakciji sa građanima i omogućiti uključivanje zainteresirane javnosti, kako bi svojim prijedlozima i sugestijama sudjelovali u ostvarenju misije i podizanju transparentnosti rada općinske uprave te temeljem sudjelovanja zainteresirane javnosti u donošenju odluka od interesa za zajednicu.

Jedan od prvih i najvažnijih koraka u uspostavi djelotvornijeg i učinkovitijeg sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Otok jest uspostava odgovarajućih evidencija imovine. U trenutku donošenja ove Strategije, Općina Otok raspolaže popisom svih zemljišta koja se nalaze u njenom vlasništvu odnosno suvlasništvu, a koja su tabelarno prikazana prema broju katastarske čestice, oznaci zemljišta, površini i udjelu u vlasništvu, a planira se izraditi procjena svih nekretnina, skupa sa procijenjenom pojedinačnom i ukupnom vrijednosti istih u razdoblju važenja ove Strategije.

Jedan od prioriteta Općine Otok u narednom periodu zasigurno je, u suradnji sa predstavnicima Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, rješavanje vlasničko pravnog statusa nekretnina koje su od posebnog značaja za Općinu Otok, a trenutno su u zemljišnim knjigama uknjižene kao vlasništvo Republike Hrvatske a sve temeljem projekata koje u narednom razdoblju planira Općina Otok.

Učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Otok 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 Otok.

Ovom Strategijom se iskazuje snažna volja i opredjeljenje za boljim uređenjem naslijeđenog stanja u upravljanju imovinom Općine Otok. Strategija određuje ciljeve i smjernice koje će se realizirati kroz planirane aktivnosti Općine Otok, trgovačkih društava i pravnih osoba s javnim ovlastima te ustanova. Predlaže se postupanje Općine Otok sukladno smjericama Strategije.

Općina Otok mora organizirati očuvanje strateški važne i vrijedne imovine, kulturne baštine i raspoloživih prirodnih resursa, a sve u cilju očuvanja lokalne samosvojnosti, uz istodobno osiguranje ubrzanoga ekonomskog rasta. U tom procesu, koji mora biti trajan, nužno je sustavno jačati društvenu svijest. Znanje, rad, dobra organizacija i ulaganje kapitala stvaraju pretpostavke za uspostavu novih vrijednosti, postizanje razvojnih ciljeva te, u konačnici, blagostanje svih građana i društva u cjelini. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je ostvarenja svih strateških reformi, kojima se osigurava bolji život svih građana.

Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Otok, i to kroz dva ključna, dugoročna strateška cilja:

- očuvati važne i vrijedne dijelove imovine u vlasništvu Općine Otok za potrebe sadašnjih i budućih generacija,
- organizirati učinkovitije i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine Otok s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

U razdoblju od 2023. do 2027. godine određuju se sljedeći prioritetni ciljevi:

- **utvrditi cjeloviti popis nekretnina u vlasništvu Općine Otok u skladu s zakonom i podzakonskim propisima u najkraćem mogućem razdoblju kako bi se utvrdilo pravo stanje stvari;**
- **kontinuirano procjenjivati učinke zakona i podzakonskih propisa kojima se uređuju svi pojavnici oblici imovine u vlasništvu Općine Otok u skladu s potrebama;**
- **pojedinačno ocijeniti ekonomske koristi svake pojedine nekretnine;**
- **imovinu iskazati u knjigovodstvu Općine Otok;**
- **izraditi a posebice ažurno voditi Registar imovine u skladu s Uredbom o registru državne imovine;**
- **procjenu potencijala imovine Općine Otok zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja;**
- **redovito ažuriranje sve ostale imovine (pokretnine i druga imovina) u za to predviđenim inventurnim popisima i usklađivanje sa knjigovodstvenim evidencijama;**
- **uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost;**
- **racionalno i učinkovito upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini Otok budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi poslovni prostori moraju biti ponudeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem;**
- **nabaviti informatičko rješenje evidencije nekretnina koje će omogućiti elektronički popis svih nekretnina pojedinačno, preglednost nekretnina, a u konačnici sigurnost prilikom upravljanja i raspolaganja nekretninama,**
- **ažuriranje katastra (registra) nerazvrstanih cesta. Temeljem tog katastra i Odluke o nerazvrstanim cestama, intencija Općine Otok je provoditi postupke upisa nerazvrstanih cesta u zemljišne knjige kao javnog dobra u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Općine Otok. Zbog velikih financijskih izdataka potrebnih za upis prava vlasništva na nerazvrstanim cestama i izrade potrebnih elaborata, upisi će se vršiti u skladu s mogućnostima Općine Otok i sukladno određenim prioritetima;**
- **za sve prostore u vlasništvu Općine Otok koji su u zakupu i dati na raspolaganje potpisivati ugovore, redoviti kontrolirati naplatu temeljem ugovornih odnosa te pravovremeno voditi brigu o produžetku važenja ugovora odnosno o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup;**

- 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 Otok;
- poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je u vlasništvu Općine Otok, 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;
- pokretanje odgovarajućih postupaka vezanih uz rješavanje imovinsko-pravnih odnosa nad nekretninama u društvenom vlasništvu koje se nalaze na području Općine Otok,
- ujednačiti standarde korištenja poslovnih prostora;
- omogućiti uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Otok;
- provoditi nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine Otok;
- kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom;
- pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom;
- sustavno usklađivati podatke u zemljišnim knjigama i katastru;
- sustavno provoditi postupke prisilne naplate s osnova zakupa nekretnina u vlasništvu Općine Otok;
- pokretanje odgovarajućih postupaka vezanih uz rješavanje imovinsko-pravnih odnosa nad nekretninama u društvenom vlasništvu koje se nalaze na području Općine Otok;
- poduzimanje odgovarajućih koraka za prodaju one imovine za koje postoji interes za kupnju i financijsko neisplative za održavanje;
- poduzimanje odgovarajućih koraka za kupnju one imovine za koju postoji interes Općine Otok za izgradnju infrastrukture i ostalo;
- na službenoj Internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Otok;
- na uočljiv i lako pretraživ način omogućiti informiranje javnosti o upravljanju i raspolaganju imovinom Općine Otok;
- organizirati učinkovito i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine Otok s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi;
- provoditi savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i osigurati primjenu prava na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Otok;
- objaviti skraćene planove trgovačkih društava u vlasništvu odnosno suvlasništvu Općine Otok;
- objavljevati dokumente sukladno Planu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću;

- **objaviti imenovane članove nadzornih odbora i uprava trgovačkih društava i pravnih osoba u vlasništvu Općine Otok;**
- **izraditi akte iz područja upravljanja i raspolaganja imovinom sukladno zakonskim i podzakonskim propisima;**
- **izraditi Godišnje planove upravljanja imovinom;**
- **izraditi Izvješće o ostvarivanju godišnjeg plana upravljanja imovinom.**

Kontradiktorno je da se unatoč činjenici što je područje upravljanja i raspolaganja nekretninama i ostalom imovinom uređeno velikim brojem zakonskih i podzakonskih propisa, svakodnevno 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.

Krećući od te teze i uzimajući u obzir pravila koja se odnose na Republiku Hrvatsku, pristupilo se izradi ove strategije čiji je osnovni cilj analizirati postojeće stanje i odrediti smjernice kao pomoć za čim kvalitetnije gospodarenje imovinom. Tijela nadležna za upravljanje imovinom Općine Otok 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 naprotiv, da se kontinuirano povećava. Neovisno od činjenice što je do sada upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Otok bilo na zavidnoj razini, konstantno valja težiti uspostavi još boljeg sustava gospodarenja imovinom u vlasništvu Općine Otok, a kako bi se ista očuvala za generacije koje dolaze. Jedan od prvih i osnovnih koraka ka tom cilju zasigurno je donošenje je ove strategije i pridržavanje svih smjernica koje su njome propisane.