

REPUBLIKA HRVATSKA
KARLOVAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA SABORSKO



**STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA
IMOVINOM OPĆINE SABORSKO ZA RAZDOBLJE
2026.-2032. GODINE**

SADRŽAJ

1. UVOD.....	4
2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR	7
2.1. Zakoni i drugi propisi	7
2.2. Akti Općine Saborsko	9
3. OPĆI PODACI O OPĆINI.....	10
4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE	12
4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina	12
4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela	13
4.3. Analiza upravljanja nekretninama	14
4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima	15
4.3.2. Analiza upravljanja stambenim objektima	17
4.3.3. Analiza upravljanja zemljištem	18
4.3.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina	21
4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom	21
4.4.1. Nerazvrstane ceste	23
4.4.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozila ..	24
4.4.3. Javne zelene površine	24
4.4.4. Građevine i uređaji javne namjene.....	25
4.4.5. Javna rasvjeta.....	25
4.4.6. Groblja i krematoriji na grobljima.....	25
4.5. Ošasna imovina.....	26
4.6. Ostali oblici imovine	28
4.7. Vođenje evidencija o imovini	28
4.8. Raspolaganje nekretninama u državnom vlasništvu bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave	30
4.9. Rješavanje imovinskopravnih odnosa s Republikom Hrvatskom na nekretninama javne namjene.....	32
4.10. Povrat imovine	33
4.11. Klasifikacija imovine.....	33
4.12. Izvještavanje o imovini.....	35
5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2026. DO 2032. GODINE	35

5.1.	Vizija.....	35
5.2.	Strateški cilj	36
5.3.	Posebni ciljevi.....	36
5.4.	Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva.....	42
5.5.	Smjernice za upravljanje rizicima u području upravljanja i raspolaganja imovinom	44
6.	ZAKLJUČAK	46

1. UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Saborsko za razdoblje 2026.-2032. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Općine Saborsko, a predstavlja obvezujući dokument u funkciji učinkovitog, djelotvornog i transparentnog upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Saborsko.

Strategija određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Saborsko. Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom Općine Saborsko, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Općinu pri upravljanju i raspolaganju imovinom.

Učinkovito upravljanje imovinom Općine Saborsko 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.

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 („Narodne Novine“, broj 52/18, 155/23), Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23), Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. („Narodne Novine“, broj 96/19) te na odredbe i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom te za upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Odredbom članka 18. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18) predviđena je obveza donošenja strategije upravljanja državnom imovinom, a odredbom članka 35. stavka 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17) propisano je da će se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući način primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba.

Zakon o proračunu u članku 92. definira imovinu na slijedeći način: „Imovina Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema ovome Zakonu, jest financijska i nefinancijska imovina u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne, područne (regionalne) samouprave. Za izvršavanje javnih službi i djelatnosti u javnom interesu Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave može svojom imovinom osnivati ustanove, trgovačka društva i druge pravne osobe“.

Potreba za donošenjem Strategije upravljanja imovinom proizlazi i temeljem propisa iz područja fiskalne odgovornosti – Uredbe o sastavljanju i predaji izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila („Narodne novine“, broj 95/19). U *prilogu 2a upitnika o fiskalnoj odgovornosti*, pitanje br. 73 od jedinica lokalne samouprave zahtijeva da se izjasne o tome jesu li doneseni strateški i provedbeni dokumenti za upravljanje i raspolaganje nekretninama, odnosno je li donesena strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama i je li na temelju strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama donesen godišnji plan za ostvarenje ciljeva utvrđenih u strategiji.

Upravljanje općinskom imovinom općenito podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti kojima Općina Saborsko optimalno i održivo upravlja svojom imovinom pažnjom dobrog i savjesnog gospodara. Upravljanje imovinom podrazumijeva ukupnost radnji i procesa usmjerenih k donošenju odluka o stjecanju, raspolaganju, prenamjeni i/ili otuđivanju općinske imovine, odnosno evidentiranju prava i obveza te troškova i prihoda koji nastaju s osnova raspolaganja i/ili korištenja općinskom imovinom.

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 Općine te javne registre i očevidnike,
- tekuće i investicijsko održavanje nekretninama i kapitalna ulaganja,
- obavljanje i drugih poslova u vezi upravljanja imovinom.

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 zalogu 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 Saborsko 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.

Općina da bi mogla postupati kao dobar gospodar u raspolaganju imovinom treba i najprije znati što sve ima od imovine, u kakvom je to stanju, koliko vrijedi, koji su troškovi a koja korist.

Aktiviranje nedovoljno iskorištene imovine uz unapređenje upravljanja cjelokupnom imovinom u vlasništvu Općine i povezanih javnopravnih tijela, predstavlja pretpostavku korištenja, aktiviranja i stavljanja imovine u funkciju društvenog i gospodarskog razvoja. Kroz provedbu mjera unapređenja sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Općine i povezanih javnopravnih tijela te optimizaciju upravljanja imovinom, odnosno revitalizaciju imovine u javnom vlasništvu, stvaraju se preduvjeti učinkovitijeg korištenja fondova EU, uređuju se imovinsko-pravni odnosi, pojednostavljuje proces ulaganja, uz racionalizaciju troškova i bolju dostupnost usluga svim stanovnicima na području Općine Saborsko.

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.

2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

2.1. Zakoni i drugi propisi

U vezi s nekretninama u primjeni je više zakonskih i podzakonskih propisa. Općina Saborsko 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:

- Ustav Republike Hrvatske („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 upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18, 155/23);
- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23);
- 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, 94/17- pročišćeni tekst);
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 63/19, 128/22, 127/24);
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23);
- Zakon o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24);
- Zakon o građevinskoj inspekciji („Narodne novine“, broj 153/13, 145/24);
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21);
- 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, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23);
- 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 145/24);
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“, broj 112/18, 39/22, 152/24);
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24);
- 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, 144/21);
- Zakon o nasljeđivanju („Narodne novine”, broj 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15, 14/19);
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 68/18, 110/18, 32/20, 145/24);
- Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („Narodne novine“, broj 50/20);
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22);
- Zakon o cestama („Narodne novine”, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 4/23, 133/23);
- Zakon o javnoj nabavi („Narodne novine”, broj 120/16, 114/22);
- 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, 34/22, 18/23, 130/23, 136/24);
- Zakon o proračunu („Narodne novine”, broj 144/21);
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine”, broj 111/18, 83/23);
- Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, broj 112/18);
- Uredba o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, broj 3/20);
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“, broj 35/25);
- Uredba o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge („Narodne novine“, broj 26/15 i 37/21);
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15);
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“, broj 68/20, 12/24);
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“, br. 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 37/22);
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine“, broj 158/23, 154/24) i
- Ostali relevantni zakoni i propisi koji se odnose na područje upravljanja i raspolaganja imovinom.

Ovi propisi zajedno čine pravni okvir za stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretnina u Republici Hrvatskoj. Njihovo poštivanje osigurava transparentnost, pravnu sigurnost i održivost u upravljanju nekretninama, što je ključno za razvoj lokalnih zajednica i gospodarstva.

2.2. Akti Općine Saborsko

Uz primjenu prethodno spomenutih zakona i drugih propisa, jedinice lokalne samouprave samostalno određuju uvjete i postupke za pojedine oblike upravljanja i raspolaganja nekretninama (nabava, prodaja, zakup, najam, zamjena, darovanje). Navedeno je poželjno utvrditi donošenjem unutarnjih akata i njihovom objavom, kako bi pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju nekretninama bila unaprijed utvrđena i dostupna korisnicima, čime se ostvaruje jednako postupanje u istim ili sličnim slučajevima (načelo javnosti i načelo predvidljivosti).

Općina Saborsko posjeduje niz važnih dokumenata (Odluka, Pravilnika i sl.) koji služe kao podloga/dokaz o raspolaganju imovinom, a to su sljedeći:

- Statut Općine Saborsko („Glasnik Karlovačke županije“, broj 17/13, 4/18, 12/18, 11/21 i 57/23);
- Odluka o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Saborsko („Glasnik Karlovačke županije“ br. 26/14);
- Odluka o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Saborsko („Glasnik Karlovačke županije“ br. 11/16);
- Odluka o davanju na povremeno ili privremeno korištenje poslovnog prostora u objektima u vlasništvu Općine Saborsko („Glasnik Karlovačke županije“ br. 23/16);
- Odluka o grobljima („Glasnik Karlovačke županije“ 34/09, 39/15, 42/17);
- Pravilnik o grobljima („Glasnik Karlovačke županije“ br. 34/09);
- Odluka o komunalnim djelatnostima na području Općine Saborsko („Glasnik Karlovačke županije“ br. 46/20, 57/23);
- Odluka o komunalnom redu („Glasnik Karlovačke županije“ br. 35/19);
- Odluka o komunalnom doprinosu („Glasnik Karlovačke županije“ br. 5/19);

- Odluka o komunalnoj naknadi („Glasnik Karlovačke županije“ br. 5/19, 14/19, 21/22);
- Odluka o vrijednosti boda za izračun komunalne naknade Glasnik Karlovačke županije“ br. 47/18);
- Strategija upravljanja imovinom Općine Saborsko za razdoblje 2019. - 2025. godine;
- drugi interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Saborsko vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom koji se objavljuju u službenom glasilu i na mrežnim stranicama.

Dokumenti kao što su odluke, pravilnici, rješenja i sl. ključni su za pravilno upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Saborsko. Ovi dokumenti osiguravaju da se imovina koristi na način koji je u skladu s interesima zajednice i pravnim okvirom.

3. OPĆI PODACI O OPĆINI

Općina Saborsko je jedinica lokalne samouprave, a područje na kojem se prostire utvrđeno je Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Općina pripada Karlovačkoj županiji. Sjedište Općine Saborsko je u Saborskom, Senj 44. U sastavu Općine se nalaze 4 naselja.

Općina je smještena u južnom dijelu Karlovačke županije i dio je ogulinsko-plašćanske kotline koja pripada dinarskom planinskom sustavu. Po svojim prirodno-geografskim obilježjima pripada prostoru gorske Hrvatske. Ima površinu od 132,5 km². Područje Općine nalazi se na sjevernoj strani Nacionalnog parka Plitvička jezera, uz četvrtinu prostora unutar granica Nacionalni Park Plitvička jezera. Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, Općina je imala 466 stanovnika u naseljima: Blata (28), Begovac (34), Lička Jesenica (73) i Saborsko (331).

Područje Općine zauzima 3,6 % površine Karlovačke županije i 0,6 % od ukupnog broja stanovnika Županije. Pripada Ogulinskoj regiji koja ima sjedište u Gradu Ogulinu, a obuhvaća Grad Ogulin te Općine Tounj, Josipdol, Plaški i Saborsko. Graniči s Općinama Plaški, Rakovica, Vrhovine, Plitvice, Brinje i grad Otočac. Na području Općine nalaze se četiri naselja: Saborsko, Lička Jesenica, Begovac i Blata. Naselje Saborsko jedino je naselje koje ima urbani karakter i općinski je centar s administrativnim uredima općine, područnom školom, ambulantom primarne i dentalne zaštite, trgovinom, ugostiteljskim objektima i poštanskim uredom.

Prema indeksu razvijenosti Općina Saborsko pripada 2. razvojnoj skupini jedinica lokalne samouprave s indeksom razvijenosti 93,683 što Općinu svrstava u treću četvrtinu ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave¹

Tablica 1. Opći podaci o Općini Saborsko

OPĆINA SABORSKO	
Županija	Karlovačka županija
Broj stanovnika	466 (Popis stanovništva iz 2021. godine)
Površina	132,5 km ²
Gustoća stanovništva	3,5 st./km ²
Općinski načelnik	Marko Bičanić
Adresa i sjedište	Senj 44, 47306 Saborsko
OIB	97869213325
Web stranica	https://saborsko.hr
E - mail	opcinasaborsko@saborsko.tcloud.hr
Tel	047 571 200
Općinska naselja	Begovac, Blata, Lička Jesenica i Saborsko.

Izvor: dzs.gov.hr; <https://saborsko.hr>

Općina Saborsko je samostalna u odlučivanju u poslovima iz samoupravnog djelokruga u skladu s Ustavom Republike Hrvatske i zakonima, te podliježe samo nadzoru zakonitosti rada i akata tijela Općine. Općina u samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju prava građana, koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima i to osobito poslove koji se odnose na:

- uređenje naselja i stanovanje,
- prostorno i urbanističko planiranje,
- komunalno gospodarstvo,
- brigu o djeci,
- socijalnu skrb,
- primarnu zdravstvenu zaštitu,
- odgoj i osnovno obrazovanje,
- kulturu, tjelesnu kulturu i sport,
- zaštitu potrošača,
- zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša,
- protupožarnu zaštitu i civilnu zaštitu,
- promet na svom području,
- ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Sve pokretne i nepokretne stvari, te imovinska prava koja pripadaju Općini Saborsko, čine imovinu Općine Saborsko. Imovinom Općine upravljaju općinski načelnik/ca i

¹Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije – Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti 2024.

Općinsko vijeće u skladu s odredbama zakona i Statuta Općine Saborsko, pažnjom dobrog domaćina.

U postupku upravljanja imovinom općinski načelnik/ca donosi pojedinačne akte glede upravljanja imovinom na temelju općih akata Općinskog vijeća o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja imovinom Općine.

4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE

Imovina jedinica lokalne samouprave obuhvaća različite pojavne oblike koji su ključni za njihovo funkcioniranje i pružanje usluga građanima. Pojavni oblici imovine u vlasništvu Općine Saborsko jesu:

- pokretnine,
- poslovni udjeli u trgovačkim društvima,
- nekretnine i to: zemljišta, zgrade, javni objekti i infrastruktura (poslovni prostori, stambeni objekti-kuće, građevinsko, poljoprivredno i šumsko zemljište, komunalna infrastruktura),
- ostali pojavni oblici imovine.

U promatranom razdoblju (2026.-2032.) Općina Saborsko planira prodati k.č. 3433, 4174, 4175 i 4176 sve u K.O. Saborsko, te kupiti objekt na k.č. 2665/1 K.O. Saborsko.

4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina

Upravljanje pokretninama uključuje niz aktivnosti koje osiguravaju pravilno korištenje, održavanje i zaštitu pokretne imovine. Prvo, važno je klasificirati pokretnine prema vrsti (npr. vozila, oprema, uređaji) kako bi se olakšalo upravljanje. Održavanje detaljne evidencije o svim pokretninama, uključujući datum nabave, troškove, stanje i lokaciju, ključno je za učinkovito upravljanje.

Redovito održavanje pokretnina je ključno za očuvanje njihove vrijednosti i funkcionalnosti. Općina provodi planove održavanja kako bi osigurala da svi resursi budu u dobrom stanju i spremni za korištenje.

Općina vodi evidenciju o svim pokretninama u svom vlasništvu, što uključuje detalje o stanju, vrijednosti i korištenju tih resursa. Ova evidencija pomaže u donošenju odluka o budućim ulaganjima i upravljanju imovinom.

Tablica 2. Podaci o pokretninama u vlasništvu Općine Saborsko

Red. br.	Naziv pokretnine	Godina proizvodnje	Namjena
Kamioni			
1.	DAF LF 55.300	2014.	Dano na korištenje komunalnom poduzeću u vlasništvu Općine Saborsko „Sabkom“ d.o.o.
2.	Mercedes Axor 1823	2005.	Dano na korištenje komunalnom poduzeću u vlasništvu Općine Saborsko „Sabkom“ d.o.o.
Strojevi			
3.	Višeradni stroj LAMBORGHINI STRIKE	2018.	Dano na korištenje komunalnom poduzeću u vlasništvu Općine Saborsko „Sabkom“ d.o.o. - za čišćenje snijega i malčiranje
4.	Kombinirka CASE 580 SV MECC	2024.	Dano na korištenje komunalnom poduzeću u vlasništvu Općine Saborsko „Sabkom“ d.o.o. - višenamjenski stroj

Izvor: Općina Saborsko

4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela

Općina Saborsko, kao lokalna samouprava, može imati poslovne udjele u različitim trgovačkim društvima, što joj omogućava sudjelovanje u gospodarskim aktivnostima i ostvarivanje dodatnih prihoda. Upravljanje tim udjelima ključno je za osiguranje transparentnosti, odgovornosti i učinkovitosti u korištenju javnih resursa.

Trgovačka društva doprinose stvaranju bruto društvenog proizvoda te nastavno povećavaju zaposlenost i njihovo je poslovanje značajno za stanovništvo općine kao i za dijelove poslovnog sektora.

Upravljanje dionicama i poslovnim udjelima u trgovačkim društvima podrazumijeva posjedovanje, stjecanje i raspolaganje dionicama i poslovnim udjelima te ostvarivanje svih upravljačkih i imovinskih prava koja pripadaju dioničarima ili članovima društva sukladno propisima koji uređuju trgovačka društva.

Člankom 47. Statuta Općine Saborsko („Glasnik Karlovačke županije“, broj 17/13, 4/18, 12/18, 11/21 i 57/23) definirano je da Općinski načelnik/ca u obavljaju izvršne vlasti:

- imenuje i razrješuje predstavnike Općine u tijelima javnih ustanova, trgovačkih društava i drugih pravnih osoba osim članova upravnih tijela i nadzornih odbora trgovačkih društava kojima je Općina osnivač, osim ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

Člankom 31. Statuta Općine Saborsko („Glasnik Karlovačke županije“, broj 17/13, 4/18, 12/18, 11/21 I 57/23) definirano je da Općinsko vijeće:

- osniva javne ustanove, ustanove, trgovačka društva i druge pravne osobe za obavljanje gospodarskih, društvenih, komunalnih i drugih djelatnosti od interesa za Općinu.

Jedinice lokalne samouprave uz financijske izvještaje za proračunsku godinu sastavljaju obveznu Bilješku Izvještaj jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave o vlasničkim udjelima/neto imovini u elektroničkom obliku na Obrascu: UDJ.

Općina Saborsko ima poslovne udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

Tablica 3. Popis trgovačkih društava u kojima Općina Saborsko ima poslovni udio

Red. br.	Opći podaci o trgovačkom društvu				Poslovni udio	
	Naziv	Adresa	OIB	Temeljni kapital (EUR)	%	iznos (EUR)
1.	Sabkom d.o.o. za komunalne djelatnosti i turistička agencija	Senj 44, Saborsko	09289617248	2.650,00	100	2.650,00
2.	Vodovod i kanalizacija d.o.o. za javnu vodoopskrbu i odvodnju Karlovac	Gažanski trg 8, Karlovac	65617396824	29.021.760,00	0,088%	25.539,15

Izvor: Sudski registar - Ministarstvo pravosuđa: <https://sudreg.pravosudje.hr>

Zaključno se može reći da upravljanje poslovnim udjelima općine Saborsko u trgovačkim društvima zahtijeva pažljivo planiranje, transparentnost i aktivno uključivanje zajednice. Ove aktivnosti su ključne za osiguranje održivog razvoja i jačanje lokalne ekonomije, čime se poboljšava kvaliteta života građana.

4.3. Analiza upravljanja nekretninama

Odredbama članka 48. Zakona 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) propisane su ovlasti i ograničenja općinskog načelnika i općinskog vijeća po pitanju stjecanja i otuđivanja nekretnina i pokretnina jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i drugom raspolaganju imovinom

u skladu s ovim Zakonom, statutom jedinice lokalne samouprave i posebnim propisima.

U obavljanju izvršne vlasti načelnik odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina i drugom raspolaganju imovinom Općine 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 pokretnina i nekretnina, ako je stjecanje i otuđivanje planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonskim propisima. Ako je taj iznos veći od 132.722,81 €, može odlučivati najviše do 132.722,81 €, a ako je taj iznos manji od 9.290,60 €, može odlučivati najviše do 9.290,60 €.

U slučajevima kad je iznos veći od 132.722,81 € odluku o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te raspolaganju ostalom imovinom donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, jednako tako i kad je iznos veći od 9.290,60 €.

Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i biti usmjerene prema postizanju najboljih rezultata.

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.

4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima

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

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu. Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz. Garaža je prostor za smještaj vozila. Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

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 Odluke o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Saborsko, 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 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 umanjeњу 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.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu. Ugovor o zakupu poslovnog prostora u ime Općine potpisuje općinski načelnik ili osoba koju općinski načelnik ovlasti. Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pisanom obliku koji mora biti potvrđen (solemniziran) od strane javnog bilježnika. Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, u trajanju od najmanje jedne godine, a najduže pet godina.

Za određivanje zakupnine za poslovni prostor utvrđena je jedna zona u Općini Saborsko. 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 eurima koju utvrđuje općinski načelnik.

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

Tablica 4. Popis poslovnih prostora u zakupu u vlasništvu Općine Saborsko

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

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.

Odlukom o davanju na privremeno i povremeno korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Općine Saborsko („Glasnik Karlovačke županije“ br. 23/16) uređuju se uvjeti i način davanja na privremeno i povremeno korištenje poslovnog prostora u objektima u vlasništvu Općine Saborsko, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Za sve poslovne prostore potrebno je kontinuirano praćenje postojećeg stanja, te je potrebno kontinuirano voditi brigu o njihovom tekućem održavanju.

Kupoprodaja poslovnog prostora

Općina može poslovni prostor u svom vlasništvu prodati sadašnjem zakupniku, koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema općinskom proračunu, na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje utvrđuje Općinsko vijeće na prijedlog općinskog načelnika.

4.3.2. Analiza upravljanja stambenim objektima

Stanom se, prema Zakonu o najmu stanova („Narodne novine“, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20) smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz. Također, ostale prostorije u zgradi koje najmoprimac

koristi, (garaže, praonica rublja, sušionica rublja i slično) mogu biti predmet ugovora o najmu stana, a za njihovo korištenje se plaća posebna naknada.

Općina Saborsko u svom vlasništvu nema stanova, ali ima stambene objekte poput kuća:

- Kuća na k.č. 4849 K.O. Saborsko , adresa Kuselj 46-suvlasništvo u ½ dijela-ošasna imovina
- Kuća na k.č. 1587 K.O. Saborsko, adresa Tuk 8-kuća izgrađena u postupku obnove obiteljskih kuća koje su porušene u ratu- u tijeku je postupak rješavanja vlasništva

4.3.3. Analiza upravljanja zemljištem

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

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

Građevinsko zemljište označava izgrađeno ili neizgrađeno zemljište koje je dokumentima prostornog uređenja predviđeno za izgradnju građevine ili za drugi način i oblik korištenja ili uređenja, a nalazi se unutar građevinskog područja Općine Saborsko.

Neizgrađenim građevinskim zemljištem smatra se zemljište u vlasništvu Općine Saborsko koje nije privedeno namjeni, odnosno na kojem nije izgrađena građevina, kao i ono zemljište na kojem Općina Saborsko nije započela s uređenjem građevinskog zemljišta sukladno posebnom propisu za gradnju, odnosno radnje na konačnom uređenju prostora.

Šumskim zemljištem u smislu Zakona o šumama („Narodne novine“, broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20, 101/23, 36/24) smatraju se: zemljište na kojem se uzgaja šuma, šumski rasadnici, šumski sjemenski objekti tipa sjemenska plantaža, roditeljska stabla, klon i klonska smjesa; šumske prosjeke šire od 5 m, šumske prometnice i svijetle pruge uz prometnice šire od 5 m; površine pod objektima namijenjenima prvenstveno gospodarenju i zaštiti šuma; šumska stovarišta unutar šumskih kompleksa; neobraslo zemljište koje je zbog svojih prirodnih obilježja i uvjeta gospodarenja predviđeno kao najpovoljnije za uzgajanje šuma te trajnu proizvodnju drvne tvari i/ili općekorisnih funkcija uz unapređenje bioraznolikosti šuma; trstici, bare i močvare unutar šumskih kompleksa; trase vodovoda, odvodnje otpadnih voda (kanalizacije), naftovoda, plinovoda, električnih i ostalih vodova širine veće od 5 m

unutar šumskih kompleksa te eksploatacijska polja unutar šumskogospodarskog područja.

Poljoprivrednim zemljištem, u smislu Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, broj 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. Prostornim planom poljoprivredne površine štite se od gradnje koja bi mogla ugroziti njihovu osnovnu poljoprivrednu namjenu.

Općinsko vijeće Općine Saborsko na sjednici održanoj dana 14. prosinca 2023. godine, na prijedlog općinskog načelnika donijelo je Odluku o donošenju Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Saborsko.

Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države na području Općine Saborsko iznosi: 159,0957 ha². Na području Općine Saborsko za zakup poljoprivrednog zemljišta određeno je 150,8207 ha, za prodaju poljoprivrednog zemljišta određeno je 8,0867 ha, a za povrat poljoprivrednog zemljišta određeno je 0,1883 ha.

Za što učinkovitije upravljanje i raspolaganje zemljištem u vlasništvu Općine podrazumijeva se provođenje postupaka stavljanja zemljišta u funkciju: prodajom, darovanjem, zamjenom, razvrgnućem suvlasničke zajednice nekretnina, osnivanjem prava građenja, davanjem nekretnine u zakup ili najam, osnivanjem prava služnosti na nekretnini, osnivanjem založnog prava na nekretnini, opterećenjem nekretnine stvarnim teretom te drugim načinima raspolaganja sukladno važećim propisima.

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.

² Program raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske za Općinu Saborsko („Glasnik Karlovačke županije“, broj 57/23)

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.

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.

Nekretninu u svom vlasništvu Općina Saborsko može dati u zamjenu u slučaju:

1. potrebe privođenja zemljišta namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja (uređenja parkirališnog prostora, formiranja okućnice, uređenja okoliša i slično),
2. radi osnivanja nove građevne čestice sukladno lokacijskoj dozvoli ili drugog odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja, izvodu iz detaljnog plana uređenja, izvoda iz prostornog plana (izgradnja prometnice, formiranja građevne čestice za prodaju, i dr.) i
3. drugim opravdanim slučajevima kao što su stambeno zbrinjavanje, razvrgnuće suvlasničke zajednice i sl.

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.

4.3.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina

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 podaci 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.

Općina Saborsko će vršiti procjenu nekretnina u trenutku kada se za to ukaže potreba odnosno kod ažuriranja popisa i vrijednosti imovine. Ukoliko se ukaže potreba za davanje u zakup ili prodaju nekretnine tada će se provesti procjena koju će obavljati ovlašteni sudski vještak. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom.

4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom

Prema članku 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18, 32/20, 145/24) komunalna infrastruktura jesu:

1. nerazvrstane ceste
2. javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila
3. javna parkirališta
4. javne garaže
5. javne zelene površine
6. građevine i uređaji javne namjene
7. javna rasvjeta
8. groblja i krematoriji na grobljima
9. građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza.

Osim prethodno navedenih građevina, predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može odlukom odrediti i druge građevine komunalne infrastrukture, ako služe za obavljanje komunalne djelatnosti.

Programima održavanja i izgradnje komunalne infrastrukture na području Općine Saborsko u skladu s predvidivim sredstvima i izvorima financiranja, određuju se radovi na održavanju i izgradnji objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Odlukom o komunalnim djelatnostima na području Općine Saborsko (Glasnik Karlovačke županije br. 46/20, 57/23) određeni su organizacijski oblici obavljanja komunalnih djelatnosti. Komunalne djelatnosti na području Općine Saborsko mogu obavljati:

1. trgovačko društvo u su/vlasništvu Općine Saborsko
2. pravne ili fizičke osobe na temelju ugovora o koncesiji
3. pravne ili fizičke osobe na temelju pisanog ugovora o povjeravanju obavljanja komunalnih djelatnosti.

Na području Općine Saborsko obavljaju se slijedeće komunalne djelatnosti kojima se osigurava održavanje i/ili građenje komunalne infrastrukture:

1. održavanje nerazvrstanih cesta
2. održavanje javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima
3. održavanje javnih zelenih površina
4. održavanje građevina, uređaja i predmeta javne namjene
5. održavanje groblja
6. održavanje čistoće javnih površina i
7. održavanje javne rasvjete.

Na području Općine Saborsko obavljaju se slijedeće uslužne komunalne djelatnosti:

1. usluge ukopa pokojnika i
2. obavljanje dimnjačarskih poslova.

Osim navedenih komunalnih djelatnosti, od lokalnog značaja za Općinu je i obavljanje slijedećih komunalnih djelatnosti:

1. dezinfekcija, dezinsekcija i deratizacija
2. veterinarsko-higijeničarski poslovi
3. prigodno ukrašavanje i osvjetljavanje naselja za državne, božićno-novogodišnje praznike i za druge manifestacije
4. sanacija divljih odlagališta
5. održavanje društvenih domova i drugih prostorija koje su u vlasništvu Općine Saborsko
6. izgradnja i održavanje građevina i uređaja javne namjene

Općina Saborsko usvojila je dokument „Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom Općine Saborsko“ koji je donesen u skladu s preporukama navedenih

u Izvješću o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja komunalnom infrastrukturom u vlasništvu jedinica lokalne samouprave na području Karlovačke županije. Općina Saborsko u Analizi upravljanja komunalnom infrastrukturom utvrđuje ciljeve te kriterije kojima se pospješuje pronalaženje optimalnih rješenja kojima će dugoročno očuvati komunalno gospodarstvo te analizirati i vrednovati učinke upravljanja i korištenja komunalne infrastrukture radi utvrđivanja učinkovitosti upravljanja.

4.4.1. Nerazvrstane ceste

Nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim Zakonom o cestama i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste.

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.

4.4.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozila

Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima su trgovi, pločnici, javni prolazi, javne stube, prečaci, šetališta, uređene plaže, biciklističke i pješačke staze, pothodnici, podvožnjaci, nadvožnjaci, mostovi i tuneli, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste.

Javne prometne površine moraju biti uređene i održavane na način da osiguravaju normalno i sigurno funkcioniranje prometa. Komunalno poduzeće u vlasništvu Općine Saborsko „Sabkom“ d.o.o. obavlja komunalnu djelatnost održavanja javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima.

Pod održavanjem javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima podrazumijeva se održavanje i popravci tih površina kojima se osigurava njihova funkcionalna ispravnost.

4.4.3. Javne zelene površine

Javne zelene površine su parkovi, drvoredi, živice, cvjetnjaci, travnjaci, skupine ili pojedinačna stabla, dječja igrališta s pripadajućom opremom, javni športski i rekreacijski prostori, zelene površine uz ceste i ulice, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste odnosno ulice i sl.

Javne zelene površine uređuju se sukladno prostornom planu i programu održavanja komunalne infrastrukture. Javne zelene površine moraju se redovito održavati, tako da svojim izgledom uljepšavaju naselje i služe svrsi za koju su namijenjene. Komunalno poduzeće u vlasništvu Općine Saborsko „Sabkom“ d.o.o. obavlja komunalnu djelatnost održavanja javnih zelenih površina.

Pod održavanjem javnih zelenih površina podrazumijeva se košnja, obrezivanje i sakupljanje biološkog otpada s javnih zelenih površina, obnova, održavanje i njega drveća, ukrasnog grmlja i drugog bilja, popločenih i nasipanih površina u parkovima, opreme na dječjim igralištima, fitosanitarna zaštita bilja i biljnog materijala za potrebe održavanja i svi drugi poslovi potrebni za održavanje tih površina.

4.4.4. Građevine i uređaji javne namjene

Građevine i uređaji javne namjene su nadstrešnice na stajalištima javnog prometa, javni zdenci, vodoskoci, fontane, javni zahodi, javni satovi, ploče s planom naselja, oznake kulturnih dobara, zaštićenih dijelova prirode i sadržaja turističke namjene, spomenici i skulpture te druge građevine, uređaji i predmeti javne namjene lokalnog značaja.

Pod održavanjem građevina, uređaja i predmeta javne namjene podrazumijeva se održavanje, popravci i čišćenje tih građevina, uređaja i predmeta.

Komunalnu djelatnost održavanja građevina, uređaja i predmeta javne namjene obavlja komunalno poduzeće u vlasništvu Općine Saborsko „Sabkom“ d.o.o.

4.4.5. Javna rasvjeta

Javna rasvjeta su građevine i uređaji za rasvjetljavanje nerazvrstanih cesta, javnih prometnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima, javnih cesta koje prolaze kroz naselje, javnih parkirališta, javnih zelenih površina te drugih javnih površina školskog, zdravstvenog i drugog društvenog značaja u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Površine javne namjene moraju imati javnu rasvjetu. Javna rasvjeta mora biti izvedena u skladu sa suvremenom svjetlosnom tehnikom, uzimajući u obzir značaj pojedinih dijelova Općine Saborsko i pojedinih površina javne namjene, prometa i potreba građana.

Objekti, uređaji i oprema javne rasvjete moraju se redovito održavati. Pod održavanjem javne rasvjete podrazumijeva se upravljanje i održavanje instalacija javne rasvjete, uključujući podmirivanje troškova električne energije, za rasvjetljavanje površina javne namjene. Radovi na sustavu javne rasvjete izvode se da bi sustav bio u potpunoj funkcionalnosti.

Komunalnu djelatnost održavanja javne rasvjete obavlja pravna ili fizička osoba na temelju pisanog ugovora o povjeravanju obavljanja komunalnih djelatnosti.

4.4.6. Groblja i krematoriji na grobljima

Groblja i krematoriji su ograđeni prostori zemljišta na kojem se nalaze grobna mjesta, prostori i zgrade za obavljanje ispraćaja i pokopa umrlih (građevine mrtvačnica i krematorija, dvorane za izlaganje na odru, prostorije za ispraćaj umrlih s potrebnom opremom i uređajima), pješačke staze te uređaji, predmeti i oprema na površinama groblja, sukladno posebnim propisima o grobljima.

Odlukom o grobljima („Glasnik Karlovačke županije“ 34/09, 39/15, 42/17) utvrđuje se način uređenja, korištenja i održavanje groblja na području Općine Saborsko, održavanje reda, mira i čistoće na grobljima, način dodjeljivanja grobnih mjesta, način pokapanja umrlih, grobne evidencije, postupanje s napuštenim grobovima i grobnicama i druga pitanja II svezi s pokopima i iskopima umrlih.

Groblja su komunalni objekti u vlasništvu Općine Saborsko na čijem području se i nalaze. Groblja na području općine Saborsko su slijedeća:

- U naselju Saborsko se nalaze tri groblja:
 - Staro groblje,
 - Novo groblje i
 - Šolajsko groblje.
- U naselju Lička Jesenica se nalaze tri groblja:
 - Donje groblje,
 - Gornje groblje i
 - groblje Vukelić poljana.
- U naselju Blata:
 - Groblje Blata.
- U naselju Begovac:
 - Groblje Begovac.

Pod održavanjem groblja i mrtvačnica unutar groblja podrazumijeva se održavanje prostora i zgrada za obavljanje ispraćaja i ukopa pokojnika te uređivanje putova, zelenih i drugih površina unutar groblja.

Poslove uređenja, održavanja groblja i pogrebnih usluga na grobljima u Općini Saborsko obavlja komunalno poduzeće u vlasništvu Općine Saborsko „Sabkom“ d.o.o.

4.5. Ošasna imovina

U slučajevima kad ostavitelj nema nasljednika ili su se ostaviteljevi nasljednici odrekli nasljedstva, temeljem Zakona o nasljeđivanju („Narodne novine“, broj 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15, 14/19) ostaviteljeve nekretnine, pokretnine i s njima izjednačena prava prelaze na Općinu Saborsko ako se iste nalaze na području Općine Saborsko odnosno ako je ostavitelj u trenutku smrti imao prebivalište na području Općine Saborsko (ošasna imovina).

Temeljem odredbi navedenog Zakona nasljednik (u konkretnom slučaju Općina Saborsko) odgovara za ostaviteljeve dugove do visine vrijednosti naslijeđene imovine, a pravo zahtijevati ostavinu kao nasljednik ostavitelja prema poštenom posjedniku (Općini Saborsko) koji također tvrdi da na nju ima pravo kao nasljednik zastarijeva za godinu dana od kada je nasljednik saznao za svoje pravo i za posjednika ostavine, a najkasnije za deset godina računajući za zakonskog nasljednika od smrti ostaviteljeve, a za oporučnog nasljednika od proglašenja oporuke.

Dakle, slijedom navedenih zakonskih odredbi Općina Saborsko kao poštenu posjednik imovinom koju je stekao kao ošasnu treba 10 godina upravljati pažnjom dobrog domaćina, a tek protekom 10 godina od smrti ostaviteljeve istom može raspolagati na način da je eventualno otuđi, odnosno proda.

U svrhu izbjegavanja nepotrebnih troškova, prije pravomoćnosti rješenja o nasljeđivanju pa čak i prije pisanja rješenja potrebno je i moguće saznati stanje imovine, odnosno što sve ulazi u ošasnu imovinu (pokretnine i nekretnine), a opet sve sukladno članku 139. Zakona o nasljeđivanju. Naime, u dogovoru s Javnobilježničkom komorom moguće je ishoditi obavijesti od javnih bilježnika o stanju ošasne imovine prije pravomoćnosti rješenja. Radi izbjegavanja mogućih utuženja od strane vjerovnika, u trenutku pravomoćnosti rješenja Općina Saborsko dostavlja vjerovnicima rješenje u kojem se decidirano navodi vrijednost stečene imovine kojom Općina Saborsko odgovara za nastale dugove iza pokojnog. Ovakvo postupanje u kojem bi se ispravno i na vrijeme utvrdila vrijednost naslijeđene imovine zahtijeva valjanu koordinaciju svih mjerodavnih službi i odjela.

Prethodno opisanim načinom postupanja omogućava se Općini Saborsko postupanje u predmetnom spisu, trenutno i pravovremeno sprječava vjerovnike da od Općine Saborsko potražuju dugovanja s kamatama koja su nastala iza pokojnog, a koja proizlaze iz rješenja o nasljeđivanju. Osim toga, na taj se način smanjuju i sudski troškovi povezani s predmetnim sudskim postupkom, kao i ostali troškovi (npr. javnobilježnički). U konačnici time se smanjuje i broj predmetnih spisa vezanih za ošasnu imovinu.

Ošasna imovina opterećuje proračun Općine Saborsko, kako zbog velikih troškova (plaćanja dugova ostavitelja, javnobilježničkih pristojbi), tako i zbog nemogućnosti stavljanja u funkciju (manjinski suvlasnički udio).

Ošasna imovina obuhvaćena rješenjem o nasljeđivanju sastoji se od više nekretnina, upisanih u zk.ul. 132, k.o. 319457 Saborsko, pri Općinskom sudu u Karlovcu, ZK Odjel Ogulin. Za Općinu Saborsko kao ošasna imovina vode se sljedeće nekretnine:

- kat. čest. 4699 Bele Drage – površine 4412 m² (pašnjak)
- kat. čest. 4700 Bele Drage – površine 3828 m² (šuma)
- kat. čest. 4705 Krizmanići – površine 741 m² (pašnjak)
- kat. čest. 4706 Krizmanići – površine 1240 m² (oranica)
- kat. čest. 4708 Drage – površine 6884 m² (šuma)
- kat. čest. 4772 Pavlina Draga – površine 2603 m² (livada)
- kat. čest. 4800/1 Vodice – površine 5213 m² (šuma)
- kat. čest. 4800/2 Vodice – površine 5715 m² (šuma)
- kat. čest. 4837 Brdo – površine 2330 m² (oranica)
- kat. čest. 4846 Potoci – površine 468 m² (kuća dvor gospodarske zgrade)

- kat. čest. 4847 Podkućnica – površine 14837 m² (livada 11337 m², oranica 3500 m²)
- kat. čest. 4848 Podkućnica – površine 302 m² (gosp. zgrada i dvor)
- kat. čest. 4849 Podkućnica – površine 6547 m² (oranica)

4.6. Ostali oblici imovine

Ostale oblike imovine čine:

- nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
- materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- sitan inventar (inventar vrijednosti do 665 eura),
- nefinancijska imovina u pripremi,
- novac u blagajni i banci,
- potraživanja,
- 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 radi se inventura imovine i usklađuje se vrijednost.

4.7. Vođenje evidencija o imovini

Baza podataka o nekretninama oslanja se 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.

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

Jedna od pretpostavki učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom je uspostava registra imovine kojim će se ostvariti transparentnost u upravljanju imovinom. Općina Saborsko ima ustrojen Registar imovine te se isti ovisno o promjenama, redovito ažurira/nadopunjuje. Registar imovine je sveobuhvatna evidencija imovine u vlasništvu ili na upravljanju Općine. Registar se vodi u elektronskom obliku. Registar vodi i redovito ažurira Jedinostveni upravni odjel. Registar imovine je objavljen na web stranici Općine i dostupan je putem sljedeće poveznice: [Registar imovine Općine Saborsko](#)

Općina Saborsko je sukladno kategorizaciji prema članku 59., a na temelju članka 63. Zakona o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20, 145/24) ustrojila i vodi evidenciju komunalne infrastrukture. U evidenciju su trenutno uneseni podaci za 430 građevina i uređaja komunalne infrastrukture. Evidencija je objavljena na web stranici Općine i dostupna putem sljedeće poveznice : [Komunalna infrastruktura Općine Saborsko](#)

Registar komunalne infrastrukture potrebno je kontinuirano nadopunjavati podacima o neevidentiranoj komunalnoj infrastrukturi do njezina potpunog evidentiranja te i dalje poduzimati aktivnosti radi upisa komunalne infrastrukture u zemljišne knjige i evidentiranja u katastru.

Nadležno upravno tijelo Općine Saborsko dužno je voditi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Općine, poduzimati odgovarajuće radnje i mjere radi sređivanja zemljišnoknjižnog stanja nekretnina te druge potrebne mjere radi zaštite imovinskih prava Općine. Nadležno upravno tijelo Općine Saborsko dužno je voditi ažurnu evidenciju o naplati prihoda s osnova davanja nekretnina u vlasništvu Općine u najam, zakup ili po bilo kojoj drugoj osnovi, na korištenje i upravljanje trećim osobama.

Općina Saborsko vodi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Općine. Evidentirane nekretnine knjigovodstveno se iskazuju u analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine. Popis imovine i obveza mora se sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance. Općina Saborsko izvršila je popis imovine sa stanjem na dan 31.12. 2024. godine.

Središnji registar državne imovine uređen je Zakonom o Središnjem registru državne imovine (Narodne Novine, broj 112/18) s ciljem evidencije, uvida u opseg i strukturu pojavnih oblika državne imovine, učinkovitijeg upravljanja i nadzor nad raspolaganjem i stanjem državne imovine, kvalitetnijeg i bržeg donošenja odluka o upravljanju i raspolaganju državnom imovinom te praćenja koristi i učinaka upravljanja pojavnim oblicima državne imovine.

Sukladno članku 7. Zakona Vlada Republike Hrvatske donijela je Uredbu o Središnjem registru državne imovine (Narodne Novine, broj 3/20) kojom je pobliže uređeno ustrojstvo i način vođenja, sadržaj Središnjeg registra, način prikupljanja podataka i utvrđeni podaci koji se javno objavljuju.

Sukladno navedenom Zakonu, pod pojmom državne imovine podrazumijeva se sva nefinancijska i financijska imovina države, i to: imovina u vlasništvu Republike Hrvatske, imovina jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača

ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave i imovina pravnih osoba s javnim ovlastima te pojavni oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje (u daljnjem tekstu: državna imovina), bez obzira na visinu vlasničkih udjela.

Obveznici su dužni:

- voditi svoju evidenciju o pojavnim oblicima državne imovine kojom upravljaju, raspolazu ili im je dana na korištenje, neovisno o nositelju vlasničkih prava te imovine,
- dostaviti i unijeti podatke o pojavnim oblicima državne imovine kojom upravljaju ili raspolazu u Središnji registar, uz naznaku isprave na temelju koje je upis, promjena ili brisanje izvršeno.

Općina Saborsko je imenovala odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka te je dostavila i unijela podatke o pojavnim oblicima državne imovine kojom upravlja ili raspolaze u Središnji registar državne imovine, uz naznaku isprave na temelju koje je upis, promjena ili brisanje izvršeno.

Temeljem članka 13. Uredbe o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ br. 3/20), ovlaštena osoba obveznika dostave i unosa podataka (općinski načelnik Općine Saborsko) donijela je Odluku o imenovanju odgovorne osobe za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine.

4.8. Raspolaganje nekretninama u državnom vlasništvu bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave

Članak 28. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23) sadrži odredbe koje se odnose na rješavanje imovinskopravnih odnosa Republike Hrvatske s jedinicama lokalne ili područne (regionalne) samouprave na nekretninama javne namjene.

Kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske, neizgrađenim građevinskim zemljištem, građevinama i zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine, stanovima i poslovnim prostorima može se raspolagati i bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova čiji je osnivač Republike Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Raspolaganje se provodi na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ili ustanove čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, na koje se prenosi ono pravo kojim se postiže ista svrha, a koje je najpovoljnije za Republiku Hrvatsku.

Raspolaganje u korist jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave provodi se posebno u svrhu:

- ostvarenja projekata izgradnje poduzetničke infrastrukture odnosno poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija u skladu sa zakonom kojim se uređuje unaprjeđenje poduzetničke infrastrukture;
- provođenja projekata i planova zaštite prirode, očuvanja i/ili obnove bioraznolikosti odnosno projekata poučavanja o zaštiti prirode, istraživanja i posjećivanja zaštićenih područja prirode;
- ostvarenja projekata ulaganja u skladu s posebnim zakonom;
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, građevina socijalne skrbi, groblja, parkirališta, sportskih građevina, građevina za smještaj i zaštitu životinja, muzeja, memorijalnih centara i drugih sličnih građevina kojima se povećava kvaliteta života građana na području jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave;
- ostvarenja projekata izgradnje poslovne i druge infrastrukture od osobitog značaja za gospodarski razvoj;
- provođenja programa stambenog zbrinjavanja i društveno poticane stanogradnje;
- provođenja programa integracije osoba s invaliditetom u društvo;
- provođenja programa demografske obnove;
- provođenja planova gospodarenja otpadom;
- provođenja operativnih programa Vlade Republike Hrvatske za nacionalne manjine.

Raspolaganje u korist ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave provodi se u svrhu ostvarenja projekata od društvenog i gospodarskog značaja, kojima se pridonosi ostvarenju ciljeva Planova razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave odnosno akata strateškog planiranja Republike Hrvatske.

Općina Saborsko, u ovom trenutku, nema nekretnina za koje bi podnijela zahtjev za raspolaganje prema Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

4.9. Rješavanje imovinskopravnih odnosa s Republikom Hrvatskom na nekretninama javne namjene

Članak 61. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine”, broj 155/23) sadrži odredbe koje se odnose na rješavanje imovinskopravnih odnosa Republike Hrvatske s jedinicama lokalne ili područne (regionalne) samouprave na nekretninama javne namjene.

Nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske i koje su na dan 1. siječnja 2017. koristile 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, uređena parkirališta, dječja igrališta, sportske građevine sukladno posebnom propisu kojim se uređuje sport, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice i javne stube na temelju ovoga Zakona 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 na temelju posebnog propisa.

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 nekretninama u zemljišne knjige. Troškove tih postupaka snose jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave odnosno ustanove.

Općina Saborsko je zatražila od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine darovanje za sljedeće nekretnine:

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

Naziv nekretnine	Broj čestice	Katastarska općina	Površina	Razlog zahtjeva za darovanje
Pusijačka	3713	Saborsko	136.837 m ²	Uređenje zone ugostiteljsko-turističke namjene
Krčić	1974	Saborsko	2.185 m ²	Uređenje reciklažnog dvorišta

Izvor: Općina Saborsko

4.10. Povrat imovine

Zakonom 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) uređuju se uvjeti i postupak naknade za imovinu koja je prijašnjim vlasnicima oduzeta od strane jugoslavenske komunističke vlasti, a koja je prenesena u općenarodnu imovinu, državno, društveno ili zajedničko vlasništvo konfiskacijom, nacionalizacijom, agrarnom reformom i drugim propisima i načinima navedenim u ovom Zakonu.

Naknada za imovinu oduzetu prijašnjim vlasnicima u smislu ovoga Zakona u načelu je isplata u novcu ili vrijednosnim papirima (dionice ili udjeli i obveznice), a iznimno u naravi.

Prema Programu raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Saborsko vode se dva postupka za povrat imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, a koji se odnose na područje Općine Saborsko:

- KLASA: UP/I-942-05/20-01/8 – u zahtjevu nisu navedeni podaci o oduzetim nekretninama i
- KLASA: UP/I-942-05/13-01/35 – zahtjev podnijet za površinu 450 čhv.

Na području Općine Saborsko za povrat poljoprivrednog zemljišta određeno je 0,1883 hektara.

4.11. Klasifikacija imovine

Koncept funkcionalne klasifikacije nekretnina, temeljen na pozitivnim međunarodnim i domaćim iskustvima u procesima unapređenja modela upravljanja imovinom JLS-ova³, predstavlja bitnu smjernicu za definiranje politike ulaganja, korištenja, te ubiranja plodova od imovine.

Važnost klasifikacije ogleda se u činjenici što se za svaku grupu, odnosno klasifikacijsku skupinu nekretnina, posebno definiraju principi koji pojednostavljuju proces upravljanja, korištenja i raspolaganja nekretninama, te ga čine lako primjenjivim i konačno transparentnim za javnost.

Imovinu možemo podijeliti na tri skupine:

- A. obvezna imovina** (za izravne potrebe JLS, odgovornost JLS određena Zakonom),

³ Kaganova O., Underland C.: Implementing Municipal Asset Management Reform in Countries with Emerging Markets: Lessons Learned, Kaganova, O., McKellar J. (edit): Managing Government Property Assets – International Experiences, The Urban Institute Press, Washington, D.C., 2006. str. 300

- B.** diskrecijska imovina (imovina s kojom JLS pruža podršku izvan svojeg obvezujućeg djelokruga tj. sve one nekretnine koje je Općina kao svoje diskrecijsko pravo u mogućnosti dati na korištenje nevladinom sektoru, političkim strankama, kulturnim i sportskim udrugama, pa i građanima, uvažavajući njihove potrebe sukladno svojim fiskalnim mogućnostima),
- C.** imovina za ostvarenje prihoda (imovina koja ima prvenstveno ulogu ostvarivanja prihoda i predstavlja sve one nekretnine koje Općini trenutno nisu potrebne za obavljanje nadležnosti iz svojeg djelokruga, te su „višak“ imovine).

Značajan broj jedinica imovine iz pojedinih portfelja može imati različitu klasifikacijsku funkciju. Tako npr. jedan poslovni prostor može biti u skupini A – kada se radi o prostoru za potrebe lokalne samouprave; može biti u skupini B – kada se koristi za potrebe udruga civilnog društva ili pak u skupini C – kada se radi o poslovnom prostoru namijenjenom za zakup pod tržišnim uvjetima.

Principi za optimalno raspolaganje OBVEZNOM imovinom (A):

- povećanje djelotvorne namjene objekata
- minimiziranje operativnih troškova
- definiranje najbolje namjene jedinice imovine izradom cost-benefit analize, kako bi se opravdala namjena određene jedinice imovine za potrebe Općine.

Principi za optimalno raspolaganje DISKRECIJSKOM imovinom (B):

- identificirati, analizirati i minimizirati subvencije u vezi s imovinom
- korisnici trebaju sudjelovati ili pak sami održavati imovinu
- utvrđivanje odgovornosti korisnika i Općine za održavanje imovine, te alokaciju troškova i prihoda
- praćenje upotrebe nekretnine radi moguće zamjene odnosno realokacije
- podjela prostorija između više korisnika
- Općina mora biti sigurna da su plaćeni porezi i troškovi osiguranja, te da je imovina dobro održavana (nenajavljeni pregledi i kontrole).

Principi za optimalno raspolaganje PRIHODOVNOM imovinom (C):

- iznajmljivanje imovine prema najboljoj upotrebi, radi ostvarivanja maksimalnih prihoda
- prodaja jedinica imovine s lošim financijskim rezultatima radi ostvarenja jednokratnih prihoda u proračun Općine
- smanjenje troškova održavanja i obveza za jedinice imovine koje nije moguće iznajmiti ili prodati.

Gledano iz perspektive financijskih ciljeva odnosno učinaka, svaka klasifikacijska skupina ima principe upravljanja:

- A-obvezna imovina (Maksimiziranje efekata korištenja, minimiziranje troškova)
- B-diskrecijska imovina (Minimiziranje subvencija)

- C-prihodovna imovina (Maksimiziranje financijskog povrata)

4.12. Izvješćavanje o imovini

Preporuka za primjenu postupka izvješćavanja o imovini je sljedeća:

- uvesti oblik godišnjeg izvještaja o imovini lokalne samouprave.

Kao jedan od dokumenata upravljanja i raspolaganja imovinom, uz Strategiju upravljanja imovinom je i Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama (imovinom) kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije.

Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama (imovinom) sadržavati će detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine.

Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama (imovinom) donositi će se do 31. prosinca tekuće godine za sljedeću godinu.

5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2026. DO 2032. GODINE

5.1. Vizija

Vizija je inspirativno viđenje odnosno deklaracija koja definira ono što se želi postići u dugoročnom razdoblju te služi kao jasan vodič za odabir ciljeva i postupaka djelovanja. Vizija predstavlja sliku idealne budućnosti, jasnu predodžbu budućih događaja, kao i dugoročni željeni rezultat unutar kojeg zaposlenici imaju zadatak identificirati i rješavati probleme koji stoje na putu njezina ostvarenja. Uspješna vizija ima značajke realnosti i koherentnosti, kroz koju se jasno utvrđuju glavni strateški ciljevi i očekivani rezultati strategije.

Vizija Općine Saborsko u području upravljanja imovinom:

VIZIJA

Sustavno, razvidno, optimalno i dugoročno održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Saborsko, temeljeno na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, koje je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite interesa Općine Saborsko, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

5.2. Strateški cilj

Strateški cilj je, prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske dugoročni, odnosno srednjoročni cilj kojim se izravno podupire ostvarenje razvojnog smjera. Strateški cilj predstavlja prijelaz vizije u zadane okvire djelovanja, odnosno strateški cilj treba operacionalizirati strateško usmjerenje, uz racionalnu uporabu raspoloživih resursa.

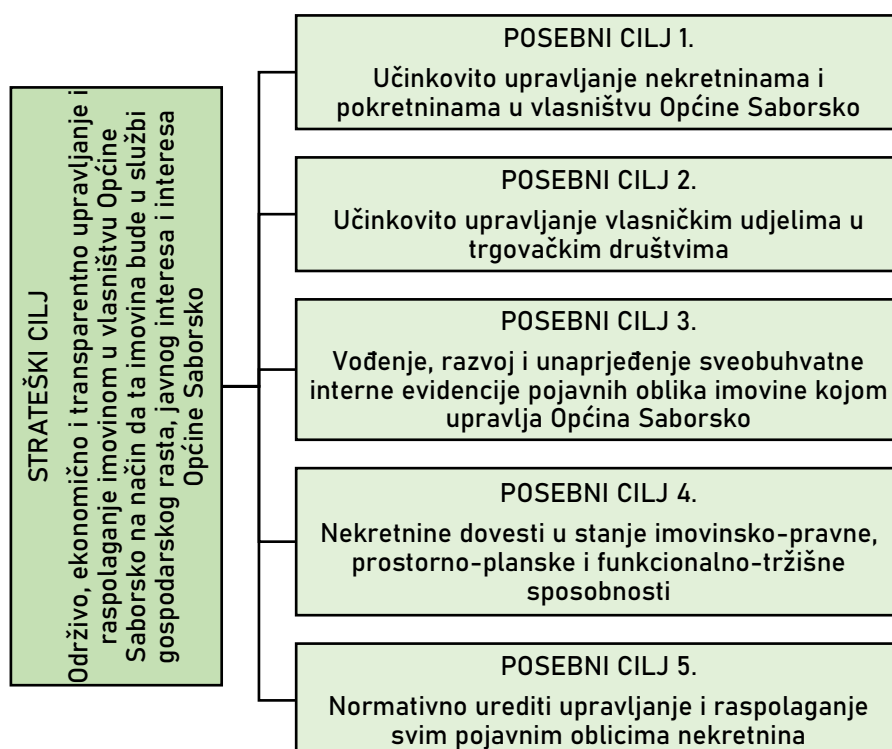
Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Saborsko kroz jedan ključni, dugoročni strateški cilj:

STRATEŠKI CILJ

Održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Saborsko na način da ta imovina bude u službi gospodarskog rasta, javnog interesa i interesa Općine Saborsko

5.3. Posebni ciljevi

Posebni ciljevi su skup ciljeva koji detaljnije razrađuju strateške ciljeve i u kojima su definirane mjere za ispunjenje tih ciljeva. U razdoblju od 2026. do 2032. godine određuju sljedeći posebni ciljevi:



Posebni cilj 1.: Učinkovito upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Saborsko

Nekretnine u vlasništvu Općine Saborsko su kapital kojim treba raspolagati u svrhu ostvarivanja socijalnog, kulturnog i obrazovnog napretka i očuvanja za buduće generacije. Nekretnine u vlasništvu Općine jedan su od važnih resursa gospodarskog razvoja i moraju se odgovorno stavljati u uporabu od strane svih imatelja, upravitelja i korisnika nekretnina i ovlaštenih tijela za rješavanje prostorne problematike.

Mora se dati važnost ekonomskoj utemeljenosti predloženih pravnih poslova s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Saborsko mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

Učinkovito upravljanje pokretninama zahtijeva kombinaciju dobro osmišljenih mjera i jasno definiranih pokazatelja koji omogućuju praćenje uspješnosti. Redovito praćenje i prilagodba strategija ključni su za postizanje dugoročnih ciljeva i optimizaciju troškova.

Redovito ažuriranje evidencije pokretnina ključno je za osiguranje točnosti podataka i olakšavanje praćenja imovine. Ovaj proces omogućuje organizacijama da imaju jasnu sliku o stanju svoje imovine, što je od vitalnog značaja za donošenje informiranih odluka.

Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i biti usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima.

Tablica 6. Mjere, pokazatelji ishoda i učinka za posebni cilj 1.

Posebni cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje posebni cilj	Pokazatelji ishoda za posebni cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Učinkovito upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Saborsko	Održavanje pokretnina kako bi se očuvala njihova vrijednost i optimizirali troškovi	Optimalno i održivo upravljanje pokretninama s ciljem smanjenja troškova te učinkovitijim korištenjem resursa	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Saborsko
	Redovito ažuriranje evidencije pokretnina kako bi se osigurala točnost podataka i olakšalo praćenje		

	Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina putem prodaje	Optimalno i održivo upravljanje nekretninama s ciljem smanjenja troškova te povećanja prihoda	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Općine Saborsko
	Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine		

Posebni cilj 2.: Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima

Trgovačka društva u kojima Općina Saborsko ima vlasnički udio, vrlo su važna za zapošljavanje te znatno pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti, posebno stoga što pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra.

Podizanje kvalitete upravljanja u trgovačkim društvima presudno je važno za osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Općine Saborsko. Potrebno je kontinuirano vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina ima vlasnički udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama.

Tablica 7. Mjere, pokazatelji ishoda i učinka za posebni cilj 2.

Posebni cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje posebni cilj	Pokazatelji ishoda za posebni cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima	Vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina ima vlasnički udio te prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava	Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Saborsko
			Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Općine Saborsko

Posebni cilj 3.: Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Saborsko

Sveobuhvatna interna evidencija pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Saborsko infrastrukturna je pretpostavka učinkovitog upravljanja imovinom, budući da se donošenje odluka o uporabi imovine treba zasnivati na prikupljenim i obrađenim pravodobnim i vjerodostojnim podacima o cjelokupnoj imovini i s njome povezanim obvezama.

Potrebno je ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine, kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini s kojom Općina Saborsko raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama i za donošenje planskih dokumenata.

Ustrojavanje registra imovine Općine Saborsko, važan je iskorak u uspostavljanju učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja imovinom. Važna je smjernica Strategije je konstantno ažuriranje postojećeg registra imovine, kako bi se pružio vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Saborsko.

Tablica 8. Mjere, pokazatelji ishoda i učinka za posebni cilj 3.

Posebni cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje posebni cilj	Pokazatelji ishoda za posebni cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Saborsko	Funkcionalna uspostava evidencije općinske imovine	Učinkovitost i transparentnost u upravljanju imovinom te bolji nadzor nad stanjem imovine	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Saborsko
			Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Općine Saborsko

Posebni cilj 4.: Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti

Temelj učinkovitog upravljanja nekretninama jesu uređeni imovinskopravni odnosi. Cilj je nekretnine dovesti u stanje imovinskopravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti.

Potrebno je nastaviti s aktivnostima sređivanja zemljišnoknjižnog stanja, voditi brigu o interesima Općine Saborsko kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije te procjenu potencijala imovine Općine Saborsko zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja te uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost.

Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, Ministarstva financija iz siječnja 2018., (<https://mfin.gov.hr/istaknute teme/drzavna-riznica/racunovodstvo/upute-nalozi-i-ostalo/179>) propisan je postupak procjene vrijednosti neevidentirane imovine koji su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne provesti u okviru redovnog postupka ažuriranja poslovnih knjiga i osiguranja realnosti svojih financijskih izvještaja.

Sukladno Uputi, postupak procjene neevidentirane imovine provodi se:

- internom procjenom (po radnom povjerenstvu na temelju aproksimativne usporedne metode koristeći dostupne informacije s tržišta, od Porezne uprave, iz katastra i iz drugih izvora),
- po ovlaštenom procjenitelju (u iznimnim slučajevima kad je imovina u postupku otuđenja, zamjene i slično) te
- u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune/0,13 eura po fiksnom tečaju konverzije 7,5345 (za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano niti moguće procjenjivati, kao što je imovina koja spada u kategoriju kulturno-povijesne baštine, neotuđivih prirodnih bogatstava, nekih infrastrukturnih objekata i slično).

Općina Saborsko će u narednom razdoblju osnovati Interno procjeniteljsko povjerenstvo za knjigovodstveno usklađenje vrijednosti imovine kojim će se odrediti članovi povjerenstva. Zadatak Internog procjeniteljskog povjerenstva biti će: revidiranje vrijednosti ranije procijenjenih jedinica imovine, definiranje procedura za internu procjenu različitih pojava oblika imovine, definiranje prioritetne imovine za internu procjenu.

Tablica 9. Mjere, pokazatelji ishoda i učinka za posebni cilj 4.

Posebni cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje posebni cilj	Pokazatelji ishoda za posebni cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti	Provođenje aktivnosti rješavanja imovinskopravnih odnosa	Učinkovito upravljanje nekretninama na temelju uređenih imovinskopravnih odnosa	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Saborsko
	Procjena potencijala imovine Općine Saborsko - Snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine	Uspostavljen jedinstven sustav i kriteriji u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Općine Saborsko
	Osnivanje internog procjeniteljskog povjerenstva za knjigovodstveno usklađenje vrijednosti imovine i uspostava pravila (metode) procjene	Osnovano interno procjeniteljsko povjerenstvo kojim su se odredili članovi i zadaci povjerenstva, a koje svoj rad temelji na jasno uspostavljenim pravilima (metodama) procjene	

Posebni cilj 5.: Normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina

Kako bi nekretnine bile u funkciji gospodarskog razvoja lokalne jedinice i koristile se za ostvarivanja ciljeva iz samoupravnog djelokruga, poželjno je uvjete i način upravljanja i raspolaganja nekretninama urediti planskim dokumentima.

To se može postići:

- donošenjem Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom, kojom se definiraju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice
- donošenjem godišnjih planova upravljanja nekretninama i pokretninama (imovinom) koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom i mjere u vezi s provedbom Strategije.

Na temelju navedenih dokumenata, i uz pridržavanje zakona i drugih propisa, unutarnjim aktima mogu se urediti načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama nekretnina. S tim u svezi, potrebno je donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom.

Tablica 10. Mjere, pokazatelji ishoda i učinka za posebni cilj 5.

Posebni cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje posebni cilj	Pokazatelji ishoda za posebni cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina	Izmjene i dopune važećih strateških akata te izrada novih strateških akata upravljanja imovinom	Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje općinskom imovinom	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Saborsko
	Donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Općine Saborsko

5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva

Prikaz smjernica za ostvarenje posebnih ciljeva u razdoblju od 2026. do 2032. godine:

- ✓ neprestani rad na detektiranju i uknjižbi jedinica imovine u vlasništvu Općine Saborsko koje do sada nisu bile evidentirane kao općinska imovina,
- ✓ konstantno ažuriranje postojećeg registra imovine,
- ✓ ažuriranje i vođenje evidencije komunalne infrastrukture kojom upravlja Općina Saborsko u skladu sa Zakonom o komunalnom gospodarstvu,
- ✓ usklađivati podatke u zemljišnim knjigama sa podacima u katastru radi utvrđivanja stvarnog stanja na terenu i s ciljem učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja i raspolaganja,
- ✓ povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
- ✓ voditi brigu o interesima Općine Saborsko kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije,
- ✓ težiti da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost,
- ✓ stjecati vlasništvo nad nekretninama namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture kojih vlasnici ne mogu biti privatne osobe,
- ✓ žurno rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
- ✓ odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Saborsko temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,

- ✓ popisati sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- ✓ 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,
- ✓ upisati svu komunalnu infrastrukturu kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Saborsko,
- ✓ planirati redovite preglede i održavanje pokretnina kako bi se produžio njihov vijek trajanja i osigurala funkcionalnost,
- ✓ redovito analizirati troškove povezane s pokretninama, uključujući troškove održavanja, osiguranja i eventualne troškove zamjene,
- ✓ vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina Saborsko ima vlasnički/poslovni udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama,
- ✓ pojedinačno ocjenjivanje ekonomske koristi imovine,
- ✓ 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,
- ✓ donijeti zaključak/odluku o osnivanju internog procjeniteljskog povjerenstva,
- ✓ odrediti članove internog procjeniteljskog povjerenstva,
- ✓ definirati zadatke članova internog procjeniteljskog povjerenstva,
- ✓ izraditi plan interne procjene,
- ✓ definirati prioritetnu imovinu za internu procjenu,
- ✓ utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Saborsko upravlja i raspolaže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama,
- ✓ za nekretnine koje nisu u funkciji, poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni,
- ✓ u proračunu osigurati sredstva za plaćanje svih režijskih troškova te za investicijsko održavanje objekata u vlasništvu Općine, kako bi se priveli svrsi i bili prikladniji za korištenje,
- ✓ na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim i stambenim prostorima na način da oni prostori koji su potrebni Općini budu stavljeni u funkciju koja će služiti racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem,
- ✓ propisati procedure kojima treba urediti poslove upravljanja i raspolaganja imovinom, propisati ovlasti i nadležnosti zaposlenika te unaprijediti sustav unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju imovinom,
- ✓ redovito pregledavati imovinu radi nadgledanja i planiranja održavanja,

- ✓ redovito održavati imovinu kako bi se spriječilo propadanje i osigurala dugotrajnost,
- ✓ pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom,
- ✓ donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom,
- ✓ na službenoj web stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Saborsko,
- ✓ osigurati transparentnost u upravljanju imovinom kroz redovito izvješćavanje i uključivanje građana u procese donošenja odluka. To može uključivati javne rasprave i savjetovanja kako bi se prikupili stavovi i prijedlozi lokalne zajednice,
- ✓ kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi javni oblici imovine u vlasništvu Općine Saborsko,
- ✓ čuvanje zapisa (dokumentacije) o nekretninama,
- ✓ zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- ✓ uključivanje ekoloških kriterija u upravljanje imovinom, s ciljem očuvanja prirodnih resursa i promicanja održivog razvoja,
- ✓ kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na područje raspolaganja i upravljanja imovinom.

5.5. Smjernice za upravljanje rizicima u području upravljanja i raspolaganja imovinom

Upravljanje i raspolaganje imovinom uključuje različite vrste rizika koji mogu utjecati na financijsku stabilnost, operativnu učinkovitost, pravnu usklađenost i reputaciju organizacije. U nastavku su detaljno opisani navedeni rizici:

Tablica 11. Analiza rizika-upravljanje i raspolaganje imovinom

Red. br.	Vrsta rizika	Opis	Vjerojatnost nastanka	Učinak nastanka	Mjere za otklanjanje
1.	Financijski rizik	Financijski rizik odnosi se na mogućnost gubitka zbog nepredviđenih troškova, lošeg upravljanja proračunom ili promjena u ekonomskim uvjetima (povećanje troškova održavanja, smanjenje prihoda od imovine ili nepredviđene investicije)	Srednja	Veliki	Redovito praćenje troškova i prihoda povezanih s imovinom Uspostava rezervnog fonda za hitne slučajeve Osiguranje imovine kako bi se smanjio financijski gubitak u slučaju štete

2.	Operativni rizik	Operativni rizik uključuje kvarove, neodržavanje ili nepravilno korištenje imovine, što može dovesti do smanjenja funkcionalnosti ili povećanja troškova	Visoka	Srednji	Uvođenje redovitog preventivnog održavanja Korištenje softvera za praćenje stanja imovine Edukacija zaposlenika o pravilnom korištenju i održavanju imovine
3.	Pravni rizik	Pravni rizik odnosi se na neusklađenost s važećim zakonima i propisima, što može rezultirati kaznama, pravnim sporovima ili gubitkom imovine	Mala	Veliki	Redovito praćenje zakonskih promjena Angažiranje pravnih stručnjaka za savjetovanje Provođenje periodičnih revizija usklađenosti s propisima
4.	Ekološki rizik	Ekološki rizik uključuje štete uzrokovane prirodnim nepogodama, klimatskim promjenama ili neodrživim praksama upravljanja imovinom	Srednja	Veliki	Osiguranje imovine protiv prirodnih nepogoda Korištenje održivih materijala i tehnologija Izrada kriznih planova za hitne situacije

5.	Reputacijski rizik	Reputacijski rizik odnosi se na negativan utjecaj na ugled organizacije zbog lošeg upravljanja imovinom, što može smanjiti povjerenje dionika i korisnika	Mala	Srednji	Transparentno upravljanje imovinom i redovito izvještavanje dionika Uvođenje standarda kvalitete u upravljanju imovinom Brzo i učinkovito rješavanje problema i pritužbi
----	--------------------	---	------	---------	--

Detaljna analiza rizika omogućuje organizacijama da prepoznaju potencijalne probleme i poduzmu proaktivne mjere za njihovo smanjenje. Primjena ovih mjera osigurava dugoročnu održivost, sigurnost i učinkovitost upravljanja i raspolaganja imovinom.

6. ZAKLJUČAK

Upravljanje i raspolaganje imovinom nije samo tehnički proces, već strateški pristup koji omogućuje jedinici lokalne samouprave da odgovori na potrebe svojih građana, podrži gospodarski rast i osigura dugoročnu održivost. Implementacija strategije zahtijeva kontinuirano praćenje, prilagodbu i suradnju svih dionika kako bi se postigli postavljeni ciljevi i maksimizirala korist za zajednicu.

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.

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom je dugoročni akt koji je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite interesa Općine Saborsko, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

Uspješna implementacija svih posebnih ciljeva i smjernica za ostvarivanje posebnih ciljeva doprinijet će realizaciji strateškog cilja čiji su pokazatelji učinka jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Saborsko te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom ključna je za osiguranje održivog razvoja i poboljšanje kvalitete života građana. Kroz učinkovito upravljanje imovinom, općina može ostvariti svoje ciljeve i zadovoljiti potrebe lokalne zajednice.

Zaključno je važno istaknuti kako općinsko vlasništvo osigurava kontrolu nad prirodnim bogatstvima, kulturnom i drugom baštinom, trgovačkim društvima od posebnog interesa, nekretninama od investicijskog značaja, kao i drugim pojavnim oblicima imovine, odnosno resursima u vlasništvu Općine Saborsko te kako je Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom za razdoblje 2026.-2032. usmjerena ka sustavnom, razvidnom, optimalnom i dugoročno održivom upravljanju imovinom, temeljenom na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.