

Na temelju članka 30. Statuta Općine Nova Kapela (Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije br.4/2014 i Službene novine Općine Nova Kapela br.28/18,32/18, 2/2020i 4/21), a u skladu s Zakonom o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine broj 52/18) Općinsko vijeće Općine Nova Kapela na svojoj 20. sjednici održanoj 24.listopada 2024., godine, donijelo je

Plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Nova Kapela za 2025.

1. UVOD

Općinsko vijeće Općine Nova Kapela donosi Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Nova Kapela za 2025. godinu (u daljnjem tekstu: Plan). Plan upravljanja određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom Općine Nova Kapela, te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom koja, te mora sadržavati detaljnu analizu stanja upravljanja pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine Nova Kapela i to:

1. godišnji plan upravljanja trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Općine Nova Kapela,
2. godišnji plan upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Nova Kapela,
3. godišnji plan rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i drugih odnosa vezanih uz infrastrukturne projekte,
4. godišnji plan vođenja registra imovine
5. plan postupaka vezanih uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama

Navedenim godišnjim planovima obuhvatit će se ciljevi, smjernice i provedbene mjere upravljanja pojedinim oblikom imovine u vlasništvu Općine Nova Kapela u svrhu provođenja Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Nova Kapela za razdoblje od 2024. do 2028. (u daljnjem tekstu: Strategija).

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

Strategija i Plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Nova Kapela ključni su i međusobno povezani dokumenti upravljanja i raspolaganja imovinom sukladno Zakonu o upravljanju državnom imovinom. Strategijom će biti određeni srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom uvažavajući pri tom gospodarske i razvojne interese Općine Nova Kapela. Plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Nova Kapela uskladit će se sa Strategijom, a sadrži detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine Nova Kapela na godišnjoj razini.

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 njene uporabe.

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

Raspolaganje nekretninama predstavlja prodaju, davanje u zakup ili najam, osnivanje prava građenja, darovanje, zamjena, osnivanje založnog prava na nekretnini, osnivanje prava služnosti na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje i druge načine raspolaganja. Temeljni cilj Strategije bit će učinkovito upravljanje svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Nova Kapela prema načelu učinkovitosti dobrog gospodara. U tu svrhu potrebno je aktivirati nekretnine u vlasništvu Općine Nova Kapela i staviti ih u funkciju gospodarskog razvoja.

Plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Nova Kapela za 2025. godinu (dalje u tekstu: Plan upravljanja 2025.) strukturno je utvrđen Uredbom o obveznom sadržaju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine broj 24/14). Poglavljima godišnjih planova definiraju se kratkoročni ciljevi, pružaju izvedbene mjere, odnosno specificiraju se aktivnosti za ostvarenje ciljeva, te određuju smjernice upravljanja, a sve u svrhu učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Nova Kapela s ciljem njezina očuvanja i važnosti za život i rad sadašnjih i budućih generacija, te njezine funkcije u službi gospodarskog rasta, sve na tragu preporuka i uputa istaknutih u nalazu Državne revizije o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Brodsko-posavske županije i u Općini Nova Kapela.

Općina Nova Kapela ustrojila je i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske navedeno je da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama.

Općina Nova Kapela ustrojila je registar imovine tijekom 2018. godine sukladno provođenju projekta upravljanja imovinom i izrade registra nekretnina i kontinuirano ga nadopunjava.

Uspostava registra imovine složeni je i detaljni proces, a koji je rezultirao uspostavom sveobuhvatnog registra imovine u vlasništvu Općine Nova Kapela koji je na transparentan i lako uočljiv i pretraživ način postavljen na internet stranici Općine Nova Kapela kako bi građani bili upoznati sa stanjem imovine u vlasništvu Općine.

Važna smjernica Strategije za period 2024. – 2028. je da svi podaci u registru imovine moraju biti konkretni, točni i redovito ažurirani, a kako bi predstavljali vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Nova Kapela.

Imovina Općine Nova Kapela u službi gospodarskog rasta ima pokretačku snagu razvoja jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, dajući priliku inovatorima, poduzetnicima, investitorima i udrugama, nadahnjujući ljude s vizijama i idejama.

Planom upravljanja 2025. predviđa se učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom, u smislu dobroga gospodara. Prioritet je postaviti optimalna rješenja upravljanja imovinom za razdoblje od godinu dana, generiranje gospodarskog rasta kao i ostvarenje strateških razvojnih ciljeva.

2. GODIŠNJI PLAN UPRAVLJANJA TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA U VLASNIŠTVU OPĆINE NOVA KAPELA

Poslovni udjeli predstavljaju imovinu kojom se upravlja u okviru korporativnog upravljanja trgovačkim društvima od posebnog interesa za Općinu Nova Kapela. Trgovačka društva predstavljaju važan dio bruto društvenog proizvoda, zaposlenosti te je njihovo poslovanje vrlo važno za građane i dijelove poslovnog sektora.

Podizanje ideje korporativnog upravljanja u trgovačkim društvima iznimno je važno za osiguravanja njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti u Općini.

Općina Nova Kapela sudjeluje u vlasničkoj strukturi trgovačkih društava:

- Vodovod zapadne Slavonije d.o.o. Nova Gradiška – 7,79% udjela u vlasništvu,
- Vodovod d.o.o. Slavonski Brod - 0,01% udjela u vlasništvu,
- Zajednica proizvođača novogradiškog kraja – 14,29 udjela u vlasništvu

Na godišnjoj razini definirani su sljedeći ciljevi korporativnog upravljanja trgovačkim društvima:

- učinkovito ostvarivanje vlasničkih prava Općine Nova Kapela,
- Općina, kao aktivan suvlasnik, provodeći svoju politiku, osigurat će da se upravljanje u navedenim trgovačkim društvima obavlja transparentno i odgovorno, profesionalno i učinkovito u skladu sa važećim zakonskim propisima.
- kontinuirano prikupljati i analizirati izvješća o poslovanju koja dostavljaju trgovačka društva.

Sukladno članku 12. stavku 1 Zakonu o vodnim uslugama (Narodne novine 66/2019) i Uredbi o uslužnim područjima, čl. 21. (Narodne novine 70/2023) planira se prijenos udjela Vodovod d.o.o. Slavonski Brod - 0,01% udjela.

3. GODIŠNJI PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE NOVA KAPELA

U portfelju imovine u vlasništvu Općine Nova Kapela važan udio čine nekretnine koje predstavljaju velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta općine.

Zakonom o porezu na promet nekretnina („Narodne novine“ broj 116/16 i 106/18) utvrđeno je da su nekretnine zemljišta i građevine. Zemljišta mogu biti poljoprivredna, građevinska i druga

zemljišta, a građevine mogu biti stambene, poslovne i sve druge zgrade i njihovi dijelovi. Općina Nova Kapela u svom vlasništvu ima gotovo sve od navedenih oblika imovine.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima, građevinskim zemljištem utvrđeni su internim aktima Općine odnosno Odlukom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Općine Nova Kapela .

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,
- obavljanje drugih poslova u vezi s upravljanjem nekretninama.

Strategijom je utvrđeno da se kvalitetan model upravljanja imovinom sastoji i od aktivnosti koje su usmjerene na procjenu vrijednosti nekretnina. Općina Nova Kapela će u 2025. godini, temeljem ukazane potrebe za raspolaganjem, izvršiti procjenu vrijednosti nekretnina. Procjenu, sadržaj i oblik mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima.

Svi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu u formi najma odnosno zakupa, a intencija je za one poslovne prostore koji su u funkciji proračunskih korisnika, udruga i drugih, ujednačiti standarde korištenja poslovnih prostora sukladno zakonskim propisima i odlukama Općine.

Općina Nova Kapela kontinuirano će utvrđivati namjenu nekretnina kojima upravlja i raspolaze, te nadopunjavati evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama kroz registar nekretnina. Prema načelu dobroga gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzimat će se aktivnosti za stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

Općina na temelju stvarnih potreba i Odluke o izvršenju proračuna Općine Nova Kapela stječe vlasništvo i druga stvarna prava na nekretninama uz uvjet da je osigurala sredstva na poziciji općinskog proračuna.

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

Tijekom sljedećeg razdoblja planirane su ove aktivnosti:

- postupanje po postojećim zahtjevima za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Nova Kapela,
- započinjanje postupanja po novo zaprimljenim zahtjevima za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Nova Kapela,

- zahtjevi i prijedlozi osoba javnog prava za osnivanjem prava služnosti, građenja i slično (primjerice Hrvatske ceste, Hrvatske vode, HEP i slično) za investicije razvoja javne infrastrukture,
- zahtjevi fizičkih osoba ako je njihov predmet od interesa za Općinu Nova Kapela u smislu stvaranja uvjeta za poboljšanje životnog standarda i socijalnih pitanja građana.

Plan upravljanja i raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine Nova Kapela

Sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/13, 65/17, 114/158, 39/19 I 98/19), građevinsko zemljište se definira kao zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene. Kako bi Općina ostvarila ekonomski rast, jedna od mjera je povećanje investicija. To podrazumijeva provođenje postupaka stavljanja tog zemljišta u funkciju prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem imovinskopravnih odnosa, davanjem u zakup zemljišta te kupnjom nekretnina za korist Općine Nova Kapela, kao i drugim poslovima u vezi sa zemljištem u vlasništvu Općine Nova Kapela, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti drugog tijela. Sve aktivnosti potrebno je provesti u skladu sa zakonima i propisima koji se odnose na upravljanje i raspolaganje građevinskim zemljištem.

Općina Nova Kapela planira postupno rješavati imovinskopravne odnose za svu komunalnu infrastrukturu i drugu imovinu a isto će se rješavati postupno i to kako budu osigurana sredstva u proračunu

Nerazvrstane ceste su, prema odredbama Zakona o cestama (»Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19), javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze. Nerazvrstane ceste se ne mogu otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave, pod uvjetima da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste. Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i slično) može se dati u zakup sukladno posebnim propisima, ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstanih cesta. Nerazvrstane ceste upisuju se u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave. Nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima, koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim navedenim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu navedenog Zakona. Općinsko vijeće općine Nova Kapela donijelo je Odluku o nerazvrstanim cestama (»Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije« broj 20/2014). Općina Nova Kapela vodi evidenciju komunalne infrastrukture, u kojoj se vodi baza podataka o nerazvrstanim cestama na području općine Nova Kapela, sukladno odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu (NN, 68/18, 110/18, 32/20).

Plan prodaje nekretnina u vlasništvu Općine Nova Kapela

Općina prema načelu dobrog gospodara treba na učinkovit i racionalan način gospodariti nekretninama u svom vlasništvu i nekretninama koje se nalaze pod pravom upravljanja. Jedan od važnijih ciljeva naveden u Strategiji je taj da one nekretnine koje su važne za Općinu budu stavljene u funkciju kako bi njihovo održavanje bilo što ekonomičnije odnosno isplativije i učinkovitije za Općinu. Nekretnine koje se nalaze u vlasništvu Općine mogu se dati u najam, zakup ili pod drugi oblik raspolaganja ili upravljanja odnosno iste se mogu prodati javnim natječajem odnosno sukladno zakonskim propisima i općim aktima Općine, koji uređuju to područje.

GODIŠNJI PLAN RJEŠAVANJA IMOVINSKO-PRAVNIH I DRUGIH ODNOSA VEZANIH UZ INFRASTRUKTURNE PROJEKTE

Sukladno Zakonu o uređivanju imovinsko-pravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina, osiguravaju se pretpostavke za učinkovitije provođenje projekata, vezano uz izgradnju infrastrukturnih građevina od interesa za Republiku Hrvatsku i u interesu jedinica lokalne samouprave, radi uspješnijeg sudjelovanja u kohezijskoj politici Europske unije i u korištenju sredstava iz fondova Europske unije.

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

1. Projekti koji su od općeg javnog ili socijalnog interesa
2. Projekti od osobitog značaja za gospodarski razvoj
3. Infrastrukturni projekti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave
4. Projekti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koji se financiraju iz fondova Europske unije

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

-u poslovnim knjigama evidentirati, te u financijskim izvještajima iskazati imovinu (nekretnine) za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, prema procijenjenim vrijednostima

Tijekom 2025. godine, ukoliko bude potrebno, Općina Nova Kapela planira provoditi postupke rješavanja imovinsko-pravnih pitanja. Prema potrebi provodit će se geodetska snimanja na području Općine, a radi usklađenja stvarnog stanja na terenu s onim u postojećim dokumentima. Na taj način uskladit će se stanje katastarskih čestica, kako u izvadcima u Katastru, tako i u izvadcima u Zemljišnoj knjizi, a radi utvrđivanja vlasništva nad pojedinim katastarskim česticama.

4. GODIŠNJI PLAN VOĐENJA REGISTRA IMOVINE

Općina Nova Kapela ustrojila je registar imovine, te će ga tijekom 2025. godine nadopunjavati i kontinuirano ažurirati. Također kontinuirano će se vršiti procjena imovine, te će se vrijednost svake procijenjene katastarske čestice upisivati u registar.

Na taj način Općina će svu imovinu voditi u jedinstvenoj bazi podataka koja će zasigurno omogućiti fleksibilniju organizaciju upravljanja imovinom, povećanje proračunskih prihoda, te biti bolja podrška lokalnom ekonomskom razvoju, što je dugoročno izuzetno važno.

Registar obuhvaća sljedeće:

- zemljišta (građevinska i poljoprivredna),
- poslovne prostore,
- društvene i vatrogasne domove,
- sportske objekte,
- groblja,
- nerazvrstane ceste,
- trgovačka društva i ustanove.

Jedna od pretpostavki upravljanja i raspolaganja imovinom je uspostava registra imovine koji će se stalno ažurirati i kojim će se ostvariti internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom.

Stoga je jedan od prioritarnih ciljeva koji se navode u Strategiji formiranje registra imovine u vlasništvu Općine Nova Kapela na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže.

Uspostava sveobuhvatnog popisa imovine bitna je za učinkovito upravljanje imovinom. Njegov ustroj i podatkovna nadogradnja dugogodišnji je proces koji se mora stalno ažurirati. Strategijom su definirani sljedeći dugoročni (srednjoročni) ciljevi vođenja registra imovine:

- uspostava kvalitetnog registra imovine,
- stalno ažuriranje uspostavljene baze nekretnina, na način da se mora voditi računa da se u nju upisuju sve nekretnine na kojima je Općina stekla pravo vlasništva ili je iste otuđila,
- redovito ažuriranje sve ostale imovine (pokretne i druga imovina) u za to predviđenim inventurnim popisima i usklađivanje s knjigovodstvenim evidencijama.

Pravovremenim i učestalim ažuriranjem registra imovine ostvarit će se planirana ključna smjernica iz Strategije koja je u fazi donošenja.

Sukladno načelu javnosti na internet stranicama Općine Nova Kapela bit će postavljena poveznica gdje će se u skladu sa zakonskim zahtjevima i obvezama javne objave nalaziti registar imovine, svi dokumenti bitni za upravljanje i raspolaganje imovinom, objavljujati javni natječaji i vijesti vezane za imovinu, a u administracijskom sustavu spremati sve dokumente vezane uz pojedinu imovinu iz registra kako bi imali sve na jednom mjestu, te učinkovito i odgovorno upravljali svojom imovinom.

5. PLAN POSTUPAKA VEZANIH UZ SAVJETOVANJE SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU I PRAVO NA PRISTUP INFORMACIJAMA

Općina Nova Kapela na transparentan i učinkovit način redovito objavljuje informacije vezane za upravljanje i raspolaganje imovinom na svojoj internetskoj stranici i objavom kroz službeno glasilo Općine. Kako bi se zainteresiranoj javnosti omogućilo pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Nova Kapela će: 1. Omogućiti informiranje javnosti o upravljanju i raspolaganju imovinom Općine Nova Kapela na internet stranici Općine Nova Kapela, na uočljiv i lako pretraživ način. 2. Organizirati učinkovitije i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine Nova Kapela s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Službenik za informiranje je osoba koja postupa i vodi postupke vezane za podnesene zahtjeve o pravu na pristup informacijama, sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (»Narodne novine«, broj 25/13, 85/15, 69/22). Općina Nova Kapela redovito dostavlja dokumente u Središnji katalog službenih dokumenata Republike Hrvatske, prema Pravilniku o središnjem katalogu službenih dokumenata Republike Hrvatske.

OPĆINSKO VIJEĆE
OPĆINE NOVA KAPELA

KLASA:406-04/24-01/03
URBROJ: 2178-20-03-24-1
Nova Kapela, 24. listopada 2024.

