



**REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
OPĆINA ŠANDROVAC**

**STRATEGIJA
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA
NEKRETNINAMA OPĆINE ŠANDROVAC
ZA RAZDOBLJE OD 2024. DO 2027. GODINE**

STUDENI 2023. godine

**STRATEGIJA
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA OPĆINE ŠANDROVAC
ZA RAZDOBLJE OD 2024. DO 2027. GODINE**

SADRŽAJ:

I. UVOD

**II. PRAVNA OSNOVA ZA UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU OPĆINE ŠANDROVAC**

III. AKTIVNOSTI ZA UČINKOVITO UPRAVLJANJE IMOVINOM

IV. PERIODIČNI DOKUMENTI UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA

V. REGISTAR IMOVINE OPĆINE ŠANDROVAC

**VI. RJEŠAVANJE IMOVINSKOPRAVNIH ODNOSA SA REPUBLIKOM
HRVATSKOM**

VII. INVESTICIJE I ENERGETSKA OBNOVA JAVNIH ZGRADA

VIII. SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

**IX. TIJELA NADLEŽNA ZA OBAVLJANJE POSLOVA U SVEZI S
NEKRETNINAMA**

X. ZAVRŠNE ODREDBE



**REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO-BILOGORSKA
ŽUPANIJA
OPĆINA ŠANDROVAC
OPĆINSKO VIJEĆE**

**KLASA: 940-01/23-01/7
URBROJ: 2103-15-01-23-1
U Šandrovcu, 01.12.2023.**

Na temelju odredbi članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) i članka 34. točke 3. Statuta Općine Šandrovac ("Općinski glasnik općine Šandrovac" broj 01/2021, 06/2021.), Općinsko vijeće Općine Šandrovac na prijedlog općinskog načelnika Općine Šandrovac donosi na svojoj 22. sjednici održanoj dana 01.12.2023. godine sljedeću

**STRATEGIJU
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA
OPĆINE ŠANDROVAC ZA RAZDOBLJE OD 2024. DO 2027. GODINE**

I. UVOD

Strategijom upravljanja i raspolaganja nekretninama Općine Šandrovac za razdoblje od 2024. godine do 2027. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) određuju se dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Šandrovac.

Svrha Strategije je učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama Općine Šandrovac, sa pažnjom dobrog domaćina, temeljeno na načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti, radi dugoročnog očuvanja vrijednosti nekretnina, stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine Šandrovac i bolju kvalitetu života mještana Općine Šandrovac. Nekretninama u vlasništvu Općine Šandrovac mora se odgovorno upravljati i raspolagati jer predstavljaju kapital koji je potrebno staviti u funkciju i po potrebi sačuvati za buduće generacije.

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. Strategijom se utvrđuje i plan ulaganja u nekretnine Općine Šandrovac, koja su neophodna za očuvanje njihove vrijednosti.

Općina upravlja nekretninama u njezinom vlasništvu prema načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

Načelo javnosti upravljanja nekretninama osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja u aktima koji se donose u svezi s njihovim upravljanjem te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja u Planu upravljanja nekretninama Općine, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela nadležnog za upravljanje

nekretninama, javnom objavom najvažnijih odluka i vođenjem registra nekretnina u vlasništvu Općine.

Načelo predvidljivosti osigurava da upravljanje nekretninama mora biti predvidljivo te se ostvaruje načelo jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

Načelo učinkovitosti osigurava učinkovito upravljanje nekretninama radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva određenih Planom upravljanja kao javni interes.

Načelo odgovornosti osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja nekretninama, nadzorom nad upravljanjem nekretninama, te izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja.

II. PRAVNA OSNOVA ZA UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE ŠANDROVAC

Pravna osnova za izradu ove Strategije je Strategija upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. do 2025. („Narodne novine“ broj 96/19). Zakonski propisi, akti i dokumenti kojima je uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama, stanovima i poslovnim prostorima su:

– Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15. – pročišćeni tekst i 94/17. – ispravak)

– Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, br. 125/11., 64/15. i 112/18.)

– Zakon o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, br. 63/19, 128/22),

– Zakon o koncesijama (»Narodne novine«, br. 69/17, 107/20)

– Zakon o najmu stanova (»Narodne novine«, br. 91/96., 48/98. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 66/98. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/06, 68/18, 105/20)

– Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (»Narodne novine«, br. 92/96., 39/99., 42/99., 92/99., 43/00., 131/00., 27/01., 34/01., 65/01. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 118/01., 80/02. i 81/02.)

– Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, br. 78/15.)

– Zakon o proračunu (»Narodne novine«, br. 144/21).

Od propisanih procedura upravljanja i raspolaganja nekretninama u Općini Šandrovac na snazi su sljedeće Odluke Općinskog vijeća Općine Šandrovac, kojima su propisani uvjeti prodaje, zakupa, najma i drugih oblika raspolaganja nekretninama, stanovima i poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Šandrovac:

1. Odluka o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Šandrovac, („Općinski glasnik Općine Šandrovac“ broj 2/2015),

2. Odluka o davanju u zakup poslovnih prostorija u vlasništvu Općine Šandrovac („Općinski glasnik Općine Šandrovac“ broj 2/2015),

3. Odluka o davanju na privremeno korištenje javnih površina na području Općine Šandrovac, („Općinski glasnik Općine Šandrovac“ broj 2/2015),

4. Odluka o osnivanju registra imovine Općine Šandrovac („Općinski glasnik Općine Šandrovac“ broj 1/2016),

5. Odluka o davanju poslovnih prostora u vlasništvu Općine Šandrovac na korištenje udrugama („Općinski glasnik Općine Šandrovac“ broj 2/2019),
6. Odluka o načinu upravljanja i korištenja sportskim objektima u vlasništvu Općine Šandrovac („Općinski glasnik Općine Šandrovac“ broj 2/2019),
7. Odluke o upravljanju i korištenju društvenih domova na području Općine Šandrovac („Općinski glasnik općine Šandrovac“ broj 5/2023).

III. AKTIVNOSTI ZA UČINKOVITO UPRAVLJANJE IMOVINOM

Aktivnosti koje Općina Šandrovac namjerava provoditi u narednom periodu radi učinkovitog upravljanja imovinom Općine Šandrovac predstavljaju opsežan i trajan posao, a može se sažeti u sljedeće:

1. *Inventura (popis) imovine*, provodi se jednom godišnje radi utvrđivanja stanja i vrijednosti cjelokupne imovine sa stanjem na dan 31. prosinca te se komparira i usklađuje sa bilanciranim (knjigovodstvenim) stanjem imovine.

2. *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, analiza postojećeg gruntovnog i katastarskog stanja imovine i usklada podataka sa općinskim evidencijama, prikupljanje podataka iz različitih izvora (evidencije dugotrajne imovine, izlaska na teren, podataka iz Porezne uprave, gruntovnice, katastra i drugih evidencija i arhiva),

3. *Klasifikacija imovine prema namjeni* na 1. imovinu za izravne potrebe jedinice samouprave, 2. imovinu za rješavanje socijalnih, kulturnih, sportskih i drugih potreba i 3. imovinu namijenjenu za ostvarivanje prihoda,

4. *Procjena vrijednosti imovine*, te stalna usklada sa bilanciranim (knjigovodstvenim) stanjem imovine,

5. *Prikupljanje podataka o prihodima i troškovima* po pojedinoj nekretnini,

6. *Financijsko praćenje* prihoda i rashoda od nekretnini,

7. *Regulacija iznajmljivanja prostora neprofitnim organizacijama i praćenje donacija* kroz direktne i indirektne subvencije za imovinu danu na korištenje,

8. *Tekuće i investicijsko održavanje* nekretnina te kapitalna ulaganja,

9. *Godišnje izvještavanje* o imovini s preporukama, uz sve ostale propisane zakonske izvještaje i zahtjeve revizije.

IV. PERIODIČNI DOKUMENTI UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA

Općina Šandrovac će radi učinkovite provedbe ove Strategije, koja se donosi za četverogodišnji period od 2024. do 2027. godine, donositi najmanje jednom godišnje Godišnji plan upravljanja i raspolaganja nekretninama Općine Šandrovac i to krajem godine za sljedeću kalendarsku godinu, kojim će odlučivati o potrebi za eventualnim smanjenjem ili povećanjem broja nekretnina te drugim raspolaganjem nekretninama, kao i planu investicija.

Izvještaj o izvršenju Godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja nekretninama Općine Šandrovac također će se donositi godišnje do kraja ožujka za navedeni period.

V. REGISTAR IMOVINE OPĆINE ŠANDROVAC

Radi učinkovitog upravljanja nekretninama Općina Šandrovac je osnovala Registar imovine, u koji se sukladno odredbama Uredbe o registru državne imovine („Narodne Novine“ broj 55/11) unose podaci o vlasništvu dionica i poslovnih udjela Općine Šandrovac u trgovačkim društvima, podaci o nekretninama koje su u vlasništvu Općine Šandrovac, te podaci o nekretninama koje su u vlasništvu pravnih osoba koje je osnovala Općina Šandrovac.

U razdoblju provođenja ove Strategije, Jedinstveni upravni odjel Općine Šandrovac će redovito voditi i ažurirati podatke u Registru imovine kao osnovnoj bazi podataka o nekretninama Općine Šandrovac. Registar propisuje namjenu pojedinih objekata u vlasništvu Općine Šandrovac, dok su uvjeti prodaje, zakupa, najma i drugih oblika raspolaganja nekretninama, stanovima i poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Šandrovac, propisana Odlukama Općinskog vijeća Općine Šandrovac.

Registar se objavljuje na web stranicama Općine, osim podataka o imovini posebne namjene za koju Općinsko vijeće donese odluku da se neće objaviti.

Imovina (portfelj) Općine Šandrovac na dan 30.11.2023. godine podijeljena je na sljedeće kategorije i sastoji se od sljedećeg: 1. Stanovi i kuće, 2. Poslovni prostori za potrebe jedinice lokalne samouprave, 3. Poslovni prostori za potrebe udruga, političkih stranaka i tijela državne uprave i državnog proračuna, 4. Poslovni prostori (poslovni prostori za iznajmljivanje, domovi, garaže), 5. Zemljišta, 6. Sportski objekti, 7. Kulturni objekti i spomenici kulture, 8. Javne površine, 9. Groblja i mrtvačnice, 10. Komunalna infrastruktura 11. Trgovačka društva i javne ustanove, 12. Obrazovne ustanove (vrtići, škole), 13. Ostalo.

Imovina Općine Šandrovac prema kriterijima iz članka V. razvrstana je i navedena kako slijedi:

1. Stanovi i kuće

Stan za potrebe ambulante i doktora Jarak 1, Šandrovac

Kuće - prema popisu ošasne ostavine

2. Poslovni prostori za potrebe jedinice lokalne samouprave (za potrebe općine, za potrebe općinskog vijeća)

Ured načelnika

Ured Jedinstvenog upravnog odjela Općine Šandrovac

Ured komunalnog redara Općine Šandrovac

Ured pročelnika

Vijećnica Općine Šandrovac

Poslovni prostor u društvenom domu u Šandrovcu – 1 kat - arhiva

Poslovni prostor u društvenom domu u Šandrovcu – 1 kat - skladište

3. Poslovni prostori za potrebe jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, političkih stranaka i tijela državne uprave i državnog proračuna

Sala društvenog doma u naselju Šandrovac

Sala društvenog doma u naselju Lasovac

Sala društvenog doma u naselju Kašljavac

Sala društvenog doma u naselju Ravneš

Sala društvenog doma u naselju Pupelica

Sala društvenog doma u naselju Jasenik

4. Poslovni prostori (poslovni prostori za iznajmljivanje, domovi, garaže).

Naselje Šandrovac

1. Društveni dom Šandrovac – velika sala
2. Poslovni prostor u društvenom domu u Šandrovcu – 1 kat - Šandroprom
3. Garaža u Šandrovcu 1 i 2.- Šandroprom
4. Poslovni prostor u društvenom domu u Šandrovcu (komunalno poduzeće)
5. Poslovni prostor u društvenom domu u Šandrovcu prizemlje (bivši frizerski salon)
6. Ambulanta Šandrovac
7. Veterinarska ambulanta Šandrovac i kolna vaga u Šandrovcu
8. Vatrogasni centar u Šandrovcu,
9. Poslovni centar u Šandrovcu - trgovina mješovitom robom,
10. Poslovni centar u Šandrovcu - caffe bar
11. Poslovni centar u Šandrovcu - trgovina

Naselje Lasovac

1. Društveni dom Lasovac (velika)
2. Društveni dom Lasovac (mala sala)
3. Poslovni prostor u društvenom domu u Lasovcu - prodavaonica sa skladištem
4. Skladište poljoprivrednog materijala u Lasovcu
5. Prostorije DVD-a Lasovac
6. Vaga u Lasovcu

Naselje Kašljavac

1. Društveni dom Kašljavac sa kapelicom i mrtvačnicom
2. Prostorije DVD-a Kašljavac

Naselje Ravneš

1. Društveni dom (sala), kapelica, mrtvačnica i prostorije DVD-a u Ravnešu

Naselje Pupelica

1. Društveni dom Pupelica (sala)
2. Poslovni prostor trgovina u Pupelici
3. Poslovni prostor – prostorije DVD-a u Pupelici

Naselje Jasenik

1. Društveni dom Jasenik (sala)
2. Prostorija bivšeg DVD-a

5. Zemljišta (zemljišta za javnu upotrebu, građevinska zemljišta, državno zemljište na raspolaganju općine, poljoprivredno i šumsko zemljište, turističko i ostalo zemljište).

1. Poslovna zona Bjelovarska u Šandrovcu
2. Azil za životinje Šandrovac
3. Bunar u Jasniku
4. Poljoprivredno zemljište - prema popisu
5. Ostalo zemljište

6. Sportski objekti (sportski centri, dvorane, igrališta, uređeni tereni).

1. Otvoreni bazen Gradina sa buffetom Gradina, sa pripadajućim pomoćnim objektima (wc-i muški ženski, klorna stanica) i igralištima (odbojkaško, tenisko, košarkaško, bočalište)
2. Sportska zgrada (svlačionice sa pomoćnim prostorijama i salom za sastanke) i nogometno igralište
3. Ribička kuća - spremište sa terasom i ribnjacima
4. Vidikovac
5. Lovačka kuća u Ravnešu

7. Kulturni objekti i spomenici kulture (muzeji, etno kuće, spomenici, sakralni objekti).

Kulturni centar u Šandrovcu - etno kuća i gospodarska zgrada (nadstrešnica za čuvanje alata) na adresi Bjelovarska 30, Šandrovac
Etno kuća Šandrovac, Jarak 36, Šandrovac

8. Javne površine (parkovi, zelene površine, skloništa, ceste, mostovi, trgovi, biciklističke staze, dječja igrališta, parkirališta, tržnice, terase, reklamni objekti).

Trg Joze Petka
Dječje igralište u Šandrovcu
Dječje igralište u Lasovcu
Parkiralište kod zgrade Općine
Nerazvrstane ceste općine Šandrovac- prema registru

9. Groblja i mrtvačnice

9.1. Groblja

Naselje Šandrovac rimokatoličko groblje
Naselje Lasovac rimokatoličko groblje i pravoslavno groblje
Naselje Ravneš rimokatoličko groblje i pravoslavno groblje
Naselje Kašljavac rimokatoličko groblje i pravoslavno groblje
Naselje Pupelica rimokatoličko groblje i pravoslavno groblje

9.2. Mrtvačnice

Mrtvačnica, spremište, parkiralište i groblje Šandrovac
Mrtvačnica i kapelica Pupelica
Mrtvačnica u Ravnešu
Mrtvačnica u Lasovcu

10. Komunalna infrastruktura (vodovod, plinovodi, kanalizacija, javna rasvjeta, DTK, ostala infrastruktura i vodovi, izvorišta).

- 10.1. Vodosprema Banov stol
- 10.2. Katastar vodova (vodovoda, plinovoda, javne rasvjete)

11. Trgovačka društva i javne ustanove.

Šandroprom d.o.o. Šandrovac, Bjelovarska 6 43227 Šandrovac, 100% vlasništvo općine Šandrovac (100% udjeli u trgovačkom društvu)
Javna ustanova Dom za starije i nemoćne osobe Šandrovac, Bjelovarska 3, 43227 Šandrovac, osnivač općina Šandrovac

12. Obrazovne ustanove (vrtići, škole).

Javna ustanova Dječji vrtić Šandrovac, Bjelovarska 3a, 43227 Šandrovac, osnivač općina Šandrovac

13. Ostalo.

Ostalu imovinu čine:

- nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
- materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- sitan inventar (inventar vrijednosti do 3.500,00 kn),
- nefinancijska imovina u pripremi,
- novac u blagajni i banci,
- potraživanja:
 - potraživanja za poreze:
 - porez na potrošnju
 - porez na kuće za odmor
 - potraživanja za prihode od imovine:
 - za stanarinu
 - za zakup javne površine
 - za zakup poslovnog prostora
 - za spomeničku rentu
 - za koncesije
 - potraživanja za komunalne doprinose i naknade
 - komunalni doprinos
 - komunalna naknada stambeni prostor
 - komunalna naknada za poslovni prostor
 - potraživanja za prihode iz proračuna
 - potraživanja od prodaje građevinskih zemljišta
 - potraživanja od prodaje građevinskih objekata
 - potraživanja za naknade koje se refundiraju
- zajmovi,
- udjeli u glavnici,
- obveze.

Sva se imovina upisuje u odgovarajuće knjige osnovnih sredstava i sitnog inventara po kontima i amortizacijskim grupama sa naznačenom nabavnom i knjižnom vrijednosti. Jednom godišnje i to krajem godine radi se inventura imovine i usklađuju se vrijednosti.

Tablica 1. Imovina Općine Šandrovac na dan 30.11.2023.

Redni broj	Vrsta imovine (portfelj)	Broj objekata
1.	Stanovi i kuće	Prema popisu
2.	Poslovni prostori za potrebe jedinice lokalne samouprave	7
3.	Poslovni prostori za potrebe JLPRS, političkih stranaka i tijela državne uprave i državnog proračuna	6
4.	Poslovni prostori (poslovni prostori za iznajmljivanje, domovi, garaže)	25
5.	Zemljišta	Prema popisu
6.	Sportski objekti	5
7.	Kulturni objekti i spomenici kulture	2
8.	Javne površine	Prema popisu
9.	Groblja i mrtvačnice	13
10.	Komunalna infrastruktura	Prema popisu
11.	Trgovačka društva i javne ustanove	2
12.	Obrazovne ustanove (vrtići, škole)	1
13.	Ostalo	0

Popis čestica nalazi se u prilogu 1. Registar imovine.

VI. RJEŠAVANJE IMOVINSKOPRAVNIH ODNOSA SA REPUBLIKOM HRVATSKOM

Rješavanje imovinsko pravnih odnosa, kao i osobito aktivnosti radi upisa nekretnina i promjena na nekretninama u zemljišne knjige i katastar te druge registre odvija se kao stalna aktivnost u poslovanju Jedinog upravnog odjela Općine Šandrovac.

Tijekom izrade Registra imovine Općine Šandrovac izvršen je pregled cjelokupnog zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja Općine Šandrovac, te su izvršene usklade neusklađenih podataka koje su nađene u evidencijama katastra i gruntovnice, a neke usklade su još u tijeku.

Općina Šandrovac planira u narednom razdoblju od 2024. godine do 2027. godine u cijelosti riješiti sve imovinsko-pravne odnose s Republikom Hrvatskom u vezi sljedećih nekretnina:

1. radi stjecanja nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Bjelovaru u k.o. Šandrovac kao vlasništvo Republike Hrvatske i to k.č.br. 1379/1 i k.č.br. 1379/2, k.o.

Šandrovac. Katastarske čestice 1379/1 i 1379/2, k.o. Šandrovac smještene su u centru naselja Šandrovac, preko puta zgrade Općine, i služe kao neuređeno parkiralište te ih je potrebno urediti sa potrebnom infrastrukturom;

2. radi stjecanja nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Bjelovaru u k.o. Šandrovac kao k.č.br. 1560 livada gradine površine 4262 m², kao vlasništvo Republike Hrvatske. Radi se o neizgrađenom zemljištu unutar Poslovne zone Bjelovarska, koje služi kao manevarski prostor.

Republika Hrvatska ne koristi imovinu u vlasništvu Općine Šandrovac.

Do danas Općina Šandrovac nije vodila sudske i upravne postupke u vezi nekretnina u svojem vlasništvu, niti su nekretnine općine Šandrovac opterećene hipotekama.

Još uvijek postoji neutvrđen broj nekretnina koje se u zemljišnim knjigama vode kao društveno vlasništvo, a nalaze se na području naselja u Općini Šandrovac sukladno Odluci Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija, Klasa: 940-01/95-01/15, Urbroj:515-02-95-8, od 03. svibnja 1996. godine. Općina će kompletirati vlasničku dokumentaciju i provesti upise u zemljišne knjige i druge javne očevidnike za takve nekretnine.

VII. INVESTICIJE I ENERGETSKA OBNOVA JAVNIH ZGRADA

Općina Šandrovac ulaže u nekretnine u svom vlasništvu. Sva ulaganja iskazuju se u knjigovodstvenim evidencijama na način da se povećava vrijednost imovine.

Cilj je potaknuti obnovu energetske neučinkovitih građevinskih objekata u javnom vlasništvu kako bi se smanjili troškovi za njihovo održavanje te ujedno pružiti primjer građanima kako energetska obnova rezultira ne samo energetske i financijske uštedama, već i boljom kvalitetom korištenja prostora. Provedbom mjera energetske učinkovitosti odnosno energetske obnovom se planira smanjiti potrošnja energije u zgradama javnog sektora od 30 do 60%, kao i smanjiti godišnja emisija CO₂.

Sukladno Strateškom planu gospodarskog razvoja Općine Šandrovac za razdoblje 2024. do 2027. godine, provedena je analiza i pripremljen je plan ulaganja u energetske obnovu nekretnina u vlasništvu Općine Šandrovac, prvenstveno svih društvenih domova na području općine Šandrovac (solarni paneli, fasade, zamjena stolarije i zamjena krovišta) poštujući financijske mogućnosti Općine Šandrovac.

Ovisno o raspoloživim proračunskim sredstvima i sredstvima ostvarenih povodom javnih natječaja, u narednom razdoblju investirati će se u sanaciju, klizišta u Šandrovcu u Vinogradskoj ulici, modernizaciju bazena, modernizaciju nerazvrstanih cesta na području Općine Šandrovac, te izgradnju sustava odvodnje na području Općine Šandrovac.

U razdoblju 2024.-2025. godine trebaju završiti radovi na izgradnji skloništa za životinje u suradnji sa gradovima i općinama na području Bjelovarsko-bilogorske županije na prostoru bivšeg vojnog radara u Šandrovcu.

Za provedbu ulaganja, Općina Šandrovac će se koristiti sredstvima iz fondova Europske unije, kao i sredstvima iz fondova Republike Hrvatske. Prilikom prijave infrastrukturnih projekata u vlasništvu lokalne samouprave, bitno je osigurati najmanje 20% vlastitih sredstava, te dobro i temeljito pripremiti prijavnu dokumentaciju.

VIII. SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

U narednom periodu planira se uvesti novo programsko rješenje temeljem kojeg će se podaci o prihodima i troškovima voditi računovodstveno za svaki poslovni prostor, stan i/ili zemljište. Međutim, svjesni smo da isto nije moguće provesti bez funkcionalnog i jasnog načina obračuna energenata od strane pružatelja energetske usluga.

U narednom razdoblju, planira se uspostaviti potpuni katastar vodova (vodnih, plinskih, naftovodnih, telekomunikacijskih) te potpuna evidencija građevinskog i poljoprivrednog zemljišta Općine Šandrovac, koje predstavlja velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

Ugovori o zakupu sa poslovnim subjektima, sklopljeni su temeljem javnih natječaja provedenih sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora i Odluke o zakupu poslovnih prostorija u vlasništvu Općine Šandrovac. Nakon isteka vremena na koji su sklopljeni predmetni ugovori, odnosno po potrebi ići će se u raspisivanje novih javnih natječaja za zakup.

Raspologanje nekretninama u obliku zakupa i prodaje vrši se isključivo temeljem provedenih javnih natječaja, osim u slučajevima kada je to Odlukama općinskog vijeća Općine Šandrovac i posebnim zakonima drukčije uređeno.

Javni natječaji za prodaju i zakup nekretnina objavljuju se kako u javnim glasilima, tako i na web stranicama i oglasnim pločama Općine, te se zainteresirane osobe obavještavaju o istima.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem tekstu: ZV) propisuje opće pravno uređenje vezano uz raspolaganje nekretninama, osim za one nekretnine za koje je propisan posebni pravni režim (npr. poljoprivredno zemljište, turističko zemljište, poslovni prostori i sl.). Odredba članka 391. ZV-a pod naslovom „Raspologanje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave“ propisuje osnovna načela kojima se lokalna jedinica mora rukovoditi prilikom raspolaganja nekretninama u svom vlasništvu. Stoga ZV u spomenutom članku između ostaloga izričito navodi da „nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno“. Ova odredba prisilne je naravi jer u slučaju sklapanja pravnog posla bez da je prethodno bio proveden javni natječaj ili se cijena nije utvrdila sukladno procijenjenoj tržišnoj vrijednosti, propisana posljedica jest ništetnost tog pravnog posla.

S obzirom da su ovim registrom navedene nekretnine i druga imovina Općine Šandrovac koja predstavlja nedjeljivi identitet Općine Šandrovac i mještana njenih naselja koje treba sačuvati i za buduće generacije, to navedeni objekti u ovoj strategiji neće biti stavljeni u prodaju. Također udjeli u trgovačkom društvu Šandroprom d.o.o. Šandrovac ne mogu biti predmetom stjecanja niti raspolaganja.

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

Temeljem Odluke o financiranju udruga i drugih neprofitnih organizacija iz Proračuna Općine Šandrovac i Zakona o financijskom poslovanju i računovodstvu neprofitnih organizacija („Narodne novine“ broj 121/14) i Odluka Općinskog vijeća Općine Šandrovac regulirati će se iznajmljivanje prostora neprofitnim organizacijama i urediti način praćenja donacija kroz direktne i indirektno subvencije za imovinu danu na korištenje.

Na nekretninama općine Šandrovac nisu osnovane hipoteke.

Daljnje smjernice za učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama Općine Šandrovac:

- neprestano treba raditi na otkrivanju imovine Općine Šandrovac, usklađivati podatke katastra i zemljišnih knjiga, upotpunjavati postojeći registar imovine kao bazu podataka o nekretninama i čuvati sve dokumente u vezi nekretnina, te registar imovine javno objaviti.
- žurno rješavati imovinskopravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata,
- odluke o raspolaganju treba temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- redovito pregledavati imovinu radi planiranja održavanja,
- prvenstveno stjecati vlasništvo nad nekretninama namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture, te kojih vlasnici ne mogu biti privatne osobe, kao i zabraniti prodaju osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina i poslovnih prostora,
- uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina,
- zabrana prodaje osobito vrijednih i važnih nekretnina, kao što su društveni domovi na području Općine Šandrovac,
- za sve nekretnine na kojima postoji upisano suvlasništvo, ukoliko je to moguće, provesti razvrgrnuće suvlasničke zajednice.

IX. TIJELA NADLEŽNA ZA OBAVLJANJE POSLOVA U SVEZI S NEKRETNINAMA

Tijela nadležna za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine propisana su Odlukama Općinskog vijeća Općine Šandrovac, kojima su propisani uvjeti prodaje, zakupa, najma i drugih oblika raspolaganja nekretninama, stanovima i poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Šandrovac.

Jedinstveni upravni odjel Općine Šandrovac provodi postupke potrebne za upravljanje nekretninama, oblikovanje prijedloga prostornih rješenja za nekretnine, obavljanje tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina, skrbi o pravnoj uređenosti nekretnina, ustupa ih na korištenje korisnicima, te obavlja i druge poslove, sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava u Općini Šandrovac.

X. ZAVRŠNE ODREDBE

Ova Strategija objaviti će se u „Općinskom glasniku Općine Šandrovac“ a primjenjuje se od 01.01.2024. godine.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE ŠANDROVAC

Predsjednik općinskog vijeća

Slaven Kurtak