



**STRATEGIJA UPRAVLJANJA I  
RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA  
U VLASNIŠTVU OPĆINE VIŽINADA-VISINADA  
ZA RAZDOBLJE OD 2016.–2021.**

Vižinada-Visinada,  
ožujak 2016. godine

## SADRŽAJ

1) UVOD.....	3
2) VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJANEKRETNINAMA.....	4
3) ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA .....	5
4) VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2016. - 2021. GODINE .....	7

## UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Vižinada-Visinada donosi se za potrebe Općine Vižinada-Visinada. Strategija određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine u razdoblju od 2016. do 2021. godine. Strategijom upravljanja i raspolaganja se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 76/13.) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom, kao i na Program ukupnog razvoja (PUR) Općine Vižinada-Visinada za razdoblje od 2015. – 2020. godine.

Upravljanje imovinom definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem nekretninama i podrazumijeva proces kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti.

U upravljanju nekretninama Općine Vižinada-Visinada postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njegovom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i određenom tržišnom vrijednosti, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu i strategiju razvoja Općine te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja.

Nekretninama u vlasništvu Općine Vižinada-Visinada mora se odgovorno upravljati i raspolažati (prodaja, zakup, koncesija, zamjena i dr.) jer predstavljaju kapital koji je potrebno staviti u funkciju i po potrebi sačuvati za buduće generacije.

Općina Vižinada-Visinada raspolaže i upravlja nekretninama u njegovom vlasništvu prema načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

**Načelo javnosti raspolaganja nekretninama** osigurava se propisivanjem pravila i kriterija raspolaganja u svim aktima koji se donose u svezi s njihovim upravljanjem i raspolaganjem te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva raspolaganja nekretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela nadležnog za upravljanje/raspolaganje nekretninama, javnom objavom najvažnijih odluka, vođenjem registra nekretnina u vlasništvu općine kao i baze podataka kupoprodajnih cijena za područje općine.

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

**Načelo učinkovitosti** osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva određenih Strategijom raspolaganja kao javni interes.

**Načelo odgovornosti** osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja nekretninama, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem nekretninama i izvješćivanjem o postignutim ciljevima.

## **VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12 i 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13.)
- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13.)
- Zakon o najmu stanova (NN, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06.)
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN, br. 40/97. i 117/05.)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN, br. 43/92., 69/92., 87/92., 25/93., 26/93., 48/93., 2/94., 44/94., 47/94., 58/95., 103/95., 11/96., 76/96., 111/96., 11/97., 103/97., 119/97., 68/98., 163/98., 22/99., 96/99., 120/00., 94/01. i 78/02.)
- Zakon o obveznim odnosima (NN, br. 35/05., 41/08. i 125/11.)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12. i 143/13.)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12. i 136/12., 157/13. i 152/14.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 16/07., 124/10., 56/13.)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15.)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, broj 78/15.)
- Zakon o cestama (NN, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12)

### **AKTI OPĆINE**

Statut Općine Vižinada-Visinada (Službene novine Općine Vižinada-Visinada 04/09,01/10, 06/13 - pročišćeni tekst)  
Odluka o davanju stanova u najam (Službene novine Općine Vižinada-Visinada broj 02/12)  
Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine Općine Vižinada-Visinada broj 06/15)  
Sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, finansijskih sredstava te prava i obaveza dosadašnje Općine Poreč (Službene novine županije Istarske 2/1995)

## **ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

Općina u svom vlasništvu ima slijedeći portfelj imovine:

- zemljišta,
- poslovne prostore (za potrebe općine i za iznajmljivanje),
- stanove,
- javne površine i prostore (ulice, trgove, zelene površine, prometnice, biciklističke staze, javne površine za iznajmljivanje, dječja igrališta i parkirališta),
- sportske objekte,
- kulturne objekte i kulturna dobra,
- komunalnu infrastrukturu (javnu rasvjetu, oborinsku odvodnju, fekalnu kanalizaciju, groblja i mrtvačnice)

### **Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:**

- Stjecanje i raspolažanje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava,
- utvrđivanje vlasničko pravnog statusa nekretnina, njihov popis i procjenu te upis u javne registre i očevidebitne,
- tekuće i investicijsko održavanje nekretnina te kapitalna ulaganja, financijsko praćenje prihoda i rashoda od nekretnina te
- obavljanje drugih poslova u vezi upravljanja nekretninama.

### **Uspostava baze podataka o nekretninama**

Baza podataka o nekretninama oslanja se na točne i podrobne podatke preuzete iz kataстра nekretnina i zemljišnih knjiga. Neki od tih podataka su stalni i rijetko se mijenjaju (oznaka katastarske čestice, površina, adresa, opis, prostornoplanska namjena) dok su ostali podaci (financijski rezultati, prihodi, izdaci, korisnici, trenutna namjena) podložni češćim promjenama.

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

### **Stanje dokumentacije, vlasnički upisi i praćenje nekretnina:**

Upravljanje imovinom zahtijeva točne podatke o imovini. Općina Vižinada-Visinada uspostavlja cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu.

Za određeni broj nekretnina općina još mora kompletirati vlasničku dokumentaciju i provesti upise u zemljišne knjige i druge javne očevidebitne.

### **Zemljište**

Općina Vižinada-Visinada u sklopu reforme lokalne samouprave provodi model upravljanja imovinom. Popisuju se jedinice imovine, inventura stalno traje i dopunjuje se.

U portfelju nekretnina u vlasništvu općine važan udio čini zemljište koje predstavlja velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Znatan dio tog portfelja uknjižen je na Općinu Vižinada-Visinada.

Podaci o nekretninama se neprestano usklađuju unose se promjene vezano uz prodaju nekretnina, kupnju nekretnina, povrat imovine, izgradnju, upotrebu, ulaganja i sl.

#### Uvjeti prodaje

Raspolaganje nekretninama vrši se isključivo temeljem provedenih javnih natječaja, osim u slučajevima kada je to posebnim zakonima drukčije uređeno. Vrši se procjena nekretnina pojedinačno a procjembeni elaborat izrađuje ovlašteni procjenitelj.

Javni natječaji za prodaju nekretnina objavljuju se kako u javnim glasilima, tako i na web stranicama i oglasnoj ploči općine, zainteresirane osobe se obavještavaju o istima. Najčešće se na prodaju izlažu zemljišta za gradnju, potom okućnice, zemljišta ispod nekretnina koje su legalizirane, odnosno za koji je izdan akt o gradnji po posebnim propisima te stare ruševine.

Općina Vižinada-Visinada raspisuje i natječaje za zakup zemljišta.

Prihodi od zemljišta se u poslovnim knjigama iskazuju za one nekretnine koje su prodane putem javnih natječaja i temeljem sklopljenih ugovora dane u zakup.

#### Ulaganja

Općina Vižinada-Visinada ulaže u nekretnine u svom vlasništvu/suvlasništvu. Sva ulaganja su iskazana u knjigovodstvenim evidencijama. Prilikom ulaganja u zajedničke dijelove nekretnina, Općina Vižinada-Visinada u istima sudjeluje sukladno svojem suvlasničkom omjeru. Zemljišta u vlasništvu grada generiraju trošak u slučajevima ulaganja u iste. Sva ulaganja prati i knjigovodstvena evidencija na način da se povećava vrijednost imovine.

#### Hipoteke

Nekretnine u vlasništvu Općine Vižinada-Visinada nisu opterećene hipotekama.

#### Poslovni prostori

Općina Vižinada-Visinada u vlasništvu ima poslovne prostore koji prostori se sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluci o zakupu poslovnih prostora daju u zakup.

Poslovni prostori daju se u zakup putem javnog natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama sukladno odluci.

#### Stanovi

U vlasničkom portfelju Općine Vižinada-Visinada nalaze se i stanovi koje koriste zaštićeni najmoprimeci i najmoprimeci kojima je stan dodijeljen sukladno socijalnim kriterijima po slobodno ugovorenoj najamnini.

Dio stanova upisan je u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Vižinada-Visinada, a za dio stanova u zemljišnim knjigama još nije sređeno imovinskopravno stanje odnosno radi se elaborat etažnog vlasništva.

## **VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2016. - 2021. GODINE**

Vizija Općine Vižinada-Visinada je stvaranje što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu općine po najvišim europskim standardima uz optimalne troškove poslovanja.

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

Poduzet će se i sve što je potrebno za provedbu etažiranja nekretnina u suvlasništvu i upis u zemljišne knjige etažiranih dijelova.

Vezano uz postupke legalizacije nekretnina, poduzeti će se sve mjere u očuvanju imovine općine na kojoj su izgrađene i legalizirane gradevine, uz isplatu naknade za zemljište.

Radi osiguranja obavljanja funkcija općine, jedan od najvažnijih ciljeva predstavlja oformiti katalog nekretnina za prodaju, što podrazumijeva sveobuhvatnu analizu zatečenog stanja, kako prostornoplansku, tako i komunalnu opremljenost te identifikaciju nekretnina čijim bi se raspolaganjem i otuđenjem stekla imovinskopopravna korist općine, koja bi se dugoročno usmjerila na razvoj same općine. Jedan od ciljeva predstavlja i održavanje informatičkog programa koji bi sadržavao katalog nekretnina, podatke, zemljišnoknjižnu i katastarsku dokumentaciju, tlocrte, fotografije i svu građevinsku dokumentaciju koja bi se čuvala trajno.

Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje nekretninama:

- neprestani rad na detektiranju jedinica imovine u vlasništvu općine,
- uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu općine,
- uočavanje razlika i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga 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,
- vođenje računa o interesima općine kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije,
- uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina,
- temeljenje odluka o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- upotpunjavanje postojećeg registra imovine, objavljenog i javno dostupnog,
- za sve nekretnine na kojima postoji upisano suvlasništvo, ukoliko je to moguće, provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- žurno rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata,
- redovita i proaktivna objava dokumenata upravljanja imovinom na internetskoj stranici općine,
- redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- čuvanje zapisa o nekretninama.

Na temelju članka 30. Statuta Općine Vižinada-Visinada (Službene novine Općine Vižinada-Visinada 04/09,01/10, 06/13 - pročišćeni tekst), Općinsko vijeće Općine Vižinada - Visinada, na svojoj sjednici održanoj 30. ožujka 2016. godine usvojilo je

**ZAKLJUČAK**  
**O donošenju Strategije upravljanja i raspolađanja nekretninama**  
**u vlasništvu Općine Vižinada – Visinada**  
**za razdoblje od 2016. – 2021.**

**I**

Usvaja se razmotrena Strategija upravljanja i raspolađanja nekretninama u vlasništvu Općine Vižinada – Visinada za razdoblje od 2016. – 2021.

**II**

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja, a objavljuje se u «Službenim novinama Općine Vižinada-Visinada» .

**KLASA: 011-01/16-01/22**  
**URBROJ: 2167/05-01-16-5**  
**Vižinada-Visinada, 30. 03. 2016.**

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VIŽINADA-VISINADA**

