



PLAN UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE SABORSKO ZA 2025. GODINU

1. UVOD

Plan upravljanja imovinom Općine Saborsko sadržava detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine Općine Saborsko za 2024. godinu.

Godišnjim planom upravljanja imovinom Općine, određuju se kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom.

Donošenje Godišnjeg plana upravljanja utvrđeno je člancima 15. i 19. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18 i 155/23), gdje je propisana obveza donošenja Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Kako se sukladno članku 35.st.8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 91/96, 68/98, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, to se načelo upravljanja imovinom u vlasništvu Države treba dosljedno i u cijelosti primjenjivati i na imovinu jedinica lokalne samouprave.

Namjera je Plana definirati i popisati ciljeve upravljanja i raspolaganja općinskom imovinom, čija je održivost važna za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Istodobno, cilj je Plana osigurati da imovina Općine Saborsko bude u službi gospodarskog rasta te zaštite nacionalnih interesa.

Upravljanje imovinom podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu, čuvati interese Općine i generirati gospodarski rast. Vlasništvo osigurava kontrolu, javni interes i pravično raspolaganje nad prirodnim bogatstvima, kulturnom i tradicijskom baštinom, i drugim resursima u vlasništvu Općine, kao i prihode koji se mogu koristiti za opće dobro.

Vlasništvo Općine važan je instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva vezanih za regionalnu prometnu, kulturnu i zdravstvenu politiku, kao i za druge razvojne politike Općine. Učinkovito upravljanje imovinom Općine Saborsko trebalo bi poticati razvoj gospodarstva i važno je za njegovu stabilnost, a istodobno pridonosi boljoj kvaliteti života svih mještana općine.

Ovaj je Plan iskorak u smislu transparentnosti i javne objave podataka vezanih za upravljanje i raspolaganje Općinskom imovinom.

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 Saborsko.

Imovinu Općine čine sve pokretne i nepokretne stvari, te imovinska prava koja joj pripadaju. Općina mora upravljati, koristiti se i raspolagati svojom imovinom pažnjom

dobrog domaćina. Imovinom Općine upravljaju Općinski načelnik i Općinsko vijeće u skladu s odredbama zakona i Statuta Općine Saborsko.

Tablica 1. Planirani prihodi upravljanja imovinom u proračunu Općine Saborsko

Planirani prihodi od imovine			
Opis	Plan 2025.	Projekcija 2026.	Projekcija 2027.
Prihodi od imovine	152.112,00 €	176.112,00€	176.112,00€

Izvor: Proračun Općine Saborsko za 2025. godinu i projekcije za 2026. i 2027. godinu

2. PLAN UPRAVLJANJA DIONICAMA I POSLOVNIM UDJELIMA U TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA

Upravljanje poslovnim udjelima u trgovačkim društvima podrazumijeva posjedovanje, stjecanje i raspolaganje poslovnim udjelima te ostvarivanje prava članova društva sukladno važećim propisima.

● Trgovačka društva u vlasništvu/suvlasništvu Općine Saborsko

Općina ima udjele u vlasništvu slijedećih trgovačkih društava:

1. Sabkom d.o.o. za komunalne djelatnosti i turistička agencija (100%)
2. Vodovod i kanalizacija d.o.o. Ogulin (0,93%)

Sabkom d.o.o. je društvo sa ograničenom odgovornošću za komunalnu djelatnost za područje općine Saborsko. Komunalno poduzeće u Saborskom počelo je s radom u 1. srpnja 2010. godine u skladu sa Zakonom o komunalnim djelatnostima. Općina Saborsko je jedini osnivač i 100%-tni vlasnik trgovačkog društva.

Vodovod i kanalizacija d.o.o. Ogulin je društvo sa ograničenom odgovornošću čija je djelatnost javna vodoopskrba i javna odvodnja. Društvo je upisano u registar Trgovačkog suda u Karlovcu br. Tt-98/63-2 s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 020026844.

Temeljni kapital Društva iznosi 2.060.800,00 kn, sastoji se od 5 poslovnih udjela, a preuzeli su ih članovi društva kako slijedi:

- Grad Ogulin 1.826.700,00 kn
- Općina Josipdol 98.700,00 kn
- Općina Tounj 39.400,00 kn
- Općina Plaški 76.800,00 kn
- Općina Saborsko 19.200,00 kn

Općina Saborsko upravlja navedenim trgovačkim društvima sukladno vlasničkom udjelu, a u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i ostalim propisima.

Strategijom upravljanja imovinom definirane su sljedeće smjernice za upravljanje trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Općine Saborsko:

- vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina Saborsko ima poslovni udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama

Planom upravljanja imovinom definiraju se slijedeće smjernice za upravljanje trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Općine Saborsko:

- sudjelovati na sjednicama skupština trgovačkih društava u vlasništvu/suvlasništvu Općine,
- prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava,
- Općina Saborsko treba djelovati kao informiran i aktivan vlasnik/suvlasnik te ustanoviti jasnu i konzistentnu vlasničku politiku.

U 2022. godini nije planirano raspolaganje, odnosno stjecanje i prodaja poslovnih udjela Općine Saborsko u trgovačkim društvima.

3. PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U VLASNIŠTVU OPĆINE SABORSKO

Poslovni prostori su, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11,64/15, 112/18 i 123/24), poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta.

Odlukom o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Saborsko („Glasnik Karlovačke županije“ br. 11/16) uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Općine Saborsko. U upravljanju poslovnim prostorom sukladno odredbama ove Odluke, općinski načelnik:

- donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora i utvrđuje uvjete natječaja sukladno ovoj Odluci i Zakonu,
- odlučuje o djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- odlučuje o promjeni ili proširenju djelatnosti u poslovnom prostoru,
- utvrđuje vrijednost boda u kunama kao elementa za izračun početne visine zakupnine,
- utvrđuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje u zakup sukladno odredbama ove Odluke,
- odlučuje o umanjenju početne visine zakupnine, kao i o uvećanju početnog iznosa zakupnine
- imenuje Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora i Povjerenstvo za utvrđivanje stanja poslovnog prostora
- odlučuje o potrebi ulaganja i uređenju pojedinog poslovnog prostora,
- odlučuje o prestanku zakupa,

- odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke,
- odlučuje o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora na koje je ovlašten Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i ovom Odlukom.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine te pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine daje se u zakup putem javnog natječaja i to prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u ime Općine potpisuje općinski načelnik ili osoba koju općinski načelnik ovlasti.

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se prema slijedećim kriterijima:

1. korisna površina poslovnog prostora izražena u m²,
2. položajna zona izražena u koeficijentima,
3. vrsta djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru, izražena u koeficijentima,
4. vrijednost boda izražena u kunama koju utvrđuje općinski načelnik

Općina Saborsko trenutno raspolaže/ima u vlasništvu 3 poslovna prostora koji su dani u zakup. Poslovni prostori Općine su navedeni u slijedećoj tablici.

Tablica 2. Popis poslovnih prostora u zakupu u vlasništvu Općine Saborsko

Red. br.	Naziv/opis jedinice imovine (poslovnog prostora)	Površina (m ²)	Iznos mjesečne zakupnine (€)
1.	Obrt za ugostiteljstvo DEM, Karlovac	48 m ²	190,42 mjesečno
2.	Gavranović d.o.o.	71 m ²	291,99 mjesečno
4.	Anna obrt za frizerske usluge	16,15 m ²	43,80 mjesečno

Izvor: Općina Saborsko

Općinski načelnik može određene prostore u vlasništvu Općine dati na uporabu i korištenje pravnim osobama kojima je Općina osnivač, vlasnik ili pretežiti vlasnik, kao i humanitarnim, kulturnim, socijalnim, zdravstvenim, školskim i sličnim ustanovama, te neprofitnim organizacijama i udrugama od općinskog ili javnog interesa.

Strategijom upravljanja imovinom definirane su sljedeće smjernice upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u vlasništvu Općine:

- na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini Saborsko budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem,
- poduzeti aktivnosti za naplatu potraživanja vezanih uz zakup poslovnih prostora te aktivnije pratiti istek roka zaključenih ugovora i pravodobno poduzimati radnje u vezi s produljenjem ugovora o zakupu odnosno provedbi natječaja za zakup

Planom upravljanja imovinom definiraju se sljedeće smjernice upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u vlasništvu Općine:

- raspolagati poslovnim prostorima sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluci o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Saborsko

4. PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA ZEMLJIŠTEM U VLASNIŠTVU OPĆINE SABORSKO

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine Saborsko važan udio čine građevinska i poljoprivredna zemljišta koja predstavljaju velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina.

Građevinskim zemljištem smatra se izgrađeno i neizgrađeno (uređeno i neuređeno) građevinsko zemljište koje je, važećim dokumentom prostornog uređenja, predviđeno za građenje građevina i građenje i uređenje javnih površina, a nalazi se unutar građevinskog područja naselja na području Općine.

Poljoprivrednim zemljištem, u smislu Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19 i 57/22), smatraju se poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru opisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji.

Poljoprivredno zemljište mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju. Pod održavanjem poljoprivrednog zemljišta pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju smatra se sprječavanje njegove zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim raslinjem, kao i smanjenje njegove plodnosti.

Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države na području općine Saborsko, iznosi: 422,4407 ha.¹

Na području općine Saborsko za zakup poljoprivrednog zemljišta određeno je 422,2854 ha.

Za što učinkovitije upravljanje i raspolaganje zemljištem u vlasništvu Općine podrazumijeva se provođenje postupaka stavljanja zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem zahtjeva razvrgnuća suvlasničke zajednice na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, općine i drugih osoba, zatim provođenjem postupaka osnivanja založnog prava, davanjem u zakup zemljišta, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti nekog drugog tijela.

Nekretnine u vlasništvu Općine prodaju se putem javnog natječaja po cijeni koja se utvrđuje na temelju tržišne vrijednosti nekretnine, na način i pod uvjetima propisanim ovom Odlukom. U početnu cijenu uračunati su svi troškovi koji su nastali zbog potrebe izlaganja nekretnine prodaji. Javni natječaj provodi se za:

1. prodaju nekretnina;
2. zakup zemljišta i zgrade ili dijela zgrade;
3. zamjenu nekretnina;
4. osnivanje prava građenja radi građenja građevina

Zemljište u vlasništvu Općine Saborsko tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

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

Općina Saborsko može dati u zakup zemljište u svojem vlasništvu u sljedećim slučajevima:

1. u svrhu uređenja zelene površine, parkirališnog prostora, okoliša i sl.;
2. radi privremenog korištenja zemljišta radi obavljanja djelatnosti, gdje je to predviđeno prostornim planom ili lokacijskom dozvolom;
3. radi privremenog korištenja zemljišta za poljoprivrednu obradu.

¹ Program raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države za Općinu Saborsko

Ugovor o zakupu zemljišta sklapa se na rok od 3 godine. Godišnja, odnosno mjesečna zakupnina određuje se na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka i Povjerenstva za provođenje natječaja za prodaju i zakup nekretnina, uvažavajući namjenu za koju se koristi i prema veličini u m².

Na zemljištu u svom vlasništvu Općina Saborsko može osnovati pravo građenja u korist druge osobe, radi gradnje građevina ili uređenja javnih površina. Pravo građenja može se osnovati isključivo na temelju provedenog javnog natječaja

Na zemljištu u vlasništvu Općine Saborsko ugovorom se mogu osnivati služnosti u korist:

- vlasnika određene druge nekretnine,
- u korist nositelja prava građenja na njoj,
- u korist pravne osobe radi polaganja komunalne infrastrukture (odvodnja otpadnih voda, vodoopskrba, elektroopskrba, telekomunikacije i sl.).

Zemljište u vlasništvu Općine Saborsko ugovorom se može opteretiti založnim pravom samo ako je to u interesu Općine Saborsko. Založno pravo je ograničeno stvarno pravo koje ovlašćuje svog nositelja da određenu tražbinu ne bude li mu po dospijeću namirena, namiri iz vrijednosti te stvari. Odluku o opterećenju nekretnine založnim pravom donosi Općinsko vijeće Općine Saborsko.

Strategijom upravljanja imovinom definirane su sljedeće smjernice vezane za upravljanje i raspolaganje zemljištem:

- stjecati vlasništvo nekretnina namijenjenih za gradnju komunalne infrastrukture
- voditi brigu o interesima Općine Saborsko kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije

Ovim Planom definiraju se sljedeće smjernice vezane za upravljanje i raspolaganje zemljištem:

- poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime dalje upravlja i raspolože sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Općine
- zemljište u vlasništvu Općine davati u zakup radi korištenja zemljišta zbog potreba obavljanja određenih djelatnosti i u druge svrhe
- katastarske čestice zemljišta unutar granice građevinskog područja površine veće od 500 m² i katastarske čestice zemljišta izvan granice građevinskog područja planirane dokumentima prostornog uređenja za izgradnju, koje su u evidencijama Državne geodetske uprave evidentirane kao poljoprivredno zemljište, a koje nisu privedene namjeni, moraju se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju i u tu se svrhu koristiti do izvršnosti akta kojim se odobrava građenje, odnosno do primitka potvrde glavnog projekta

U 2025. godini nastavlja se sa aktivnostima upravljanja i raspolaganja zemljištem u vlasništvu Općine koji podrazumijevaju stavljanje tog zemljišta u funkciju: prodajom,

osnivanjem prava građenja ili prava služnosti, davanjem u zakup i drugim oblicima raspolaganja.

5. PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NERAZVRSTANIM CESTAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE SABORSKO

Prema Zakonu o cestama („Narodne novine“, br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 1114/22, 114/22, 4/23 i 133/23), nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima, koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim navedenim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu navedenog Zakona.

Nerazvrstane ceste su javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze. Nerazvrstane ceste se ne mogu otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave, pod uvjetima da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste.

Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup, zeleni pojasevi i drugi dijelovi nerazvrstane ceste na kojima se ne odvija promet vozilima) može se dati u zakup sukladno posebnim propisima i aktima Općine ukoliko se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstane ceste.

Nerazvrstane ceste koriste se na način koji omogućuje uredno odvijanje prometa, ne ugrožava sigurnost sudionika u prometu i ne oštećuje cestu.

Nerazvrstane ceste održavaju se na temelju godišnjeg Programa održavanja komunalne infrastrukture kojeg donosi Općinsko vijeće.

Građenje i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta obavlja se sukladno godišnjem Programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture kojeg donosi Općinsko vijeće.

Jedinstveni upravni odjel vodi jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama - Registar nerazvrstanih cesta na području Općine Saborsko.

Na osnovi terenskog izvida, uvida u postojeće stanje te nakon uređivanja prikupljenih podataka napravljena je Baza podataka nerazvrstanih cesta na području općine Saborsko. Baza podataka se sastoji od ukupno 111 nerazvrstanih cesta ukupne duljine 57,3 km.

Nerazvrstane ceste u Općini Saborsko su podijeljene u tri kategorije. Ukupno 27 cesta pripada u nerazvrstane ceste 1. kategorije (ukupne duljine 16,3 km), 66 u nerazvrstane ceste 2. kategorije (ukupne duljine 23,8 km) i 18 cesta u nerazvrstane ceste 3. kategorije (ukupne duljine 17,2 km)

Trgovačkom društvu SABKOM d.o.o., Senj 44 iz Saborskog, koje je u vlasništvu Općine Saborsko povjereno je održavanje nerazvrstanih cesta.

Strategijom upravljanja imovinom definirane su sljedeće smjernice za nerazvrstane ceste:

- upisati sve nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Saborsko

Ovim Planom definiraju su sljedeće smjernice za nerazvrstane ceste:

- nerazvrstane ceste održavati na temelju godišnjeg Programa održavanja komunalne infrastrukture na način da se na njima može obavljati trajan, siguran i nesmetan promet, bez opasnosti za osobe i imovinu
- građenje i rekonstrukciju nerazvrstanih cesta obavljati sukladno godišnjem Programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na temelju tehničke dokumentacije, propisa o gradnji i prostornih planova

6. PLAN PRODAJE I STJECANJA NEKRETNINA U VLASNIŠTVU OPĆINE SABORSKO

Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Saborsko („Glasnik Karlovačke županije“ br. 26/14) uređuju se uvjeti, način i postupci gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Saborsko. Ovom Odlukom propisuju se pravila, i to:

1. načina i uvjeta prodaje građevinskog zemljišta i drugih nekretnina u vlasništvu Općine;
2. načina i uvjeta davanja u zakup građevinskog zemljišta i drugih nekretnina u vlasništvu Općine;
3. ostali načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine, osim nekretninama čije je raspolaganje regulirano Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnih prostorija u vlasništvu Općine Saborsko.

Općinski načelnik odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina u vlasništvu Općine Saborsko, čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina, a najviše do 1.000.000 (jedan milijun) kuna, te ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina planirano u proračunu, a stjecanje i otuđivanje nekretnina provedeno u skladu sa zakonskim propisima.

Odluku o stjecanju i otuđenju nekretnina čija ukupna vrijednost prelazi 0,5%, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000 (jedan milijun) kuna od iznosa prihoda iz prethodnog stavka, donosi Općinsko vijeće Općine Saborsko.

Općinski načelnik upravlja nekretninama sukladno načelima zakonitosti, svrsishodnosti, u skladu s namjenom nekretnina i u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine, osiguranje društvenih i drugih socijalnih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost svih stanovnika Općine Saborsko.

Nekretnine u vlasništvu Općine prodaju se putem javnog natječaja po cijeni koja se utvrđuje na temelju tržišne vrijednosti nekretnine, na način i pod uvjetima propisanim Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Saborsko.

Općina Saborsko namjerava prodati slijedeće nekretnine:

Tablica 3. Nekretnine u vlasništvu Općine Saborsko koje su za prodaju

Broj čestice	zk. ul.	Katastarska općina
3433	1090	Saborsko

Izvor: Općina Saborsko

Općina stječe vlasništvo i druga stvarna prava na nekretninama kupnjom, zamjenom, prihvatom dara, prihvatom nasljedstva i na drugi način određen zakonom.

Općina može stjecati nekretnine kada je to potrebno radi izgradnje i rekonstrukcije građevina, privođenja zemljišta namjeni određenoj prostornim planom za obavljanje djelatnosti koju obavlja ili čije financiranje osigurava jedinica lokalne samouprave.

Općina Saborsko namjerava stjecati nekretnine:

Tablica 4. Plan nekretnina za stjecanje

Broj čestice	zk. ul.	Katastarska općina
3435	624	SABORSKO

Izvor: Općina Saborsko

Obzirom na eventualno moguće iskazane potrebe za provođenje projekata od posebne važnosti i od posebnog interesa Općine Saborsko, Općina Saborsko može prodati odnosno stjecati i druge nekretnine u skladu s proračunskim mogućnostima, a po posebnim odlukama općinskog vijeća Općine Saborsko ili općinskog načelnika sukladno zakonskim odredbama koje utvrđuju ingerencije u postupcima upravljanja imovinom.

7. PLAN PROVOĐENJA POSTUPAKA PROCJENE IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE SABORSKO

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) koji je donesen 03. srpnja 2015. godine, a na snazi je od 25. srpnja 2015. godine. Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podatci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potom evaluiraju i dalje koriste. Procjenu vrijednosti

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

Na nekretninama na kojima nije izvršena procjena vrijednosti vršit će se pojedinačna procjena svih nekretnina od strane ovlaštenog Povjerenstva i na temelju procjembenih elaborata koje će izraditi ovlašteni procjenitelji. Podaci o nekretninama se neprestano usklađuju, unose se promjene vezano uz prodaju nekretnina, kupnju nekretnina, povrat imovine, izgradnju, upotrebu, ulaganja i sl.

Ukoliko se ukaže potreba za davanje u zakup ili prodaju nekretnine tada će se provesti procjena koju će obavljati ovlašteni sudski vještak s kojim je sklopljen okvirni ugovor za izradu elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina ili pojedinačni ugovor. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom.

Strategijom upravljanja imovinom definirane su sljedeće smjernice za provođenja postupaka procjene imovine u vlasništvu Općine:

- procjenjivanje imovine te njeno iskazivanje u knjigovodstvu Općine Saborsko,
- procjenu potencijala imovine Općine Saborsko zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja,
- uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost

Planom upravljanja imovinom definiraju se sljedeće smjernice za provođenje postupaka procjene imovine u vlasništvu Općine:

- vršiti procjenu nekretnina u trenutku kada se za to ukaže potreba, odnosno prije raspolaganja nekretninama
- sadržaj i oblik procjembenog elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom

8. PLAN RJEŠAVANJA IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA

Jedan od osnovnih zadataka u rješavanju prijepora oko zahtjeva koje jedinice lokalne i područne samouprave imaju prema Republici Hrvatskoj je u rješavanju suvlasničkih odnosa u kojima se međusobno nalaze. U tom smislu potrebno je popisati sve nekretnine (stanove, poslovne prostore i građevinska zemljišta) na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće i ne preklapaju se interesi, ili zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili razvrgnuti suvlasničku zajednicu geometrijskom diobom. U praksi bi to, između ostalog, značilo da bi se zamjenom nekretnina formirale veće građevinske čestice pogodne za investicije.

U dijelu koji se odnosi na rješavanje imovinskopravnih odnosa za potrebe realizacije projekata jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, prije svega, obuhvaćeni su:

1. Projekti koji su od općeg javnog ili socijalnog interesa
2. Projekti od osobitog značaja za gospodarski razvoj poput izgradnje novih, odnosno proširenja postojećih poduzetničkih zona
3. Infrastrukturni projekti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave
4. Projekti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koji se financiraju iz fondova Europske unije

Zakonom o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine” broj 80/11) u cilju osiguravanja pretpostavki za učinkovitije provođenje projekata vezano za izgradnju infrastrukturnih građevina od interesa za Republiku Hrvatsku i u interesu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, radi uspješnijeg sudjelovanja u Kohezijskoj politici Europske unije i u korištenju sredstava iz fondova Europske unije, uređuje rješavanje imovinskopravnih odnosa i oslobođenje od plaćanja naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja, na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske i vlasništvu jedinica lokalne, odnosno jedinica područne (regionalne) samouprave.

Strategijom upravljanja imovinom definirane su sljedeće smjernice vezane za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa:

- rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata
- usklađivati podatke u zemljišnim knjigama sa podacima u katastru radi utvrđivanja stvarnog stanja na terenu
- popisati sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice

Planom upravljanja imovinom definiraju se sljedeće smjernice vezane za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa:

- u poslovnim knjigama evidentirati, te u financijskim izvještajima iskazati imovinu (nekretnine) za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, prema procijenjenim vrijednostima sudskog vještaka

Tijekom 2025. godine, ukoliko bude potrebno, Općina Saborsko planira pokrenuti postupke rješavanja imovinsko-pravnih pitanja. Prema potrebi provodit će se geodetska snimanja na području Općine, a radi usklađenja stvarnog stanja na terenu s onim u postojećim dokumentima. Na taj način uskladit će se stanje katastarskih čestica, kako u izvadcima u Katastru, tako i u izvadcima u Zemljišnoj knjizi, a radi utvrđivanja vlasništva nad pojedinim katastarskim česticama.

9. PLAN POSTUPAKA VEZANIH UZ SAVJETOVANJE SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU I PRAVO NA PRISTUP INFORMACIJAMA KOJE SE TIČU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE

Kontinuiranom i redovitom objavom informacija koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom na internetskoj stranici Općine Saborsko zainteresiranoj javnosti omogućava se uvid u rad općinske uprave te se povećava transparentnost i učinkovitost cjelokupnog sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Saborsko.

Strategijom upravljanja imovinom Općine Saborsko definirane su sljedeće smjernice vezane uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama:

- na službenoj internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Saborsko

Planom upravljanja imovinom definiraju se sljedeće smjernice vezane uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama:

- nastaviti sa redovitom i proaktivnom objavom dokumenata upravljanja i raspolaganja imovinom na internetskoj stranici Općine
- provoditi savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine

10. PLAN ZAHTJEVA ZA DAROVANJE NEKRETNINA UPUĆENIH MINISTARSTVU PROSTORNOGA UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu se darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu se darovati u svrhu:

- ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj, poput izgradnje poduzetničkih zona te realizacije strateških investicijskih projekata od šireg značaja za Republiku Hrvatsku i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji su kao takvi utvrđeni od strane nadležnog tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave,
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog ili socijalnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, društvenih domova, izgradnje spomen obilježja i memorijalnih centara, groblja, ustanova socijalne skrbi, provođenje programa deinstitucionalizacije osoba s invaliditetom, izgradnje sportskih i drugih sličnih objekata i provedbe programa prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, ukoliko se ne osniva pravo građenja, i
- izvršenja obveza Republike Hrvatske.

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

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno ustanove bile su dužne do 31. prosinca 2019. dostaviti Ministarstvu zahtjev za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva na gore spomenutim nekretninama.

Ministarstvo će izdati ispravu podobnu za upis prava vlasništva na navedenim nekretninama jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno ustanovi sukladno pravodobno podnesenim zahtjevima. Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno ustanove dužne su provesti sve pripremne i provedbene postupke uključujući i formiranje građevinskih čestica radi upisa vlasništva na spomenutim nekretninama u zemljišne knjige.

Općina Saborsko će zatražiti od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine darovanje slijedećih nekretnina:

Tablica 5. Nekretnine za koje će Općina Saborsko zatražiti darovanje od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

Naziv nekretnine	Broj čestice	Katastarska općina	Površina (m ²)	Razlog zahtjeva za darovanje
Pusijačka	3713	Saborsko	136837	Uređenje zone ugostiteljsko-turističke namjene
Krčić	1974	Saborsko	2185	Uređenje reciklažnog dvorišta

Izvor: Općina Saborsko

11. ZAKLJUČAK

Imovinu u vlasništvu Općine Saborsko karakterizira bogatstvo i raznolikost oblika, ali ponajviše razvojni potencijal koji treba biti usmjeren prema strateškim razvojnim prioritetima Općine.

Upravljanje općinskom imovinom podrazumijeva donošenje odluka o njenom racionalnom korištenju i alokaciji generiranih učinaka od njene uporabe tj. korištenja namijenjenim općem dobru, uvažavajući načela dobrog gospodarstvenika i najbolje prakse.

Dužnost Općine Saborsko je učestalo pratiti pravne propise i donositi odgovarajuće opće akte i pravilnike, a radi što učinkovitijeg, jednoobraznog i transparentnijeg raspolaganja i upravljanja imovinom.

Općina Saborsko s izrađenom Strategijom upravljanja imovinom i ovim Planom upravljanja imovinom ima dobre pretpostavke za racionalno upravljanje i podlogu za donošenje odluka koje će unaprijediti procese upravljanja imovinom.

Općina Saborsko konstantno mora težiti uspostavi još boljeg sustava gospodarenja općinskom imovinom, a kako bi se ista očuvala za buduće generacije.