



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA**



**OPĆINA NIJEMCI**

Trg kralja Tomislava 6, 32 245 NIJEMCI  
MB: 2549123

**OPĆINSKO VIJEĆE**

KLASA:940-05/16-01/02

URBROJ:2188/06-01-16-1

Nijemci, 08. ožujak 2016.g.

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

## UVOD

Općina Nijemci smještena je na jugoistoku Vukovarsko-srijemske županije, koji se tradicionalno naziva Srijem. Općina Nijemci sa sjedištem u Nijemcima obuhvaća prostor i naselja: Nijemci, Đeletovci, Donje Novo Selo, Apševci, Lipovac, Podgrađe, Vinkovački Banovci i Banovci. S istočne strane Općina graniči s Općinom Tovarnik i Republikom Srbijom, sa sjeverne strane s općinama Tompojevci i Stari Jankovci, sa zapadne strane Gradom Otokom, te s južne strane s općinama Vrbanja i Bošnjaci.

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

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

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 76/13) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom, kao i na Strateški razvojni program Općine Nijemci za razdoblje od 2015.-2020.

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

U upravljanju nekretninama Općina Nijemci postupa kao dobar gospodar. Odluke o upravljanju nekretninama treba temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

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 Nijemci trebalo bi poticati razvoj gospodarstva i važno je za njegovu stabilnost, a istodobno pridonosi boljoj kvaliteti života svih građana općine.

Tijekom sljedećih godina struktura ove Strategije će se usavršavati, posebno u vidu modela planiranja koji bi bio primjenjiv na metode usporedbe i mjerljivosti rezultata ostvarivanja provedbe iste. Nedostaci će se svakako pokušati maksimalno ukloniti razvijanjem unificirane metode izvještavanja provedbe Strategije i mjerljivosti rezultata rada.

Nekretnine u vlasništvu Općine evidentirane su u Registru nekretnina Općine Nijemci.

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

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12 i 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13.)
- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13.)
- Zakon o najmu stanova (NN, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06.)
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN, br. 40/97. i 117/05.)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN, br. 43/92., 69/92., 87/92., 25/93., 26/93., 48/93., 2/94., 44/94., 47/94., 58/95., 103/95., 11/96., 76/96., 111/96., 11/97., 103/97., 119/97., 68/98., 163/98., 22/99., 96/99., 120/00., 94/01. i 78/02.)
- Zakon o obveznim odnosima (NN, br. 35/05., 41/08. i 125/11.)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12. i 143/13.)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12. i 136/12., 157/13. i 152/14.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 16/07., 124/10., 56/13.)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15.)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, broj 78/15.)
- Zakon o cestama (NN, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, broj 74/2014)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12)

## **AKTI OPĆINE**

- Statut Općine Nijemci (Službeni vjesnik VSŽ 04/13)
- Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Nijemci KLASA: 944-01/10-01/01; URBROJ: 2188/06-01-10-1 od 30.12.2010.g.
- Odluka o osnivanju poslovnih zona KLASA: 350-01/07-01/02; URBROJ: 2188/06-01-7-18 od 15.05.2007.g. – Izmjena KLASA: 350-01/07-01/02; 2188/06-01-15-258 od 09.07.2015.g.
- Odluka o uvjetima i postupku provedbe natječaja za zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu Općine Nijemci KLASA: 372-01/12-01/01; URBROJ: 2188/06-01-12-2 od 25.05.2012.g.
- Odluka o upisu u knjigu dugotrajne imovine te otpisu dugotrajne imovine iz knjige dugotrajne imovine KLASA: 940-06/14-60/01; URBROJ: 2188/06-02/01-14-3 od 25.04.2014.g.
- Odluke o utvrđivanju vrijednosti zemljišta u vlasništvu Općine Nijemci KLASA: 940-06/14-60/01

## **UPRAVLJANJE NEPOKRETNOM IMOVINOM NASUPROT UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA**

U suvremenoj doktrini, 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. U slučaju komercijalne nekretnine, upravitelji imovinom odgovorni su i za rad sa zakupcima: njihovo pronalaženje, potpisivanje ugovora o zakupu, pružanje dogovorenih usluga i naplaćivanje zakupnine.

### **PODJELA (KLASIFIKACIJA) NEKRETNINA U SKLADU S NJIHOVIM ODNOSOM PREMA ZADACIMA LOKALNE SAMOUPRAVE**

Financijska politika, odgovornost i odluka lokalne samouprave o “zadržavanju ili raspolaganju” u vezi s konkretnom nekretninom trebale bi se zasnivati na tome zašto je ta nekretnina potrebna i kako se koristi. Činjenica da se neki objekt rabi za takve ključne zadaće kao što je prostor same lokalne samouprave ili za društvene zadaće utjecat će na pristupe i odluke o upravljanju imovinom.

### **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),
- Kuće (naslijeđena imovina),
- Javne površine i prostore (ulice, trgove, zelene površine, prometnice, biciklističke staze, javne površine, dječja igrališta i sl.),
- Sportske objekte,
- Trgovačka društva,
- Komunalnu infrastrukturu (javna rasvjeta, groblja i mrtvačnice).

#### **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.

Baza podataka i popisa imovine najvažnija je 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 Nijemci je uspostavila cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu, koja se redovito ažurira.

### **ZEMLJIŠTA**

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine Nijemci važan udio čini zemljište koje predstavlja veliki potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Znatan dio tog portfelja uknjižen je na Općinu Nijemci.

Općina Nijemci provodi model upravljanja imovinom. Popisuju se jedinice imovine, inventura stalno traje i dopunjuje se. Vršiti se procjena nekretnina pojedinačno, na temelju procjemenog elaborata izrađenog od strane ovlaštenog procjenitelja. Podaci o nekretninama se neprestano usklađuju unose se promjene vezano uz prodaju nekretnina, kupnju nekretnina, povrat imovine, izgradnju, upotrebu, ulaganja i sl.

### **UVJETI PRODAJE**

Raspolaganje nekretninama vrši se isključivo temeljem provedenih javnih natječaja, osim u slučajevima kada je to posebnim zakonima drukčije uređeno.

Javni natječaji za prodaju nekretnina objavljuju se web stranicama i oglasnoj ploči Općine, zainteresirane osobe se obavještavaju o istima.

Općina Nijemci raspisuje i natječaje za zakup zemljišta.

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

### **ULAGANJA**

Općina Nijemci ulaže u nekretnine u svom vlasništvu/suvlasništvu. Sva ulaganja su iskazana u knjigovodstvenim evidencijama. Prilikom ulaganja u zajedničke dijelove nekretnina, Općina Nijemci u istima sudjeluje sukladno svojem suvlasničkom omjeru.

Općina ima u suvlasništvu Odmaralište u Volpariji k.o. Savudrija, kč.br. 3/4ZGR, 4/1ZGR, 4/2ZG, površine 82,00 m<sup>2</sup>, te k.č.br. 3398/1, 3398/2 i 3399 k.o. Biograd na Moru u udjelu 1/11.

## HIPOTEKE

Nekretnine u vlasništvu Općine Nijemci nisu opterećene hipotekama.

## OSNOVE RASPOLAGANJA

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12 i 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13.)
- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13.)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12. i 143/13.)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12. i 136/12., 157/13. i 152/14.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 16/07., 124/10., 56/13.)
- Zakon o cestama (NN, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, broj 74/2014)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12)
- Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Nijemci KLASA: 944-01/10-01/01; URBROJ: 2188/06-01-10-1 od 30.12.2010.g.

## **POSLOVNI PROSTORI**

Općina Nijemci vlasnik je poslovnih prostora. Poslovni prostor upisa je u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Nijemci.

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

## OSNOVE KORIŠTENJA

- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15.)

## UVJETI PRODAJE POSLOVNIH PROSTORA

Poslovni prostori prodaju/daju u zakup se na temelju javnog natječaja i neposrednom prodajom, osim ako Zakonom ili podzakonskim aktima nije propisano drugačije.

Zakonom o vlasništvu je propisano kako se na pravo vlasništva jedinice lokalne samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba.

Slijedom navedenog, a temeljem čl.2 Uredbe o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te

drugih osoba (NN 127/13), Općina Nijemci daje na korištenje nekretnine u svom vlasništvu tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna na njihov obrazloženi zahtjev, a koje su im potrebne za obavljanje njihove djelatnosti. Općina Nijemci daje na korištenje takve nekretnine bez naknade.

## ZAKUPNI ODNOSI

Za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Nijemci primjenjuje se načelo javnosti i jedinstvenog raspolaganja.

Općina Nijemci može voditi postupke naplate potraživanja s osnova neplaćenih zakupnina kao i sudske postupke radi raskida ugovora, ispražnjenja i predaje u posjed poslovnih prostora u posjed.

Analitička evidencija, prihodi i rashodi se vode po pojedinoj jedinici imovine. Pod prihodima se evidentira zakupnina, dok rashodovnu stranu tereti pričuva i eventualno ulaganje u poslovni prostor.

## **GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA**

U planiranju korištenja potencijala građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine u funkciji rasta i razvoja, važnu ulogu ima i prostorno planiranje. Zakonom o prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/2013) propisano je da se neki prostorni planovi donose uz suglasnost Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, međutim Republika Hrvatska smatra potrebnim osigurati aktivnije sudjelovanje DUUDI-ja u procesu prostornog planiranja u suradnji s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, posebno tamo gdje su planirane strateške investicije.

Slijedom navedenog, građevinsko zemljište u vlasništvu Općine prodat će se ponajprije:

1. U postupku javnog nadmetanja ili javnog prikupljanja ponuda na temelju:
  - prijedlog Općinskog vijeća i Općinskog načelnika,
  - obrazloženog prijedloga fizičkih i pravnih osoba,
  - obrazloženog prijedloga ministarstava ili drugih središnjih tijela državne uprave
2. Bez postupka javnog nadmetanja ili javnog prikupljanja ponuda na temelju:
  - zahtjeva vlasnika objekata izgrađenih na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, ako su ozakonjeni,

Pravo građenja ograničeno je stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje njegova nositelja da na površini tog zemljišta ili ispod nje, izgradi ili ima vlastitu nekretninu. Izgrađena zgrada, ili ona koja tek bude izgrađena, pripadnost je prava građenja kao da je ono ustvari zemljište.

Pravo služnosti jest ograničeno stvarno pravo na nečijoj nekretnini, gdje vlasnik ovlašćuje nositelja da se na određeni način služi tom nekretninom, što je vlasnik te nekretnine dužan trpjeti ili zbog toga nešto popuštati.

Raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine osnivanjem prava građenja podrazumijeva visoku razinu prostornog planiranja, do razine definiranog zahvata u prostoru

Tijekom sljedećeg razdoblja - planirane su sljedeće aktivnosti:

- postupanje po postojećim zahtjevima za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine,
  - započinjanje zastupanja po novo zaprimljenim zahtjevima za raspolaganje građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine
- zahtjevi i prijedlozi osoba javnog prava (primjerice Hrvatske autoceste, Hrvatske ceste, Hrvatske vode i slično) za investicije razvoja javne infrastrukture,
- zahtjevi za razvrgruće suvlasništva Općine i drugih osoba na zemljištu, ako je to u interesu Republike Hrvatske
- zahtjevi fizičkih osoba ako je njihov predmet od interesa za Republiku Hrvatsku ili Općinu u smislu stvaranja uvjeta za poboljšanje životnog standarda i socijalnih pitanja građana.

## **STANOVI**

Općina trenutačno ima u vlasništvu kuće. Iste su upisane u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Nijemci.

Općina Nijemci je naslijedila kuću br. 63 i dvorište ul. Braće Radića na kč.br. 642, k.o. Đeletovci, površine 499 m<sup>2</sup> iza pokojnog Mije Štrangar OIB: 51930966947 temeljem Rješenja Općinskog suda u Vukovaru, Stalna služba Vinkovci, Zemljišnoknjižni odjel oznake: E-Z-3701/15 od 13.07.2015.g.

Općina Nijemci je naslijedila kuću, dvorište i oranicu na kč.br. 370, k.o. Donje Novo Selo, površine 1023 m<sup>2</sup> iza pokojnog Brune Solpa OIB: 16866552762 temeljem Rješenja Općinskog suda u Vukovaru, Stalna služba Vinkovci, Zemljišnoknjižni odjel oznake: S-Z-2575/15 od 07.05.2015.g.

Općina Nijemci je naslijedila kuću, dvorište i oranicu na kč.br. 373, k.o. Donje Novo Selo, površine 2140 m<sup>2</sup> i k.č.br. 372 k.o. Donje Novo Selo površine 2402 iza pokojne Bojanović Kate temeljem Rješenja Općinskog suda u Vinkovcima oznake: O-248/2004., UPP-121/2004-10 od 14.12.2006.g. Na k.č.br. 372 izgrađena je mrtvačnica U D.N. Selu.

## **ZAJEDNIČKA VLASNIŠTVA**

Općina Nijemci sudjeluje u vlasničkoj strukturi sljedećih trgovačkih društava:

- Polet d.o.o., udio u temeljnom kapitalu 4,24 %
- GTG d.o.o., udio u temeljnom kapitalu 0,37 %
- Novosti d.o.o., udio u temeljnom kapitalu 3,18 %
- Vinka d.d., udio u temeljnom kapitalu 0,01 %
- VVK d.o.o., udio u temeljnom kapitalu 1,26 %
- Plamen d.o.o., udio u temeljnom kapitalu 40,00 %

## **PLAN INVESTICIJA**



Godišnje se planira iz proračuna Općine investirati za investicije u ceste – izgradnja i održavanje lokalnih cesta i pješačkih staza, održavanje javnih površina i groblja, te razvoj održivog gospodarstva otpadom na području Općine, potom održavanje objekata i uređaja komunalne infrastrukture u vlasništvu Općine, održavanje i uređenje poljskih putova, te u dugotrajnu imovinu.

## **IZVOR SREDSTAVA ZA INVESTICIJE**

Investicije će se financirati iz poreznih izvora, izvora komunalne naknade i komunalnog doprinosa, izvora prodaje i zakupa nekretnina i građevinskog zemljišta, te sredstava zakupa i prodaje poljoprivrednog zemljišta.

\*\*\*

Radi učinkovitog upravljanja nekretninama Općina je osnovala Registar nekretnina u koji se unose podaci o nekretninama koje su u vlasništvu Općine. U razdoblju provođenja ove strategije Općina će voditi i ažurirati podatke u Registru nekretnina.

Općina će najmanje jednom godišnje razmotriti potrebe za eventualnim smanjenjem ili povećanjem broja nekretnina.

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

1. Potrebno je objaviti na mrežnoj stranici Općine sav popis imovine i konstantno ga ažurirati
2. Organizirati učinkovitije korištenje imovine u vlasništvu Općine, s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

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 Republike Hrvatske:

1. Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 94/2013)
2. Zakon o pravu na pristup informacijama («Narodne novine», broj 25/2013)

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

Vizija Općine je stvaranje što kvalitetnijeg sustava upravljanja raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine po najvišim europskim standardima, uz optimalne troškove poslovanja.

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

Vezano uz postupke legalizacije nekretnina poduzeti će se sve mjere u očuvanju imovine Općine Nijemci na koju su izgrađene i legalizirane građevine.

### **SMJERNICE ZA UČINKOVITO UPRAVLJANJE/RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA:**

- neprestani rad na detektiranju jedinica imovine u vlasništvu Općine Nijemci,
- uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Općine Nijemci,
- uočavanje razlika i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja i raspolaganja,
- vođenje računa o interesima Općine Nijemci kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije,
- temeljenje odluka o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- upotpunjavanje postojećeg registra imovine, objavljenog i javno dostupnog,
- žurno rješavanje imovinskopравnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata,
- redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- čuvanje zapisa o nekretninama.

### **ZAKLJUČAK**

Općina mora na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni općinskoj upravi budu i stavljeni u funkciju koja će služiti racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju općinske uprave. Općina Nijemci svjesna je nedovoljno iskorištenog resursa Općinske imovine. Krovna razvojna strategija obuhvaća velikim dijelom ovaj resurs te će ista kvalitetnom analizom postojećeg stanja te mogućnosti budućih financiranja pomoći oko definiranja kvalitetnijeg plana upravljanja imovinom na području Općine jer je jedan od glavnih ciljeva strategije staviti imovinu u funkciju. Svako učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama kao preduvjet podrazumijevaju poznavanje vrijednosti tih nekretnina. Vrijednosti nekretnina su od bitnog značaja za Općinu.

Nekretnine se mogu koristiti kao pasivni gospodarski potencijal ili se njima namjerava aktivno raspolagati, ali osnovni podatak za svakog vlasnika predstavlja vrijednost njegove nekretnine. Procjenjivanje vrijednosti nekretnina koristi se u prometu nekretnina, za utvrđivanje visine založnog prava, osiguranja imovine, razvrgnuća suvlasničkih zajednica, pitanja ulaganja i povećanja vrijednosti nekretnina, provođenja postupka uređenja građevinskog zemljišta putem urbane komasacije, izvlaštenja, kao i drugih poslova glede zemljišnih čestica. U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine Nijemci udio čini građevinsko zemljište koje predstavlja potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

**PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA**  
**Krunoslav Marijanović**