



**REPUBLIKA HRVATSKA
KARLOVAČKA ŽUPANIJA**

**OPĆINA RIBNIK
OPĆINSKO VIJEĆE**

KLASA: 406-06/22-01/4
URBROJ: 2133-21-01-22-2
Ribnik, 02. studenog 2022. g.

Temeljem članka 31. Statuta Općine Ribnik (Glasnik Karlovačke županije br. 18/13, 17/16, 04/18, 21/20, 19/21 i 13/22), Općinsko vijeće Općine Ribnik na 9. sjednici održanoj dana 02. studenog 2022. godine, donijelo je

ODLUKU

o usvajanju Strategije upravljanja imovinom Općine Ribnik za razdoblje 2022.-2026. godine

Članak 1.

Ovom Odlukom Općinsko vijeće Općine Ribnik usvaja Strategija upravljanja imovinom Općine Ribnik za razdoblje 2022. – 2026. godine.

Članak 2.

Odluka će se objaviti u „Službenom glasniku Općine Ribnik“. „Strategija upravljanja imovinom Općine Ribnik za razdoblje 2022. – 2026. godine“ sastavni je dio ove Odluke, ali nije predmet objave u Službenom glasniku Općine Ribnik. Nakon stupanja na snagu ove Odluke, „Strategija upravljanja imovinom Općine Ribnik za 2022.-2026. godinu“ objavit će se na web stranicama Općine Ribnik.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Ribnik“.

**PREDSJEDNICA OPĆINSKOG VIJEĆA
GABI TOMAŠIĆ**



REPUBLIKA HRVATSKA
KARLOVAČKA ŽUPANIJA



OPĆINA RIBNIK
OPĆINSKO VIJEĆE



STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNOM OPĆINE RIBNIK ZA
RAZDOBLJE

2022. - 2026. GODINE

UVOD

Općina Ribnik jedinica je lokalne samouprave smještena u Karlovačkoj županiji. Ribnik je naziv dobio po Starom gradu Ribniku koji je nekad u obrambene svrhe bio okružen ribnjakom, a voda je sezala do samih zidina. Stari grad Ribnik čiji su temelji prema «Lopašiću» sagrađeni u 13. st., danas je spomenik kulture nulte kategorije i jedan je od rijetko sačuvanih srednjovjekovnih nizinskih utvrda tzv. «wasserburg». Prvi su mu vlasnici bili gorički knezovi Babunići. Od 14. st. u rukama je Frankopana krčkih čiji se grb sa šestokrakom zvijezdom i danas nalazi nad glavnim ulazom, od 16. st. Gradom gospodare Zrinski, a nakon njihove propasti u 19. st. ga djelomično obnavlja mađarski plemić Gall. 02. svibnja 1903. godine Grad kupuje Upravna općina Ribnik od Eduarda i Elizabete Hahn za 10.000 kruna. U proteklih 100 godina u Gradu su bili smješteni razni sadržaji od obrtničkih radionica, škole, pošte, skladišta i stanova. U skoroj budućnosti očekuje se temeljita obnova sa muzejsko galerijskim i ugostiteljskim sadržajima čime bi Grad konačno dobio namjenu koju i zaslužuje i time postao interesantan posjetiteljima Ribnika. U sastavu Općine nalazi se 17 naselja na teritoriju od 39,34 km². Navedeni teritorij zauzima 0,07% kopnenog dijela prostora RH, te 1,08% Karlovačke županije. Područje Općine Ribnik nalazi se u SZ dijelu RH.

Općinom prolazi državna cesta D6 Jurovski Brod (granica s Republikom Slovenijom) - Ribnik - Karlovac - Krnjak - Glina - Dvor - granica s Republikom Bosnom i Hercegovinom.

U Općini postoji 40 km nerazvrstanih prometnica od kojih je 20-ak km asfaltirano.

Prema zadnjem popisu stanovništva (Popis 2021.) Općina broji 361 stanovnika, što predstavlja 0,01% stanovnika RH, odnosno 0,37% stanovnika Karlovačke županije.

Gustoća naseljenosti iznosi 7,52 st/km², te je manja u odnosu na Karlovačku županiju gdje je gustoća naseljenosti 31,09 st/km².

U obrazovnoj strukturi stanovništva Općine Ribnik najveći je udio stanovništva sa završenom srednjom stručnom spremom.

Temeljem odluke o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN 132/2017), Općina Ribnik svrstana je u II. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u trećoj četvrtini ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave

UVODNO O STRATEGIJI UPRAVLJANJA IMOVINOM

Strategija upravljanja imovinom Općine Ribnik za razdoblje 2022.-2026. Godine (dalje: Strategija) strateški je dokument koji određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Ribnik. Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom Općine Ribnik, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Općinu pri upravljanju i raspolaganju imovinom.

Na izradu i donošenje Strategije na odgovarajući način se primjenjuju pravila o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Stoga se ova Strategija oslanja na Zakon o upravljanju državnom imovinom (NN, broj 52/18), Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. (NN, 96/19) te na odredbe i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Upravljanje imovinom može se definirati kao proces odlučivanja i provedbe akata i odluka Općine Ribnik u svezi 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 njegove vrijednosti.

Upravljanje imovinom obuhvaća slijedeće aktivnosti:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava
- financijsko praćenje prihoda i rashoda od imovine
- utvrđivanje vlasničko pravnog statusa nekretnina, i poslovnih udjela, njihov popis i procjena, te upis u registar te javne registre i očevidnike
- tekuće i investicijsko održavanje nekretninama i kapitalna ulaganja
- obavljanje drugih poslova u vezi upravljanja imovinom.

Učinkovito upravljanje imovinom Općine Ribnik treba pridonijeti što boljem iskorištenju imovine kao i kvalitetnije upravljanje. Potrebno je provesti sveobuhvatnu analizu i procjenu tržišne vrijednosti nekretnina Općine, što predstavlja uvjet za izradu snimke i ocjene realnog stanja i vrijednosti tog dijela imovine Općine.

Raspolaganje imovinom, u zakonskom smislu, podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti,

zakup, najam, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje prava zaloga na imovini ili na drugi način te davanje na uporabu imovine.

Upravljanje i raspolaganje imovinom temelji se na načelima javnosti, predvidljivosti, ekonomičnosti i odgovornosti:

1. Načelo javnosti – osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u aktima Općine 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,
2. Načelo predvidljivosti – osigurava jednak i predvidljiv način raspolaganja imovinom u istim ili sličnim slučajevima,
3. Načelo ekonomičnosti – imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih ciljeva,
4. 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 imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

U upravljanju imovinom Općina Ribnik treba postupati kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njezinom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i određenom tržišnom vrijednosti, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja. Odluke o upravljanju nekretninama treba temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku, a nekretnine treba primarno klasificirati na aktivne i neaktivne, tj. na one s kojima će se Općina koristiti za vlastite potrebe ili davati na korištenje drugima i na ostale nekretnine kojima će Općina raspolagati prema smjernicama iz Strategije.

1. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

1.1. Zakoni i drugi propisi

U vezi s nekretninama u primjeni je više zakonskih i podzakonskih propisa. Općina Ribnik je u poziciji imatelja vlastite imovine kojom se upravlja u skladu sa sustavom državne imovine pa je bitno pri upravljanju nekretninama uzeti u obzir i propise koji se odnose na državnu imovinu. Najznačajniji propisi koji uređuju stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretnina su sljedeći:

- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine” broj 52/18)
- 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, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17-ispravak pročišćenog teksta)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine” broj 63/19)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine” broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji („Narodne novine” broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine” broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20)
- 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 obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- 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) □
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine” broj 112/18)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine” broj 125/11, 64/15, 112/18)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/15)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine” broj 74/14, 69/17, 98/19)
- 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, 144/20)

- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine” broj 80/11)

- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18,110/18,32/20)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19)
- Zakon o cestama („Narodne novine” broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19)
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine” broj 78/12, 152/14, 114/18)
- Zakon o koncesijama („Narodne novine” broj 69/17, 107/20)
- 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, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19)
- 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)
- Zakon o proračunu („Narodne novine” broj 87/08, 136/12, 15/15)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine” broj 111/18)
- Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18)
- Uredba o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 3/20)
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“ broj 122/14, 98/19)
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine” broj 121/13, 61/18)

- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“ broj 3/15, 93/15, 135/15, 2/17,28/17, 112/18, 126/19, 145/20, 32/21)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu („Narodne novine“ broj 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19, 108/20)

1.2 Akti Općine Ribnik

Radi uspješnog provođenja postupka upravljanja imovinom, Općina Ribnik posjeduje niz važnih dokumenata (Pravilnika, Odluka) koji služe kao podloga/dokaz o raspolaganju imovinom, a to su sljedeći:

- Statut Općine Ribnik (Glasnik Karlovačke županije br. 18/13, 17/16, 04/18, 21/20, 19/21 i 13/22)
- Odluka o načinu raspolaganja korištenja i upravljanja nekretninama i vrijednosnim papirima u vlasništvu Općine Ribnik (Glasnik Karlovačke županije 49/16)
- Odluka o uvjetima, mjerilima te postupku davanja u najam stanova u vlasništvu Općine Ribnik ((Glasnik Karlovačke županije 49/16)
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Ribnik (Glasnik Karlovačke županije 49/16)
- Pravilnik o provedbi postupka jednostavne nabave („Službeni glasnik Općine Ribnik“ broj 01/22)
- Strategija razvoja Općine Ribnik za razdoblje 2022 – 2027 (Službeni glasnik Općine Ribnik 04/2022)
- Odluka o nerazvrstanim cestama („Glasnik Karlovačke županije“ broj 27/2013, 15/2014, 48/2014, 43/2016, 49/2016, 30/18, Službeni glanik Općine Ribnik 2/2022)

2. POLAZIŠTA ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM

Strategija upravljanja imovinom Općine Ribnik za razdoblje 2022. -2026. (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Općine Ribnik. Strategija određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine u razdoblju od 2022. do 2026. godine. Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Ribnik.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. - 2025. (Narodne novine br. 96/19) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

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.

Upravljanje imovinom je kompleksni multidisciplinarni proces, koji predstavlja sustav održavanja i stvaranja vrijednosti kroz najveće moguće povećanje prihoda, kontrolu izdataka, upravljanje rizicima, udovoljavanje regulatornih zahtjeva i osiguranje prikladnog fizičkog održavanja imovine.

Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Ribnik (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Općinsko vijeće radi potreba Općine Ribnik (u daljnjem tekstu: Općina), a na prijedlog Načelnika.

Cilj ove Strategije, kako je i navedeno, jest dugoročno osigurati održivo, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom Općine kao i osigurati da imovina Općine bude u službi

gospodarskog rasta te zaštite javnog interesa. Učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom Općine od strane predstavničkog i izvršnog tijela potiče razvoj gospodarstva i doprinosi boljoj kvaliteti života svih građana.

Primjena pravila o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske se odnosi na samu pripremu, izradu, donošenje i usvajanje ovog dokumenta.

U skladu sa navedenim pojedini pojmovi u smislu ove Strategije, a sukladno odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom imaju sljedeće značenje:

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

Upravljanje nekretninama, ali i ostalom imovinom, prije svega obuhvaća izradu popisa svih nekretnina u vlasništvu Općine 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 Ribnik mora se odgovorno i učinkovito upravljati i raspolagati jer predstavlja kapital koji je potrebno staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije.

Imovinom Općine upravlja se učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladno načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti te sukladno zakonima, podzakonskim propisima i aktima Općine.

2.1.PROCES PRIPREME ZA USPOSTAVU SUSTAVA UPRAVLJANJA IMOVINE

Potrebno je provesti sveobuhvatnu analizu i procjenu tržišne vrijednosti svih nekretnina Općine, što predstavlja uvjet za izradu snimke i ocjene realnog stanja i vrijednosti tog dijela imovine Općine.

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

Kako bi se uspješno proveo postupak upravljanja i raspolaganja imovinom kroz izradu Strategije upravljanja imovinom Općine Ribnik, formirana je radna skupina za izradu Strategije upravljanja imovinom.

Razdoblje za provedbu Strategije jest period od 2022. do 2026. godine.

2.2.SMJERNICE ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM

Dobro pripremljen model za upravljanje imovinom lokalnih samouprava trebao bi pomoći lokalnim samoupravama da pojašne i definiraju sadržaj svojih portfelja nekretnina, kao i da prate i nadziru njihove funkcionalne i financijske rezultate. Lokalne samouprave bit će sposobne učinkovito upravljati

svojom imovinom samo ako prihvate ključne elemente iz prakse upravljanja imovinom iz privatnog sektora:

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

Upravljanje imovinom lokalne samouprave uključuje pet glavnih mjera koje bi trebalo uzeti u razmatranje prilikom efikasnog upravljanja imovinom:

1. **Centraliziranje procesa upravljanja imovinom:** Centraliziranje procesa upravljanja imovinom na način da se zaduži jedan odsjek ili služba u Općini kako bi pojedini službenici u tom organizacijskom dijelu, bili odgovorni za rezultate procesa upravljanja imovinom. Za upravljanje i raspolaganje imovinom u Općini Ribnik zadužuje se Jedinostveni upravni odjel.
2. **Postavljanje nekretnina u funkciju strateškog planiranja i ostvarivanja ciljeva lokalne samouprave:** Navedeni proces staviti u razmatranje na lokalnoj razini uz detaljnu raspravu i konsenzus. Strateški ciljevi bi mogli uključivati pružanje obaveznih usluga što je moguće efikasnije, ostvarivanje prihoda radi financiranja zadataka lokalne samouprave, poboljšanje kulturnoga života Općine, boljšega fizičkog izgleda Općine itd., a u skladu sa navedenim, mogu se odrediti i drugi ciljevi.
3. **Klasificiranje nekretnina u skladu s njihovom trenutnom funkcijom te razmatranje optimalne funkcije:** Neophodno je utvrditi financijsku politiku. Odgovornost i odluka lokalne samouprave o “zadržavanju ili raspolaganju” u vezi s konkretnom nekretninom trebale bi se zasnivati na tome zašto je ta nekretnina potrebna i kako se koristi. Činjenica da se neki objekt rabi za takve ključne zadaće kao što je prostor same lokalne samouprave ili za društvene zadaće, utjecat će na pristupe i odluke o upravljanju imovinom.
4. **Izrada baze podataka o imovini:** Standardizirati obrasce i dinamiku procesa upravljanja imovinom koji se oslanja na točne i detaljne podatke. Neki od tih podataka, kao što su adresa i fizičke osobine, stalni su i rijetko se mijenjaju. Ostali podaci, kao što su financijski rezultati i zauzeće, stalno će se mijenjati, navedene podatke je neophodno kontinuirano ažurirati.
5. **Gospodarenje imovinom kroz upravljanje portfeljima:** Nakon što se utvrde ciljevi i formira organizacija, mora se provesti cjelovita praksa upravljanja imovinom. Upravitelji imovinom potpuno će se posvetiti ostvarivanju utvrđenih ciljeva kroz praćenje dnevnih i mjesečnih rezultata imovine kao i kroz planiranje i izvršavanje dugoročnih strategija. Vrlo je važno da se utvrde ciljevi, planira ostvarenje tih ciljeva i prati njihovo ostvarivanje.

2.3.UVOĐENJE BAZE PODATAKA/ SUSTAVA INVENTURE

Kako bi uspješno upravljala imovinom, Općina Ribnik će prikupiti cjelovite podatke podataka, odnosno popisati svu imovinu te razviti i preurediti postojeću računalnu bazu za održavanje tih podataka.

Uspostavljanje ispravne baze podataka i popisa imovine Općine Ribnik iznimno je važan prvi korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućit će Općini nadzor i analizu nekretnina i portfelja, kao i razvoj i primjenu strateškog plana za upravljanje različitim vrstama imovine jedinice lokalne samouprave.

Popis treba sadržavati dvije različite vrste informacija: popis mora biti stvarni popis imovine te popis treba sadržavati financijske i računovodstvene podatke. U pravilu, te bi se informacije trebale odnositi na cijelu nekretninu, a ne na njezine pojedine dijelove.

Za Općinu Ribnik napravljena je inventura imovine te formiran popis iste koji sadržava minimalno sljedeće podatke:

- identifikacija nekretnine (naziv, inventurni broj),
- tijelo koje upravlja nekretninom (JUO).

3. ANALIZA POSTOJEĆEG UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE

Postojeći model upravljanja nekretninama utvrđen je i normiran je putem zakonskih, podzakonskih kao i općih akata Općine.

Općinsko vijeće odnosno Načelnik imaju ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Općine, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Postojeći model upravljanja nekretninama temelji se na analitičkim knjigovodstvenim evidencijama u kojima su upisani svi pojavni oblici dugotrajne imovine. Pored knjigovodstvenih evidencija nisu ustrojene i druge evidencije nekretnina (objekata, poslovnih prostora i stanova) odnosno nisu dovoljno cjelovite, stoga je nužna uspostava evidencija koje će sadržavati većinu podataka te će predstavljati bazu podataka koje će biti usklađene sa registrom nekretnina, kao temelj za provedbu cjelovitog procesa za upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Uspostavljanje baze podataka i popisa imovine prvi je i najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućava nadzor i analizu nekretnina i portfelja te osigurava transparentnost u radu.

Općina mora uspostaviti bazu podataka o nekretninama koja se oslanja na točne i detaljne podatke preuzete iz katastra nekretnina i zemljišnih knjiga. Neki od tih podataka su stalni i rijetko se mijenjaju (oznaka katastarske čestice, površina, adresa, opis, prostorno planska namjena) dok su ostali podaci (financijski rezultati, prihodi, izdaci, korisnici, trenutna namjena) podložni češćim promjenama.

Općina Ribnik uspostavlja cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu. Za određeni broj nekretnina Općina mora utvrditi vlasničku dokumentaciju i provesti upise u zemljišne knjige i druge javne očevidnike.

Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće okvirne aktivnosti:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava,
- utvrđivanje vlasničko pravnog statusa nekretnina, njihov popis i procjenu 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 nekretninama.

3.1.OBLICI IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE RIBNIK

Oblici imovine u vlasništvu Općine Ribnik se odnose na sljedeće kategorije (portfelje) imovine:

1. **zemljište** – prirodna bogatstva koja predstavljaju imovinu neograničenog vijeka trajanja te se ne amortiziraju; obuhvaća sve vrste zemljišta (poljoprivredno, građevinsko, šumsko, pod prometnicama i sl.)
2. **građevinske objekte** – obuhvaća poslovne objekte, ceste i ostale prometne objekte, ostale građevinske objekte; potrebno ih je iskazati odvojeno od zemljišta i amortizirati u korisnom vijeku upotrebe
3. **postrojenja i opremu** - imovina namijenjena za administrativne potrebe i sl. (uredska oprema i namještaj, komunikacijska oprema, oprema za održavanje i zaštitu, uređaji, strojevi i oprema za ostale namjene
4. **nematerijalnu imovinu** – računalni programi, dokumenti prostornog uređenja, ostala nematerijalna imovinu.
5. **novčana sredstva, prava i pokretnine**- ovim oblicima imovine upravlja se i raspoloživo temeljem odredbi Zakona o proračunu, ostalih propisa donesenih temeljem njega te u skladu s posebnim propisima u određenom području te stoga nisu predmetom daljnje razrade u ovoj Strategiji.

3.2.PROCJENA VRIJEDNOSTI IMOVINE

Ključno početno pitanje za upravitelje imovinom jest koju vrstu vrijednosti trebaju znati. Općenito postoje dvije skupine imovina:

1. jedinice imovine koje se mogu prenijeti (prodati) barem potencijalno (imovina u vlasništvu Općine Ribnik) - za tu je imovinu poznavanje tržišne vrijednosti imovine ključ praćenja i kontrole rezultata;
2. imovina Općine Ribnik koja nije prenosiva prema bilo kakvim racionalnim pretpostavkama (npr. ceste, javna rasvjeta)- suvremeni pristup za procjenu imovine je takozvana cijena vijeka trajanja, koja se sastoji od cijene izgradnje i troškova održavanja i popravaka imovine za vrijeme njezina vijeka trajanja.

Preporuke za primjenu prilikom procjene vrijednosti imovine:

- odrediti sve nekretnine koje su prenosive ili su to barem potencijalno (obaviti procjenu njihove tržišne vrijednosti),
- započeti sustavnu procjenu počevši od pokusnih procjena nekoliko jedinica imovine, koje se doimaju potencijalno najunosnijima ili, suprotno tome, najproblematičnijima i najskupljima za lokalne samouprave,
- prije bilo kakve prodaje imovine lokalne samouprave naručiti njezinu neovisnu procjenu,
- upravitelje imovinom osposobiti za stručnu procjenu tako da budu “educirani klijenti” za profesionalne procjenitelje,
- pripremiti se za procjenu troškova vijeka trajanja neprenosive imovine, te
- pripremiti se za procjenu poslovnih interesa lokalne samouprave u različitim poduzećima.

Procijenjena vrijednost imovine, odnosno pojedinih jedinica imovine rezultat je sveobuhvatnih istraživanja tržišnih cijena za pojedine vrste imovine, odnosno nekretnina na pojedinom području u ovom slučaju na području Općine Ribnik. Prilikom definiranja vrijednosti svake pojedine vrste imovine u obzir je uzeta prosječna tržišna cijena nekretnina na tržištu nekretnina i zakonski okvir, odnosno pojedini Pravilnici, Odluke i Naputci za određivanje vrijednosti pojedinih vrsta imovine, odnosno nekretnina koji se u nastavku navode:

- eNekretnine – Cjenik zemljišta
- Uputa o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske
- Agencije za posredovanje nekretninama (Hrvatska gospodarska komora)
- Podaci iz Porezne uprave

- Interne knjigovodstvene evidencije Općine Ribnik

3.3.UVOĐENJE SUSTAVA IZVJEŠTAVANJA O IMOVINI

Općini Ribnik i njezinim stanovnicima potrebne su potpune i jezgrovite informacije o imovini koju Općina posjeduje i podupire. Načelniku, vijećima i stanovnicima ne moraju nužno biti potrebne detaljne informacije o svakoj jedinici imovine. No, trebali bi imati jasan, sažet pregled, koji bi pokazao glavne portfelje imovine, prihode, izdatke i glavne institucije koje su u to uključene. Razina informiranosti trebala bi biti dovoljna da se javnosti prikaže kvaliteta upravljanja tom imovinom, da se ne bi posumnjalo u korupciju u raspodjeli imovine lokalne samouprave i u drugim financijskim i nefinancijskim aspektima.

Potrebno je uvođenja usklađivanja standardnog oblika izvještavanja. Izvještaj bi trebao pružiti dovoljno informacija kako bi se zadovoljile potrebe mještana, ali isto tako, zaposlenici Jedinственog upravnog odjela ne bi trebali biti opterećeni nepotrebnim prezentiranjem detaljnih informacija.

Preporuke za primjenu postupka izvještavanja o imovini su sljedeće: uvesti i testirati oblik godišnjeg izvještaja o imovini Općine Ribnik.

Dokumenti upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine su:

1. Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama Općine Ribnik;
2. Godišnji plan upravljanja i raspolaganja nekretninama Općine Ribnik;
3. Izvješće o provedbi plana;
4. Implementacija procesa upravljanja imovinom sa definiranim aktivnostima, odgovornostima i rokovima;
5. Odluke vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Ribnik.

Načelnik donosi Godišnji plan upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine za svaku godinu, 60 dana od donošenja proračuna. Godišnjim planom određuju se kratkoročni ciljevi i smjernice, odnosno mjere upravljanja i raspolaganja nekretninama te provedbene aktivnosti, odgovornosti i rokove u svrhu provođenja Strategije.

Na temelju prethodno navedenog Godišnjeg plana, Načelnik podnosi Izvješće o provedbi istog Općinskom vijeću, do 1. lipnja tekuće godine za prethodnu godinu, kao jedan od oblika izvještavanja o imovini.

3.4.KONSOLIDIRANJE UPRAVLJANJA

Kako bi se poboljšala organizacija upravljanja imovinom, kao što je već spomenuto Općina Ribnik treba centralizirati odgovornost za:

- primjenu ove strategije, programa i konkretnih aktivnosti u vezi s vlasništvom nad imovinom Općine Ribnik,
- organizaciju prikupljanja svih informacija potrebnih za racionalno upravljanje imovinom, uključujući financijske informacije o imovini i portfeljima,
- izrađivanje planova za poboljšanje financijskog stanja pojedinačne imovine i portfelja, te
- pripremu redovitih izvještaja o vlasništvu nad imovinom Općine Ribnik i njezinim rezultatima.

4. VIZIJA, MISIJA I SREDNJOROČNI CILJEVI ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM

Sva imovina u vlasništvu Općine predstavlja kapital koji treba staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije. S obzirom na to kako je imovina važan resurs gospodarskog razvoja, mora se njome

odgovorno upravljati. Prethodno su opisane mjere koje se moraju primjenjivati u svrhu efikasnog gospodarenja imovinom. Kao što je navedeno Općina mora osigurati da se postupci eventualne prodaje vode sukladno važećim propisima, a da sve aktivnosti budu usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima za Općinu.

Također, mora se dati važnost ekonomskoj utemeljenosti predloženih pravnih poslova u vezi s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju imovinom u vlasništvu Općine mora rezultirati sa najvećim ekonomskim učinkom.

4.1. Definiranje vizije i misije u kontekstu raspolaganja i upravljanja imovinom

Vizija je jasna predodžba budućih događaja, odnosno dugoročni željeni rezultat koji se želi postići, slika budućnosti JLP(R)S-a koja se može ostvariti uspješnom, provedivom strategijom.

VIZIJA: Upravljati imovinom na način da se očuva vrijednosti postojeće imovine, njezino stavljanje u potpunu funkciju te stalna izgradnja novih sadržaja kako bi se stvorile pretpostavke za rad i kvalitetan život sadašnjih i budućih naraštaja.

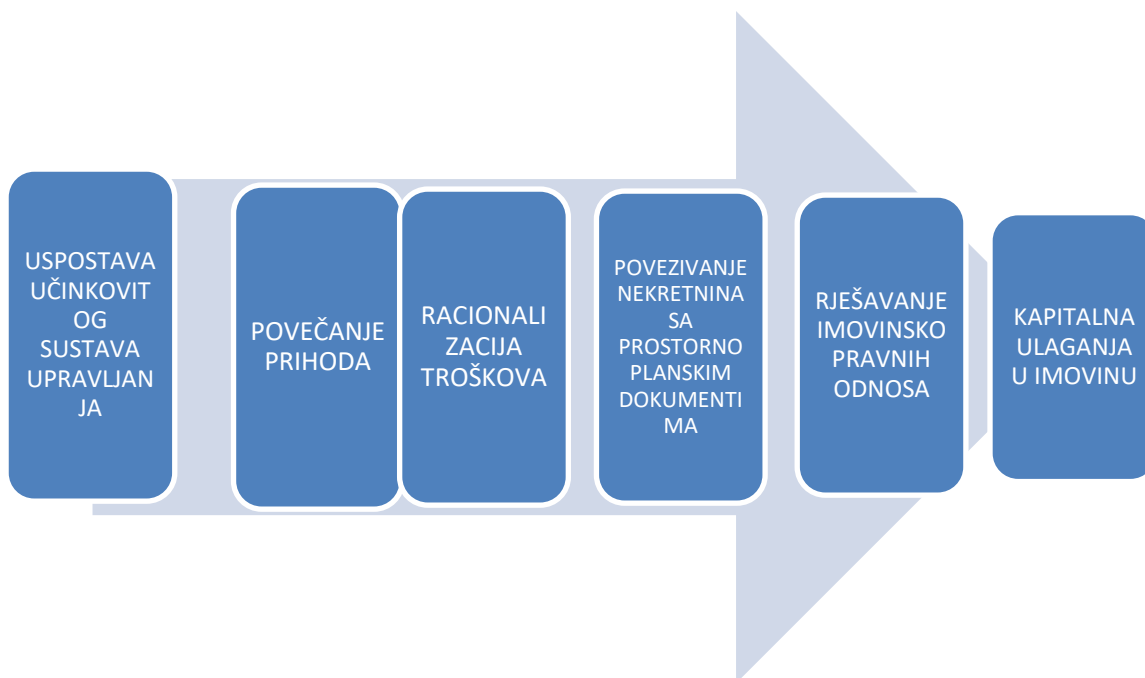
MISIJA: Misija je put od trenutnog do željenog stanja. Misija strategije je uloga JLP(R)S-a u ostvarenju vizije strategije. Dobro definirana misija je temelj za definiranje ciljeva. Razvijati siguran, učinkovit i kvalitetan sustav održavanja imovine Općine Ribnik.

4.2. Srednjoročni ciljevi upravljanja i raspolaganja imovinom

Jedan od prvih i najvažnijih koraka u uspostavi djelotvornijeg i učinkovitijeg sustava upravljanja imovinom jest uspostava odgovarajućih evidencija imovine.

Intencija Općine, sukladno prethodno definiranim mjerama za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom, a upravo radi ostvarivanja vizije 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 imovini sa svrhom što racionalnijeg i učinkovitijeg upravljanja vlastitom imovinom i imovinom danom na upravljanje.

Jedan od prioriteta Općine Ribnik u narednom periodu zasigurno je, u suradnji s Ministarstvom prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, rješavanje vlasničko pravnog statusa nekretnina koje su od posebnog značaja za Općinu.



1. Uspostava učinkovitog sustava upravljanja:

- ✓ Detektirati sve nekretnine u vlasništvu Općine
- ✓ Normativno urediti raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina
- ✓ Uspostaviti registar imovine kao cjelovitu i sveobuhvatnu evidenciju imovine

2. Povećanje prihoda

- ✓ Ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine
- ✓ Težiti da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost

3. Racionalizacija troškova

- ✓ Imovina koja nema namjenu i ne koristi se mora se ponuditi na tržištu i to u formi zakupa ili u formi prodaje javnim natječajem
- ✓ Unaprijediti sustav unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama

4. Povezivanje nekretnina sa prostorno-planskim dokumentima :

- ✓ Uskladiti podatke katastra i zemljišnih knjiga
- ✓ Povezati nekretnine s prostornim planovima
- ✓ Voditi računa o interesu Općine prilikom izrade prostorno planske dokumentacije
- ✓ Redovito objavljivati sve dokumente koji se tiču upravljanja i raspolaganja nekretninama na općinskoj web stranici

5. Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa

- ✓ Rješavati imovinsko- pravne odnose na nekretninama kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata, a posebno pokušati unaprijediti suradnju s Ministarstvom prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine
- ✓ Za sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere ili provesti razvrgrnuće suvlasničke zajednice
- ✓ Stjecati vlasništvo nekretnina namijenjenih za gradnju komunalne infrastrukture
- ✓ Upisati sve nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Ribnik

6. Kapitalna ulaganja u imovinu

- ✓ Izrađivati planove održavanja i ulaganja u nekretnine sukladno zakonskim i podzakonskim propisima

5. ZAKLJUČAK

Kvalitetno evidentiranje uz jasan i jednoobrazan normativni okvir osnovni je preduvjet učinkovitog upravljanja nekretninama, a ova Strategija kao i Plan upravljanja koji iz nje proizlazi temelj su nadgradnje dosadašnjeg sustava upravljanja, raspolaganja i korištenja imovine u vlasništvu Općine Ribnik.

Ovom Strategijom se potvrđuje nastojanje Općine za učinkovitim, racionalnim i transparentnim upravljanjem imovinom Općine u svrhu održavanja postojećih i stvaranja novih vrijednosti i ekonomskih koristi na dobrobit stanovnika Općine.

Dužnost Općine Ribnik jest učestalo praćenje pravnih propisa i donošenje odgovarajućih općih akata i pravilnika, a sve u svrhu provedbe učinkovitijeg, standardiziranog i transparentnog sustava raspolaganja i upravljanja svojom imovinom.

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.

Općina će kontinuirano težiti uspostavi još boljeg sustava gospodarenja općinskom imovinom, a kako bi se ista očuvala za generacije koje dolaze. Prvi i osnovni korak konkretizacije navedenog cilja jest donošenje ove Strategije i pridržavanje svih smjernica odnosno mjera koje su njome propisane.

6. ZAVRŠNE ODREDBE

Ova Strategija objavit će se na mrežnim stranicama Općine Ribnik.