



**REPUBLIKA HRVATSKA  
KRAPINSKO - ZAGORSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA MARIJA BISTRICA**

**GODIŠNJI PLAN  
UPRAVLJANJA IMOVINOM  
U VLASNIŠTVU OPĆINE MARIJA BISTRICA  
ZA 2023. GODINU**

Marija Bistrica, studeni 2022. godine

## I. UVOD

Općina Marija Bistrica dužna je izraditi Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Marija Bistrica za razdoblje od godinu dana. Donošenje Godišnjeg plana upravljanja propisano je člancima 15. i 19. Zakona o upravljanju državnom imovinom ("Narodne novine", broj 52/18). Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Marija Bistrica određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom Općine Marija Bistrica (u daljnjem tekstu: Općina), provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije te mora sadržavati detaljnu analizu stanja upravljanja pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine i godišnje planove upravljanja pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine:

- 1) godišnji plan upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine,
- 2) godišnji plan upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u vlasništvu Općine,
- 3) godišnji plan upravljanja i raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine,
- 4) plan prodaje nekretnina u vlasništvu Općine,
- 5) godišnji plan rješavanja imovinsko - pravnih i drugih odnosa vezanih uz infrastrukturne projekte,
- 6) godišnji plan provođenja postupaka procjene imovine u vlasništvu Općine,
- 7) godišnji plan vođenja registra imovine,
- 8) godišnji plan postupaka vezanih uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine
- 9) ostalo.

Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Marija Bistrica Općinsko vijeće donosi za razdoblje od godinu dana. Poblizi obvezni sadržaj Plana upravljanja, podatke koje mora sadržavati i druga pitanja s tim u vezi, propisano je Uredbom o obveznom sadržaju plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 24/14).

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Marija Bistrica za razdoblje od 2020. do 2030. godine, Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine i Izvješće o provedbi Plana upravljanja, tri su ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja i raspolaganja imovinom. Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom uvažavajući pri tome gospodarske i razvojne interese Općine. Planovi upravljanja usklađuju se sa Strategijom i moraju sadržavati detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine.

Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine je jedinstveni dokument sveobuhvatnog prikaza transparentnog upravljanja imovinom u vlasništvu Općine. Smjernice Strategije, a time i odrednica godišnjih planova jest pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu, čuvati interese Općine i generirati gospodarski rast kako bi se osigurala kontrola, javni interes i pravično raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine.

Vlasništvo Općine 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 trebalo bi poticati razvoj gospodarstva i važno je za njegovu stabilnost, a istodobno pridonosi boljoj kvaliteti života svih stanovnika Općine.

Upravljanje imovinom kao ekonomski proces podrazumijeva evidenciju imovine, odnosno uvid u opseg i strukturu imovine, računovodstveno priznavanje i procjenu njene vrijednosti, razmatranje varijantnih rješenja uporabe imovine, odlučivanje o uporabi i analizu mogućnosti njene utrživosti u kratkom i dugom roku odnosno upravljanje učincima od njene uporabe.

Upravljanje nekretninama odnosi se na provedbu postupaka potrebnih za upravljanje nekretninama, sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine, tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina, reguliranje vlasničkopravnog statusa nekretnina, ustupanje nekretnina na korištenje ustanovama, trgovačkim društvima i pravnim osobama za obavljanje poslova od javnog interesa te obavljanje drugih aktivnosti i poslova u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Raspolaganje imovinom 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 zaloge na imovini ili na drugi zakonski način te davanje imovine na uporabu.

Temeljni cilj Strategije jest učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine prema načelu učinkovitosti dobrog gospodarstva. U tu svrhu potrebno je aktivirati nekretnine u vlasništvu Općine i staviti ih u funkciju gospodarskoga razvoja Općine.

Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine prati strukturu upravljanja imovinom u vlasništvu Općine proteklih godina, odnosno strukturu utvrđenu Uredbom o propisanom sadržaju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 24/14). Poglavljima godišnjih planova definiraju se kratkoročni ciljevi, pružaju izvedbene mjere, odnosno specificiraju se aktivnosti za ostvarenje ciljeva, te određuju smjernice upravljanja, a sve u svrhu učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom Općine s ciljem njezina očuvanja i važnosti za život i rad sadašnjih i budućih generacija, te njezine funkcije u službi gospodarskog rasta.

U ostvarenju temeljnih dugoročnih ciljeva Općina se vodi preporukama koje su navedene u Izvješću o obavljenoj reviziji upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Krapinsko - zagorske županije.

Tablica 1. Planirani prihodi upravljanja imovinom u Proračunu Općine

Planirani prihodi od imovine			
Opis	Proračun 2022.	Projekcija 2023.	Projekcija 2024.
Prihodi od prodaje nefinancijske imovine	27.000,00	27.000,00	27.000,00
Prihodi od prodaje neproizvedene dugotrajne imovine	0,00	0,00	0,00
Prihodi od prodaje proizvedene dugotrajne imovine	0,00	0,00	0,00

Prihodi od imovine	2.514.010,00	2.134.010,00	2.134.010,0 0
Ukupno	2.541.010,00	2.161.010,00	2.161.010,0 0

## Godišnji plan upravljanja trgovačkim društvima

Tablica 2. Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine

Trgovačko društvo	Postotak vlasništva
ZAGORSKI VODOVOD d.o.o.	6,77 %
LIJEPA BISTRICA d.o.o.	100,00 %
RADIO MARIJA BISTRICA d.o.o.	25,00 %

Predmet poslovanja trgovačkog društva ZAGORSKI VODOVOD d.o.o. je djelatnost skupljanja, pročišćavanja i opskrbe vodom.

Predmet poslovanja trgovačkog društva LIJEPA BISTRICA d.o.o. je komunalna djelatnost.

Predmet poslovanja trgovačkog društva RADIO MARIJA BISTRICA d.o.o. je proizvodnja i emitiranje radio i TV programa.

Podaci o poslovanju, financijska izvješća, registar imenovanih članova nadzornih odbora i uprava, planovi i ostale informacije vezane za poslovanje i djelovanje nalaze se na službenoj mrežnoj stranici trgovačkih društava. Općina će na svojoj Internet stranici objaviti Registar imenovanih članova nadzornog odbora i uprava trgovačkih društava. Sukladno zakonskim propisima Općina sudjeluje u radu navedenih trgovačkih društava putem svojih predstavnika. U 2023. godini Općina ne planira raspolaganje poslovnim udjelima Općine u trgovačkim društvima kao ni raspolaganje osnivačkim pravima Općine u pravnoj osobi kojoj je osnivač.

### Operativne mjere upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Marija Bistrica

Tijekom 2023. godine Općina će u okviru upravljanja vlasničkim udjelom trgovačkih društava obavljati sljedeće poslove:

1. Kontinuirano prikupljati i analizirati izvješća o poslovanju dostavljena od trgovačkih društava,
2. Sukladno Uredbi o izmjenama i dopunama Uredbe o sastavljanju i predaji izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila, direktor trgovačkog društva u vlasništvu Općine do 31. ožujka tekuće godine za prethodnu godinu dostavlja općinskom načelniku Izjavu, popunjeni Upitnik, Plan otklanjanja slabosti i

nepravilnosti i Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima utvrđenima prethodne godine. Direktor trgovačkog društva u vlasništvu više jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave do 31. ožujka tekuće godine za prethodnu godinu, dostavlja Izjavu, popunjeni Upitnik, Plan otklanjanja slabosti i nepravilnosti, Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima utvrđenima prethodne godine i Mišljenje unutarnjih revizora o sustavu financijskog upravljanja i kontrola za područja koja su bila revidirana čelniku, one jedinice lokalne i/ili područne (regionalne) samouprave koja ima najveći udio u vlasništvu trgovačkog društva, a svim ostalim jedinicama lokalne i/ili područne (regionalne) samouprave koje imaju udjele u vlasništvu dostavlja na znanje presliku dostavljene dokumentacije. Iznimno, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave koje imaju jednake udjele u vlasništvu trgovačkog društva koje su zajednički osnovale, a od kojih niti jedna nema najveći udio u vlasništvu i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave moraju se međusobno dogovoriti kojoj od jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave direktor trgovačkog društva dostavlja do 31. ožujka tekuće godine za prethodnu godinu, Izjavu, popunjeni Upitnik, Plan otklanjanja slabosti i nepravilnosti, Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima utvrđenima prethodne godine i Mišljenje unutarnjih revizora o sustavu financijskog upravljanja i kontrola za područja koja su bila revidirana. Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave koje temeljem najvećeg udjela u vlasništvu odnosno dogovora provjeravaju Izjave i Upitnike te Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima utvrđenima prethodne godine koje im dostavljaju trgovačka društva u vlasništvu više jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kojima su osnivači više jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave o provedenim provjerama obavještavaju druge jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave koje imaju udjele u vlasništvu, odnosno koje su osnivači.

3. Popunjavati i ažurirati Registar imenovanih članova nadzornih odbora i uprava trgovačkih društava te ga objavljivati na Internet stranici.

### **Mjere unapređenja upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Marija Bistrica**

Mjere unapređenja upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine su:

- nakon analize poslovnih rezultata trgovačkih društava i održanih glavnih godišnjih redovnih skupština trgovačkih društava sustavno unapređivati način, opseg, analizu i objavljivanje podataka,
- nastavak obavljanja prethodnih radnji, praćenja, objava i sudjelovanja na skupštinama trgovačkih društava uz unapređivanje praćenja provedbi odluka skupština trgovačkih društava,
- unaprijediti registar imenovanih članova nadzornih odbora i uprava, uz poboljšanje ažurnosti te ga postaviti na Internet stranici Općine kako bi bio dostupan javnosti.

### **Provedbene mjere tijekom 2023. godine vezane za smjernice određene Strategijom, a koje se odnose na trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Marija Bistrica**

Provedbene mjere tijekom 2023. godine vezane za smjernice određene Strategijom, a koje se odnose na trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine su:

- prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava u zakonskim rokovima,
- vršiti provjere popunjene i dostavljene Izjave o fiskalnoj odgovornosti u roku i sukladno zakonu,
- preporučiti transparentno i odgovorno, profesionalno i učinkovito, u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, upravljanje trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine što će se osiguravati kroz rad i izvještavanje predstavnika (su)vlasnika u nadzornim odborima i skupštinama trgovačkih društava,
- preporučiti trgovačkim društvima javnu objavu bitnih informacija na njihovim internet stranicama. Bitne informacije koje bi trebale biti objavljenje na njihovim internet stranicama su: ciljevi društva i informacije o njihovom ispunjavanju, vlasničku i glasačku strukturu trgovačkog društva, svaku financijsku pomoć (garancije, subvencije, preuzete obveze), popis gospodarskih subjekata s kojima su u sukobu interesa u smislu propisa o javnoj nabavi, donesen plan nabave u skladu s propisima o javnoj nabavi, registar ugovora o javnoj nabavi i okvirnih sporazuma koji sadrži podatke u skladu s propisima o javnoj nabavi a sve sukladno Antikorupcijskom programu trgovačkog društva,
- preporučiti da se doneseni akti, kojima se reguliraju obveze i odgovornosti trgovačkog društva moraju objavljivati općoj javnosti te da se i s tim povezani troškovi moraju pokriti na transparentan način.

## **II. GODIŠNJI PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U VLASNIŠTVU OPĆINE MARIJA BISTRICA**

Poslovni prostori su, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15, 112/18), poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta. Pod pojmom stanovi, podrazumijevaju se stanovi u vlasništvu lokalnih jedinica.

Ciljevi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u vlasništvu Općine su sljedeći:

1. Općina mora na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju. Svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem.
2. Ujednačiti standarde korištenja poslovnih prostora. Zakonski propisi, akti i dokumenti kojima je uređeno upravljanje i raspolaganje stanovima i poslovnim prostorima u vlasništvu Općine:
  - Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18),
  - Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (»Narodne novine«, broj 80/11 i 144/21),

- Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture ("Narodne novine", broj 93/13, 114/13, 41/14, 57/18 i 138/21),
- Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 29/18 i 114/18),
- 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 i 152/14),
- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji ("Narodne novine", broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19),
- Zakon o cestama ("Narodne novine", broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14 i 110/19),
- Zakon o zaštiti prirode ("Narodne novine", broj 80/13, 15/18, 14/19 i 127/19),
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine", broj 66/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20 i 117/21),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama («Narodne novine», broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina ("Narodne novine", broj 112/18)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu ("Narodne novine", broj 20/18, 115/18 i 98/19),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade ("Narodne novine", broj 74/14, 69/17, 98/19),

Ugovorom o zakupu poslovnog prostora između Općine Marija Bistrica kao zakupodavca i Zagrebačke banke d.d. kao zakupnika od 31. prosinca 2015. godine dane su u zakup poslovne prostorije u prizemlju zgrade Općine Marija Bistrica, Trg pape Ivana Pavla II 34, ukupne površine 105,25 m<sup>2</sup> uz mjesečnu najamninu od 1.720,00 eura uvećano za PDV na rok od 5 godina odnosno do 31. prosinca 2020. godine. Isti ugovor je aneksiran i uredno se podmiruju obveze s osnova zakupnine.

Ugovorom o zakupu poslovnog prostora između Općine Marija Bistrica kao zakupodavca i Evolve d.o.o. kao zakupnika od 1. travnja 2021. godine dane su u zakup poslovne prostorije u prizemlju zgrade Doma kulture u Mariji Bistrici, Zagrebačka ulica 26, ukupne površine 587,58 m<sup>2</sup> uz mjesečnu najamninu od 18.800,00 kuna uvećano za PDV na rok od 5 godina odnosno do 1. travnja 2026. godine.

Poslovni prostor dan je na korištenje proračunskom korisniku Općinskoj knjižnici i čitaonici Marija Bistrica uz mjesečnu zakupninu od 1,00 kunu. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom

vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Općina Marija Bistrica je vlasnik stana u Zagrebačkoj ulici, broj 52, na prvom katu, ukupne površine 52,62 m<sup>2</sup> sa pripadajućim podrumskim prostorom za koji je između Općine Marija Bistrica kao najmodavca i dr. Anite Sabolek kao najmoprimca sklopljen 25. veljače 1997. godine Ugovor o najmu stana uz mjesečnu najamninu od 150,00 kuna te plaćanje svih režijskih troškova od strane najmoprimca. Predmetni ugovor se redovito aneksira u pogledu odredbi o trajanju najma ugovora kao i dopuniti odredbama o raskidu ugovora. Općina Marija Bistrica je vlasnik dvije garaže za koje su sklopljeni Ugovori o zakupu poslovnog prostora do 31. prosinca 2022. godine uz plaćanje zakupnine od 27,00 eura mjesečno uvećano za PDV po garaži. Sve obveze s osnova predmetna tri ugovora ispunjavaju se redovito sa strane najmoprimca odnosno zakupnika.

Općina osim financijskim sredstvima upravlja i raspolaže pokretninama i nekretninama za vlastite potrebe odnosno u cilju obavljanja poslova iz svojeg djelokruga sukladno zakonu i Statutu. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i zemljištem utvrđeni su i prethodno navedenim internim aktima Općine.

### **Provedbene mjere tijekom 2023. godine vezane za smjernice određene Strategijom, a koje se odnose na poslovne prostore**

Prema načelu dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzimat će se aktivnosti za stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

### **III. GODIŠNJI PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM U VLASNIŠTVU OPĆINE MARIJA BISTRICA**

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

Građevinsko zemljište čini važan udio nekretnina u vlasništvu Općine koji predstavlja veliki potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Aktivnosti u upravljanju i raspolaganju građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine podrazumijevaju i provođenje postupaka stavljanja tog zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanje imovinskopravnih odnosa, davanjem u zakup zemljišta te kupnjom nekretnina za korist Općine, kao i drugim poslovima u vezi sa zemljištem u vlasništvu Općine, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti drugog tijela.

Upravljanje i raspolaganje građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine uređeno je:

- Zakonom o upravljanju državnom imovinom ("Narodne novine", broj 52/18),
- Zakonom o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina ("Narodne novine", broj 80/11 i 144/21),

- Zakonom o unapređenju poduzetničke infrastrukture ("Narodne novine", broj 93/13, 114/13, 41/14, 57/18 i 138/21),
- Zakonom o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 29/18, 114/18),
- Zakonom 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 i 152/14).

U postupcima raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine moraju se imati u vidu i propisi kao što su:

- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19),
- Zakon o gradnji ("Narodne novine", broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19),
- Zakon o vodama ("Narodne novine", broj 66/19 i 84/21),
- Zakon o cestama ("Narodne novine", broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19 i 144/21),
- Zakon o zaštiti prirode ("Narodne novine", broj 80/13, 15/18, 14/19 i 127/19),
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine", broj 66/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20 i 117/21),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine", broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina ("Narodne novine", broj 112/18),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu ("Narodne novine", broj 20/18, 115/18 i 98/19),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade ("Narodne novine", broj 74/14, 69/17, i 98/19),
- Zakon o šumama ("Narodne novine", broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20 i 145/20),

Općina Marija Bistrica vlasnik je građevinskog i poljoprivrednog zemljišta i to 20 katastarskih čestica koja u naravi predstavljaju izgrađena građevinska zemljišta, 89 čestica koje u naravi predstavljaju neizgrađena građevinska zemljišta, 45 čestica koje u naravi predstavljaju poljoprivredna zemljišta te 17 čestica koja sa u naravi šuma. Sve navedene čestice se uredno vode u registru nekretnina Općine Marija Bistrica i redovito ažuriraju.

Aktivnosti u upravljanju i raspolaganju zemljištem u vlasništvu Općine Marija Bistrica podrazumijevaju i provođenje postupaka stavljanja tog zemljišta u funkciju različitim pravnim poslovima: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem imovinskopravnih odnosa, davanjem u zakup zemljišta te kupnjom građevinskog i poljoprivrednog zemljišta za korist Općine Marija Bistrica.

U planiranju korištenja potencijala građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine u funkciji rasta i razvoja važnu ulogu ima i prostorno planiranje.

Građevinsko zemljište u vlasništvu Općine prodat će se kako slijedi:

1. U postupku javnog natječaja na temelju:
  - odluka Općinskog vijeća,

- prijedloga za prodaju općinskog načelnika sukladno zakonskim ograničenjima,
- obrazloženog prijedloga za prodaju fizičkih i pravnih osoba.

### **Provedbene mjere tijekom 2022. godine vezane za smjernice određene Strategijom, a koje se odnose na građevinsko zemljište**

Provedbene mjere tijekom 2022. godine vezane za smjernice određene Strategijom, a koje se odnose na građevinsko zemljište:

- započinjanje postupanja po novo zaprimljenim zahtjevima za raspolaganje građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine.

## **IV. GODIŠNJI PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NERAZVRSTANIM CESTAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE MARIJA BISTRICA**

Prema Zakonu o cestama («Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19 i 144/21), 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 je donijela Odluku o nerazvrstanim cestama na području Općine Marija Bistrica. Ovom se Odlukom uređuje korištenje, upravljanje, građenje, rekonstrukcija i održavanje nerazvrstanih cesta na području Općine, kontrola i nadzor nad izvođenjem radova na nerazvrstanim cestama te mjere za zaštitu nerazvrstanih cesta.

Nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim odredbama Zakona o cestama i drugim propisima a posebice:

- ceste na području Općine koje sukladno zakonu kojim se uređuju ceste prestaju biti razvrstane kao javne ceste,
- ceste koje povezuju naselja na području Općine
- ceste koje povezuju područja unutar Općine i naselja,
- terminali i okretišta vozila javnog prijevoza,
- pristupne ceste do stambenih, poslovnih, gospodarskih i drugih građevina,
- druge ceste na području Općine.

Nerazvrstanu cestu čine:

- cestovna građevina (donji stroj, kolnička konstrukcija, sustav za odvodnju atmosferskih voda s nerazvrstane ceste, drenaže, most, vijadukt, podvožnjak, nadvožnjak, propust, tunel, galerija, potporni i obloženi zid, pothodnik, nathodnik i slično), nogostup, biciklističke staze te sve prometne i druge površine na pripadajućem zemljištu (zelene površine, ugibališta, parkirališta, okretišta, stajališta javnog prijevoza i slično),
- građevna čestica, odnosno cestovno zemljišta u površini koju čine površina zemljišta na kojoj prema projektu treba izgraditi ili je izgrađena cestovna građevina, površina zemljišnog pojasa te površina zemljišta na kojima su prema projektu ceste izgrađene ili se trebaju izgraditi građevine za potrebe održavanja ceste i pružanja usluga vozačima i putnicima (objekti za održavanje cesta, upravljanje i nadzor prometa, benzinske postaje, servisi i drugo),
- zemljišni pojas s obiju strana ceste potreban za nesmetano održavanje ceste širine prema projektu,
- prometna signalizacija (okomita, vodoravna i svjetlosna) i oprema za upravljanje i nadzor prometa,
- javna rasvjeta u funkciji nerazvrstane ceste i oprema ceste (odbojnici i zaštitne ograde, uređaji za zaštitu od buke, uređaji za naplatu parkiranja i slično).

Za potrebe upravljanja nerazvrstanim cestama i njihovog održavanja Općina je utvrdila jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama na području Općine. Tijekom 2022. godine općina ima u planu provoditi aktivnosti na ažuriranju podataka u Jedinstvenoj bazi nerazvrstanih cesta, evidentirati nerazvrstane ceste u javnim knjigama uz prethodnu izradu potrebne projektne dokumentacije, te izvršavanje aktivnosti i projekata planiranih proračunom za 2022. godinu te njegovim pratećim programima.

## **V. PLAN PRODAJE NEKRETNINA U VLASNIŠTVU OPĆINE MARIJA BISTRICA**

Jedan od ciljeva u Strategiji je da Općina mora na racionalan i učinkovit način upravljati svojim nekretninama na način da one nekretnine koje su potrebne Općini budu stavljene u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju. Sve druge nekretnine moraju biti ponuđene na tržištu bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem.

Nakon ispunjavanja uvjeta za prodaju nekretnina Općina će raspisati natječaj za prodaju nekretnina u svom vlasništvu kao i eventualno drugih nekretnina u vlasništvu općine kada i ako se ispune potrebni uvjeti sukladno zakonskim i podzakonskim propisima.

Općina može prodati nekretnine uz cijenu koja odgovara tržišnoj vrijednosti nekretnine, osim u slučajevima kad mjerodavnim zakonskim propisima nije drugačije određeno. Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se prodati po tržišnoj vrijednosti bez provedbe javnog natječaja samo iznimno, u slučajevima predviđenim zakonom. Nekretnine u suvlasništvu Općine prodat će se u odgovarajućem suvlasničkom udjelu.

Općina može stjecati nekretnine kupnjom, prihvatom dara, zamjenom, razvrgnućem suvlasničke zajednice, izvlaštenjem, stjecanjem vlasništva nad ošasnom imovinom i na drugi način propisan zakonom.

Sukladno Zakonu o uređivanju imovinskopravnih odnosa, u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina, osiguravaju se pretpostavke 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.

## **VI. GODIŠNJI PLAN PROVOĐENJA POSTUPAKA PROCJENE IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE MARIJA BISTRICA**

Strategijom definirani su sljedeći ciljevi provođenja postupaka procjene imovine u vlasništvu Općine:

1. Procjena potencijala imovine Općine mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja;
2. Uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost.

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj 78/15). 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. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije. Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja izradilo je prvu fazu Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Sustav sadrži podatke o broju transakcija za pojedino područje, vrstu nekretnina i podatke o nekretnini koja je bila predmet transakcije – stan, kuća, poslovni prostor, poljoprivredno, građevinsko, šumsko zemljište, postignute cijene itd. Ovlaštenim procjeniteljima i posrednicima u prometu nekretninama omogućen je lak pristup korisnim informacijama koje su dobra podloga za njihov kvalitetan stručni rad. Ova baza podataka važna je radi osiguranja transparentnosti tržišta nekretnina.

Zakonski propisi, akti i dokumenti kojima je uređeno provođenje postupaka procjene imovine su sljedeći:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj 78/15),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine", broj 68/18, 110/18 i 32/20),
- 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 i 152/14),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ("Narodne novine", broj 68/20),

- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa ("Narodne novine", broj 107/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj 105/15),
- Uputa o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske – Ministarstvo financija.

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

- procjenu potencijala imovine Općine Marija Bistrica 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.

## **VII. PLAN RJEŠAVANJA IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA**

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

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

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

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

Općina namjerava nastaviti s evidencijom nerazvrstanih cesta radi upisa istih kao javno dobro u vlasništvu općine te komunalne infrastrukture.

Općina namjerava započeti i s upisom komunalne infrastrukture u katastar i gruntovnicu sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu.

**U planu je provedba sveobuhvatnih aktivnosti radi upisa komunalne infrastrukture na području Općine Marija Bistrica u zemljišne knjige i evidentiranja u katastru, a koje se odnose na donošenje odluka o proglašenju komunalne infrastrukture javnim dobrom u općoj uporabi, u skladu s odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu. Isto obuhvaća donošenje plana s dinamikom provođenja evidentiranja komunalne infrastrukture, izradu tehničke dokumentacije, procjene vrijednosti, donošenje Odluka o proglašenju komunalne infrastrukture javnim dobrom u općoj uporabi, upis komunalne infrastrukture u zemljišne knjige i evidentiranje u katastru. U evidenciju komunalne infrastrukture, za svaku građevinu i uređaj, potrebno je unijeti prepoznatljivu oznaku, poput inventurnog broja, koja bi bila poveznica za usporedbu s poslovnim knjigama i popisom imovine i obveza, jer bi se povezivanjem svih navedenih evidencija dobila potpuna informacija o svakom objektu i uređaju komunalne infrastrukture.**

## **VIII. GODIŠNJI PLAN VOĐENJA REGISTRA IMOVINE**

Jedna od pretpostavki upravljanja i raspolaganja imovinom je uspostava Registra imovine koji će se stalno ažurirati i kojim će se ostvariti internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom. Stoga je jedan od prioriternih ciljeva koji se navode u Strategiji formiranje Registra imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže. Registar imovine je sveobuhvatnost autentičnih i redovito ažuriranih pravnih, fizičkih, ekonomskih i financijskih podataka o imovini. Uspostava sveobuhvatnog popisa imovine bitan je za učinkovito upravljanje imovinom. Njegov ustroj i podatkovna nadogradnja dugogodišnji je proces koji se mora konstantno ažurirati. Pravovremenim i učestalim ažuriranjem registra imovine ostvarit će se ključna smjernica iz Strategije.

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

Zakonski propisi kojima je uređeno postupanje vezano uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine:

- Zakon o upravljanju državnom imovinom ("Narodne novine", 52/18),
- Zakon o pravu na pristup informacijama ("Narodne novine", broj 25/13 i 85/15),
- Uredba (EU) 2016/679 Europskog parlamenta i Vijeća od 27. Travnja 2016. O zaštiti pojedinaca u vezi s obradom osobnih podataka i o slobodnom kretanju takvih podataka te o stavljanju izvan snage Direktive 95/46/EZ
- Zakon o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka ("Narodne novine", broj 42/18),
- Zakon o tajnosti podataka ("Narodne novine", broj 79/07 i 86/12),
- Zakon o zaštiti tajnosti podataka ("Narodne novine", broj 108/96),

- Zakon o medijima ("Narodne novine", broj 59/04, 84/11 i 81/13),
- Zakon o arhivskom gradivu i arhivima ("Narodne novine", broj 61/18 i 98/19),
- Pravilnik o Središnjem katalogu službenih dokumenata Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 124/15),
- Pravilnik o ustroju, sadržaju i načinu vođenja službenog Upisnika o ostvarivanju prava na pristup informacijama i ponovnu uporabu informacija ("Narodne novine", broj 83/14),
- Kriterij za određivanje visine naknadne stvarnih materijalnih troškova i troškova dostave informacije ("Narodne novine", broj 12/14, 15/14),
- Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja evidencije isključivih prava na ponovnu uporabu informacija ("Narodne novine", broj 20/16).

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama Općina na svojoj službenoj Internet stranici ima obvezu objavljivati:

- opće akte koje donosi, a koji se objavljuju i u Službenom glasniku Općine Marija Bistrica
- nacрте općih akata koje donosi u svrhu provedbe savjetovanja sa zainteresiranom javnošću
- godišnje planove, programe, strategije, upute, proračun, izvještaje o radu, financijska izvješća – na godišnjoj razini,
- zapise vezane uz lokalnu upravu i zaključke sa službenih sjednica Općinskog vijeća i službene dokumente usvojene na tim sjednicama,
- pozive za javne natječaje davanja u zakup imovine u vlasništvu Općine.

Kontinuiranom i redovitom objavom navedenih informacija na Internet stranici Općine zainteresiranoj javnosti omogućava se uvid u rad Općine te se povećava transparentnost i učinkovitost cjelokupnog sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Općine.

Javnosti je na raspolaganju i službenik za informiranje koji postupa u aktivnostima i podacima vezanima uz imovinu na temelju upućenog zahtjeva za pristup informacijama prema Zakonu o pravu na pristup informacijama ("Narodne novine", broj 25/13 i 85/15). Ujedno se pristupa dostavljanju zakonom utvrđenih podataka u Središnji katalog službenih dokumenata Republike Hrvatske, prema Pravilniku o središnjem katalogu službenih dokumenata Republike Hrvatske. Službenik za informiranje redovito se bavi i unapređenjem načina obrade dokumenata, njihovim razvrstavanjem, čuvanjem i objavljivanjem, kako bi što jednostavnije i kvalitetnije bili dostupni.

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama Općina je dužna Povjereniku dostaviti Izvješće o provedbi ovog Zakona za prethodnu godinu najkasnije do 31. Siječnja tekuće godine za prethodnu godinu.

Sukladno nacionalnim smjernicama Općina učinila je javno dostupnima svoj Registar imovine i sve dokumente kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje nekretninama kako bi bili javno dostupni svim građanima. Godišnji plan upravljanja imovinom bit će objavljen na Internet stranici Općine.

## **X. ZAKLJUČAK**

Općina je uspostavila Registar imovine u kojemu je sva imovina grupirana u portfelje i potportfelje. Registar imovine daje cjelokupan pregled imovine Općine, sa svim relevantnim podacima kao što su: naziv jedinice imovine, površina, vrijednost imovine, katastarska općina, broj katastarske čestice, prihodovna i troškovna strana za svaku pojedinu jedinicu imovine. Osim navedenoga, posebno je potrebno istaknuti da je u Registru imovine sva imovina funkcijski klasificirana na: obveznu, diskrecijsku i onu imovinu koja ostvaruje prihod.

Općina s popunjenim Registrom imovine i izrađenom Strategijom upravljanja imovinom te ovim Planom upravljanja i raspolaganja imovinom ima dobre pretpostavke za racionalno upravljanje i podlogu za donošenje odluka koje će unaprijediti procese upravljanja imovinom. Potpuni popis imovine je potreban za djelotvorno upravljanje imovinom te tako sa svoje strane može nadoknaditi troškove popisa, kroz bolje i intenzivnije korištenje imovine, smanjenje troškova u vezi s imovinom i povećanje prihoda.