



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA OMIŠALJ



STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU OPĆINE OMIŠALJ ZA RAZDOBLJE OD 2021. DO 2025. GODINE

Omišalj, studeni 2020.

1. UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Omišalj (dalje u tekstu: Strategija) donosi se sukladno Zakonu o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 111/18), te u skladu sa preporukama Državnog ureda za reviziju po obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Primorsko – goranske županije. Strategija se donosi za razdoblje od 2021. do 2025. godine.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. do 2025. godine („Narodne novine“ broj 96/19) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Cilj Strategije je osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama. Kako bi se navedeni cilj ostvario potrebno je analizirati postojeće stanje i model upravljanja, te na temelju provedene analize definirati viziju i buduće smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Omišalj.

Upravljanje nekretninama odnosi se na provedbu postupaka potrebnih za upravljanje nekretninama, sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine, tekuće i investicijsko održavanje nekretnina, reguliranje vlasničko - pravnog statusa nekretnine, ustupanje na korištenje ustanovama i pravnim osobama za obavljanje poslova od javnog interesa te obavljanje drugih poslova i aktivnosti u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Raspolaganje nekretninama predstavlja prodaju, davanje u zakup ili najam, osnivanje prava građenja i dokapitalizaciju trgovačkih društava unošenjem nekretnina u temeljni kapital trgovačkih društava, darovanje, zamjenu, osnivanje založnog prava na nekretnini, osnivanje prava služnosti na nekretnini, razvrstavanje suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje i druge načine raspolaganja.

U upravljanju i raspolaganju nekretninama Općina Omišalj postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu i kontinuirano ažuriranje sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u vlasništvu Općine, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu i njen razvoj.

Općina Omišalj raspolaže i upravlja nekretninama u svojem vlasništvu prema načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti:

- *Načelo odgovornosti:* osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja nekretninama, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem nekretninama, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i raspolaganja nekretninama;
- *Načelo javnosti:* osigurava se propisivanjem pravila i kriterija upravljanja i raspolaganja nekretninama u svim aktima Općine Omišalj te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja i raspolaganja nekretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju i raspolažu nekretninama te javnom objavom najvažnijih odluka o upravljanju, raspolaganju i vođenju Registra nekretnina Općine Omišalj;
- *Načelo ekonomičnosti:* osigurava da se nekretninama upravlja i raspolaže sa ciljem ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Općine Omišalj;

- *Načelo predvidljivosti*: osigurava da upravljanje i raspolaganje nekretninama u istim ili sličnim slučajevima bude obuhvaćeno predvidljivim, jednakim postupanjem.

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

2.1. Zakonodavni akti

- 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, 05/14)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19)
- 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 63/19)
- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 112/18)
- 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, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14, 69/17, 98/19)
- 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 ustanovama („Narodne novine“ broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19)
- Zakon o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17, 107/20)

2.2. Opći akti Općine Omišalj

- Statut Općine Omišalj („Službene novine Primorsko – goranske županije“ broj 29/13, 8/18, 3/20)
- Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Omišalj („Službene novine Primorsko – goranske županije broj 42/12, 29/14)
- Odluka o davanju u zakup javnih površina i drugih nekretnina u vlasništvu Općine Omišalj za postavljanje privremenih objekata, reklamnih i oglasnih predmeta („Službene novine Primorsko – goranske županije“ broj 17/10, 19/10, 11/11, 15/12, 55/12, 4/16, 11/18, 13/20)
- Odluka o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Primorsko – goranske županije“ broj 29/14, 4/16, 11/18, 3/20, 13/20)
- Odluka o vrijednosti parametra A za utvrđivanje visine početne mjesečne zakupnine po m² poslovnog prostora („Službene novine Primorsko – goranske županije“ broj 32/14, 11/18, 3/20)
- Odluka o povremenom i privremenom korištenju prostora u vlasništvu Općine Omišalj („Službene novine Primorsko – goranske županije“ broj 29/19)
- Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Općine Omišalj na korištenje udrugama („Službene novine Primorsko – goranske županije“ broj 29/19)

3. ANALIZA STANJA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Općina Omišalj u svom vlasništvu ima sljedeći portfelj nekretnina:

- zemljišta,
- poslovni prostori i stambeni prostor,
- javne površine i prostori,
- sportsko – rekreativni objekti,
- društveno – kulturni objekti,
- ostale nekretnine.

3.1. Upravljanje nekretninama i Registar nekretnina Općine Omišalj

Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće 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,
- obavljanje drugih poslova u svezi s upravljanjem nekretninama.

Kako bi upravljanje nekretnimama u vlasništvu Općine Omišalj bilo učinkovito, potrebno je kontinuirano raditi na popisu nekretnina i sa njima povezanim fizičkim, pravnim i ekonomsko – financijskim značajkama. Uspostavljanje Registra nekretnina pretpostavka je učinkovitim upravljanju i odgovornom raspolaganju nekretnimama u vlasništvu Općine Omišalj, a samim time i porastu financijskih i nefinancijskih učinaka od upravljanja.

Sukladno Uredbi o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 3/20), donesenom temeljem Zakona o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18), Općina Omišalj ustrojila je vlastiti Registar nekretnina.

Registar nekretnina Općine Omišalj je ustrojen, no nije u potpunosti kompletiran. Naime, za određeni broj nekretnina potrebno je ažurirati postojeće podatke i/ili unjeti podatke koji nedostaju kako bi unosi u Registar nekretnina bili sukladni sa gore navedenim propisima. Kontinuirano se radi kako bi se postiglo potpuno usklađenje Registra sa propisima.

3.2. Analiza stanja i postojećeg modela upravljanja i raspolaganja nekretninama prema pojavnome obliku

ZEMLJIŠTA

Općina Omišalj u svome vlasništvu ima veći broj građevinskih i drugih zemljišta. Navedena zemljišta predstavljaju potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Znatan dio tih zemljišta uknjižen je na Općinu, a kontinuirano se radi na uknjiženju preostalih neuknjiženih zemljišta.

Trenutno je u tijeku postupak izlaganja nove katastarske izmjere i obnove zemljišne knjige na temelju kojega će se olakšati ažuriranje podataka vezanih za nekretnine Općine, osobito zemljišta kod kojih je nesređenost katastarskih i zemljišno – knjižnih evidencija izazivala znatne poteškoće s unosom u Registar nekretnina.

Raspolaganje zemljištima (poput prodaje, davanja u zakup i sl.) vrši se isključivo temeljem provedenih javnih natječaja, osim u slučajevima kada je to posebnim zakonima drugačije uređeno. Javni natječaji za raspolaganje zemljištima objavljuju se u javnim glasilima, na oglasnim pločama i web stranicama Općine.

Općina Omišalj ulaže u zemljišta u svome (su)vlasništvu. Zemljišta u vlasništvu Općine generiraju trošak u slučaju ulaganja u iste. Ulaganja prati i knjigovodstvena evidencija na način da se povećava knjigovodstvena vrijednost zemljišta.

POSLOVNI PROSTORI I STAMBENI PROSTOR

Zakup poslovnih prostora reguliran je Odlukom o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Primorsko – goranske županije“ broj 29/14, 4/16, 11/18, 3/20, 13/20) te Odlukom o vrijednosti parametra A za utvrđivanje visine početne mjesečne zakupnine po m² poslovnog prostora („Službene novine Primorsko – goranske županije“ broj 32/14, 11/18, 3/20).

Poslovni prostori daju se u zakup putem javnih natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama, osim u iznimnim slučajevima koji su navedeni u Odluci o zakupu poslovnog prostora.

Određeni prostori u vlasništvu Općine dostupni su samo za privremeno i povremeno iznajmljivanje na rok od maksimuma 30 dana, što je regulirano Odlukom o povremenom i privremenom korištenju prostora u vlasništvu Općine Omišalj („Službene novine Primorsko – goranske županije“ broj 29/19).

Dio poslovnih prostora (ukupno tri) u vlasništvu Općine Omišalj trenutno nije u zakupu: dva prostora u sklopu Tržnice Omišalj na adresi Njivičina bb i jedan prostor u sklopu zgrade na adresi Put mora 1, nekoć poslovnica PBZ-a. Navedene prostore će se nastojati ponovo staviti u uporabu, odnosno dati u zakup.

Osim poslovnim prostorima, Općina Omišalj također upravlja i raspolaže s jednim stanom u sklopu zgrade na adresi Kovačnica 1 koji je dan u najam do 01. siječnja 2029 godine.

JAVNE POVRŠINE I PROSTORI

Pojam javnih površina i prostora obuhvaća ulice, trgove, zelene površine, prometnice, biciklističke staze, javne površine za iznajmljivanje, dječja igrališta i parkirališta.

Općina Omišalj svake godine provodi natječaj za davanje u zakup određenih lokacija na javnim površinama temeljem Odluke o davanju u zakup javnih površina i drugih nekretnina u vlasništvu Općine Omišalj za postavljanje privremenih objekata, reklamnih i oglasnih predmeta („Službene novine Primorsko – goranske županije“ broj 17/10, 19/10, 11/11, 15/12, 55/12, 4/16, 11/18, 13/20).

Za potrebe upravljanja i raspolaganja nerazvrstanim cestama izrađen je Registar nerazvrstanih cesta koji se redovito ažurira i po potrebi nadopunjava.

Općina Omišalj kontinuirano ulaže u održavanje i uređenje javnih površina i prostora na svojem području sa ciljem poboljšanja njihovog izgleda i funkcionalnosti.

SPORTSKO – REKREATIVNI OBJEKTI

Općina Omišalj u svome vlasništvu ima nekoliko sportsko – rekreativnih objekata. Daleko najveći i najvažniji je sportski kompleks Pušća u Omišlju koji se sastoji od nogometnog igrališta i prateće infrastrukture. Sportski kompleks Pušća trenutno je dan u zakup poduzeću GPP Mikić d.o.o. do 06. lipnja 2021. godine, a kompleks se koristi za potrebe lokalnog nogometnog kluba OŠK Omišalj.

O upravljanju i održavanju većine sportsko – rekreativnih objekata brine se Općina Omišalj, dok je manji broj objekata predan na upravljanje lokalnim sportskim kolektivima.

Općina Omišalj redovito ulaže u unaprijeđenje postojećih sportsko – rekreativnih objekata, kao i u izgradnju novih. Trenutno se u sklopu projekta rekonstrukcije place u Njivicima renovira jog koji koristi BK Njivice, a u planu su još i projekti izgradnje i opremanja dječjih igrališta u Omišlju i Njivicama.

DRUŠTVENO – KULTURNI OBJEKTI

Općina Omišalj u svome portfelju nekretnina posjeduje nekolicinu društveno – kulturnih objekata: Društveni dom Omišalj, Društveni centar Kijac, prostore Općine koje koriste udruge, društveno – kulturne objekte pod upravljanjem Općine i kulturna dobra.

Društveni centar Kijac je do početka 2020. godine predstavljao središte društvenog života tog dijela naselja Njivice kroz organizaciju raznih aktivnosti i događanja. Istu ulogu trebao je imati i novoizgrađeni Društveni dom u Omišlju. Nažalost, pojavom virusa COVID-19 društveni i kulturni život Općine pao je u drugi plan, a sa njime i uloge navedenih objekata. Ipak, sa prolaskom pandemije očekuje se i povratak njihove veoma bitne uloge u društveno – kulturnom životu na području Općine. Društvena važnost DC Kijac i DD Omišalj postaje još naglašenija ako se uzme u obzir činjenica da je dio prostora u sklopu navedenih objekata predan na korištenje nekolicini lokalnih udruga.

Osim prostorija u Društvenom domu Omišalj i Društvenom centru Kijac, Općina udrugama daje u zakup i druge prostore. Zakup za prostore koji se daju na raspolaganje udrugama reguliran je Odlukom o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Općine Omišalj na korištenje udrugama („Službene novine Primorsko – goranske županije“ broj 29/19). Pošto se bave aktivnostima koje su od interesa za opće dobro, udrugama se za korištenje prostora u vlasništvu Općine naplaćuje samo simbolična naknada.

Shvaćajući važnost društveno – kulturnog razvoja na svome području, Općina Omišalj je i sama opremila te uredila nekoliko objekata koji se uglavnom koriste kao muzeji, galerije i izložbeni prostori. Osim društveno – kulturne uloge, navedeni objekti služe povećavanju atraktivnosti i različitosti turističke ponude na području Općine.

Što se tiče kulturnih dobara, najveći prioritet u sljedećem razdoblju je uređenje kuće Landauf, na čemu se trenutno aktivno radi. Također, u dugoročnom planu je i rekonstrukcija vodotornja Dubec koji ima potencijal da postane kulturno dobro. Oba objekta predstavljaju veliki društveno – kulturni i turistički potencijal koji bi svakako trebalo iskoristiti.

4. VIZIJA I SMJERNICE ZA UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA ZA RAZDOBLJE OD 2021. DO 2025. GODINE

Na temelju provedene analize stanja i postojećeg modela upravljanja nekretninama definiraju se vizija i smjernice koji predstavljaju izjavu Općine Omišalj o onome što se planira postići u narednom razdoblju od 2021. do 2025. godine, odnosno određuje se jasan smjer kretanja i djelovanja u navedenom vremenskom razdoblju, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Omišalj. Vizija i smjernice definirane u ovoj Strategiji, osim što su usmjerene na unaprijeđenje infrastrukturne opremljenosti i gospodarski razvoj, usmjerene su prvenstveno na procese racionalnog upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Radi osiguranja provođenja ove Strategije, Općina Omišalj će na godišnjoj bazi donositi Plan upravljanja i raspolaganja nekretninama čija je svrha definirati kratkoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine.

Vizija Općine Omišalj je kreiranje učinkovitog i transparentnog sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama po najvišim europskim standardima, uz optimalne troškove poslovanja.

Cilj ove Strategije predstavlja određivanje smjernica za izradu plana aktivnosti kojima će se ostvariti učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama, konkretno njihovo otuđivanje ili očuvanje te poduzimanje potrebnih radnji za dogradnju Registra nekretnina.

Smjernice za učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretnima u vlasništvu Općine Omišalj:

- neprestani rad na detektiranju nekretnina u vlasništvu Općine Omišalj,
- nastavak rada na uspostavljanju cjelovitog i sistematiziranog Registra nekretnina koji će s vremenom prerasti u Registar imovine Općine Omišalj,
- povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
- uočavanje razlika i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Omišalj,
- provedba upisa u zemljišne knjige,
- vođenje računa o interesima Općine Omišalj kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije,
- provođenje razvrgnuća suvlasničke zajednice za sve nekretnine u kojima postoji upisano suvlasništvo, ukoliko je to moguće,
- žurno rješavanje imovinsko - pravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata,
- stjecanje vlasništva nad nekretninama za gradnju komunalne infrastrukture čiji vlasnici ne mogu biti privatne osobe,
- redovito pregledavanje nekretnina radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- temeljenje odluka o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- poduzimanje mjera i radnji u pravcu smanjenja troškova koji proizlaze iz upravljanja i raspolaganja nekretninama,
- kontinuirani rad na povećanju energetske učinkovitosti nekretnina u vlasništvu Općine Omišalj,
- praćenje namjene i korištenja nekretnina koje su dane u zakup ili na korištenje,
- prenamijeniti nekretnine koje ne služe namjeni na način da se postigne maksimalna društvena i/ili ekonomska korist,
- uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina,
- zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- kontinuirana edukacija zaposlenika Općine Omišalj povezanih s upravljanjem i raspolaganjem nekretninama,
- kontinuirani rad na unaprijeđenju postojećih akata Općine Omišalj, praćenje novih zakonskih propisa i prilagodba sukladno istima,
- redovito i proaktivno objavljivanje dokumenata upravljanja i raspolaganja nekretninama na web stranicama Općine Omišalj,
- čuvanje zapisa o nekretninama,
- donošenje godišnjih planova upravljanja i raspolaganja nekretninama.

KLASA: 940-01/20-01/16
URBROJ: 2142-06-20-01-1
Omišalj, 30. studenoga 2020.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE OMIŠALJ
Predsjednik
Anto Trogrlić, v. r.