



PLAN UPRAVLJANJA  
IMOVINOM  
OPĆINE PLITVIČKA JEZERA ZA  
2024. GODINU



## SADRŽAJ

1. UVOD .....	3
2. NAČELA UPRAVLJANJA IMOVINOM .....	5
3. STRATEGIJOM UTVRĐENI CILJEVI UPRAVLJANJA IMOVINOM .....	6
3.1. DUGOROČNI STRATEŠKI CILJEVI UPRAVLJANJA IMOVINOM .....	6
3.2. STRATEŠKI CILJEVI UPRAVLJANJA IMOVINOM .....	8
3.3. SMJERNICE ZA OSTVARIVANJE PRIORITETNIH CILJEVA .....	8
4. PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA PO POJEDINIM PORTFELJIMA IMOVINE OPĆINE PLITVIČKA JEZERA U 2024. GODINI .....	10
4.1. TRGOVAČKA DRUŠTVA .....	11
4.2. POSLOVNI PROSTORI .....	12
4.3. GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE .....	14
4.4. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA .....	15
5. OSTALI POSLOVI VEZANI ZA IMOVINU OPĆINE PLITVIČKA JEZERA ZA 2024. GODINU .....	17
5.1. PLAN PRODAJE I KUPNJE NEKRETNINA .....	17
5.2. PLAN RJEŠAVANJA IMOVINSKO PRAVNIH I DRUGIH ODNOSA .....	18
5.3. PLAN VOĐENJA POSTUPAKA EVIDENCIJE IMOVINE .....	19
5.4. PLAN PROVOĐENJA POSTUPKA PROCJENE VRIJEDNOSTI IMOVINE .....	20
5.5. PLAN PROVOĐENJA POSTUPAKA VEZANIH UZ SAVJETOVANJE SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU I PRAVO NA PRISTUP INFORMACIJAMA .....	21
6. VAŽEĆI PROPISI I AKTI U PODRUČJU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE PLITVIČKA JEZERA .....	23
7. ZAKLJUČAK .....	25

## 1. UVOD

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Plitvička Jezera (u daljnjem tekstu: „Općina“) za razdoblje od 2021. do 2027. godine (u daljnjem tekstu: "Strategija ") i Plan upravljanja imovinom 2024. u vlasništvu Općine Plitvička Jezera, dva su ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja i raspolaganja imovinom. Strategijom upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Plitvička Jezera za razdoblje od 2021. do 2027. godine određeni su srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom uvažavajući pri tome gospodarske i razvojne interese Općine Plitvička Jezera.

Planovi upravljanja imovinom u vlasništvu jedinice lokalne, područne (regionalne) samouprave trebaju se donositi u skladu s Uredbom o obveznom sadržaju plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj: 24/14. i 52/18.) i u skladu sa Strategijom te sadržavati detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu jedinice lokalne, područne (regionalne) samouprave.

Imovina jedinica lokalne samouprave u pravilu je u službi obavljanja niza različitih poslova od lokalnog značaja utvrđenih i navedenih u Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj: 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13., 137/15., 123/17., 98/19. i 144/20.-u daljnjem tekstu: ZLP(R)S/01), kao i svih povjerenih poslova državne uprave koje je na temelju posebnih zakona svaka JLS dužna obavljati. Obavljanje navedenih poslova neizbježno generira značajne rashode, slijedom čega se na funkcioniranje JLS ne mogu bezuvjetno primijeniti načela poslovanja i upravljanja imovinom imanentna subjektima na slobodnom tržištu, međutim, većina načela dobrog, učinkovitog i sveobuhvatnog gospodarenja imovinom mogu se i moraju primjenjivati i u javnom sektoru, a upravo tome teži i u ovom važnom pitanju pristupa i Općina Plitvička Jezera.

Člankom 6. Zakona o upravljanju državnom imovinom ("Narodne novine", broj: 52/18., dalje u daljnjem tekstu: ZUDI/18) određeni su pojmovi upravljanja, raspolaganja i uporabe imovine koji su primjenjivi na upravljanje imovinom jedinica lokalne, područne (regionalne) samouprave.

Upravljanje imovinom podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima se racionalno, transparentno i javno upravlja imovinom i s njom povezanim obvezama u ime i za račun građana radi održivog razvitka jedinice lokalne, područne (regionalne) samouprave, a osobito: izvršavanje svih vlasničkih ovlasti i preuzimanje svih vlasničkih obveza za državnu imovinu; sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva jedinica lokalne, područne (regionalne) samouprave u korist druge pravne ili fizičke osobe; poduzimanje svih radnja u svezi s imovinom s pažnjom dobrog

gospodara i načelima upravljanja imovinom radi uređenja pravnih odnosa na imovini u vlasništvu jedinica lokalne, područne (regionalne) samouprave; po potrebi, utvrđivanje ili promjenu namjene imovine u vlasništvu jedinica lokalne, područne (regionalne) samouprave. Upravljanje imovinom kao ekonomski proces podrazumijeva evidenciju imovine, odnosno uvid u njen opseg i strukturu, 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 nekretnine, ustupanje nekretnina na korištenje ustanovama 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 jedinica lokalne, područne (regionalne) samouprave 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. Raspolaganje imovinom iz članka vrši se s naknadom, a iznimno i bez naknade u slučajevima propisanim Zakonom.

Uporaba imovine podrazumijeva izvršavanje svih vlasničkih ovlasti i preuzimanje svih vlasničkih obveza za imovinu koja se upotrebljuje, s pažnjom dobrog gospodara, u skladu s načelima upravljanja imovinom u vlasništvu jedinica lokalne, područne (regionalne) samouprave a bez prava raspolaganja navedenom imovinom.

Jedna od ključnih komponenti učinkovitog upravljanja imovinom odnosi se na pretvaranje krajnjih željenih ciljeva u konkretne i ostvarive aktivnosti koje su postavljene na način da budu praktično, zakonito i razumno provedive.

Godišnji plan upravljanja imovinom Općine Plitvička Jezera za 2024. godinu, predstavlja dokument u kojem se putem mjera, projekata i aktivnosti razrađuju elementi strateškog planiranja postavljeni u Strategiji 2021. - 2027.

## **2. NAČELA UPRAVLJANJA IMOVINOM**

Ovlasti za raspolaganje imovinom u vlasništvu JLS propisane su izričitim zakonskim odredbama te kako Strategije i Planovi upravljanja imovinom ne mogu derogirati postojeće niti nametnuti nove nadležnosti i poslove koji nisu u skladu s istim. složenim normativnim okvirom koji uređuje područje funkcioniranja lokalnih jedinica u Republici Hrvatskoj.

Člankom 13. ZUDI/18 određeno je da se imovinom upravlja učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladno načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

**Načelo odgovornosti** osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem imovinom u vlasništvu jedinica lokalne, područne (regionalne) samouprave, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i raspolaganja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

**Načelo javnosti** upravljanja imovinom u vlasništvu jedinica lokalne, područne (regionalne) samouprave osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u propisima i drugim aktima koji se donose na temelju ovoga ZUDI/18 te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja imovinom u vlasništvu jedinica lokalne, područne (regionalne) samouprave u Strategiji upravljanja imovinom i Godišnjem planu upravljanja imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju d imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju imovinom u vlasništvu jedinica lokalne, područne (regionalne) samouprave.

**Načelo ekonomičnosti** određuje da se imovinom u vlasništvu jedinica lokalne, područne (regionalne) samouprave upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva jedinica lokalne, područne (regionalne) samouprave.

**Načelo predvidljivosti** podrazumijeva da upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu jedinica lokalne, područne (regionalne) samouprave mora biti predvidljivo za uprave, dioničare i članove trgovačkih društava u kojima dionicama i poslovnim udjelima upravlja tijelo kojemu je ta ovlast dana u nadležnost, odnosno za suvlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na nekretninama i ostalim pojavnim oblicima imovine. Predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu jedinica lokalne, područne (regionalne) samouprave ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

### 3. STRATEGIJOM UTVRĐENI CILJEVI UPRAVLJANJA IMOVINOM

Odredbom članka 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17 i 151/22) razvojni smjer predstavlja najviši hijerarhijski segment strateškog okvira koji je ujedno primarni okvir razvoja i kojim se realizira vizija razvoja koja je detaljno definirana u Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Plitvička Jezera za razdoblje od 2021. do 2027. godine.

#### 3.1. DUGOROČNI STRATEŠKI CILJEVI UPRAVLJANJA IMOVINOM

Strategijom 2021.-2027. definiraju se pristup i polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Plitvička Jezera kroz dva ključna, dugoročna strateška cilja:

- Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Plitvička Jezera
- Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Plitvička Jezera kao (su)vlasnika trgovačkih društava
- Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost
- Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata
- Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Plitvička Jezera
- Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja
- Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Plitvička Jezera

Implementacija dugoročnih strateških ciljeva nastaviti će se i u razdoblju za koje se donosi ovaj Plan. Doprinos ispunjenju dugoročnih strateških ciljeva upravljanja imovinom u Općini Plitvička Jezera tijekom 2024. godine postići će se na slijedeći način:

DUGOROČNI STRATEŠKI CILJ	PLANIRANA MJERA U 2024. GODINI
Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Plitvička Jezera	Planira se raspisivanje novih javnih poziva za prodaju i otkup nekretnina te obnova nekih od objekata kad se za to stvore uvjeti
Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Plitvička Jezera kao (su)vlasnika trgovačkih društava	Korporativno upravljanje je uređeno Zakonom o trgovačkim društvima nad kojima Općina vrši kontrolu. Trgovačka društva će nastaviti s dostavljanjem financijskih izvješća, planova i fiskalne odgovornosti.

<p>Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost</p>	<p>Elaborati procijenjene vrijednosti će se nastaviti izrađivati po potrebi od strane sudskog procjenitelja, te će se isti dostavljati Procjeniteljskom povjerenstvu Ličko-senjske županije kao i do sad.</p>
<p>Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata</p>	<p>Akti se donose kontinuirano u skladu sa svim važećim Zakonima i podzakonskim aktima, isto tako se prilagođavaju prema potrebama, planiranjem prodaje donosi se odluka o pokretanju postupka prodaje. Ako se nešto proglašava javnim dobrom ili ukida status javnog dobra isto se radi pojedinačno, a opći akti se usklađuju sa izmjenama i dopunama Zakona.</p>
<p>Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Plitvička Jezera</p>	<p>Interna evidencija općinske imovine voditi će se kontinuirano u tabličnom obliku u koordinaciji sa računovodstvom.</p>
<p>Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja</p>	<p>Upravljanje imovinom se vodi Strategijom, donosi se godišnji Plan upravljanja imovinom kao i izvješća o izvršavanju proračuna u skladu sa Zakonom u sklopu koje je i realizacija proračuna vezana za imovinu.</p>
<p>Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Plitvička Jezera</p>	<p>Općina ima sistematizacijom odnosno Pravilnikom o unutarnjem redu i sistematizaciji dovoljno radnih mjesta u Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Plitvička Jezera, zapošljavanje se vrši po Planu prijema u službu u JUO koji se donosi svake godine po usvajanju proračuna. Unatoč tome, pitanje ljudskih resursa je problem koji sve više utječe i na Općinu Plitvička Jezera. Što se tiče razvoja informacijsko-komunikacijske tehnologije tu Općina prati digitalizaciju na državnoj razini i nastoji osigurati sve preduvjete koji su potrebni u daljnjem razvoju digitalizacije. Planira se i praćenje natječaja za sufinanciranje digitalizacije JLS. Financijski aspekt je sve više problem jer Općina ima konstantno povećanje obveza i izdataka, a sve manje sredstava (ukinuti prirezi, povišene porezne olakšice, što su bili prihodi Općine). Zbog smanjena izvornih prihoda nema mogućnost povećanja plaća pa su ljudi sve nezadovoljniji, sve se manje može ulagati u imovinu ako se nastavi taj trend, te za realizaciju ovog plana to smatramo najvećim izazovom.</p>



### 3.2. STRATEŠKI CILJEVI UPRAVLJANJA IMOVINOM

Strategijom 2021.-2027. određen je temeljni cilj za upravljanje imovinom:

„Učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Plitvička Jezera prema načelu učinkovitosti dobrog gospodarstva.“

Kako bi se ispunio temeljni cilj potrebno je kontinuirano raditi te pratiti smjernice određene godišnjim Planom upravljanja imovine, kako bi se u konačnici ispunili ciljevi utvrđeni strategijom.

### 3.3. SMJERNICE ZA OSTVARIVANJE PRIORITETNIH CILJEVA

Smjernice za ostvarenje prioritetnih ciljeva i mjere:

- uskladiti podatke katastra i zemljišnih knjiga;
- rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata;
- donošenje odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Plitvička Jezera koje se temelje na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju;
- popisati nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice;
- procjenu potencijala imovine Općine Plitvička Jezera zasnivati na utvrđivanju realnog stanja i procjeni njenog realnog potencijala;
- uspostaviti jedinstven sustav i kriterije procjene vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost;
- na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini Plitvička Jezera budu stavljeni u funkciju koja će služiti racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju općine i povezanih subjekata od javnog interesa, dok svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem;
- normativno urediti raspolaganje svim pojavnim oblicima imovine;
- provoditi nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine Plitvička Jezera;
- kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom;
- pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom;
- omogućiti pristup javnosti dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom te registrima imovine u vlasništvu Općine Plitvička Jezera;
- kontinuirano pratiti i primjenjivati pravni okvir koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom.

<p><b>PRIORITETNI CILJEVI UPRAVLJANJA IMOVINOM</b></p>	<p><b>SMJERNICE ZA OSTVARIVANJE PRIORITETNIH CILJEVA</b></p>	<p><b>MJERE ZA OSTVARIVANJE PRIORITETNIH CILJEVA U 2024. GODINI</b></p>
<p>⇒ utvrđivanje cjelovitog obuhvata nekretnina u vlasništvu Općine Plitvička Jezera, s posebnim naglaskom na sređivanje stanja te upravljanje tim nekretninama</p>	<p>⇒ uskladiti podatke katastra i zemljišnih knjiga; ⇒ rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata; ⇒ popisati sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice;</p>	<p>⇒ provođenje aktivnosti rješavanja imovinskopravnih odnosa; ⇒ kontinuirano temeljem potreba Općine i sukladno zahtjevima građana, provoditi postupke iz svoje nadležnosti pri tome prihvaćajući ključne elemente iz prakse upravljanja imovinom iz privatnih sektora; ⇒ provoditi natječaje za zakup i prodaju imovine; ⇒ prodavati manje važne nekretnine radi efikasnijeg upravljanja portfeljem;</p>
<p>⇒ kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi pojavni oblici imovine u vlasništvu Općine Plitvička Jezera</p>	<p>⇒ odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Plitvička Jezera temeljit će se na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju; ⇒ kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom. ⇒ pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom;</p>	<p>⇒ primjenjivati standarde financijskih instrumenata i rezultata koji se primjenjuju na tržištu nekretnina; ⇒ kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na raspolaganje imovinom</p>
<p>⇒ pojedinačno ocjenjivanje ekonomske koristi imovine</p>	<p>⇒ procjenu potencijala imovine Općine Plitvička Jezera zasnovati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja; ⇒ 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 racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi</p>	<p>⇒ izrađivati proračun i cijenu radova zasnovati po jedinici imovine; ⇒ kontinuirano utvrđivati tržišnu vrijednost svih nekretnina;</p>

	njihove prodaje javnim natječajem;	
⇒ procjenjivanje imovine te njeno iskazivanje u knjigovodstvu Općine Plitvička Jezera	⇒ uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost;	⇒ relevantno i redovito ažurirati baze podataka o fizičkim, operativnim i financijskim značajkama imovine;
⇒ konstantno ažuriranje postojećeg Registra nekretnina	⇒ normativno urediti raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina; ⇒ provoditi nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine Plitvička Jezera; ⇒ kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom; ⇒ na službenoj Internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Plitvička Jezera;	⇒ upotpunjavati inventuru imovine; ⇒ upotpunjavati knjigovodstvene evidencije; ⇒ upotpunjavati i pristupiti izradi novog Registra imovine; ⇒ izvještavati o učinjenom na godišnjoj razini;

#### **4. PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA PO POJEDINIM PORTFELJIMA IMOVINE OPĆINE PLITVIČKA JEZERA U 2024. GODINI**

Sukladno utvrđenom u Strategiji 2021-2027 imovinom 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 Plitvička Jezera te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja. Odluka o upravljanju nekretninama se temelji 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.

Prema trenutnom stanju Registra imovine Općine Plitvička Jezera ima ukupno 787 jedinica imovine u kojemu je sva imovina grupirana u portfelje i 16 potportfelja.

Nakon što se eventualno uspostavi učinkovito programsko rješenje za upravljanje imovinom, nadležno upravno tijelo će zahtijevati uporabu baze podataka koja uz određeni broj općih,

generičkih atributa, uz upisane nekretnine treba sadržavati i različite specifične podatke, neophodne u obavljanju svog svakodnevnog, redovnog posla.

#### 4.1. TRGOVAČKA DRUŠTVA

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

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

Općina Plitvička Jezera ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

Redni broj	Opći podaci o trgovačkom društvu			Udio vlasništva	Temeljni kapital (euro)
	Naziv	Adresa	OIB		
1.	Komunalac d.o.o.	Trg Sv.Jurja 12, Korenica (Općina Plitvička Jezera)	35080102633	100 %	433.05,00
2.	Vodovod Korenica d.o.o.	Trg Sv.Jurja 12, Korenica (Općina Plitvička Jezera)	85899000581	100 %	2.654.46

Općina Plitvička Jezera upravlja navedenim trgovačkim društvima sukladno vlasničkom udjelu, a u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i ostalim propisima. Trgovačka u vlasništvu Općine društva doprinose stvaranju bruto društvenog proizvoda te nastavno povećavaju zaposlenost i njihovo je poslovanje značajno za mještane kao i za dijelove poslovnog sektora.

U skladu sa Strategijom 2021-2027. te utvrđenim dugoročnim strateškim i prioritetnim ciljevima kao i usvojenim smjernicama za ostvarivanje prioritetnih ciljeva, Općina će u 2024. godini vršiti slijedeće aktivnosti u svezi sa raspolaganjem i upravljanjem trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Općine:

- voditi brigu da je upravljačka struktura u društvima u kojima Općina ima poslovni udio, po kapacitetima i kvaliteti odgovarajuća,
- sudjelovati na sjednicama skupština trgovačkih društava u vlasništvu/suvlasništvu Općine,
- sudjelovati u organima koji brinu o nadziranju zakonitog poslovanja društva putem delegiranih članova tih organa odnosno pregledom i analizom dostavljenih izvješća o poslovanju trgovačkih društava,
- aktivno djelovati kao informiran i zainteresiran vlasnik/suvlasnik u navedenim trgovačkim društvima kroz provođenje jasne i konzistentne vlasničke/suvlasničke politike.

U 2024. godini nije planirano novo osnivanje, stjecanje ili prodaja postojećih poslovnih udjela u trgovačkim društvima.

Općina ima u vlasništvu javne ustanove: Javna vatrogasna postrojba Plitvička Jezera, Dječji vrtić Slapić i Narodna knjižnica općine Plitvička Jezera.

## 4.2. POSLOVNI PROSTORI

Člankom 2. stavkom 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11., 64/15. i 112/18.) određeno je da su poslovni prostori: poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Poslovni prostori se u većem dijelu koriste u komercijalne svrhe, odnosno za ostvarivanje prihoda, a u ostalom dijelu za potrebe funkcioniranja samouprave, predškolskih ustanova, ustanova odgoja i osnovnog obrazovanja, kulturnih ustanova, objekata zdravstva te sportskih objekata.

U skladu sa Strategijom utvrđenim dugoročnim strateškim i prioritetnim ciljevima kao i usvojenim smjernicama za ostvarivanje prioritetnih ciljeva Općina Plitvička jezera će nastaviti vršiti slijedeće aktivnosti u svezi sa raspolaganjem i upravljanjem poslovnim prostorima u vlasništvu/suvlasništvu Općine:

- pojedinačno ocijeniti ekonomske koristi imovine te procijeniti imovinu i iskazati ju u knjigovodstvu Općine;
- 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 racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju dok svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa

Općina u svom (su)vlasništvu ima sveukupno 24 poslovna prostora od kojih je 1 poslovni prostor za potrebe rada Općinske uprave, 11 poslovnih prostora ostale namjene, 8 komercijalne namjene dok ih je 4 dano na korištenje raznim udrugama civilnog društva.

24 poslovna prostora u svrhu ostvarivanja prihoda na slobodnom tržištu su:

Redni broj	Naziv/opis jedinice imovine (poslovnog prostora)	Korisnik	Površina (m <sup>2</sup> )
1.	Poslovni prostor	Poslovni prostor za potrebe rada Općinske uprave, zgrada Općine, Trg Svetog Jurja 6, 53230 Korenica	4823
2.	Poslovni prostor	Poslovni prostor u Bjelopolju	802
3.	Poslovni prostor	Poslovni prostor – Turistička zajednica	13,16
4.	Poslovni prostor	Poslovni prostor - prazan	31,11
5.	Poslovni prostor	Poslovni prostor – Ministarstvo pravosuđa (zemljišna knjiga)	30,24
6.	Poslovni prostor	Poslovni prostor – Ministarstvo pravosuđa (zemljišna knjiga)	18,93
7.	Poslovni prostor	Poslovni prostor – Ministarstvo pravosuđa (zemljišna knjiga)	8,88
8.	Poslovni prostor	Poslovni prostor - SNV	19,29
9.	Poslovni prostor	Poslovni prostor - prazan	9,39
10.	Poslovni prostor	Poslovni prostor – „Zaželi“	19,77
11.	Poslovni prostor	Poslovni prostor - knjižnica	118,79
12.	Poslovni prostor	Poslovni prostor – Turistička zajednica	27,07
13.	Poslovni prostor, zgrada KIC-a	Hrvatska Lutrija d.o.o.	27,07
14.	Poslovni prostor, zgrada KIC-a	SNACK BAR vl. Matea Budimir	62,08
15.	Poslovni prostor, zgrada KIC-a	TUŠAK D.O.O.	52,08
16.	Poslovni prostor, zgrada KIC-a	OPG PAVELINA AMIĆ	52,08
17.	Poslovni prostor, zgrada KIC-a	Ured ovl.ing. arhitekture Ivanka Čorak Bakarić	19,62
18.	Poslovni prostor, zgrada KIC-a	Plitvice nekretnine	26,27
19.	Poslovni prostor, zgrada KIC-a	HZZO	21,28
20.	Poslovni prostor, zgrada KIC-a	HZZO	19,29
22.	Poslovni prostor	SKD Prosvjeta	5,00
23.	Poslovni prostor	HKUD Korenica	5,00
24.	Poslovni prostor	Razne Udruge (pohrana instrumenata)	9,90
25.	Poslovni prostor	Športska zajednica i dr.	41,23

U 2024. godini Općina Plitvička Jezera u svezi sa upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima u (su)vlasništvu planira:

- unaprijediti procedure utvrđivanja namjene nekretnina s kojima upravlja i raspolaže;
- unaprijediti sustav evidencije o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina,

nastaviti na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini ili subjektima koji obavljaju kao neprofitne

organizacije ili na drugi način doprinose općem interesu društva budu stavljeni u određenu im funkciju, dok će preostali poslovni prostori biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma ili prodaje javnim natječajem;

- poduzeti pravne radnje u svezi poslovnih prostora za koje su istekli ugovori o zakupu i korištenju;
- raspisati natječaj za zakup praznih poslovnih prostora te ih na taj način ponuditi tržištu.
- U 2024. godini će se nastaviti kontinuirano nuditi u zakup poslovne prostore po potrebama i po iskazanim interesima građana kada se za to ukaže mogućnost i potreba

### **4.3. GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE**

Sukladno odredbama članka 3. stavka 9. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj:153/13.,65/17.,114/18.,39/19. i 98/19.) građevinsko zemljište je zemljište unutar građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno česticom na kojoj je izgrađena građevina.

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

Za što učinkovitije upravljanje i raspolaganje te ispunjavanje dugoročnih i prioritetnih ciljeva u skladu sa Strategijom utvrđenim dugoročnim strateškim i prioritetnim ciljevima kao i usvojenim smjernicama za ostvarivanje prioritetnih ciljeva Općina Plitvička Jezera će nastaviti vršiti sljedeće aktivnosti u vezi s raspolaganjem i upravljanjem građevinskim zemljištem u vlasništvu/suvlasništvu Općine:

- utvrđivanje cjelovitog obuhvata građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine s posebnim naglaskom na sređivanje imovinsko-pravnih odnosa i stanja u zemljišnim knjigama
- upravljanje i raspolaganjem građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine podrazumijeva provođenje postupka u svrhu stavljanja tog zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, davanjem zemljišta u zakup ili stjecanje (kupnja) istog u korist Općine, kao i drugih postupaka u vezi s građevinskim zemljištem;
- odluke o upravljanju nekretninama

- Općina će u 2024. nastaviti s ponudama za prodaju građevinskih zemljišta, tj. stjecanja vlasništva koliko za to bude potrebe, a na način da se štite interesi i potrebe Općine

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

Za građevinsko zemljište za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi planira se nastaviti s rješavanjem imovinsko-pravnih odnosa te ažuriranjem vrijednosti imovine. Općina također nadalje planira pokretati postupke za ostvarivanje prihoda od prava služnosti, što predstavlja ograničeno stvarno pravo na nečijoj nekretnini, gdje vlasnik, u ovom slučaju Općina, ovlašćuje nositelja da se na određeni način služi tom nekretninom, što je vlasnik te nekretnine dužan trpjeti ili zbog toga nešto propuštati.

Programom utroška sredstava ostvarenih od zakupa, prodaje i privremenog korištenja poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Plitvička Jezera za 2024. godinu, utvrđuje se namjena korištenja i kontrola utroška sredstava koji su prihod Proračuna Općine Plitvička Jezera.

U proračunu Općine Plitvička Jezera za 2024. godinu, predviđena su sredstva u iznosu 50.000,00 eura, a utrošit će se za sljedeće namjene:

- Održavanje poljskih i protupožarnih putova
- Poticaji za poljoprivredu
- Tekuće održavanje nerazvrstanih cesta

#### **4.4. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA**

Sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine", broj: 68/1., 110/18. i 32/20.) komunalna infrastruktura su: nerazvrstane ceste, javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila, javna parkirališta, javne garaže, javne zelene površine, građevine i uređaji javne namjene, javna rasvjeta, groblja i krematoriji na grobljima, te građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza. Jedinice lokalne samouprave dužne su u donošenju i provođenju programa građenja komunalne infrastrukture i programa održavanja komunalne infrastrukture poštovati javni interes i omogućiti ostvarivanje i zaštitu pojedinačnih interesa na način koji nije u suprotnosti i na štetu javnog interesa (načelo zaštite javnog interesa).

Odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu određeno je da su nerazvrstane ceste javne prometne površine koje se koriste za promet prema bilo kojoj osnovi i koje su pristupačne većem broju raznih korisnika, a nisu razvrstane u javne ceste u smislu posebnog propisa.



Za što učinkovitije upravljanje i raspolaganje te ispunjavanje dugoročnih i prioritetnih ciljeva u skladu sa Strategijom utvrđenim dugoročnim strateškim i prioritetnim ciljevima kao i usvojenim smjernicama za ostvarivanje prioritetnih ciljeva Općina će tijekom 2024. godine poduzimati sljedeće aktivnosti:

- nastaviti uknjižbu svih nerazvrstanih cesta kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Plitvička Jezera;
- nerazvrstane ceste održavati na temelju godišnjeg Programa održavanja komunalne infrastrukture tako 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,
- kontinuirano ažurirati bazu podataka o nerazvrstanim cestama i ostaloj komunalnoj infrastrukturi, tj. provoditi postupke evidentiranja dijela postojeće komunalne infrastrukture koja nije evidentirana kao takva i za koju Općina Plitvička Jezera nije upisana kao vlasnik i posjednik u zemljišnim knjigama i katastru nekretnina.

Općinsko vijeće je na redovitoj sjednici donijelo Program gradnje komunalne infrastrukture na području Općine Plitvička Jezera za 2024. godinu. Programom se planiraju radovi i financijska sredstva za izgradnju objekata i uređenja komunalne infrastrukture na području Općine Plitvička Jezera u 2024. godini za:

- nerazvrstane ceste
- javnu rasvjeta
- groblja
- zbrinjavanje otpada
- javne i zelene površine
- vodoopskrbu i odvodnju
- turističku infrastrukturu
- pomoći trgovačkim društvima i ostalo

Ukupan iznos predviđen za ovaj program je 663.000,00 €. Kompletni Program gradnje komunalne infrastrukture na području Općine Plitvička Jezera u 2024. godini objavit će se u Službenom glasniku Općine Plitvička Jezera, a primjenjivat se od 01.01.2024. godine.

## **5. OSTALI POSLOVI VEZANI ZA IMOVINU OPĆINE PLITVIČKA JEZERA ZA 2024. GODINU**

### **5.1 PLAN PRODAJE I KUPNJE NEKRETNINA**

Jedan od ciljeva utvrđenih Strategijom je da Općina mora na racionalan i učinkovit način upravljati svojim nekretninama tako da one nekretnine koje su potrebne Općini budu stavljene u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju.

Sukladno načelima upravljanja i raspolaganja imovinom, a u svrhu racionalnog i učinkovitog upravljanja vlastitim nekretninama, tako da one nekretnine koje su potrebne Općini budu stavljene u funkciju koja će služiti njezinom racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, sve druge nekretnine ponudit će se tržištu.

Nekretnine koje se nude tržištu, bilo u formi najma ili u formi njihove prodaje, provodit će se na transparentan i javnosti dostupan način putem instrumenata javnog natječaja.

Općina može prodati nekretnine u skladu s odredbama članka 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj: 91/96.,68/98.,137/99.,22/00.,73/00.,114/01.,79/06.,141/06.,146/08.,38/09.,153/09.,90/10.,143/12. i 152/14.) Općina može otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu čija je početna osnova (početna cijena) utvrđena na transparentan i zakonit način.

Općina će u 2024. godini nekretnine i poslovne prostore izlagati na javnom natječaju za prodaju nekretnina/zakup poslovnih prostora ovisno o zahtjevima stranaka koje budu pristizale.

U listopadu 2023. godine je donesena odluka o raspisivanju javnog poziva za iskaz interesa za kupnju općinskih nekretnina, kao i za prodaju ili zamjenu privatnih nekretnina s Općinom obzirom na to da je Općina Plitvička Jezera vlasnik brojnih nekretnina, građevinskih ili poljoprivrednih parcela, cestovnog pojasa i sl. koje zbog svoje lokacije ili veličine nisu perspektivne za realizaciju bilo kakvih općinskih projekta, a istovremeno su interesantne privatnim osobama ili poslovnim subjektima, najčešće vlasnicima susjednih parcela. Općinski načelnik će na temelju ove Odluke raspisati javni poziv, te je dužan nakon provedenog javnog poziva upoznati Općinsko vijeće s rezultatima javnog poziva, nakon čega bi se planirali daljnji postupci otkupa/prodaje/zamjene, a sve po posebnoj odluci Općinskog vijeća.

Donesena je i odluka o dugoročnom zaduživanju prema kojoj će se Općina Plitvička Jezera zadužiti putem dugoročnog kredita iz HBOR programa „Investicije javnog sektora“ do iznosa 664.000,00 eura kod Privredne banke Zagreb, za kupnju poslovne nekretnine na k.č. br.

11739, k.o. Korenica, ukupne površine 20476 m<sup>2</sup>, sve upisano u ZK uložak broj: 1835 Općinskog suda u Gospiću, Zemljišnoknjižni odjel Korenica. Zgrada bi se trebala urediti za potrebe JVP, Komunalca i Vodovoda, a prostor kojeg su koristili prije bi se po njihovom preseljenju trebao prenamijeniti sukladno odluci vijeća koja će biti donesena nakon preseljenja. Planirani rok stupanja u posjed je 15.4.2024. godine, nakon čega bi se krenulo u planirane aktivnosti vezane za opisanu imovinu.

## **5.2. PLAN RJEŠAVANJA IMOVINSKO PRAVNIH I DRUGIH 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.

Rješavanje imovinskopravnih odnosa za potrebe realizacije projekata jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosi se u prvom redu na: projekte koji su od općeg javnog ili socijalnog interesa; projekte od osobitog značaja za gospodarski razvoj poput izgradnje novih, odnosno proširenja postojećih poduzetničkih zona; infrastrukturne projekte jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave; projekte 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.

U svezi s rješavanjem imovinsko-pravnih odnosa i u svrhu što učinkovitijeg upravljanja i raspolaganja te ispunjavanja dugoročnih i prioriternih ciljeva u skladu sa Strategijom utvrđenim dugoročnim strateškim i prioriternim ciljevima kao i usvojenim smjernicama za ostvarivanje prioriternih ciljeva Općina Plitvička Jezera će u 2024. godini:

- raditi na utvrđivanju i uknjižbi jedinica imovine u vlasništvu Općine koje do sada nisu bile evidentirane kao općinska imovina;
- nastaviti rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
- usklađivati podatke u zemljišnim knjigama s 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
- nastaviti prodaju, kupnju i zakup nekretnina u najboljem interesu Općine

### **5.3. PLAN VOĐENJA POSTUPAKA EVIDENCIJE IMOVINE**

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

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

Pod pojmom državne imovine podrazumijeva se sva nefinancijska i financijska imovina države, i to: imovina u vlasništvu Republike Hrvatske, imovina jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave i imovina pravnih osoba s javnim ovlastima te pojavni oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje (u daljnjem tekstu: državna imovina), bez obzira na visinu vlasničkih udjela.

Obveznici su dužni:

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

Jedan od prioritetnih ciljeva je vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima se raspolaže.

Jedinstvenu upravni odjel Općine kontinuirano popisuje imovinu, što je prvi i najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom, a detaljna i ažurirana baza podataka omogućava nadzor i analizu nekretnina te osigurava transparentnost u radu.

#### **5.4. PLAN PROVOĐENJA POSTUPKA PROCJENE VRIJEDNOSTI IMOVINE**

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

U slučajevima stjecanja i prodaje nekretnina, na nekretninama na kojima nije izvršena procjena vrijednosti, vršit će se pojedinačna procjena na temelju procjembenih elaborata koje će izraditi ovlaštene procjenitelji. Podaci o nekretninama se neprestano usklađuju, unose se promjene vezano uz prodaju nekretnina, kupnju nekretnina, povrat imovine, izgradnju, upotrebu, ulaganja i slično.

Procjena potencijala imovine mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja. U planiranom razdoblju, kako se budu usklađivali imovinsko-pravni odnosi (vlasnički udjeli), tako će Općina usklađivati, odnosno revalorizirati vrijednosti imovine.

U svrhu što učinkovitijeg upravljanja i raspolaganja te ispunjavanja dugoročnih i prioritetnih ciljeva u skladu sa Strategijom utvrđenim dugoročnim strateškim i prioritetnim ciljevima kao i usvojenim smjernicama za ostvarivanje prioritetnih ciljeva Općina će u 2024. godini a vezano za provođenje postupaka procjene imovine u vlasništvu raditi na:

- procjenjivanju imovine te njeno iskazivanje u knjigovodstvu;

- eventualnu procjenu potencijala imovine Općine zasnovati 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;
- kontinuirano raditi na utvrđivanju jedinica imovine u vlasništvu Općine, te istu procjenjivati i upisivati u poslovne knjige,
- vršiti procjenu nekretnina u trenutku kada se za to ukaže potreba, odnosno prije prodaje ili kupnje nekretnina,
- sadržaj i oblik procjemenog elaborata izrađivati sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom;

Sve nekretnine kojima se raspolaže tako da se prodaju ili kupuju pojedinačno se procjenjuju od strane ovlaštenog sudskog procjenitelja, a temeljem procjemenog elaborata napravljenog sukladno važećim zakonskim i podzakonskim propisima. Općina Plitvička Jezera će u 2024. godini vršiti procjenu nekretnina za one nekretnine kojima se bude raspolagalo putem prodaje ili kupnje.

## **5.5. PLAN PROVOĐENJA POSTUPAKA VEZANIH UZ SAVJETOVANJE SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU I PRAVO NA PRISTUP INFORMACIJAMA**

Vežano za informacije koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u (su)vlasništvu Općine, sukladno članku 10. Zakona o pravu na pristup informacijama ("Narodne novine", broj: 25/13. i 85/15.) Općina kao tijelo javne vlasti na svojim internetskim stranicama je, na lako pretraživ način i u strojno čitljivom obliku obvezan objavljivati:

- zakone i ostale propise koji se odnose na njihovo područje rada;
- opće akte i odluke koje donose, a kojima se utječe na interese korisnika, s razlozima za njihovo donošenje;
- nacрте propisa te općih akata za koje se provodi postupak savjetovanja s javnošću u skladu za člankom 11. Zakona;
- godišnje planove, programe, strategije, upute, izvješća o radu, financijske izvješća i druge odgovarajuće dokumente koji se odnose na područje rada tijela javne vlasti;
- registre i baze podataka ili informacije o registrima i bazama podataka iz njegove nadležnosti i načinu pristupa i ponovne uporabe;
- informacije o javnim uslugama koje tijelo javne vlasti pruža, na vidljivom mjestu, uz poveznicu na one koje pruža elektroničkim putem;
- podatke o izvoru financiranja, proračun, financijski plan ili drugi odgovarajući dokument kojim se utvrđuju prihodi i rashodi tijela javne vlasti te podatke i izvješća o izvršenju proračuna, financijskog plana ili drugog odgovarajućeg dokumenta;

- informacije o dodijeljenim bespovratnim sredstvima, sponzorstvima, donacijama ili drugim pomoćima, uključujući popis korisnika i visinu iznosa;
- informacije o postupcima javne nabave, dokumentaciju potrebnu za nadmetanje, informacije o izvršavanju ugovora i druge informacije za koje postoji obveza objavljivanja sukladno zakonu kojim se uređuje javna nabava;
- obavijesti o raspisanim natječajima, dokumentaciju potrebnu za sudjelovanje u natječajnom postupku te obavijest o ishodu natječajnog postupka;
- informacije o unutarnjem ustrojstvu tijela javne vlasti, s imenima čelnika tijela i voditelja ustrojstvenih jedinica i njihovim podacima za kontakt;
- zaključke sa službenih sjednica tijela javne vlasti i službene dokumente usvojene na tim sjednicama te informacije o radu formalnih radnih tijela iz njihove nadležnosti na kojima se odlučuje o pravima i interesima korisnika;
- odgovore na najčešće postavljena pitanja, o načinu podnošenja upita građana i medija, kao i ostale informacije (vijesti, priopćenja za javnost, podaci o aktivnostima), u svrhu informiranja javnosti o svom radu i ostvarivanju njihovih prava i izvršavanju obveza.

Kontinuiranom i redovitom objavom navedenih informacija na Internet stranicama Općine, zainteresiranoj javnosti omogućen je uvid u rad JUO te se povećava transparentnost i učinkovitost cjelokupnog sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Plitvička Jezera.

Sukladno članku 35. Zakonu o pravu na pristup informacijama korisnicima je na raspolaganju službenik za informiranje koji postupa u aktivnostima i podacima vezanima uz imovinu na temelju upućenog zahtjeva za pristup informacijama.

Trgovačka društva u vlasništvu Općine ispunjavat će jednaku obvezu poštivanja načela javnosti, obvezu proaktivnog informiranja sudionika javnosti te ispunjavanja odredbi Zakona o pravu na pristup informacijama. Obveza uključuje poštivanje i rad u skladu s pravilima i kriterijima upravljanja i raspolaganja imovinom definiranih propisima i drugim aktima te redovitu koordinaciju prije raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine.

Upravljanje imovinom koja im je dana na raspolaganje ili je u njihovu vlasništvu mora biti u skladu sa Strategijom te ovim Planom upravljanja. Odluke koje se odnose na upravljanje i raspolaganje imovinom moraju biti objavljene kako bi bile dostupne javnosti.

Općina će omogućiti javno dostupnom svoju Evidenciju imovine, kao što i čini i s dokumentima kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje nekretninama kako bi bili javno dostupni svim građanima.

Javnost se može putem internetske stranice kontinuirano informirati o svim novostima, otvorenim natječajima te ostalim informacijama vezanih za upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Plitvička Jezera.

## **6. VAŽEĆI PROPISI I AKTI U PODRUČJU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE PLITVIČKA JEZERA**

- ⇒ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj: 91/96.,68/98., 137/99.,22/00.,73/00.,114/01.,79/06.,141/06.,146/08.,38/09.,153/19.,90/10.,143/12. i 152/14.);
- ⇒ Zakon o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj: 35/05.,41/08.,125/11., 78/15. i 29/18.)
- ⇒ Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj: 125/11.,64/15. i 112/18.);
- ⇒ Zakon o najmu stanova ("Narodne novine", broj: 91/96.,48/98.,66/98.,22/06., 68/18. i 105/20.);
- ⇒ Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine", broj: 92/96.,92/99.,39/99.,42/99.,43/00.,131/00., 27/01.,34/01.,65/01., 118/01.,80/02.,81/02. i 98/19.);
- ⇒ Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine", broj: 63/19.);
- ⇒ Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina ("Narodne novine", broj: 112/08.);
- ⇒ Zakon o šumama ("Narodne novine", broj: 68/18.,115/18.,98/19.,32/20. i 145/20.);
- ⇒ Zakon o poljoprivrednom zemljištu ("Narodne novine", broj: 20/18.,115/18. i 98/19.);
- ⇒ Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine", broj: 158/03., 100/04.,141/06.,38/09.,123/11.,56/16. i 98/19.);
- ⇒ Zakon o vodama ("Narodne novine", broj: 66/19.);
- ⇒ Zakon o zaštiti prirode ("Narodne novine", broj: 80/13.,15/18. i 14/19.);
- ⇒ Zakon o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine", broj: 68/18. i 110/18.);
- ⇒ Zakon o cestama ("Narodne novine", broj: 84/11.,22/13.,54/13.,148/13. i 92/14.);
- ⇒ Zakon o željeznici ("Narodne novine", broj: 32/19.);
- ⇒ Zakon o zračnim lukama ("Narodne novine", broj: 19/98.,14/11. i 78/15.);
- ⇒ Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade ("Narodne novine", broj: 74/14., 69/17. i 98/19.);
- ⇒ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj: 78/15.);
- ⇒ 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. i 39/19.);
- ⇒ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine", broj: 86/12.,143/13.,65/17. i 14/19.);
- ⇒ 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.);
- ⇒ Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ("Narodne novine", broj: 174/04.,92/05.,02/07.,107/07.,65/09.,137/09.,146/10.,55/11., 140/12.,33/13.,148/13. i 92/14.);
- ⇒ 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.);
- ⇒ Zakon o lokalnoj i područnoj(regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj: 33/01., 60/01.,129/15.,109/07.,125/08.,36/09.,150/11.,19/13.,137/15.,123/17.,98/19. i 144/20.);
- ⇒ Zakon o proračunu ("Narodne novine", broj: 87/08.,109/07.,136/12. i 15/15.);
- ⇒ Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture ("Narodne novine", broj: 93/13., 114/13.,41/14. i 57/18.);
- ⇒ Zakon o strateškim investicijskim projektima ("Narodne novine", broj: 29/18. i 114/18.);
- ⇒ Zakon o društveno poticanoj stanogradnji ("Narodne novine", broj: 109/01.,82/04.,76/07., 38/09.,86/12.,7/13.,26/15.,57/18., 66/19. i 58/21. );
- ⇒ Zakon o energiji ("Narodne novine", broj:120/12.,14/14.,102/15. i 68/18.);
- ⇒ Zakon o elektroničkim telekomunikacijama ("Narodne novine", broj: 71/14.);
- ⇒ Zakon o pravu na pristup informacijama ("Narodne novine", broj: 25/13. i 85/15.);
- ⇒ Zakon o medijima ("Narodne novine", broj: 59/04.,84/11. i 81/13.);
- ⇒ Uredba o mjerilima i kriterijima dodjela na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba ("Narodne novine", broj: 127/13.);
- ⇒ Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj: 127/13.);
- ⇒ Uredba o Registru državne imovine ("Narodne novine", broj: 55/11.);
- ⇒ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj: 79/14.);
- ⇒ Uputa o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske–  
Ministarstvo financija
- ⇒ Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ("Narodne novine", broj: 114/15. i 122/15.);
- ⇒ Pravilnik o Središnjem katalogu službenih dokumenata Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj: 83/14. i 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.);
- ⇒ Kriteriji za određivanje visine naknade stvarnih materijalnih troškova i troškova dostave informacije ("Narodne novine", broj: 12/14. i 15/14.);
- ⇒ Kodeks savjetovanja sa zainteresiranom javnošću u postupcima donošenja zakona, drugih propisa i akata ("Narodne novine", broj: 140/09.)
- ⇒ Smjernice za primjenu Kodeksa (Zagreb, 2010).
- ⇒ Uredba o mjerilima i kriterijima dodjela na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba ("Narodne novine", br. 127/13);
- ⇒ Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske("Narodne novine", broj: 127/13.);

⇒ Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Republike Hrvatske na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro (Povjerenstvo VRH 03/10/2013);

## **7. ZAKLJUČAK**

Ovim Planom upravljanja imovinom Općine Plitvička Jezera obuhvaćaju se planirane aktivnosti kojima bi se iskoristio potencijal postojeće u sljedećem jednogodišnjem razdoblju.

Analiziranjem postojećeg načina upravljanja i stanja imovine postavljena je polazna pretpostavka za učinkovito upravljanje nefinancijskom imovinom, a to je sveobuhvatna, cjelovita i ažurna baza podataka o svim pojavnim oblicima imovine.

Godišnjim ostvarivanjem ciljeva određenih Strategijom te sustavnim i planskim izvršavanjem dugoročnih i prioritetnih ciljeva određenih Strategijom postići će se značajan korak u području unapređenja upravljanja imovinom Općine Plitvička Jezera u narednom sedmogodišnjem razdoblju.

Zaključno, nužan preduvjet učinkovitom, racionalnom i zakonitom upravljanju imovinom predstavlja prije svega sustavno i organizirano evidentiranje ukupnosti nepokretne imovine, te sustavno praćenje i unošenje svih novonastalih promjena.