

Na temelju članka 35. Statuta Općine Tisno ("Službeni glasnik Općine Tisno" br. 4/22), na prijedlog Općinskog načelnika, Općinsko vijeće Općine Tisno na 11. sjednici dana 07.studenog 2022.godine donosi

## **Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Tisno za razdoblje od 2023. do 2029.godine**

### **I. UVOD**

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Tisno donosi se za potrebe Općine Tisno (u nastavku teksta: Strategija). Strategija određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Tisno (u nastavku teksta: Općina) u razdoblju od 2023. do 2029.godine. Strategijom upravljanja i raspolaganja se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom.

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), Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013.-2017.godine ("Narodne novine" broj 76/13), Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025.godine ("Narodne novine" 96/19) te na odredbe i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom, a prilikom izrade dokumenta korišten je i Priručnik za upravljanje imovinom u jedinicama lokalne i područne samouprave iz 2004.godine.

Upravljanje imovinom možemo definirati kao proces odlučivanja i provedbe akata i odluka Općine u svezi 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 njegove vrijednosti.

Upravljanje imovinom Općine 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.

Općina da bi mogao 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. Da bi se to ostvarilo potrebno je osigurati stručne tehničke kadrovske i organizacijske uvjete.

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 zaloga 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 načina raspolaganja, utvrđivanjem pravila i kriterija raspolaganja imovinom u aktima Općine, te njihovom javnom objavom, javnom objavom najvažnijih odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama i javnosti dostupnom registru nekretnina;
2. Načelo predvidljivosti – predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem 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 i raspolaganja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

Zakon o proračunu u članku 61. definira imovinu na slijedeći način: „imovina države i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema ovome Zakonu, jest financijska i nefinancijska imovina u vlasništvu države i jedinice lokalne, područne (regionalne) samouprave. Za izvršavanje javnih službi i djelatnosti u javnom interesu država, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave može svojom imovinom osnivati ustanove, trgovačka društva i druge pravne osobe.

Uputom Ministarstva financija o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske propisano da je jedinica lokalne samouprave kao korisnik državne imovine obvezna državnu imovinu koja joj je dana na korištenje evidentirati u svojoj bilanci te koncem godine provesti sveobuhvatni popis državne imovine kojom raspolaže/upravlja, neovisno o pravnoj osnovi korištenja te imovine i neovisno o svom pravnom statusu.

U upravljanju imovinom Općina treba postupati 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 te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja. 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.

Upravljanje imovinom je složena i multidisciplinarna tema, odnosno predstavlja proces održavanja i stvaranja vrijednosti kroz najveće moguće povećanje prihoda, kontrolu izdataka, upravljanje rizicima, udovoljavanje regulatornih zahtjeva i osiguranje prikladnog fizičkog održavanja imovine. Ovu funkciju ne bi trebali zabunom zamijeniti s održavanjem i popravcima. Svaka imovina ima potencijal za stvaranje gospodarskih koristi. Te su koristi raspodijeljene između tijela koja imaju prava korištenja ili upravljanja imovinom. Posao upravitelja imovinom je osigurati potpunu uporabu imovine unutar pravnih i gospodarskih ograničenja, te osigurati da vlasnik ima onoliko koristi koliko to tržište omogućava. Upravitelj imovinom ispunjava svoju

ključnu ulogu u kapitalističkom sustavu, na način da maksimalno povećava korist od imovine. Važnost te uloge nikad ne bi smjela biti podcijenjena.

Kad se općinska nekretnina gleda s računovodstvene strane, ona je aktiva, i kao takva se vodi u bilanci nekog tijela te ima vlasnika, a taj je vlasnik u konačnici odgovoran za imovinu. On može prenijeti neke oblike te odgovornosti za imovinu na nekog zastupnika, ali tog zastupnika mora držati odgovornim za rezultate te imovine.

Upravljanje imovinom definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem nekretninama. Taj proces obično uključuje skupinu objekata (u ovom kontekstu nazvanu portfeljem imovine) i može uključivati redistribuciju namjene i zakupaca između objekata u portfelju.

Upravljanje nekretninama podrazumijeva svakodnevne poslove i održavanje određene nekretnine. Obično zadaci upravljanja nekretninama uključuju čišćenje, održavanje, male popravke, uređivanje okoliša i osiguranje. Važno je da se upravljanje razlikuje od održavanja i popravaka. Upravljanje imovinom proces je kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti.

## II. VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine propisano je brojnim zakonskim, podzakonskim i općim aktima Općinskog vijeća Općine Tisno.

### *Zakonski i podzakonski akti*

- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine” broj 52/18)
- 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, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17-ispravak pročišćenog teksta)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine” broj 63/19)
- 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, 125/19)
- 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)
- 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 69/99, 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)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine” broj 112/18, 39/22)

- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine” broj 125/11, 64/15, 112/18)
- 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)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, broj 20/18, 115/18, 98/19)
- Zakon o cestama („Narodne novine” broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19)
- 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)
- Zakon o proračunu („Narodne novine” broj 87/08, 136/12, 15/15)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine” broj 111/18)
- Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18)
- Uredba o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 3/20)
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“ broj 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 3/15, 93/15, 135/15, 2/17,28/17, 112/18, 126/19, 145/20)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu („Narodne novine” broj 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19, 108/20)

#### *Akti Općine Tisno*

- Statut Općine Tisno (Službeni glasnik Općine Tisno br. 4/22)
- Odluka o stjecanju nekretnina te uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Tisno (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ br.11/11, „Službeni glasnik Općine Tisno“, br.5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/20)
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Službeni glasnik Općine Tisno br. 5/14, 5/15, 3/16, 4/16)
- Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku podjele nekretnine u vlasništvu Općine Tisno na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro (“Službeni glasnik Općine Tisno” br. 4/16)
- Odluka o davanju na privremeno korištenje ili povremeno korištenje prostora u objektima u vlasništvu Općine Tisno (“Službeni glasnik Općine Tisno” br. 1/16, 4/16)

- Odluka o davanju na privremeno ili povremeno korištenje sportskih objekata u vlasništvu Općine Tisno (Službeni glasnik Općine Tisno br. 1/16 i 4/16)
- Odluka o nerazvrstanim cestama („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj 2/11, „Službeni glasnik Općine Tisno“ broj 5/14, 1/16, 4/17, 6/18, 2/19, 4/19, 7/19, 6/20, 1/21, 9/21, 12/21 i 3/22)

### III. OPĆENITO O OPĆINI TISNO

Lokacija: Šibensko – kninska županija

Naselja: Betina, Dazlina, Dubrava kod Tisna, Jezera i Tisno

Površina: 67,03 km<sup>2</sup>

Broj stanovnika: 2.917 (Popis 2021.godine) <sup>1</sup>

Općina Tisno samostalna je u odlučivanju u poslovima iz samoupravnog djelokruga u skladu s Ustavom Republike Hrvatske i zakonom, te podliježe samo nadzoru ustavnosti i zakonitosti ovlaštenih državnih tijela.

Općina Tisno u samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju prava građana, a 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 šport, zaštitu potrošača, zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša, protupožarnu zaštitu i civilnu zaštitu, promet na svom području i ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Sve pokretne i nepokretne stvari, te imovinska prava koja pripadaju Općini Tisno, čine imovinu Općine.

Tijela Općine Tisno su: Općinsko vijeće i Općinski načelnik.

Imovinom Općine upravljaju Načelnik i Općinsko vijeće u skladu s odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi i Statuta Općine pažnjom dobrog gospodara.

### IV. 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);
- sportske objekte (sportski centri, dvorana, igrališta, uređeni tereni);
- ustanove;
- trgovačka društva (vlasnički udjeli Općine);
- objekte pod zaštitom kulturne baštine i kulturna dobra;

<sup>1</sup> Prema: [Državni zavod za statistiku - Popis '21 \(popis2021.hr\)](http://Drzavni.zavod.za.statistiku.hr), datum posjete: 18.10.2022.

- komunalnu infrastrukturu (nerazvrstane ceste, javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila, javna parkirališta, javne zelene površine, građevine i uređaji javne namjene, javna rasvjeta, groblja, građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza);
- vozila;
- raznu opremu (računalnu, uredski namještaj, fotokopirni strojevi, kućanski aparati).

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

- stjecanje i raspolaganje 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 očevidnike,
- 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 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, 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 je uspostavila cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu, koju mora sukcesivno kontinuirano dopunjavati.

Za određeni broj nekretnina Općina mora kompletirati dokumentaciju radi utvrđivanja prava vlasništva i provesti upise u zemljišne knjige.

#### ***ZEMLJIŠTE***

U portfelju zemljišta u vlasništvu Općine, radi se o građevinskim zemljištima u građevinskom području naselja, te o građevinskim zemljištima u izdvojenom građevinskom području gospodarske namjene unutar obuhvata gospodarske zone, sve sukladno upisu u zemljišnim knjigama.

#### ***POSLOVNI PROSTORI***

Općina Tisno u knjižnom i izvanknjižnom vlasništvu ima poslovne prostore koji prostori se sukladno odredbama Zakona zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora daju u zakup.

Za dio poslovnih prostora nije proveden upis prava vlasništva u zemljišne knjige koji upis će se provoditi sukcesivno po izradi etažnih elaborata i provedbom zemljišnoknjižnih postupaka, nakon završetka postupka „legalizacije“ koji je pokrenut za sve općinske nekretnine i nakon dovršetka dugogodišnjih sudskih postupaka većinom za ispravku uknjižbe, ali i za utvrđenje prava vlasništva.

#### ***NEKRETNINE U KOJIMA SE NALAZE USTANOVE U VLASNIŠTVU OPĆINE TISNO***

Sve nekretnine koje koriste ustanove čiji je osnivač Općina Tisno, u vlasništvu su Općine Tisno bez obzira na zemljišnoknjižni upis. Općina Tisno je sa ustanovama sklopila ugovore kojima se nekretnine dodjeljuju na korištenje u svrhu obavljanja djelatnosti za koje su ustanove registrirane.

Ustanove kojima je osnivač Općina Tisno su: Dječji vrtići Spužvica, Narodna knjižnica i čitaonica Tisno, Muzej betinske drvene brodogradnje, Dom za starije Tisno, Sportski objekti Općine Tisno.

## V. CILJEVI I SMJERNICE ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM

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

**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 kroz jedan ključni, dugoročni strateški cilj:

- održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Tisno.

U razdoblju od 2023. do 2029. godine određuju se sljedeći **posebni ciljevi**:

- učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine
- učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima
- vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina
- nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti
- normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina

Posebni cilj: Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Tisno

Nekretnine u vlasništvu Općine Tisno 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 Tisno mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

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

Posebni cilj: Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima.

Trgovačka društva u kojima Općina Tisno 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 Tisno. 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.

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

Sveobuhvatna interna evidencija pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Tisno 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.

Ustrojavanje registra imovine Općine Tisno, 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 Tisno.

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

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

Potrebno je nastaviti s aktivnostima sređivanja zemljišnoknjižnog stanja, voditi brigu o interesima Općine Tisno, kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno-planske dokumentacije te procjenu potencijala imovine Općine Tisno 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.

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

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

To se može postići donošenjem Strategije upravljanja imovinom, kojom se definiraju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice i donošenjem godišnjih planova upravljanja 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



pojedinih vrstama nekretnina. S tim u svezi, potrebno je donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom.

### **Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva**

Prikaz smjernica za ostvarivanje posebnih ciljeva u razdoblju od 2023. do 2029.godine:

- konstantno ažuriranje postojećeg Registra nekretnina,
- pronalaženje i uknjižba imovine u vlasništvu Općine Tisno koja dosad nije evidentirana kao općinska imovina,
- provoditi mjere radi usklađivanja podataka u zemljišnim knjigama sa podacima u katastru radi utvrđivanja stvarnog stanja na terenu,
- težiti da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost,
- rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
- nastaviti postupak brisanja društvenog vlasništva i upis prava vlasništva Općine na nekretninama za koje ovaj postupak nije proveden,
- odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Tisno temeljit će se 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,
- voditi brigu o interesima Općine kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije,
- prodaju i raspolaganje zemljištem treba dozvoliti sukladno važećoj prostorno planskoj dokumentaciji i drugim potrebnim dokumentima (poslovnim planovima, studijama izvodljivosti i studijama isplativosti i slično),
- poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime dalje upravlja i raspolaze sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Općine,
- vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općine Tisno 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 vlasništvu/suvlasništvu Općine,
- procjenu potencijala imovine Općine Tisno zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja,
- kontinuirano provoditi postupke procjene vrijednosti imovine te ju iskazivati u knjigovodstvu Općine, a sve u skladu s međunarodnim računovodstvenim standardima,
- uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost,
- postojeće poslovne zgrade i prostore treba stalno održavati sukladno pozitivnim zakonskim propisima, a naročito imajući u vidu podizanje energetske učinkovitosti zgrada, kako bi se smanjili troškovi poslovanja,
- Općina putem odluka Općinskog vijeća mora na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim i stambenim prostorima na način da oni poslovni i stambeni prostori koji su potrebni samoj općinskoj upravi budu i stavljeni u funkciju koja će služiti racionalnijem i

učinkovitijem funkcioniranju uprave. Svi drugi stambeni i poslovni prostori, nakon odluka Općinskog vijeća, 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 i najam poslovnih prostora i stanova te aktivnije pratiti istek roka zaključenih ugovora i pravodobno poduzimati radnje u vezi s produljenjem ugovora o zakupu ili najmu,
- kod davanja poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provoditi javne natječaje 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,
- za stanove za koje postoji interes za kupnju fizičkih osoba u interesu je i Općine da izvrši prodaju istih, radi smanjenja troškova Općine na održavanju stambenih objekata koji su visoki zbog starosti i neodržavanja,
- propisati procedure kojima treba urediti poslove upravljanja i raspolaganja te ovlasti i nadležnosti zaposlenika te unaprijediti sustav unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama,
- osobito vrijedne kulturno – povijesno ili prostorno prestižne nekretnine ne mogu biti predmetom otuđivanja (ustrojiti popis nekretnina koje zbog navedenih karakteristika kao i činjenice da zadovoljavaju posebne kulturne, sportske, društvene i druge potrebe građana ne mogu biti predmet pravnog prometa),
- normativno urediti raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina,
- provoditi nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine Tisno,
- kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom,
- pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom,
- kontinuirano procjenjivati način upravljanja imovinom, analizirati primjenu postojećih odluka i ugovora, izvještavati o istome nadležna tijela Općine,
- na službenoj Internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Tisno,
- pojačati suradnju s nadležnim tijelima države koja odlučuje o imovini RH na području Općine
- kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom.

## VI. ZAVRŠNA ODREDBA

Ova Strategija stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Tisno“.

KLASA: 024-02/22-01/177

URBROJ: 2182-5-01-22-1

Tisno, 07. studenog 2022.godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE TISNO

PREDSJEDNIK  
Nikša Pirjak, v.r.