

PLAN UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE  
KISTANJE ZA 2024. GODINU

## 1. UVOD

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

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

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

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

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

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

Tijekom sljedećih godina struktura ovog Plana će se usavršavati, posebno u vidu modela planiranja koji bi bio primjenjiv na metode usporedbe i mjerljivosti rezultata ostvarivanja provedbe Plana. Nedostaci će se svakako pokušati maksimalno ukloniti razvijanjem unificirane metode izvještavanja provedbe Plana i mjerljivosti rezultata rada. Ovaj je Plan i iskorak u smislu transparentnosti i javne objave podataka vezanih za upravljanje i raspolaganje Općinskom imovinom.

Sve pokretne i nepokretne stvari, te imovinska prava koja pripadaju Općini Kistanje čine imovinu Općine. Imovinom Općine upravljaju općinski načelnik i općinsko vijeće u skladu s odredbama Statuta Općine Kistanje, pažnjom dobrog domaćina.

Člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi propisano je da vrijednostima nekretnina iznad 0,5% prihoda bez primitaka iz prethodne godine raspolaže Općinsko vijeće, a ispod iznosa 0,5% Općinski načelnik Općine Kistanje.

## 2. PLAN UPRAVLJANJA TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA U VLASNIŠTVU/SUVLASNIŠTVU OPĆINE KISTANJE

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

### ● Trgovačka društva u vlasništvu/suvlasništvu Općine Kistanje

Općina ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

1. Komunalno poduzeće Kistanje d.o.o. (100,00%)
2. Ruralni poduzetnički inkubator Krka Kistanje d.o.o. (100 %)
3. Vodovod i odvodnja d.o.o. Šibenik (0,41%)

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

### **Komunalno poduzeće Kistanje d.o.o.**

Za obavljanje komunalnih djelatnosti Općina Kistanje osnovala je Komunalno poduzeće "Kistanje" d.o.o. kao trgovačko društvo, čiji je jedini i 100% vlasnik Općina Kistanje. Adresa poduzeća je: Ulica dr. Franje Tuđmana 101, 22305 Kistanje

Direktor, a ujedno i član uprave je Momčilo Grčić, dipl. oec. Društvo ima 3 člana nadzornog odbora. Mandat Nadzornom odboru traje četiri godine.

### **Ruralni poduzetnički inkubator Krka Kistanje d.o.o.**

Ruralni poduzetnički inkubator Krka Kistanje d.o.o. za lokalni razvoj, poticanje i razvoj poduzetništva je trgovačko društvo osnovano 25.03.2023.g. od strane Općine Kistanje nakon provedbe projekta -Izgradnja Ruralnog poduzetničkog centra-inkubatora „Krka“ Kistanje. Projekt je sufinancirala Europska unija iz Europskog fonda za regionalni razvoj.

Ruralni poduzetnički inkubator ima za cilj osigurati razvoj poljoprivredno-prehrambenih proizvoda, gastronomije, i turizma na području Općine Kistanje.

Općina Kistanje je jedini i 100% vlasnik društva. Direktor, a ujedno i član uprave je Branka Ivanović koja je imenovana Odlukom skupštine društva na mandat od 4 godine počevši od 12.12.2022.g. Društvo ima 3 člana nadzornog odbora kojima mandat traje 4 godine. Odlukom o utvrđivanju predmeta poslovanja društva kao osnovna djelatnost određena je djelatnost 10.39. Ostala prerada i konzerviranje voća i povrća. Osim navedene djelatnosti, društvo može obavljati i druge djelatnosti koje su utvrđene kao predmet poslovanja i upisane na trgovačkom sudu.

### **Vodovod i odvodnja d.o.o. Šibenik**

Vodovod i odvodnja d.o.o. Šibenik organizira i obavlja djelatnost vodoopskrbe za šire područje od grada Šibenika, prema otoku Murteru na sjeverozapadu, do Rogoznice i dijelom Grada Kaštela, Kaštelanske zagore na jugoistoku, sjeverozapadno za Općinu Stankovci i Kistanje te sjeveroistočno za Općinu Promina. Djelatnost odvodnje otpadnih voda obavlja se za područja Grada Šibenika, Grada Skradina, Općine Rogoznica, Grada Vodica i Općine Tribunj.

Društvo je upisano u registar Trgovačkog suda u Šibeniku pod br. Tt-96/7032-2., a temeljni kapital iznosi 345.209.300,00 kuna

Skupština je najviši organ Društva kojega čini po jedan predstavnik osnivača Društva (jedinica lokalne samouprave na čijem području se proteže vodoopskrbni tehnološki sustav). Predsjednik Skupštine je gradonačelnik Grada Šibenika. Svi članovi Društva imaju ukupno 100 glasova, a svaki pojedinačno odgovarajući broj glasova srazmjerno sudjelovanju u ukupnom temeljnom kapitalu Društva.

Nadzorni odbor nadzire vođenje poslova i sastoji se od 9 članova koje bira Skupština Društva i to: 5 članova na prijedlog Grada Šibenika, jednog člana radnici Društva, dok ostala 3 člana biraju članovi Skupštine na prijedlog ostalih članova Skupštine.

Upravu Društva čini direktor kojeg imenuje Nadzorni odbor., u postupku i na vrijeme kako odluči Skupština.

### **● Registar imenovanih članova – nadzorni odbori i uprave**

*Tablica 1. Registar imenovanih članova nadzornog odbora i uprava trgovačkih društava*

Trgovačko društvo	Nadzorni odbor	Uprava / osoba za zastupanje
<b>Komunalno poduzeće Kistanje d.o.o.</b>	Vujo Krneta	Momčilo Grčić, dipl.oec. – član uprave, direktor
	Mira Čuk	
	Ivan Palić	
<b>Ruralni poduzetnički inkubator Krka Kistanje d.o.o.</b>	Sandra Ardalić	Branka Ivanović, dipl.psih.-član uprave, direktor
	Mario Bilač	
	Vladimir Biserko	
<b>Vodovod i odvodnja d.o.o. Šibenik</b>	Ante Rakić	Zvonimir Štrkalj dipl.iur.– član uprave, direktor
	Stipica Protega	
	Lucija Toprek	
	Zlatko Čorić	
	Ivica Abramac	
	Tomo Grubišić	

	Hrvoje Stančić	
	Nenad Samardžija	
	Davor Menđušić	

Izvor: <https://sudreg.pravosudje.hr>

### ● Ciljevi upravljanja trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Općine Kistanje

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

- vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina Kistanje ima poslovni udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama,
- objavljivati podatke na internetskim stranicama o trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Općine
- sudjelovati na sjednicama skupština trgovačkih društava u vlasništvu/ suvlasništvu Općine

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

- prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava
- Općina Kistanje treba djelovati kao informiran i aktivan vlasnik/suvlasnik te ustanoviti jasnu i konzistentnu vlasničku politiku

U 2024. godini nije planirano raspolaganje, odnosno kupnja i prodaja poslovnih udjela Općine u trgovačkim društvima.

### 3. PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U VLASNIŠTVU OPĆINE KISTANJE

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

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kistanje („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, br. 9/12) utvrđuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obaveze zakupodavca i zakupnika, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kistanje, te međusobna prava i obaveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kistanje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku.

Odlukom o visini zakupnine za poslovne prostore koji se javnim natječajem daju na korištenje udrugama („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj 11/16) propisuje se način utvrđivanja visine zakupnine za korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Općine Kistanje koje se javnim natječajem daju na korištenje udrugama za provođenje programa i projekata od javnog interesa.

Općina Kistanje trenutno raspolaze, odnosno u svom vlasništvu ima 4 poslovna prostora koji su dani u zakup. Poslovni prostori Općine su navedeni u sljedećoj tablici.

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

Red. br.	Naziv/opis jedinice imovine (poslovnog prostora)	Adresa	Površina
1.	Građevinski objekti i dvorište	Trg Petra Preradovića 8, 22305 Kistanje	995,00 m <sup>2</sup>
2.	Građevinski objekt	Smrdelje br.6, 22305 Kistanje	475,69 m <sup>2</sup>
3.	Skladišni prostor pod krovom i skladišni prostor-dvorište	Dr.Franje Tuđmana 103, 22305 Kistanje	327,00 m <sup>2</sup> 2.500,00 m <sup>2</sup>
4.	Prodajni i skladišni prostor	Biovičino Selo 11, 22305 Kistanje	30,00 m <sup>2</sup> 25,00 m <sup>2</sup>

Izvor: Općina Kistanje

Općina Kistanje ima u vlasništvu i prostore koji su dani na korištenje bez plaćanja naknade ( Dom kulture u Kistanjama i bivša zgrada Općine, adresa Ul. Franje Tuđmana 101) uglavnom udrugama koje djeluju na području Općine Kistanje. Općina Kistanje ima u planu raspisivanje natječaja kako bi se prostori dodijelili udrugama koje su aktivne i koje djeluju na području općine.

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

- na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini Kistanje budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem
- poduzeti aktivnosti za naplatu potraživanja vezanih uz zakup poslovnih prostora te aktivnije pratiti istek roka zaključenih ugovora i pravodobno poduzimati radnje u vezi s produljenjem ugovora o zakupu odnosno provedbi natječaja za zakup
- poslovne prostore davati u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kistanje
- pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provoditi javni natječaj u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge

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

- donositi opće i pojedinačne akte kojima se regulira upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima

#### **4. PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA ZEMLJIŠTEM U VLASNIŠTVU OPĆINE KISTANJE**

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23), zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene.

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine Kistanje važan udio čini građevinsko zemljište koje predstavlja potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

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

O prodaji zemljišta odlučuje Općinsko vijeće posebnom odlukom. Prijedlog Općinskom vijeću o prodaji zemljišta podnosi općinski načelnik. Odluku o prodaji zemljišta Općinsko vijeće donosi većinom glasova prisutnih članova.

Izravnom pogodbom, odnosno bez provođenja javnom natječaja, Općinsko vijeće može prodati građevinsko zemljište i ostale nekretnine u vlasništvu Općine u slučajevima određenim zakonom i Odlukom o načinu raspolaganja, korištenja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Kistanje, u predviđenim slučajevima.

Izravnom pogodbom može se prodati građevinsko zemljište i ostale nekretnine u vlasništvu Općine:

- osobi kojoj je to zemljište potrebno za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili dokumentom prostornog plana, ukoliko površina tog zemljišta ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice,
- osobi kojoj je to zemljište potrebno za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja,
- osobi koja je na tom zemljištu izgradila građevinu za stalno stanovanje bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta, pod uvjetom da je građevina izgrađena u skladu s važećim prostornim planom, te ako se vlasnik građevine obveže da će ishoditi rješenje o uvjetima građenja ili drugi odgovarajući akt u roku od godine dana od sklapanja kupoprodajnog ugovora,

- u slučaju izgradnje vjerskih objekata, ustanova iz oblasti predškolskog odgoja, školskih ustanova, ustanova iz oblasti kulture i zdravstva, te izgradnje sportskih objekata.

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

- voditi brigu o interesima Općine Kistanje kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije

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

- poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime dalje upravlja i raspoložuje sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Općine
- zemljište u vlasništvu Općine davati u zakup radi korištenja zemljišta zbog potreba obavljanja određenih djelatnosti i u druge svrhe
- katastarske čestice zemljišta unutar granice građevinskog područja površine veće od 500 m<sup>2</sup> i katastarske čestice zemljišta izvan granice građevinskog područja planirane dokumentima prostornog uređenja za izgradnju, koje su u evidencijama Državne geodetske uprave evidentirane kao poljoprivredno zemljište, a koje nisu privedene namjeni, moraju se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju i u tu se svrhu koristiti do izvršnosti akta kojim se odobrava građenje, odnosno do primitka potvrde glavnog projekta

U 2024. godini nastavlja se sa aktivnostima upravljanja i raspolaganja zemljištem u vlasništvu Općine koji podrazumijevaju stavljanje tog zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja ili prava služnosti, davanjem u zakup i drugim oblicima raspolaganja.

## **5. PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NERAZVRSTANIM CESTAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE KISTANJE**

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

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

Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i slično) može se dati u zakup sukladno posebnim propisima, ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstanih cesta. Nerazvrstane ceste upisuju se u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave.

Općina Kistanje ustrojila je i vodi Registar nerazvrstanih cesta na području Općine Kistanje.

Općinsko vijeće Općine Kistanje donijelo Odluku o nerazvrstanim cestama i javno-prometnim površinama na području Općine Kistanje („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 14/11, 5/17) kojom se uređuje korištenje, upravljanje, održavanje, građenje, rekonstrukcija, zaštita, financiranje te poslovi nadzora na nerazvrstanim cestama na području Općine Kistanje.

Strategijom upravljanja imovinom definirane su sljedeće smjernice za nerazvrstane ceste:

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

Planom upravljanja imovinom definiraju se sljedeće smjernice za nerazvrstane ceste:

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

Općina Kistanje u 2021. godini planira nastaviti provedbu aktivnosti uređenih Odlukom o nerazvrstanim cestama i javno-prometnim površinama na području Općine Kistanje.

## 6. PLAN PRODAJE I KUPOVINE NEKRETNINA U VLASNIŠTVU OPĆINE KISTANJE

Odlukom o načinu raspolaganja, korištenja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Kistanje uređuje se nadležnost i postupanje tijela Općine Kistanje u raspolaganju, korištenju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine.

Općinsko vijeće Općine Kistanje raspoložuje, koristi i upravlja nekretninama u vlasništvu Općine, pažnjom dobrog domaćina, poštujući načela zakonitosti, ekonomičnosti i svrishodnosti, a sve sukladno odredbama zakona koji se odnosi na raspolaganje i upravljanje nekretninama, Statuta Općine Kistanje i gore spomenute Odluke.

Općinsko vijeće nekretninu u vlasništvu Općine, može otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom ili gore spomenutom Odlukom nije drugačije određeno.

Raspolaganjem nekretninama smatra se prodaja, razvrgnuće suvlasničke zajednice, davanje i primanje na dar nekretnina, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili terete na nekretninama, uspostava prava građenja te najam odnosno zakup nekretnina.

Korištenjem nekretnina smatra se uporaba i ubiranje plodova ili koristi koju nekretnina u vlasništvu Općine daje, bez prava otuđenja ili opterećenja.

Upravljanjem nekretninama smatra se stjecanje nekretnina i raspolaganje nekretninama.

Prodaja i kupovina nekretnina u 2024.g. ovisit će o iskazanim interesima i o potrebama Općine koje se mogu pojaviti tijekom godine, o čemu odlučuje općinski načelnik ili općinsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine.

## 7. PLAN PROVOĐENJA POSTUPAKA PROCJENE IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE KISTANJE

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

Sve nekretnine pojedinačno se procjenjuju od strane ovlaštenog sudskog procjenitelja, a temeljem procjemenog elaborata napravljenog sukladno važećim zakonskim i podzakonskim propisima.

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

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

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

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

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

## 8. PLAN RJEŠAVANJA IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA

Jedan od osnovnih zadataka u rješavanju prijepora oko zahtjeva koje jedinice lokalne i područne samouprave imaju prema Republici Hrvatskoj je u rješavanju suvlasničkih odnosa u kojima se međusobno nalaze. U tom smislu potrebno je popisati sve nekretnine (stanove, poslovne prostore i građevinska zemljišta) na kojima postoji suvlasništvo i gdje god

je to moguće i ne preklapaju se interesi, ili zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili razvrgnuti suvlasničku zajednicu geometrijskom diobom. U praksi bi to, između ostalog, značilo da bi se zamjenom nekretnina formirale veće građevinske čestice pogodne za investicije.

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

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

Zakonom o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine” broj 80/11, 144/21) u cilju osiguravanja pretpostavki za učinkovitije provođenje projekata vezano za izgradnju infrastrukturnih građevina od interesa za Republiku Hrvatsku i u interesu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, radi uspješnijeg sudjelovanja u Kohezijskoj politici Europske unije i u korištenju sredstava iz fondova Europske unije, uređuje rješavanje imovinskopravnih odnosa i oslobođenje od plaćanja naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja, na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske i vlasništvu jedinica lokalne, odnosno jedinica područne (regionalne) samouprave.

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

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

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

- u poslovnim knjigama evidentirati, te u financijskim izvještajima iskazati imovinu (nekretnine) za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, prema procijenjenim vrijednostima sudskog vještaka
  - Novim zakonom o upravljanju pokretninama i nekretninama u vlasništvu RH, prepušta se upravljanje građevinskim zemljištem i građevinama sa zemljištem za redovnu uporabu županijama, gradovima sjedištima županija i velikim gradovima na način da su:
    - gradonačelnici i župani ovlašteni raspolagati nekretninama tržišne vrijednosti od iznosa do 130 000 eura,
    - gradska vijeća, odnosno županijske skupštine raspolazu nekretninama vrijednima do iznosa od 1 milijun eura
    - raspolaganje nekretninama čija je vrijednost od 1 milijun do 1,5 milijuna eura je u nadležnosti ministra nadležnog za državnu imovinu
    - o nekretninama iznad tog iznosa odlučuje Vlada Republike Hrvatske
- Sredstva ostvarena od upravljanja nekretninama dijele se na način da Republici Hrvatskoj pripada 60% prihoda, županiji na čijem je području predmetna nekretnina 20% te jedinici lokalne samouprave 20% prihoda.

**9. NEKI OD POSTUPAKA OPĆINE KISTANJE POKRENUTI RADI RJEŠAVANJA IMOVINSKOPRAVNIH ODNOSA KROZ 2023.G.**

*Tablica 3 Nekretnine Općine Kistanje u rješavanju*

Naziv nekretnine	Broj čestice	Katastarska općina	Razlog zahtjeva za darovanje
nogostup	4019	Kistanje	Pokrenut će se izvansudska nagodba s općinskim državnim odvjetništvom (potrebna izrada geodetskog elaborata)



Ambulanta u Đevrskama	983/6	Smrdelje	Ishodovana je uporabna dozvola, pokrenut će se pojedinačni ispravni postupak za upis Općine Kistanje
Bivša ATC centrala	531/24	Smrdelje	Zatražena uporabna dozvola, pokrenut će se obnova zemljišne knjige i zatražiti uknjižba Općine Kistanje
Škola u Zečevu i učiteljski stan	2329/1 i 2206	Đevrske	Upisana je RH-traži se model za upis prava vlasništva na Općinu Kistanje, ishodovana uporabna dozvola
Bivša cestarska kuća	*194	Đevrske	Pokrenuta i provedena uknjižba na ime Općine Kistanje
Zgrada (Dom kulture)	*416	Kistanje	Pokrenut pojedinačni ispravni postupak pred Općinskim sudom
Nogostup uz zgradu starog suda	4016/7	Kistanje	Pokrenut zahtjev za mirno rješenje spora pred Općinskim državnim odvjetništvom
Dio zemljišta-pojas na Trgu Petra Preradovića	5372/2	Kistanje	Pokrenut pojedinačni ispravni postupak pred Općinskim sudom

Izvor: Općina Kistanje

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

Interni akti i pojedinačne odluke vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine Kistanje.

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

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

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

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

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

## **11. PLAN ZAHTJEVA ZA DAROVANJE NEKRETNINA UPUĆENIH MINISTARSTVU DRŽAVNE IMOVINE**

U 2023.g. nije došlo do rješavanja postupaka darovanja za niti jednu od zatraženih nekretnina niti zemljišta iz ranijih godina, posebno iz 2019.g. (zemljišta za sanaciju odlagališta, zemljišta za nogometno igralište, groblja itd). Općina Kistanje dobila je očitovanje u vezi kat,čest. 691/18 i 692 k.o. Biovičino selo tj. groblja u Biovičinom selu, da se iste nalaze izvan granica građevinskog područja naselja i da Ministarstvo ima ovlasti samo nad građevinskim područjem naselja. Općina Kistanje mora pronaći drugi model za rješavanje prava vlasništva.

## **12. ZAKLJUČAK**

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

Općina Kistanje s izrađenim Registrom nekretnina, Strategijom upravljanja imovinom te ovim Planom upravljanja imovinom ima dobre pretpostavke za racionalno upravljanje i podlogu za donošenje odluka koje će unaprijediti procese upravljanja imovinom.

KLASA:001-01/23-01/1  
URBROJ:2182-16-01-23-2

OPĆINA KISTANJE