

NAZIV PROJEKTA

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Nova Kapela za razdoblje od 2018. godine do 2023. godine

ODGOVORNA OSOBA

Ivan Šmit, načelnik

IZRADA STRATEGIJE

Općina Nova Kapela

STRUČNA I ADMINISTRATIVNA POMOĆ PRI IZRADI

„PERDUCO“ jdo – za administrativne i poslovne usluge,
Našice, Kralja Zvonimira 4a,
OIB: 73437332167

MJESTO I GODINA DONOŠENJA

Nova Kapela, 2018. godine

Sadržaj

1. Uvod	1
1.2 Opći podaci Općine Nova Kapela.....	2
2. Važeći propisi u svezi upravljanja i raspolaganja imovinom	2
2.1. Zakoni i drugi propisi.....	2
2.2. Opći akti Općine Nova Kapela.....	3
3. Upravljanje imovinom	4
4. Analiza stanja imovine i postojeći model upravljanja i raspolaganja imovinom	4
4.1. Uspostava registra imovine.....	5
4.2. Stanje dokumentacije, vlasnički upisi i praćenje imovine	5
5. Nekretnine	6
5.1. Zemljišta.....	6
<i>Uvjeti prodaje</i>	6
<i>Ulaganja</i>	7
5.2. Poslovni prostori.....	7
5.3. Stanovi.....	8
5.4. Nerazvrstane ceste	8
6. Upravljanje poslovnim udjelima Općine u trgovačkim društvima i ustanovama	8
6.1 Druga imovina	9
7. Cilj strategije i smjernice za njezino ostvarenje	10
8. Zaključak	11

1. UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Nova Kapela donosi se za potrebe Općine Nova Kapela. Strategija određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Nova Kapela za razdoblje od 2018. do 2023. godine. Strategijom upravljanja i raspolaganja se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine“ broj 76/13) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom prema kojoj je za upravljanje i raspolaganje nekretninama lokalnih jedinica potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za državne nekretnine, kao i na program ukupnog razvoja Strategije gospodarskog razvoja Općine Nova Kapela.

Pojedini pojmovi u smisli ove Strategije, a sukladno odredbama Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske imaju sljedeće značenje:

- *upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Nova Kapela* podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Općina optimalno i održivo upravlja svojom imovinom u svrhu ostvarivanja svojeg organizacijskog strateškog plana;
- *upravljanje nekretninama* podrazumijeva stjecanje nekretnina, raspolaganje nekretninama i ostvarivanje drugih vlasničkih prava sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava;
- *raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Nova Kapela* podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava;
- *korištenje imovine u vlasništvu Općine Nova Kapela* podrazumijeva uporabu i ubiranje plodova i koristi koje općinska imovina daje, bez otuđenja ili opterećenja.

U upravljanju imovinom Općina Nova Kapela dužna je postupati kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa imovine u njenom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se imovina nalazi i određenom tržišnom vrijednosti, sagledavanja troškova i prihoda od nekretnina radi učinkovitog korištenja, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za općinu.

Odluka o upravljanju nekretninama treba se temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku, a nekretnine treba primarno klasificirati na aktivne i neaktivne, tj. na one s kojima će se Općina Nova Kapela koristiti za vlastite potrebe ili davati na korištenje drugima i na ostale nekretnine kojima će Općina Nova Kapela raspolagati prema smjernicama iz Strategije.

Upravljanje općinskom imovinom mora se temeljiti na osnovnim načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti:

- *načelo javnosti* upravljanja općinskom imovinom osigurava se propisivanjem pravila i kriterija upravljanja i raspolaganja imovinom u svim aktima Općine Nova Kapela koja tijela Općine donose u svezi s njihovim upravljanjem i raspolaganjem, te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja i raspolaganja, redovitim upoznavanjem javnosti sa aktivnostima tijela koje upravljaju i raspoložu općinskom imovinom, javnom objavom najvažnijih odluka vezanih za upravljanje i raspolaganje i vođenjem

registra općinske imovine;

- *načelo predvidljivosti* osigurava da raspolaganje imovinom u istim ili sličnim slučajevima bude obuhvaćeno jednakim, predvidljivim postupanjem;

- *načelo učinkovitosti* osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje općinskom imovinom radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva određenih Strategijom kao javni interes;

- *načelo odgovornosti* osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i mjerama protiv nositelja funkcija koji se ne pridržavaju odredaba propisa.

Vlasništvo Općine važan je instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva vezanih uz regionalnu, prometnu, kulturnu i zdravstvenu politiku, kao i za druge razvojne politike općine. Učinkovitim upravljanjem imovinom Općina Nova Kapela poticat će razvoj gospodarstva, a istodobno pridonositi boljoj kvaliteti života svih mještana općine.

Ova je Strategija iskorak u smislu transparentnosti i javne objave podataka vezanih uz upravljanje i raspolaganje općinskom imovinom. 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.

1.2. OPĆI PODACI OPĆINE NOVA KAPELA

Općina Nova Kapela je jedinica lokalne samouprave koja se nalazi u Brodsko-posavskoj županiji, a područje joj je utvrđeno Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Obuhvaća dvanaest naselja i to: Batrina, Bili Brig, Donji Lipovac, Dragovci, Gornji Lipovac, Magić Mala, Nova Kapela, Pavlovci, Seoce, Siče, Srednji Lipovac, Stara Kapela.

Nova Kapela leži duž ceste koja povezuje Slavonski Brod i Novu Gradišku. Na sjevernom dijelu graniči s Požeško-slavonskom županijom, na jug se proteže do rijeke Save odnosno do državne granice s Republikom Bosnom i Hercegovinom, na zapadnom dijelu općina graniči s općinom Staro Petrovo Selo i Davor, a na istoku s općinom Oriovac.

Naselje Nova Kapela je najveće naselje, po broju stanovnika i ujedno je administrativno sjedište općine Nova Kapela.

Gospodarski položaj je povoljan jer područjem Općine prolaze važni državni i međudržavni, cestovni i željeznički, koridori.

Područje općine obuhvaća površinu od 129 kvadratna kilometra na kojoj prema popisu stanovništva iz 2011. godine živi 4227 stanovnika.

2. VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM

2.1. Zakoni i drugi propisi

- 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. i 85/15. – pročišćeni tekst)
- Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske

- („Narodne novine“ broj 94/13.i 18/16.)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01.,60/01.,129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13. i 137/15.)
 - Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 91/96., 68/98., 137/99.,114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13., i 60/13.)
 - Zakon o uređivanju imovinsko-pravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne Novine“ broj 80/11)
 - Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13)
 - Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13)
 - Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 36/95., 70/97., 128/99., 57/00., 129/00., 59/01., 26/03.-pročišćeni tekst, 82/04., 110/04., 178/04., 38/09., 79/09., 49/11., 84/11., 90/11., 144/12., 94/13., 153/13., 147/14., i 36/15.)
 - Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05., 41/08., 125/11. i 78/15.)
 - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15.)
 - Zakon o cestama („Narodne novine“ broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.)
 - Zakon o vodama („Narodne novine“ broj 153/09., 63/11., 130/11., 56/13. i 14/14.)
 - Zakon o trgovački društvima („Narodne novine“ broj 113/93., 34/99., 121/99., 52/00., 118/03., 107/07., 146/08., 137/09., 125/11., 152/11., 111/12., 68/13. i 110/15)
 - Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14)
 - Zakon o proračunu („Narodne novine“ broj 87/08., 136/12. i 15/15.)
 - Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 139/10.i 19/14)
 - Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 136/12., 157/13., 152/14 i 98/15.)
 - Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 16/07., 152/08., 124/10. i 56/13.)
 - Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“ broj 39/13. i 48/15.)
 - Zakon o grobljima („Narodne novine“ broj 19/98. i 50/12.)

2.2. Opći akti Općine Nova Kapela

- Statut Općine Nova Kapela ("Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije" broj 4/14.)
- Odluka o Prostornom planu uređenja općine Nova Kapela ("Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije" broj 16/06.)
- Odluka o donošenju I. izmjena i dopuna PPUO Nova Kapela ("Službeni novine Općine Nova Kapela" broj 5/15)
- Odluka o izradi II. izmjena i dopuna PPUO Nova Kapela ("Službeni novine Općine Nova Kapela" broj 21/17)
- Odluka o komunalnom redu ("Službene novine Općine Nova Kapela" broj 15/16)
- Odluka o grobljima („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije" broj 14/98)
- Odluka o nerazvrstanim cestama ("Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije" broj 20/14.)
- Odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Nova Kapela („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ broj 4/14)

3. UPRAVLJANJE IMOVINOM

Općina Nova Kapela sustavno se trudi upravljati imovinom s ciljem povećanja prihoda. Važnost poboljšanja upravljanja imovinom je prepoznata kako od izvršnog tijela, tako i od predstavničkog tijela Općine.

Lokalne samouprave bit će sposobne učinkovito upravljati svojom imovinom samo ako prihvate ključne elemente iz prakse upravljanja imovinom i to:

- upravljanje, računovodstvo, izrada proračuna i radovi zasnovani po jedinici imovine,
- relevantne i redovito ažurirane baze podataka o fizičkim operativnim i financijskim značajkama nekretnina,
- godišnji pregledi i izvještavanje,
- parametri privatnog tržišta, uključivši tržišnu vrijednost svih prenosivih nekretnina,
- standardi financijskih instrumenata i rezultata koji se primjenjuju na tržištu nekretnina (primjerice obračuni povrata na ulaganja i kapitalizacija),
- uvođenje djelotvornog natjecanja za zakup, prodaju i nabavu usluga i materijala,
- prodaja manjih nekretnina radi efikasnijeg upravljanja portfeljom.

Kvalitetan model upravljanja imovinom sastoji se od sljedećih aktivnosti:

- uvođenje baze podataka/sustava inventure za svaku jedinicu imovine posebno,
- klasifikacija imovine i formuliranje financijske politike u skladu s klasifikacijom,
- procjena nekretnina,
- računovodstvo i financijsko planiranje za imovinu,
- intenzivna financijska analiza projekata, imovine i portfelja,
- deregulacija poslovnog zakupa i poboljšanje postupaka iznajmljivanja,
- izvještavanje o imovini,
- konsolidiranje upravljanja,
- izrada planova za upravljanje imovinom.

4. ANALIZA STANJA IMOVINE I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM

Općina Nova Kapela u svom vlasništvu/suvlasništvu ima sljedeći portfelj imovine:

- nekretnine (zemljišta, poslovne prostore, stambene prostore i dr.),
- javne površine i prostore (nerazvrstane ceste, zelene površine, javne površine, dječja igrališta i drugo).
- sportska igrališta i objekte,
- kulturne objekte,
- komunalnu i prometnu infrastrukturu,
- poslovne udjele u trgovačkim društvima,
- druga imovina.

Postojeći model upravljanja nekretninama normiran je putem zakonskih, podzakonskih akata, te putem općih akata Općine. Donesena je Odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Nova Kapela kojom se utvrdila nadležnost i postupanje tijela Općine Nova Kapela, te ovlasti, procedure, mjerila i kriteriji za sve oblike raspolaganja nekretninama.

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Općine

imaju Općinsko vijeće, odnosno načelnik, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Općinsko vijeće, odnosno načelnik stječu, otuđuju, raspolazu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine Nova Kapela pažnjom dobrog gospodara u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka mještana Općine Nova Kapela, a sve na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i štedljivosti.

Općinsko vijeće odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnine, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000,00 kuna.

Odluka o gospodarenju nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:

- stjecanje, otuđenje i terećenje nekretnina,
- način otuđenja i provođenje postupka otuđenja nekretnina,
- ostvarivanje i zasnivanje služnosti i drugih prava na nekretninama, a koje nije uređeno drugim općim aktima Općine Nova Kapela.

Navedenom Odlukom ne uređuju se postupci davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Nova Kapela i davanja na korištenje odnosno zakup javnih površina u vlasništvu Općine Nova Kapela, kao niti raspolaganje nekretninama kroz postupke dodjele koncesija ili javno-privatnog partnerstva, a koji se uređuju posebnim propisima.

4.1. USPOSTAVA REGISTRA IMOVINE

Uspostavljanje baze podataka i popisa imovine prvi je i najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućava nadzor i analizu imovine, te osigurava visok stupanj transparentnosti u radu Općine Nova Kapela.

Registar imovine bit će sačinjen uvažavajući točne i detaljne podatke preuzete iz katastra nekretnina, zemljišnih knjiga, sudskog registra, te drugih javnih registara. Neki od tih podataka su stalni ili se rijetko mijenjaju, dok su ostali podložni češćim promjenama. Registrom imovine omogućuje se financijsko praćenje prihoda i rashoda po svakoj jedinici imovine.

Registar imovine uspostavlja se i vodi sukladno članku 60. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra imovine propisan je Uredbom o registru državne imovine. Registar imovine je sveobuhvat autentičnih i redovito ažuriranih pravnih, fizičkih, ekonomskih financijskih podataka o imovini.

4.2. STANJE DOKUMENTACIJE, VLASNIČKI UPISI I PRAĆENJE IMOVINE

Upravljanje imovinom zahtjeva točne podatke o imovini. Općina Nova Kapela će putem registra imovine uspostaviti cjelovitu i sistematiziranu evidenciju imovine u svom vlasništvu, te će donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, procjene i evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i pokretanje postupaka upisa prava vlasništva na nekretninama u korist Općine kao i usklađenja zemljišno-knjižnog stanja sa stanjem u katastarskom operatu.

5. NEKRETNINE

5.1 ZEMLJIŠTA

U portfelju nekretnina vlasništvo Općine Nova Kapela važan udio čine zemljišta koje predstavljaju veliki potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

Stoga je nužno ono zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju urediti i učiniti sposobnim za gradnju, te dalje s istim raspolagati sukladno odredbama zakona.

Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća:

- prikupljanje tehničke dokumentacije, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i ishodenje dozvola potrebnih za provedbu radova na uređenju građevinskih zemljišta,
- osiguranje sredstava za uređenje građevinskog zemljišta u proračunu,
- građenje odnosno rekonstrukciju komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu,
- sanaciju terena u naselju (odvodnjavanje, izravnavanje, osiguranje zemljišta i sl.)
- iniciranje i organizaciju suradnje s pravnim osobama s javnim ovlastima i drugim subjektima u čijem je djelokrugu, prema posebnim zakonima, građenje građevina prometne, elektroopskrbne i telekomunikacijske infrastrukture, te zdravstvenih, obrazovnih, upravnih i drugih javnih građevina potrebnih za život i rad u jedinici lokalne samouprave.

Krajnji cilj uređenja građevinskih zemljišta jest djelovanje sukladno dokumentima prostornog uređenja, odnosno izgradnja, a kao posljedica izgradnje poticanje naseljavanja, te podizanje kvalitete života i rada na području Općine.

Vlada Republike Hrvatske, odnosno Komisija Vlade republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija donijela je dana 18. travnja 1996. godine, u postupku preuzimanja nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava, te prava i obveza bivše općine Nova Gradiška *ODLUKU* kojom je utvrdila imovinu čiji je zemljišno-knjižni nositelj prava korištenja i posjednik bila općina Nova Gradiška, te se ista rasporedila sukladno zakonskim odredbama na novo ustrojene općine Okučani, Cernik, Staro Petrovo Selo, Davor, Rešetari, Stara Gradiška, Nova Kapela, Vrbje i Gornji Bogičevci, KLASA: 940-01/95-01/42, URBROJ: 515-02-96-8.

Zemljište koje je u vlasništvu Općine, a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište mora se odražavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju do privođenja istog namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom. Ista zemljišta potrebno je davati u zakup za poljoprivrednu obradu sukladno posebnim propisima.

Uvjeti prodaje

Raspolaganje nekretninama vrši se isključivo temeljem provedenih javnih natječaja, osim u slučajevima kad je to posebnim zakonom drugačije uređeno.

Javni natječaji za prodaju nekretnina objavljuju se na mrežnim stranicama Općine Nova Kapela, kao i na oglasnoj ploči Općine, te se obavijest o javnom natječaju objavljuje u dnevnom tisku.

Ulaganja

Općina Nova Kapela sukladno mogućnostima, potrebama te odredbama Proračuna ulaže u nekretnine u svom vlasništvu/suvlasništvu. Sva ulaganja su iskazana u knjigovodstvenim evidencijama. Prilikom ulaganja u zajedničke dijelove nekretnina Općina Nova Kapela u istima sudjeluje sukladno svojem suvlasničkom omjeru.

Zemljišta u vlasništvu Općine Nova Kapela generiraju trošak u slučajevima ulaganja u iste. Sva ulaganja prati i knjigovodstvena evidencija na način da se povećava vrijednost imovine.

Tijekom sljedećeg razdoblja planirane su ove aktivnosti:

- postupanje po postojećim zahtjevima za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Nova Kapela,
- zahtjevi i prijedlozi pravnih i fizičkih osoba za investicije razvoja javne infrastrukture te stvaranje uvjeta za poboljšanje životnog standarda i stambenih uvjeta života,
- aktivnosti prema planovima tekućeg, investicijskog i interventnog održavanja.

5.2. POSLOVNI PROSTORI

Općina Nova Kapela ukupno raspolaže sa 5 poslovnih prostora i to:

- POSLOVNI PROSTOR U NOVOJ KAPELI, TRG KRALJA TOMISLAVA 13, kčbr. 1202 E1 75,86 + 60,50 m²
- POSLOVNI PROSTOR U NOVOJ KAPELI, TRG KRALJA TOMISLAVA 15 kčbr.1202 E2 89,79 + 66,45 m²
- POSLOVNI PROSTOR U NOVOJ KAPELI, TRG KRALJA TOMISLAVA 9 kč.br.1199/1 -MATIČNI URED 19,95 m²
- POSLOVNI PROSTOR U NOVOJ KAPELI, TRG KRALJA TOMISLAVA 9 kč.br.1199/1 -UPRAVA OPĆINE 218,40 m²
- POSLOVNI PROSTOR U NOVOJ KAPELI, TRG KRALJA TOMISLAVA 9 kč.br.1199/1 -DVORANE 862,0 m².

U imovini se vode još:

- Ribička kuća u Novoj Kapeli, izgrađena na k.č.br.520/2, k.o. Nova Kapela,
- Lovačka kuća u Novoj Kapeli, izgrađena na k.č.br. 334/1, k.o. Nova Kapela,
- vatrogasni domovi u Novoj Kapeli, Bilom Brigu i naselju Siče,
- klupske prostorije nogometnih klubova, mrtvačnice, posebni objekti te društveni domovi.

Navedeni prostori korišteni su od strane mjesnog stanovništva i udruga s područja općine Nova Kapela i to periodično po potrebi za pojedinačno organizirane sastanke ili druženja.

U prostore je potrebno uložiti značajna financijska sredstva kako bi tek postali mjesto okupljanja i poslužilo u svhu ozbiljnijeg rada udruga s područja Općine.

Proračunom će se, sukladno mogućnostima, utvrditi financijska sredstva koja će biti usmjerena u adaptaciju, dogradnju ili druge potrebne investicije društvenih domova na području općine.

Općina Nova Kapela će tijekom 2018. godine započeti s donošenjem posebnih pravilnika i odluka utemeljenih na zakonskim propisima, temeljem kojih će se udrugama, po ukazanoj potrebi, izdavati prostori na korištenje.

Također, tijekom 2018. godine donijet će se i Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Nova Kapela kojom će biti regulirana sva pitanja vezana uz zakup (pravila, kriteriji, mjerila, prava i obveze zakupodavca i zakupnika i ostalo).

5.3. STANOVI

Općina Nova Kapela u trenutku donošenja ove Strategije raspolaže sa ukupno 3 stana u svom vlasništvu od kojih niti jedan nije u najmu i to isključivo iz razloga jer se smatraju neadekvatnima, odnosno ne uvjetnima za stanovanje.

Posljednjih godina Općinska uprava ne bilježi zahtjeve stanovnika općine za pomoć pri rješavanju stambenog pitanja, te stoga ne nalazi opravdanim ulagati nemala financijska sredstva kojima bi se općinski stanovi doveli u fazu pogodnom za stanovanje.

Iz prethodno navedenih razloga nije niti donesena Odluka o najmu stanova.

U slučaju budućih eventualno iskazanih potreba za pomoć pri rješavanju stambenog pitanja socijalno ugroženoj kategoriji stanovništva Proračunom će se planirati sredstva za adaptaciju i uređenje stanova, te nakon toga donijeti Odluka kojom bi se definirao način dodjele takvih stanova, uvjete, prava i obveze najmodavca i najmoprimaca.

5.4. NERAZVRSTANE CESTE

Nerazvrstane ceste su "ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko slobodno može koristiti na način i pod uvjetima određenim zakonom o cestama i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste". Nerazvrstane ceste su "javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu jedinice lokalne samouprave".

Nerazvrstane ceste čine bitan dio imovine Općine Nova Kapela. Sukladno zakonskim odredbama, ne mogu se otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave, a za njihovo održavanje i građenje namjenski se koriste sredstva komunalne naknade, komunalnog doprinosa, naknade za koncesiju, naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru i drugih izvora.

Zemljišne knjige i katastar zemljišta često puta ne prikazuju točno, stvarno stanje nekretnine na terenu. To se najviše vidi upravo na upisima nerazvrstanih cesta, vjerujemo radi činjenice što su one izvan pravnog prometa pa često puta nije niti bilo interesa da se uskladi stvarno stanje sa stanjem u knjigama. Radi toga Općina mora, sukladno svim financijskim mogućnostima i prioritetima, kontinuirano poduzimati potrebne aktivnosti odnosno izrađivati geodetske elaborate, te temeljem Zakona o cestama i Odluke o nerazvrstanim cestama, podnositi prijedloge za uknjižbu prava vlasništva Općine Nova Kapela.

6. UPRAVLJANJE POSLOVNIM UDJELIMA OPĆINE U TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA I USTANOVAMA

Trgovačka društva doprinose stvaranju bruto društvenog proizvoda te nastavno povećavaju zaposlenost i njihovo je poslovanje značajno za mještane općine kao i za dijelove poslovnog sektora.

Ustanova u vlasništvu Općine Nova Kapela osnovana je sukladno Zakonu o ustanovama i to

radi pružanja usluga djeci predškolskog obrazovanja.

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,

Općina Nova Kapela je 2015. godine zajedno sa općinama Staro Petrovo Selo, Gornji Bogičevci, Stara gradiška, Cernik, Okučani, i gradom Nova Gradiška potpisala *Sporazum o međusobnim pravima i obvezama osnivača* kojim su kao osnivači Dječjeg vrtića Nova gradiška uredili prava i obveze, te međusobne odnose u ostvarivanju prava i obveza, te drugih odnosa u skladu sa zakonom.

Utvrđeno je da će sjedište ustanove pod nazivom „Dječji vrtić Nova Gradiška“ biti u Novoj Gradiški, Trg dr. Franje Tuđmana 2.

Istim Sporazumom utvrđeno je da će spomenuta ustanova imati podružnice u mjestima osnivača, pa tako i u Novoj Kapeli: Vrtić „Zvončić“ na Trgu kralja Tomislava 5.

Djelatnost ustanove je predškolski odgoj i obrazovanje, te skrb o djeci rane i predškolske dobi od navršene 1 godine života do polaska u osnovnu školu.

6.1. DRUGA IMOVINA

Drugu imovinu općine čine:

- materijalna imovina - prirodna bogatstva,
- nematerijalna imovina,
- građevinski objekti,
- postrojenja i oprema,
- umjetnička djela i ostale izložbene vrijednosti,
- nematerijalna proizvedena imovina,
- sitan inventar,
- dugotrajna nefinancijska imovina u pripremi,
- novac, depoziti, jamčevni polozi i drugo,
- vrijednosni papiri,
- potraživanja za prihode poslovanja,
- potraživanja od prodaje nefinancijske imovine.

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 radi se inventura imovine i usklađuje se vrijednost.

Godišnjim planom upravljanja i raspolaganja imovinom koji će se odnositi na svaku pojedinačnu proračunsku godinu planirat će se investicije za izgradnju i održavanje nekretnina u vlasništvu Općine Nova Kapela.

Radi učinkovitog upravljanja nekretninama Općina će tijekom 2018. godine ustrojiti registar imovine u koji će se unijeti podaci o svim pojavnim oblicima imovine koje su u vlasništvu Općine. U razdoblju provođenja ove Strategije Općina će kontinuirano voditi i ažurirati podatke u registru imovine.

7. CILJ STRATEGIJE I SMJERNICE ZA NJEZINO OSTVARENJE

Nekretnine u vlasništvu Općine Nova Kapela su jedan od važnih resursa gospodarskog razvoja i moraju se odgovorno upotrebljavati. Općina je svjesna činjenice nedovoljno iskorištenog resursa općinske imovine. Jedan od glavnih ciljeva Strategije je staviti imovinu u funkciju. Svako učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama kao preduvjet podrazumijeva poznavanje vrijednosti nekretnina. Nekretnine se mogu koristiti kao pasivni gospodarski potencijal ili se njima može aktivno raspolagati. Međutim, osnovni podatak za svakog vlasnika predstavlja vrijednost njegove nekretnine.

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

Općina će radi učinkovite provedbe Strategije donositi i godišnji Plan upravljanja nekretninama i to početkom godine za tekuću godinu, ili krajem godine za sljedeću kalendarsku godinu.

Jedan od prvih i najvažnijih koraka u uspostavi djelotvornijeg i učinkovitijeg sustava upravljanja imovinom jest uspostava odgovarajućih evidencija imovine. U trenutku donošenja ove Strategije, Općina dovršava postupak ustrojavanja evidencije imovine koja se nalazi u njezinom vlasništvu odnosno suvlasništvu, a koja će kao registar imovine biti tabelarno prikazana obuhvaćajući sljedeće podatke:

- popis katastarskih čestica,
- katastarske općine,
- zemljišno-knjižni uložak,
- broj katastarske čestice,
- površina,
- broj posjedovnog lista,
- broj katastarske čestice iz posjedovnog lista,
- naziv katastarske općine,
- površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista,
- vlasništvo – udjeli,
- procijenjena tržišna vrijednost,
- namjena prema prostorno-planskoj dokumentaciji
- napomene (podatci o teretima, sudskim sporovima i slično)

Plan je ovakvu detaljnu bazu podataka sustavno ažurirati i nadopunjavati, a sve u cilju održavanja kvalitete postavljenog registra nekretnina koji će po potrebi dati točne i precizne podatke o svakoj nekretnini u vlasništvu/suvlasništvu Općine Nova Kapela.

Plan aktivnosti kojim se namjerava uspostaviti učinkovito raspolaganje imovinom za vrijeme trajanja ove Strategije, a sukladno svemu do sada iznijetom jest:

- konstantno ažuriranje uspostavljene baze nekretnina na način da se mora voditi računa o tome da se u nju upisuju sve nekretnine na kojima je Općina stekla pravo vlasništva (bilo da se radi o kupovini, putem ošasnih postupaka, darovanjem ili nekim sličnim institutom prijenosa prava vlasništva) ili je iste otuđio.
- redovito ažuriranje ostale imovine (pokretna i druga imovina) u za to predviđenim inventurnim popisima i usklađivanje sa knjigovodstvenim evidencijama.
- poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju, te da se njime dalje upravlja i raspolože

- sukladno zakonskim odredbama proračunskim sredstvima Općine.
- poduzimanje aktivnosti da se zemljište u vlasništvu Općine, a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište, održava pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju na način da se sukladno iskazanom interesu isto dodjeljuje u zakup za poljoprivrednu obradu sukladno zakonskim propisima i internim aktima Općine.
 - donošenje akata kojim će se urediti pitanje korištenja odnosno zakupa poslovnog prostora kako od strane potencijalnih zakupnika, tako i od strane udruga,
 - konstantno održavanje poslovnih prostorija i društvenih zgrada sukladno pozitivnim zakonskim propisima posebice imajući u vidu podizanje energetske učinkovitosti prostora kako bi se smanjili troškovi održavanja.
 - rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i postupno uvođenje upisa prava vlasništva Općine na uknjiženim i neuknjiženim nekretninama i njihovo evidentiranje u poslovne knjige.
 - sustavno usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.
 - provođenje aktivnosti za razvrnuće suvlasničke zajednice na onim nekretninama na kojima postoji suvlasnička zajednica,
 - učestalo i žurno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama potrebnim radi realizacije investicijskih projekata i izgradnje komunalne infrastrukture.
 - provođenje postupaka prisilne naplate protiv svih subjekata koji ne podmiruju uredno svoje obveze prema Općini Nova Kapela s bilo koje osnove.
 - učestalo praćenje pravnih propisa i usklađivanje općih akata, te njihovo javno objavljivanje na mrežnim stranicama kao i u javnom glasilu Općine Nova Kapela.

8. ZAKLJUČAK

Učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Nova Kapela jest cilj i vizija donošenja ove Strategije. Dužnost Općine Nova Kapela, kao i svih ostalih jedinica lokalne samouprave je učinkovito i jednoobrazno i transparentno raspolaganje i upravljanje imovinom. Stoga se pristupilo izradi ove Strategije čiji je osnovni cilj analizirati postojeće stanje i odrediti smjernice kao pomoć u što kvalitetnijem gospodarenju imovinom. Neovisno od činjenice što je do sada upravljanje i raspolaganje bilo na zadovoljavajućoj razini, konstantno treba težiti uspostavi još boljeg sustava gospodarenja općinskom imovinom i to upravo činimo donošenjem ove Strategije.