**REPUBLIKA HRVATSKA**

**MEĐIMURSKA ŽUPANIJA**

**OPĆINA OREHOVICA**



**Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom**

**u vlasništvu Općine Orehovica**

**za razdoblje od 2017. do 2021. godine**

**Projektni zadatak:** Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu

Općine Orehovica za razdoblje od 2017. do 2021. godine

**Nositelj programa:** Općina Orehovica

**Nositelj zadatka:** Jaić Consulting d.o.o.

Prespa 42

43000 Bjelovar

**Koordinator zadatka:** Tihomir Jaić

**Autori programa:** Tihomir Jaić

Andreja Ivanda

Orehovica, Travanj 2017.

SADRŽAJ

[1. UVOD 4](#_Toc478547627)

[1.1. Općenito o Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Orehovica 4](#_Toc478547628)

[1.2. Opći podaci Općine Orehovica 6](#_Toc478547629)

[1.3. Zakoni i drugi propisi 7](#_Toc478547630)

[1.4. Opći akti općine Orehovica 10](#_Toc478547631)

[2. OBLICI IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE OREHOVICA 11](#_Toc478547632)

[2.1. Nekretnine čiji je vlasnik Općina Orehovica: 11](#_Toc478547634)

[2.1.1. Zemljišta u vlasništvu Općine Orehovica 11](#_Toc478547635)

[2.1.2. Poslovni prostori u vlasništvu Općine Orehovica 13](#_Toc478547636)

[2.1.3. Poljoprivredno zemljište u vlasništvu Općine Orehovica 13](#_Toc478547637)

[2.1.4. Nerazvrstane ceste u neotuđivom vlasništvu Općine Orehovica 17](#_Toc478547638)

[2.1.5. Ostale nekretnine 17](#_Toc478547639)

[2.2. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima 18](#_Toc478547640)

[2.3. Druga imovina 19](#_Toc478547641)

[3. CILJ STRATEGIJE I SMJERNICE ZA NJEGOVO OSTVARENJE: 20](#_Toc478547642)

3.1. Opći uvjeti korištenja imovinom u vlasništvu općine Orehovica……………………………….………..23

[4. ZAKLJUČAK: 25](#_Toc478547643)

# UVOD

## Općenito o Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Orehovica

Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Orehovica donosi općinsko vijeće radi potreba Općine Orehovica, a na prijedlog načelnika za razdoblje od 5 (pet) godina.

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

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

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

U upravljanju nekretninama i ostalom imovinom Općina Orehovica postupa kao dobar gospodar, što prije svega obuhvaća izradu popisa svih nekretnina u njegovom vlasništvu i njihovom procijenjenom vrijednosti kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu i sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina i ostale imovine, radi što učinkovitijeg korištenja. Imovinom u vlasništvu Općine Orehovica mora se odgovorno i učinkovito upravljati i raspolagati jer predstavlja kapital koji je potrebno staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije.

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

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

## Opći podaci Općine Orehovica

Općina Orehovica smještena je u južnom dijelu Međimurske županije. Površina Općine Orehovica iznosi 21,3247 km2. Spada u prosječne, odnosno srednje velike općine u Županiji, te čini 2,92% ukupne površine Županije. Općina Orehovica graniči zapadno s Gradom Čakovcem, sjeverno s Općinom Mala Subotica i istočno s Gradom Prelogom, dok južno graniči s Varaždinskom županijom.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Spol | Ukupno | 0-6 godina | 0-14 godina | 0-17 godina | 0-19 godina | Žene u fertilnoj dobi | | Radno sposobno stanovništvo (15-64 godine) | 60 i više godina | 65 i više godina | 75 i više godina | Prosječna starost | Indeks starenja | Koeficjent starosti |
| Svega (15-49 godina) | od toga 20-29 godina |
| Orehovica | sv. | 2.685 | 286 | 594 | 681 | 760 | - | - | 1.663 | 560 | 428 | 203 | 38,1 | 73,7 | 20,9 |
|  | m | 1.328 | 147 | 302 | 350 | 388 | - | - | 862 | 227 | 164 | 61 | 36,6 | 58,5 | 17,1 |
|  | ž | 1.357 | 139 | 292 | 331 | 372 | 580 | 178 | 801 | 333 | 264 | 142 | 39,6 | 89,5 | 24,5 |

***Izvor: DZS, popis stanovništva 2011.***

***Slika 1. Broj stanovnika***

Prema popisu stanovništva iz 2001. godine Općina je imala 2.769 stanovnika, a prema rezultatima popisa stanovništva iz 2011. godine 2.685.

Općina Orehovica obuhvaća 3 naselja, od kojih je centralno naselje – Orehovica sjedište Općine, a ostala dva – Podbrest i Vularija imaju status ostalih naselja.

VAŽEĆI PROPISI I AKTI U PODRUČJU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

## Zakoni i drugi propisi

Brojni zakonski i podzakonski akti uređuju područje upravljanja, raspolaganja i korištenja imovinom u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Općina Orehovica je u poziciji imatelja vlastite imovine koja pritom ulazi i u sustav državne imovine pa je bitno pri upravljanju nekretninama uzeti u obzir i propise koji se odnose na državnu imovinu.

Najvažniji propisi na državnoj razini koji uređuju ovu materiju su:

* *Ustav Republike Hrvat*ske („Narodne novine“ broj 56/90, 135/97, 8/98,  113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),
* *Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi* („Narodne novine“ broj [33/01](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=260), [60/01](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=261), [129/05](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=262), [109/07](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=263), [125/08](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=264), [36/09](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=265), [36/09](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=266), [150/11](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=267), [144/12](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=268), [19/13](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=285), [137/15](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=15727)),
* *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima* („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
* *Zakon o zemljišnim knjigama* („Narodne novine“ broj [91/96](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=964), [68/98](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=965), [137/99](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=966), [114/01](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=967), [100/04](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=968), [107/07](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=969), [152/08](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=970), [126/10](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=971), [55/13](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=972), [60/13](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=973)),
* *Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske* („Narodne novine“ broj 94/13, 18/16),
* *Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina* („Narodne novine“ broj 80/11),
* *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina* („Narodne novine“ broj 78/15),
* *Zakon o prostornom uređenju* („Narodne novine“ broj 153/13),
* *Zakon o gradnji* („Narodne novine“ broj 153/*13),*
* *Zakono zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora* („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15),
* *Zakon o najmu stanova* („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06),
* *Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo* („Narodne novine“ broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02),
* *Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama* („Narodne novine“ broj [86/12](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=562), [143/13](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=563)),
* *Zakon o obveznim odnosima* („Narodne novine“ broj [35/05](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=96), [41/08](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=97), [125/11](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=98), [78/15](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=12058)),
* *Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade* („Narodne novine“ broj 74/14),
* *Zakon o cestama* („Narodne novine“ broj [84/11](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=322), [22/13](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=323), [54/13](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=324), [148/13](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=594), [92/14](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=1010)),
* *Zakon o trgovačkim društvima* („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15),
* *Zakon o komunalnom gospodarstvu* („Narodne novine“ broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15),
* *Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije* („Narodne novine“ broj 92/10),
* *Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara* („Narodne novine“ broj [69/99](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=223), [151/03](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=224), [157/03](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=225), [100/04](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=226),  [87/09](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=227), [88/10](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=228), [61/11](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=229), [25/12](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=230), [136/12](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=231), [157/13](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=609), [152/14](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=1673) , [98/15](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=12778) ),
* *Zakon o koncesijama* („Narodne novine“ broj 143/12),
* *Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina* („Narodne novine“ broj [16/07](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=356), [152/08](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=11192), [124/10](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=357), [56/13](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=358)),
* *Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine* („Narodne novine“ broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02),
* *Zakon o ustanovama* („Narodne novine“ broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08),
* *Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih ob*itelji („Narodne novine“ broj [174/04](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=237), [92/05](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=238), [02/07](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=239), [107/07](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=240), [65/09](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=241), [137/09](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=242), [146/10](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=243), [55/11](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=244), [140/12](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=245), [19/13](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=284), [33/13](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=598), [148/13](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=597), [92/14](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=1011)),
* *Zakon o javnoj nabavi* („Narodne novine“ broj [90/11](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=474), [83/13](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=475), [143/13](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=561), [13/14](http://www.zakon.hr/cms.htm?id=664)),
* *Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske* („Narodne novine“ broj 127/13),
* *Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske* („Narodne novine“ broj 127/13),
* *Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba* („Narodne novine“ broj 127/13),
* *Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske* („Narodne novine“ broj 10/14, 95/15),
* *Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine* („Narodne novine“ broj 40/97, 95/15).

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem tekstu: ZV) propisuje opće pravno uređenje vezano uz raspolaganje nekretninama, osim za one nekretnine za koje je propisan posebni pravni režim (npr. poljoprivredno zemljište, turističko zemljište, poslovni prostori i sl.). Odredba članka 391. ZV-a pod naslovom „Raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave“ propisuje osnovna načela kojima se lokalna jedinica mora rukovoditi prilikom raspolaganja nekretninama u svom vlasništvu. Stoga ZV u spomenutom članku između ostaloga izričito navodi da „nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno“. Ova odredba prisilne je naravi jer u slučaju sklapanja pravnog posla bez da je prethodno bio proveden javni natječaj ili se cijena nije utvrdila sukladno procijenjenoj tržišnoj vrijednosti, propisana posljedica jest ništetnost tog pravnog posla. Od navedenog temeljnog načela raspolaganja nekretninama odnosno obvezatnog raspisivanja javnog natječaja, istina, postoje iznimke koje su propisane istim člankom ZV-a, ali i drugim zakonima. Već na prvi pogled postaje potpuno jasno da je raspolaganje nekretninama pa i još šire cjelokupnom imovinom uređeno prevelikim brojem zakonskih i podzakonskih propisa, da su često odredbe zakona nejasne i međusobno kontradiktorne, a sami postupci upravljanja i raspolaganja nekretninama nisu uređeni dodatnim pravilnicima ili naputcima kao pomoć za jednoobrazno i transparentnije postupanje.

## Opći akti općine Orehovica

Osim mnogobrojnih zakonskih i podzakonskih propisa, područje upravljanja i raspolaganja imovinom uređuje i niz općih akata Općine Orehovica od kojih su najvažniji:

* *Odluka o privremenom korištenju i zakupu prostora u vlasništvu Općine Orehovica*
* *Pravilnik o dodjeli prostora u vlasništvu Općine Orehovica na korištenje udrugama*

# OBLICI IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE OREHOVICA

Imovina Općine Orehovica obuhvaća:

1. Nekretnine čiji je vlasnik Općina Orehovica:

* zemljišta u vlasništvu Općine Orehovica
* poslovni prostori u vlasništvu Općine Orehovica
* nerazvrstane ceste u neotuđivom vlasništvu Općine Orehovica,
* nepokretno kulturno dobro i nekretnine koje koriste općinska uprava i ustanove kojima je osnivač Općina Orehovica,
* sportski objekti koji su vlasništvo Općine Orehovica,
* ostali objekti.

1. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima.
2. Druga imovina.

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



## Nekretnine čiji je vlasnik Općina Orehovica:

### Zemljišta u vlasništvu Općine Orehovica

Od nekretnina u vlasništvu Općine Orehovica najvažniju ulogu imaju građevinska zemljišta. Građevinsko zemljište je definirano kao „zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne 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, elektroopskrbne i telekomunikacijske infrastrukture te zdravstvenih, obrazovnih, upravnih i drugih javnih građevina potrebnih za život i rad u jedinici lokalne samouprave.

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.

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

1. Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 94/2013),

2. Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (»Narodne novine«, broj 80/2011),

Ono zemljište koje je u vlasništvu Općine, a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište, mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju do privođenja istog namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja. 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 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. Tek po ishođenju „čistog vlasničkog papira“ tijela ovlaštena za raspolaganje nekretninama istima mogu raspolagati i na koncu upravljati pažnjom dobrog domaćina.

### Poslovni prostori u vlasništvu Općine Orehovica

Općina raspolaže sa 9 poslovnih prostora od kojih je dio dan u zakup poslovnim subjektima javnim natječajem i uz obvezu podmirenja zakupnine, dok su ostali prostori dani na korištenje udrugama sa sjedištem na području Općine, ustanovama od posebnog interesa za Općinu, uz plaćanje naknade za korištenje odnosno bez plaćanje naknade za korištenje. Većina poslovnih prostora je uređena i u njih se ulaže sukladno potrebama i mogućnostima Općine. Oni poslovni prostori koji trenutno nisu u adekvatnom stanju za iznajmljivanje, uređivati će se sukladno europskim i državnim sredstvima dobivenim za obnovu prostora te u skladu sa vlastitim proračunskim sredstvima.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine Orehovica:

* Uredski objekt Stara škola-zgrada Općine
* Zgrada u sklopu Područne škole Podbrest
* Objekat bivše osnovne škole Orehovica na kč 58/C/14 zkul 2514 ko Orehovica bgp= 1011,20 m2 NGP=808,96 m2 s vanjskim uređenjem, priključcima i projektima
* Dvorana pri bivšoj Osnovnoj školi Orehovica
* Upravna građevina NK Croatia i Vatrogasno spremište DVD Orehovica 903,03 m2
* Svlačionice NK Budućnost Podbrest površine 180 m2
* Dom kulture i vatrogasno spremište u Podbrestu 660,64 m2
* Društveni dom Vularija 540,75 m2
* Poslovna zgrada Vularija pov 182 m2 kč 1166

### Poljoprivredno zemljište u vlasništvu Općine Orehovica

Sukladno odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, propisana su tijela za upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave kao i njezinim prihodima i rashodima u skladu sa zakonom i statutom. Pri raspolaganju nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne samouprave obvezatno je postupati u skladu s odredbom člankom 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, osim kada je posebnim zakonom propisan drukčiji način raspolaganja određenim nekretninama (primjerice poslovnim prostorom) - legalizacija. Člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi propisano je da vrijednostima nekretnina iznad 0,5% prihoda bez primitaka iz prethodne godine raspolaže Općinsko vijeće, a ispod iznosa 0,5% Općinski načelnik Općine Orehovica. Prijedlog odluka priprema Jedinstveni upravni odjel Općine Orehovica.

Čestice su u vlasništvu Republike Hrvatske, a obuhvaćene su Programom raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske za Općinu Orehovica.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **k.o.** | **Br.čestice** | **Površina** | | | **Napomena** |
| **ha** | **a** | **m2** |
| Orehovica | 378,379,380,381 |  | 84 | 82 |  |
|  | 864 |  | 18 | 59 |  |
|  | 900/1 | 1 | 94 | 11 |  |
|  | 1190 |  | 43 | 47 |  |
|  | 1957/1 | 11 | 63 | 37 | Zakup do 2030. |
|  | 1957/34 | 1 | 29 | 76 | Zakup do 2030. |
|  | 1957/81 |  | 30 | 79 | Zakup do 2030. |
|  | 1957/82 |  | 28 | 45 | Zakup do 2030. |
|  | 2528/1 (dio) | 1 | 96 | 66 |  |
|  | 2528/1 (dio) | 2 | 73 | 38 | zakup do 31.12.2031 |
|  | 2876 |  | 12 | 26 |  |
|  | 3705 (dio) | 2 | 45 | 45 |  |
|  | 3705 (dio) | 9 | 37 | 78 | Zakup do 2030. |
|  | 1545/1 | 7 | 21 | 35 | Zakup do 27.08.2017. |
|  | 1961 | 1 | 79 | 44 |  |
| Podbrest | 2986/2 |  | 12 | 31 |  |
|  | 3148/1 | 3 | 89 | 51 |  |
|  | 3148/10/10 | 1 | 76 | 85 |  |
|  | 3187 |  | 35 | 82 |  |
|  | 3276/2 |  | 18 | 74 |  |
|  | 3921 |  | 6 | 51 |  |
|  | 3986/3 |  | 39 | 67 |  |
|  | 3987/1 | 3 | 25 | 83 |  |
|  | 3987/3 | 1 | 18 | 6 |  |
|  | 3990 |  | 17 | 23 |  |
|  | 4215 |  | 72 | 84 |  |
|  | 4355/42 |  | 19 | 57 |  |
|  | 4355/43 |  | 7 | 16 |  |
|  | 4355/60 |  | 33 | 17 |  |
|  | 3151 | 4 | 24 | 23 | Zakup do 2030. |
|  | 3492 | 11 | 17 | 45 | čestica dana na privremeno korištenje do 25.05.2021. godine |
| Vularija | 100 |  | 2 | 52 |  |
|  | 1480/15 | 1 | 54 | 87 | Zakup do 27.08.2017. |
|  | 500 |  | 5 | 68 |  |
|  | 1480/1 | 3 | 83 | 12 |  |
|  | 1539 |  | 64 | 82 |  |
|  | 1540 |  | 6 | 55 |  |

Čestice u vlasništvu Općine Orehovica

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **k.o.** | **Br.čestice** | **Površina** | | | **Napomena** |
| **ha** | **a** | **m2** |
| Orehovica | 1957/39 |  | 66 | 9 | Čestice u zakupu do 31.12.2017. |
| 1957/41 |  | 11 | 34 |
| 1957/42 |  | 11 | 23 |
| 1957/43 |  | 11 | 89 |
| 1957/44 |  | 10 | 26 |
| 1957/45 |  | 9 | 99 |
| 1957/46 |  | 9 | 90 |
| 1957/47 |  | 9 | 90 |
| 1957/48 |  | 9 | 90 |
| 1957/49 |  | 9 | 90 |
| 1957/50 |  | 9 | 90 |
| 1957/51 |  | 9 | 90 |
| 1957/52 |  | 9 | 90 |
| 1957/53 |  | 11 | 0 |
| 1957/54 |  | 10 | 24 |
| 1957/55 |  | 10 | 24 |
| 1957/56 |  | 11 | 68 |
| 1957/57 |  | 35 | 16 |
| 1957/58 |  | 18 | 34 |
| 1957/59 |  | 16 | 77 |
| 1957/60 |  | 17 | 47 |
| 1957/61 |  | 17 | 77 |
| 1957/62 |  | 18 | 62 |
| 1957/63 |  | 18 | 62 |
| 1957/64 |  | 18 | 62 |
| 1957/65 |  | 18 | 62 |
| 1957/32 |  | 19 | 93 |
| 1957/37 |  | 11 | 21 |
| 1957/38 | 1 | 73 | 35 |
| 1957/83 | 1 | 92 | 21 |
| 1957/84 |  | 5 | 68 |
| 1957/85 |  | 2 | 87 |
| 1957/86 |  | 11 | 19 |
| 1957/87 |  | 75 | 68 |
| 1957/26 dio | 1 | 33 | 10 |
|  | 1957/26 dio | 1 | 36 | 12 | Dio za potrebe NK Croatie i OŠ Orehovica |

Dobiveno nasljeđivanjem od Turk Karoline

* ko Vularija, zk.ul 289 kč 306/c oranica i senokoša Dovrćice, površine 2 jutra i 17 čhv u 1/14 dijela
* ko Vularija, zk.ul. 293 senokoša, površine 914 čhv u 1/4 dijela

Dobiveno nasljeđivanjem od Antuna Pintara, nepoznat broj k.č. prema katastru

* k.o. Orehovica, zk.ul. 288, k.č. 492/a/1, površine 482 čhv
* k.o. Orehovica, zk.ul. 1613, k.č. 72/b/83/1, površine 493 čhv

### Nerazvrstane ceste u neotuđivom vlasništvu Općine Orehovica

Nerazvrstane ceste su „ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim ovim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste…“. Nerazvrstane ceste su „javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu jedinice lokalne samouprave.“

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 Orehovica, 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 Orehovica, a lokacijskom dozvolom je predviđena za građenje nerazvrstane ceste, ne može se otuđiti.

Općina ima izrađen katastar nerazvrstanih cesta na području općine Orehovica s evidencijom postojećih nerazvrstanih cesta.

### Ostale nekretnine

* Zemljište za izgradnju komunalne infrastrukture - RN - zkul 2638 1-202 pov 5267,31 m2
* Zemljište za izgradnju komunalne infrastrukture u RN - zk ul 2673 pov 128 m2
* Zemljište za izgr kom infr u romskom naselju zk ul 2693 140 čhv i 21 m2
* Zemljište na kojem se nalaze svlačionice NK Budućnost Podbrest 180 m2
* Zemljište na kojem se nalazi društveni dom u Vulariji ko Vularija 322 m2
* Zemljište na kojem se nalazi grobna kuća u Orehovici ko Orehovica kč 908; 81 m
* Zemljište na kojem se nalazi sportsko-vatrogasni objekt u Orehovici zk 2458
* Zemljište na kojem se nalazi zgrada Općine Orehovica u Orehovici ko Podbrest kč 1635/1
* Zemljište na kojem se nalazi dvorana bivše OŠ Orehovica ko Orehovica, zk 650, zkč 58/C/13/1/1
* Zemljište na kojem se nalazi grobna kuća u Podbrestu - 169 m2 ko Podbrest, zk 1366
* Zemljište uz javnu površinu kč 347/B/1/1/1/1/5/1 u naravi pašnjak pov 1421 m2 ko Vularija
* Zemljište na kojem se nalazi objekat bivše osnovne škole u Orehovici sa pripadajućim školskim dvorištem pov 606 čhv kč 58/C/14 zkul 2514 ko Orehovica
* Zemljište - put u romskom naselju zk ul 2630 kč 72/A/1/4/1/1/2/1/8 pov 61 čhv
* Zemljište na kojem se nalazi dom kulture i vatrogasno zemljište u Podbrestu
* Zemljište na kojem se nalazi područna škola u Podbrestu 102 m2
* Zemljište vatrogasnog poligona ko Vularija gruntovn.č. 347/B/1/1/1/6/1 zk 1094 pov 1217 čhv ili 4381 m2
* Bivši veterinarski punkt u Orehovici i bivši veterinarski punkt u Podbrestu

## Poslovni udjeli u trgovačkim društvima

Općina Orehovica je stekla udjele u vlasništvu – kako slijedi:

-Međimuske vode – 1,19 % udjela u vlasništvu,

- GKP Čakom– 1 % udjela u vlasništvu,

- Međimurje - plin – 2,5 % udjela u vlasništvu,

- Hrvatski radio Čakovec – 0,63 % udjela u vlasništvu,

## Druga imovina

Drugu imovinu čine:

* nematerijalna imovina(projekti i elaborati),
* materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
* sitan inventar (inventar vrijednosti do 3.500,00 kn),
* nefinancijska imovina u pripremi,
* novac u blagajni i banci,
* potraživanja:
* potraživanja za poreze:
* porez na potrošnju
* porez na kuće za odmor
* 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
* potraživanja za naknade koje se refundiraju
* zajmovi,
* udjeli u glavnici,
* obveze.

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

# CILJ STRATEGIJE I SMJERNICE ZA NJEGOVO OSTVARENJE:

Jedan od prvih i najvažnijih koraka u uspostavi djelotvornijeg i učinkovitijeg sustava upravljanja imovinom jest uspostava odgovarajućih evidencija imovine. U trenutku donošenja ove Strategije, Općina Orehovica 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.

Intencija Općine, sukladno pozitivnim pravnim propisima, a upravo radi ostvarivanja cilja ove Strategije jest ustrojiti registar nekretnina koji će predstavljati informatičko rješenje evidencije nekretnina te integraciju sa relevantnim cjelinama u okviru jedinstvenog informacijskog sustava te koji će nam omogućiti uvid i korištenje baze podataka o nekretninama sa svrhom što racionalnijeg i učinkovitijeg upravljanja vlastitom imovinom i imovinom danom na upravljanje. Po uspostavi registra nekretnina, sve nekretnine u vlasništvu Općine Orehovica, u svim katastarskim općinama, biti će popisane pojedinačno. U budućnosti je planirano povezivanje registra nekretnina s GIS programskim rješenjem ATLAS 14, koji sadržava popis svih nekretnina na području Općine i preklopljen je s Prostornim planom uređenja, a koristi se za pregled vlasništva, kontrolu evidencije obveznika komunalne naknade i pregled registra nerazvrstanih cesta. Plan je ova rješenja i nadalje nadograđivati radi uspostave što boljeg i efikasnijeg sustava gospodarenja imovinom.

Jedan od prioriteta Općina Orehovica 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 Orehovica, a trenutno su u zemljišnim knjigama uknjižene kao vlasništvo Republike Hrvatske.

Učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Orehovica jest cilj i vizija donošenja ove Strategije. Da bi se ona mogla ostvariti, potrebno je uspostaviti plan aktivnosti odnosno donijeti određene smjernice kojih se je potrebno pridržavati i koje će se izvršavati sukladno prioritetima i financijskim mogućnostima Općine, kroz srednjoročno razdoblje odnosno do 2021. godine.

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

1. uspostava kvalitetnih registara imovine:

* nabava informatičkog rješenja evidencije nekretnina koje će omogućiti elektronički popis svih nekretnina pojedinačno, veću preglednost, a naposljetku i sigurnost prilikom upravljanja i raspolaganja nekretninama;
* ažuriranje katastra (registra) nerazvrstanih cesta. Temeljem tog katastra i Odluke o nerazvrstanim cestama, intencija Općine je provoditi postupke upisa nerazvrstanih cesta u zemljišne knjige kao javnog dobra u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Općine Orehovica. Zbog velikih financijskih izdataka potrebnih za upis prava vlasništva na nerazvrstanim cestama i izrade potrebnih elaborata, upisi će se vršiti u skladu sa mogućnostima Općine i sukladno određenim prioritetima;

1. konstantno ažuriranje uspostavljene baze nekretnina, na način da se mora voditi računa da se u nju upisuju sve nekretnine na kojima je Općina stekla pravo vlasništva (da li kupnjom, putem ostavinskih postupaka, darovanjem ili nekim sličnim institutom prijenosa prava vlasništva) ili je iste otuđio;
2. redovito ažuriranje sve ostale imovine (pokretnine i druga imovina) u za to predviđenim inventurnim popisima i usklađivanje sa knjigovodstvenim evidencijama;
3. 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;
4. poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je u vlasništvu Općine, a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište, održava pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju na način da se sukladno iskazanom interesu isto dodjeljuje u zakup za poljoprivrednu obradu;
5. pokretanje odgovarajućih upravnih i sudskih postupaka za izradu geodetskih elaborata i elaborata o etažiranju radi uknjižbe prava vlasništva nad imovinom na kojoj Općina trenutno vrši svoje ovlasti kao suvlasnik i slično,
6. pokretanje odgovarajućih postupaka vezanih uz rješavanje imovinsko-pravnih odnosa nad nekretninama u društvenom vlasništvu koje se nalaze na području Općine;
7. poduzimanje odgovarajućih koraka za prodaju one imovine za koje postoji interes za kupnju i financijsko neisplative za održavanje;
8. poduzimanje odgovarajućih koraka za kupnju one imovine za koju postoji interes Općine u smislu izgradnje infrastrukturnih objekata i slično;
9. učestalost raspisivanja javnih natječaja za prostore koji su uređeni, a kako bi se isti iznajmili, dali u zakup ili korištenje;
10. provedba postupka dodjele poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata sukladno zakonskim i podzakonskim propisima te izrada temeljite analize dosadašnjih korištenja prostora od strane udruga;
11. konstantno održavanje postojećih poslovnih prostora sukladno pozitivnim zakonskim propisima posebice imajući u vidu podizanje energetske učinkovitosti prostora kako bi se smanjili troškovi održavanja;
12. rješavanje imovinsko pravnih odnosa i postepeno provođenje upisa prava vlasništva Općine na neuknjiženim nekretninama i njihovo evidentiranje u poslovne knjige;
13. sustavno usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru;
14. provođenje aktivnosti za razvrgnuće suvlasničke zajednice na onim nekretninama na kojima postoji suvlasnička zajednica;
15. učestalo i žurno rješavanje imovinsko pravnih odnosa na nekretninama potrebnim radi realizacije investicijskih projekata i izgradnje komunalne infrastrukture;
16. provođenje postupaka prisilne naplate protiv svih subjekata koji ne podmiruju uredno svoje obveze prema Općini Orehovica s bilo koje osnove;
17. učestalo praćenje pravnih propisa i usklađivanje općih akata te njihovo javno objavljivanje na mrežnim stranicama i u „Službenom glasniku“ Međimurske županije.
    1. **Opći uvjeti korištenja imovinom u vlasništvu općine Orehovica**
18. **Osnove raspolaganja zemljištem**

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12 i 152/14)

- Zakon o zemljišnim knjigama (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.)

- Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13.) - Zakon o gradnji (NN, br. 153/13.)

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15)

- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12. i 143/13.) 9

- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12. i 136/12., 157/13. i 152/14.)

- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 16/07., 124/10., 56/13.)

- Zakon o cestama (NN, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.)

- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, broj 74/2014)

- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12)

1. **Osnove raspolaganja poslovnim prostorima**

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15.)

1. **Osnove raspolaganja stanovima**

Ukoliko će općina imati stanove u vlasništvu, raspolagati će s njima na sljedeći način:

Dio stanova biti će upisan u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Orehovica.

U stanovima u vlasništvu Općine Orehovica nalazit će se:

1) Zaštićeni najmoprimci u skladu sa Zakonom o najmu stanova. Općina će sa zaštićenim najmoprimcima sklapati ugovore o najmu stana sa zaštićenom najamninom. Iznos zaštićene najamnine biti će određen sukladno odredbama Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine.

2) Osobe s kojima će biti sklopljen ugovor na temelju Odluke o davanju stanova u najam. Ugovori o najmu biti će sklopljeni temeljem provedenog natječaja i redoslijedom utvrđenom konačnom listom prvenstva.

OSNOVE KORIŠTENJA

- Zakon o najmu stanova (NN, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06.)

- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN, br. 40/97. i 117/05.) - Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN, br. 43/92., 69/92., 87/92., 25/93., 26/93., 48/93., 2/94., 44/94., 47/94., 58/95., 103/95., 11/96., 76/96., 111/96., 11/97., 103/97., 119/97., 68/98., 163/98., 22/99., 96/99., 120/00., 94/01. i 78/02.)

# ZAKLJUČAK:

# Kontradiktorno je da se unatoč činjenici što je područje upravljanja i raspolaganja nekretninama i ostalom imovinom uređeno velikim brojem zakonskih i pod zakonskih propisa, svakodnevno 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 Orehovica 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 bilo na zavidnoj razini, konstantno valja težiti uspostavi još boljeg sustava gospodarenja općinskom imovinom, 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.