

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA LOKVE



**STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA
IMOVINOM OPĆINE LOKVE ZA RAZDOBLJE
2024.-2030. GODINE**

SADRŽAJ

1. UVOD.....	3
2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR	6
2.1. Zakoni i drugi propisi.....	6
2.2. Akti Općine Lokve.....	8
3. OPĆI PODACI O OPĆINI.....	9
4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE	11
4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina.....	11
4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku u obliku dionica i poslovnih udjela čiji je imatelj Općina Lokve.....	12
4.3. Analiza upravljanja nekretninama	13
4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima	14
4.3.2. Analiza upravljanja stambenim objektima	17
4.3.3. Analiza upravljanja zemljištem.....	18
4.3.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina	21
4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom.....	21
4.4.1. Nerazvrstane ceste.....	22
4.4.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila	23
4.4.3. Javne zelene površine	24
4.4.4. Građevine i uređaji javne namjene.....	25
4.4.5. Javna rasvjeta	26
4.4.6. Groblja i krematoriji na grobljima	26
4.5. Ošasna imovina	27
4.6. Ostali oblici imovine	28
4.7. Vođenje evidencija o imovini.....	29
4.8. Povrat imovine	30
4.9. Klasifikacija imovine.....	31
4.10. Izvještavanje o imovini	32
5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2024. DO 2030. GODINE	33
5.1. Vizija.....	33
5.2. Strateški cilj.....	33
5.3. Posebni ciljevi.....	34
5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva.....	39
6. ZAKLJUČAK	41

1. UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Lokve za razdoblje 2024.-2030. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Općine Lokve, a predstavlja obvezujući dokument u funkciji učinkovitog, djelotvornog i transparentnog upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Lokve.

Strategija određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Lokve. Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom Općine Lokve, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Općinu pri upravljanju i raspolaganju imovinom.

Učinkovito upravljanje imovinom Općine Lokve treba pridonijeti što boljem iskorištenju imovine kao i kvalitetnije upravljanje. Potrebno je provesti sveobuhvatnu analizu i procjenu tržišne vrijednosti nekretnina Općine, što predstavlja uvjet za izradu snimke i ocjene realnog stanja i vrijednosti tog dijela imovine.

Na izradu i donošenje Strategije na odgovarajući način se primjenjuju pravila o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Stoga se ova Strategija oslanja na Zakon o upravljanju državnom imovinom (NN, broj 52/18, 155/23), Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine” br. 155/23), Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. (NN, 96/19) te na odredbe i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Odredbom članka 53. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine” br. 155/23) predviđena je obveza donošenja strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a odredbom članka 35. stavka 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 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, 94/17) propisano je da će se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući način primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba.

Zakon o proračunu u članku 92. definira imovinu na slijedeći način: „Imovina Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema ovome Zakonu, jest financijska i nefinancijska imovina u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne, područne (regionalne) samouprave. Za izvršavanje javnih službi i djelatnosti u javnom interesu Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave može svojom imovinom osnivati ustanove, trgovačka društva i druge pravne osobe.

Potreba za donošenjem Strategije upravljanja imovinom proizlazi i temeljem propisa iz područja fiskalne odgovornosti – Uredbe o sastavljanju i predaji izvještaja o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila (Narodne novine broj 95/19.). U prilogu 2a upitnika o fiskalnoj odgovornosti, pitanje br. 73 od jedinica lokalne samouprave zahtijeva da se izjasne o tome jesu li doneseni strateški i provedbeni dokumenti za upravljanje i raspolaganje nekretninama, odnosno je li donesena strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama i je li na temelju strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama donesen godišnji plan za ostvarenje ciljeva utvrđenih u strategiji.

Upravljanje općinskom imovinom općenito podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti kojima Općina Lokve optimalno i održivo upravlja svojom imovinom pažnjom dobrog i savjesnog gospodara. Upravljanje imovinom podrazumijeva ukupnost radnji i procesa usmjerenih k donošenju odluka o stjecanju, raspolaganju, prenamjeni i/ili otuđivanju općinske imovine, odnosno evidentiranju prava i obveza te troškova i prihoda koji nastaju s osnova raspolaganja i/ili korištenja općinskom imovinom.

Upravljanje imovinom obuhvaća slijedeće aktivnosti:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava
- financijsko praćenje prihoda i rashoda od imovine
- utvrđivanje vlasničko pravnog statusa nekretnina, i poslovnih udjela njihov popis i procjena, te upis u registar Općine te javne registre i očevidnike
- tekuće i investicijsko održavanje nekretninama i kapitalna ulaganja
- obavljanje i drugih poslova u vezi upravljanja imovinom.

Raspolaganje imovinom, u zakonskom smislu, podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje prava zaloge na imovini ili na drugi način te davanje na uporabu imovine.

Upravljanje i raspolaganje imovinom temelji se na načelima javnosti, predvidljivosti, ekonomičnosti i odgovornosti:

1. Načelo javnosti – osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u aktima Općine te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja imovinom u Strategiji upravljanja imovinom i Godišnjem planu upravljanja imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju imovinom,
2. Načelo predvidljivosti – osigurava jednak i predvidljiv način raspolaganja imovinom u istim ili sličnim slučajevima,

3. Načelo ekonomičnosti – imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih ciljeva,
4. Načelo odgovornosti – osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

U upravljanju imovinom Općina Lokve treba postupati kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njezinom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i određenom tržišnom vrijednosti, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja.

Općina da bi mogla postupati kao dobar gospodar u raspolaganju imovinom treba i najprije znati što sve ima od imovine, u kakvom je to stanju, koliko vrijedi, koji su troškovi a koja korist.

Aktiviranje nedovoljno iskorištene imovine uz unapređenje upravljanja cjelokupnom imovinom u vlasništvu Općine i povezanih javnopravnih tijela, predstavlja pretpostavku korištenja, aktiviranja i stavljanja imovine u funkciju društvenog i gospodarskog razvoja. Kroz provedbu mjera unapređenja sustava upravljanja imovinom u vlasništvu općine i povezanih javnopravnih tijela te optimizaciju upravljanja imovinom, odnosno revitalizaciju imovine u javnom vlasništvu, stvaraju se preduvjeti učinkovitijeg korištenja fondova EU, uređuju se imovinsko-pravni odnosi, pojednostavljuje proces ulaganja, uz racionalizaciju troškova i bolju dostupnost usluga svim građanima na području općine Lokve.

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

2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

2.1. Zakoni i drugi propisi

U vezi s nekretninama u primjeni je više zakonskih i podzakonskih propisa. Općina Lokve je u poziciji imatelja vlastite imovine kojom se upravlja u skladu sa sustavom državne imovine pa je bitno pri upravljanju nekretninama uzeti u obzir i propise koji se odnose na državnu imovinu. Najznačajniji propisi koji uređuju stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretnina su sljedeći:

- Ustav Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14)
- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ br. 52/18, 155/23)
- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/23)
- 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, 94/17- pročišćeni tekst)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ br. 63/19, 128/22)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ br.153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ 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, 78/02)
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ br. 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ br. 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ br. 112/18, 39/22)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15, 112/18)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ br. 74/14, 69/17, 98/19)

- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine” br. 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)
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine” br. 80/11, 144/21)
- Zakon o nasljeđivanju („Narodne novine” br. 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15, 14/19)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ br. 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („Narodne novine“, br. 50/20)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19, 57/22)
- Zakon o cestama („Narodne novine” br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 144/22)
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine” br. 78/12, 152/14, 114/18)
- Zakon o koncesijama („Narodne novine” br. 69/17, 107/20)
- 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, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19)
- Zakon o trgovačkim društvima („Narodne novine“ br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 18/23)
- Zakon o proračunu („Narodne novine” br. 144/21)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine” br. 111/18, 83/23)
- Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ br. 112/18)
- Uredba o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ br. 3/20)
- Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 95/18)
- Uredba o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge („Narodne novine“, br. 26/15 i 37/21)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“ br. 68/20)
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“ br. 122/14, 98/19)
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine” br. 121/13, 61/18)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“ br. 37/22)

- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu („Narodne novine” br. 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19, 108/20)
- Ostali relevantni zakoni i propisi koji se odnose na područje upravljanja i raspolaganja imovinom.

2.2. Akti Općine Lokve

Uz primjenu prethodno spomenutih zakona i drugih propisa, lokalne jedinice samostalno određuju uvjete i postupke za pojedine oblike upravljanja i raspolaganja nekretninama (nabava, prodaja, zakup, najam, zamjena, darovanje). Navedeno je poželjno utvrditi donošenjem unutarnjih akata i njihovom objavom, kako bi pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju nekretninama bila unaprijed utvrđena i dostupna korisnicima, čime se ostvaruje jednako postupanje u istim ili sličnim slučajevima (načelo javnosti i načelo predvidljivosti).

Općina Lokve posjeduje niz važnih dokumenata (Pravilnika, Odluka) koji služe kao podloga/dokaz o raspolaganju imovinom, a to su sljedeći:

- Statut Općine Lokve („Službene novine Općine Lokve“ broj 4/21, 5/22 i 6/22-pročišćeni tekst)
- Odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Lokve („Službene novine Općine Lokve“ broj 7/23)
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora („Službene novine Općine Lokve“ broj 10/21)
- Odluka o davanju na privremeno korištenje prostora u vlasništvu Općine Lokve („Službene novine Općine Lokve“ broj 11/22)
- Odluka o davanju na upravljanje i korištenje nogometnog igrališta u Lokvama („Službene novine Općine Lokve“ broj 11/22)
- Odluka o nerazvrstanim cestama i javnim prometnim površinama na području Općine Lokve („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 48/12, i „Službene novine Općine Lokve“ broj 7/23)
- Odluka o davanju u zakup javnih površina („Službene novine Općine Lokve“, broj 9/20),
- Odluka o komunalnoj naknadi („Službene novine Općine Lokve“ broj 3/19)
- Odluka o komunalnom doprinosu („Službene novine Općine Lokve“ broj 3/19)
- Odluka o komunalnim djelatnostima na području Općine Lokve („Službene novine Općine Lokve“ broj 5/22)
- Odluka o komunalnom redu („Službene novine Općine Lokve“ broj 5/20, 5/22)
- Odluka o grobljima („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 13/09)
- Odluka o ustrojavanju evidencije komunalne infrastrukture Općine Lokve („Službene novine Općine Lokve“ broj 4/22)
- Registar nerazvrstanih cesta

- Pravilnik o kriterijima za utvrđivanje zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Općine Lokve („Službene novine Općine Lokve“ broj 4/23)
- Pravilnik o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Općine Lokve na uporabu udrugama („Službene novine Općine Lokve“ broj 12/21)
- Provedbeni program Općine Lokve za razdoblje 2021. - 2025 g.
- Drugi interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Lokve vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom koji se objavljuju u službenom glasilu i na mrežnim stranicama.

3. OPĆI PODACI O OPĆINI

Općina Lokve je jedinica lokalne samouprave na području utvrđenom Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. U sastavu Općine su sljedeća naselja: Lokve, Homer, Sleme, Sopač, Lazac Lokvarski, Mrzla Vodica, Zelin Mrzlovodički. Sjedište Općine je u Lokvama, Šetalište Golubinjak 6.

Općina Lokve jedna je od šest općina Gorskog kotara. Uz značajna prirodna obilježja i bogatstva od kojih su neka zaštićena – NP Risnjak, špilja Lokvarka i ostala te pripadnost 2. skupini brdsko planinskih područja Republike Hrvatske ima vrlo visok turistički potencijal. Toj činjenici dodatno doprinosi dobra pozicioniranost u blizini autoceste – izvrsna povezanost s ostatkom regije uključujući velike gradove – Rijeku i Zagreb te blizina ostalih većih jedinica lokalne samouprave unutar Gorskog Kotara. Općina ima dobro razvijenu komunalnu infrastrukturu koja se primarno odnosi na javnu rasvjetu i prometnu infrastrukturu.

Prema indeksu razvijenosti Općina Lokve pripada 4. razvojnoj skupini jedinica lokalne samouprave s indeksom razvijenosti 98,864 što Općinu svrstava u prvu četvrtinu ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave¹

Tablica 1. Opći podaci o Općini Lokve

OPĆINA LOKVE	
Županija	Primorsko-goranska županija
Broj stanovnika	850 (Popis stanovništva iz 2021. godine)
Sjedište Općine	Lokve
Općinski načelnik	Toni Štimac
Adresa	Šetalište Golubinjak 6, 51316 Lokve
OIB	28587364712
Web stranica	http://lokve.hr
E - mail	opcina@lokve.hr
Tel	+385 51 831 255
Fax	+385 51 508 077

Izvor: dzs.gov.hr; <http://lokve.hr>

¹Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije - Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti 2024.

Ostvarujući zajednički interes u unapređivanju gospodarskog, društvenog i kulturnog razvitka, Općina uspostavlja i održava suradnju s drugim jedinicama lokalne samouprave u zemlji i inozemstvu, u skladu sa zakonom i međunarodnim ugovorima.

Općina je samostalna u odlučivanju u poslovima iz samoupravnog djelokruga u skladu s Ustavom Republike Hrvatske i zakonima, te podliježe samo nadzoru zakonitosti rada i akata tijela Općine.

Općina u samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju prava građana, koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima 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.

Sve pokretne i nepokretne stvari, te imovinska prava koja pripadaju Općini Lokve, čine imovinu Općine Lokve. Imovinom Općine upravlja načelnik i Općinsko vijeće u skladu sa odredbama zakona i Statuta Općine, pažnjom dobrog gospodara.

U postupku upravljanja imovinom Općinski načelnik donosi pojedinačne akte glede upravljanja imovinom na temelju zakona, Statuta Općine i općih akata Općinskog vijeća o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja imovinom Općine.

4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE

Pojavni oblici imovine kojima Općina Lokve raspolaže su sljedeći:

- poljoprivredno zemljište,
- građevinsko zemljište,
- poslovni prostori u vlasništvu Općine Lokve,
- groblja i mrtvačnice,
- ceste,
- sportski objekti,
- imovina u obliku poslovnih udjela u trgovačkim društvima,
- prihodi proračuna koji se ostvaruju na temelju naplaćivanja naknada za korištenje imovine,
- potraživanja Općine prema fizičkim i pravnim osobama,
- ostali pojavni oblici imovine u vlasništvu.

4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina

U vezi s upravljanjem imovinom u obliku pokretnina, Općina Lokve donijela je sljedeće:

- Pravilnik o korištenju službenog automobila i mobilnog telefona

Službena vozila

Pravilnikom o korištenju službenog automobila i mobilnog telefona uređeno je korištenje službenih automobila i mobilnih telefona te prava i obveze općinskih dužnosnika i službenika u svezi s korištenjem te imovine.

Službeni automobili za službene potrebe koriste dužnosnici i službenici Općine Lokve, a iznimno i treće osobe, po odobrenju Općinskog načelnika, odnosno službene osobe koju on ovlasti.

Pravo na korištenje službenih automobila tijekom 24 sata dnevno ima Općinski načelnik, a zamjenik Općinskog načelnika te predsjednik Općinskog vijeća Općine Lokve prema ukazanoj potrebi.

Službena vozila u vlasništvu Općine koriste se za obavljanje službenih poslova i putovanja unutar i izvan područja Općine. Općina Lokve trenutno ima u svom vlasništvu 3 službena vozila.

4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku u obliku dionica i poslovnih udjela čiji je imatelj Općina Lokve

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

Upravljanje dionicama i poslovnim udjelima u trgovačkim društvima podrazumijeva posjedovanje, stjecanje i raspolaganje dionicama i poslovnim udjelima te ostvarivanje svih upravljačkih i imovinskih prava koja pripadaju dioničarima ili članovima društva sukladno propisima koji uređuju trgovačka društva.

Člankom 47. Statuta Općine Lokve definirano je da Općinski načelnik u obavljaju izvršne vlasti:

- imenuje i razrješuje predstavnike Općine u tijelima javnih ustanova, trgovačkih društava i drugih pravnih osoba kojima je Općina osnivač

Općina Lokve ima poslovne udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

Tablica 2. Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Lokve

Rb.	Trgovačka društva i pravne osobe od posebnog interesa za Općinu	Adresa	OIB	Poslovni udio u %
1.	KTD Lokvarka d.o.o.	Šetalište Golubinjak 6, Lokve	38925022583	100%
2.	Razvojna agencija Lokve d.o.o.	Šetalište Golubinjak 6, Lokve	83733049741	100%
3.	Komunalac d.o.o. Delnice	Frana Supila 173, Delnice	22745185008	6,98%
4.	Komunalac vodoopskrba i odvodnja d.o.o.	Frana Supila 173, Delnice	13670112490	6,98%
5.	Radio Gorski Kotar d.o.o.	Trg 138. brigade HV 4, Delnice	73841607414	6,63%

Izvor: Općina Lokve

Poduzeće za komunalne djelatnosti „Lokvarka“ d.o.o. u vlasništvu općine Lokve osnovano je 22. travnja 2008. godine. Predmet poslovanja poduzeća je održavanje javnih površina, održavanje nerazvrstanih cesta, održavanje groblja, iznajmljivanje i pružanje usluga građevinskim strojevima, turističko vođenje posjetitelja u speleološke objekte, ostale komunalne djelatnosti, ugostiteljstvo i turizam.

Općina Lokve osnovala je Razvojnu agenciju Lokve d.o.o. preko koje se nastoji pronaći što više kvalitetnih EU projekata koji se financiraju iz sredstava EU fondova.

Osim udjela u vlasništvu navedenih trgovačkih društava , Općina Lokve je jedan od osnivača Centra za poljoprivredu i ruralni razvoj Primorsko-goranske županije (Karolinska cesta 87, Stara Sušica, OIB 07103881876).

4.3. Analiza upravljanja nekretninama

Člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi propisano je da vrijednostima nekretnina iznad 0,5% prihoda bez primitaka iz prethodne godine raspolaže Općinsko vijeće, a ispod iznosa 0,5% Općinski načelnik Općine Lokve.

Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i biti usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima.

Odlukom o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Lokve („Službene novine Općine Lokve“ broj 7/23) uređuju se uvjeti, način i postupci upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Lokve.

Nekretninama u vlasništvu Općine upravlja i njima raspolaže Općinski načelnik i Općinsko vijeće Općine Lokve pažnjom dobrog gospodara po načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, a u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine, osiguravanja društvenih i drugih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost svih stanovnika Općine.

Nekretnine u vlasništvu Općine nadležna tijela mogu otuđiti ili na drugi način njima raspolagati samo na temelju javnog natječaja i uz naknadu koja ne može biti niža od početne tržišne cijene procijenjene odnosno utvrđene od strane ovlaštenog vještaka prije objave natječaja, osim u slučajevima kada je zakonom ili Odlukom o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Lokve drukčije propisano.

Općina će prije svakog raspolaganja nekretninama sačiniti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina sukladno posebnom propisu kojim se uređuje područje procjene vrijednosti nekretnina. Procjenu tržišne vrijednosti nekretnina obavlja osoba koja je za to ovlaštena posebnim propisima kojima je uređeno područje procjene vrijednosti nekretnina.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se prodati na sljedeće načine:

- javnim natječajem ili
- neposrednom pogodbom.

Prodaja nekretnina putem javnog natječaja provodi se u obliku javnog prikupljanja ponuda koje se provodi kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba za dostavu pisanih ponuda.

Razvrgnuće suvlasničke zajednice provodi se sporazumom sa svim suvlasnicima s kojima se razvrgava suvlasništvo ili putem suda. Suvlasništvo se razvrgava sporazumom prema veličini suvlasničkih dijelova. Vrijednost suvlasničkih dijelova utvrđuje se procjenom tržišne vrijednosti nekretnina po ovlaštenom vještaku.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih osoba kad nadležno tijelo (Općinsko vijeće/Općinski načelnik) ocijeni da je takav način raspolaganja u interesu Općine, odnosno ako se utvrdi interes i cilj općeg gospodarskog i socijalnog napretka stanovnika Općine.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se darovati u svrhu ostvarenja projekata koji su od osobitog značaja za gospodarski razvoj ili su od općeg javnog ili socijalnog interesa.

Nekretnine se mogu stjecati kupnjom uzimajući u obzir stvarne potrebe Općine te u onom opsegu potrebnom za ispunjavanje zadaća Općine. Općina može stjecati nekretnine kada je to potrebno:

- radi izgradnje i rekonstrukcije građevine,
- radi privođenja zemljišta namjeni određenoj dokumentima prostornog uređenja za obavljanje djelatnosti koja je zakonom utvrđena kao djelatnost koju obavlja ili čije financiranje osigurava jedinica lokalne samouprave,
- radi izgradnje objekata komunalne, društvene, demografske i socijalne infrastrukture i
- u drugim opravdanim slučajevima.

Općina vrši kupnju nekretnina na temelju stvarnih potreba i pod uvjetima da je stjecanje nekretnina planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonskim propisima. Odluku o kupnji donosi nadležno tijelo za raspolaganje nekretninama ovisno o vrijednosti nekretnine koju se namjerava kupiti i ona mora biti obrazložena.

4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima

Poslovni prostori su, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11,64/15,112/18), poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu. Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz. Garaža je prostor za smještaj vozila. Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Člankom 47. Statuta Općine Lokve definirano je da Općinski načelnik u obavljaju izvršne vlasti:

- provodi postupak natječaja i donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine u skladu s posebnom odlukom Općinskog vijeća o poslovnim prostorima.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora („Službene novine Općine Lokve“ broj 10/21) uređuju se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Općine Lokve, odnosno poslovnim prostorima na kojima Općina Lokve ima pravo raspolaganja i korištenja. Ovom Odlukom uređuju se i uvjeti i način kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Općine Lokve.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama. Odluku o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora donosi Općinski načelnik. Cjeloviti tekst javnog natječaja ističe se na oglasnoj ploči Općine i objavljuje na internetskim stranicama Općine.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme na rok do 5 godina koji se definira uvjetima natječaja. Iznimno se vrijeme zakupa u javnom natječaju može odrediti na rok duži od 5 godina, ali ne duži od 10 godina, u slučaju znatnih ulaganja u poslovni prostor.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pisanom obliku, potvrđuje (solemnizira) po javnom bilježniku.

Pravilnikom o kriterijima za utvrđivanje zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Općine Lokve („Službene novine Općine Lokve“ broj 4/23) utvrđuju se kriteriji za određivanje početne cijene zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Općine Lokve prilikom raspisivanja javnog natječaja sukladno Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora.

Visina početne zakupnine za poslovni prostor utvrđuje se temeljem slijedećih kriterija:

- zona poslovnog prostora
- položaj poslovnog prostora
- djelatnost koja se obavlja u prostoru
- korisna površina poslovnog prostora obzirom na veličinu

Na području Općine Lokve utvrđene su 2 zone obzirom na mjesto poslovnih prostora i to:

- I zona – Lokve, Homer, Sleme, Lazac Lokvarski
- II zona – Mrzla Vodica, Zelin Mrzlovodički, Sopač

Općina Lokve trenutno raspolaže sljedećim poslovnim prostorima koje daje u zakup:

Tablica 3. Popis poslovnih prostora u vlasništvu Općine Lokve danih u zakup

Red. br.	Naziv/opis jedinice imovine (poslovnog prostora)	Adresa	Površina (m ²)	k.č./k.o.
1.	Poslovni prostor - Gavranović d.o.o.	Šetalište Golubinjak 6, Lokve	97,78	k.č.br. 2938/4, k.o. Lokve
2.	Poslovni prostor - Gavranović d.o.o.	Šetalište Golubinjak 6, Lokve	73,70	k.č.br. 2938/4, k.o. Lokve
3.	Poslovni prostor – Hrvatske šume d.o.o.	Šetalište Golubinjak 6, Lokve	213	k.č.br. 2938/4, k.o. Lokve
4.	Ugostiteljski objekt ex disco	Šetalište Golubinjak 6, Lokve	304	k.č.br. 2938/4, k.o. Lokve
5.	Poslovni prostor - LAG Gorski kotar	Rudolfa Strohala 118	57,62	k.č.br. 3172/2 k.o. Lokve

Izvor: Općina Lokve

Odlukom o davanju na privremeno korištenje prostora u vlasništvu Općine Lokve („Službene novine Općine Lokve“ broj 11/22) uređuju se uvjeti i način davanja na privremeno korištenje prostora u vlasništvu Općine Lokve koji se ne koriste za obavljanje poslovne djelatnosti.

Navedeni prostori su:

1. DKC „Žaba“-Velika Sala,
2. Vijećnica Općine Lokve,

Prostorima upravlja Općinski načelnik Općine Lokve. Privremenim korištenjem u smislu Odluke o davanju na privremeno korištenje prostora u vlasništvu Općine Lokve smatra se korištenje navedenih prostora za redovne aktivnosti političkih stranaka i udruga građana, održavanje sastanaka, predavanja, prezentacija, tribina, sajmova, izložbi, proslava, kulturno-zabavnih i sportskih priredbi i manifestacija, zabava, obljetnica i sl., koje ne traje duže od 30 dana.

Tablica 4. Naknada za privremeno korištenje prostora u vlasništvu Općine Lokve

Red. Br.	Naziv prostora	Zimski period (15.10.-31.03.)	Ljetni period (1.4.-14.10.)
1.	DKC „Žaba“-Velika Sala	150,69 kn/sat* 20 €/sat* 828,80 kn/dan** 110 €/dan**	113 kn/sat* 15 €/sat* 452 kn/dan** 60 €/dan*
2.	Vijećnica Općine Lokve	90,41 kn/ sat 12 €/sat	60,28 kn/sat 8 €/sat

* za korištenje do 6 sati, ** za korištenje duže od 6 sati

Pravilnikom o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Općine Lokve na uporabu udrugama („Službene novine Općine Lokve“ broj 12/21) utvrđuju

uvjeti, mjerila i postupci za dodjelu poslovnih prostora u vlasništvu Općine Lokve na uporabu udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro. Odredbe ovog Pravilnika koje se odnose na udruge odgovarajuće se primjenjuju i na druge organizacije civilnoga društva.

Općinski prostori se dodjeljuju na uporabu udrugama javnim natječajem, sukladno mogućnostima Općine Lokve, uz posebnu pažnju da se racionalno koriste svi općinski prostori. Općinske prostore koji se dodjeljuju udrugama temeljem odredbi Pravilnika utvrđuje Odlukom Općinski načelnik. Općinski prostori dodjeljuju se udrugama na korištenje bez naknade, na vrijeme od 5 godina.

Kupoprodaja poslovnog prostora

Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati sadašnjem zakupniku u smislu članka 2. stavak 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15 i 112/18) koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Općinom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i u skladu s Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog Načelnika utvrđuje Općinsko vijeće Općine Lokve u skladu s odredbama posebnog propisa kojim se uređuje lokalna i regionalna (područna) samouprava. U popis poslovnih prostora ne mogu se uvrstiti poslovni prostori koji ne mogu biti predmet kupoprodaje sukladno Zakonu. Poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak. Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi Općinsko vijeće.

4.3.2. Analiza upravljanja stambenim objektima

Stanom se, prema Zakonu o najmu stanova („Narodne novine“ br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20), smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz. Također, ostale prostorije u zgradi koje najmoprimac koristi, (garaže, praonica rublja, sušionica rublja i slično) mogu biti predmet ugovora o najmu stana, a za njihovo korištenje se plaća posebna naknada.

Općina Lokve nema stambenih objekata (stanova, zgrada, kuća) koji su dani na korištenje ili najam.

4.3.3. Analiza upravljanja zemljištem

Prema odredbama Zakona o prostornom uređenju, građevinsko zemljište je zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina.

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

Poljoprivrednim zemljištem, u smislu Zakona o poljoprivrednom zemljištu, smatraju se poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru opisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji.

Poljoprivredno zemljište mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju. Pod održavanjem poljoprivrednog zemljišta pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju smatra se sprječavanje njegove zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim raslinjem, kao i smanjenje njegove plodnosti.

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine Lokve važan udio čine građevinska i poljoprivredna zemljišta koja predstavljaju velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

Za što učinkovitije upravljanje i raspolaganje zemljištem u vlasništvu Općine Lokve podrazumijeva se provođenje postupaka stavljanja zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem zahtjeva razvrgnuća suvlasničke zajednice na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, općine i drugih osoba, zatim provođenjem postupaka osnivanja založnog prava, davanjem u zakup zemljišta, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti nekog drugog tijela.

Nadležno tijelo (Općinsko vijeće/Općinski načelnik) će na zahtjev vlasnika zemljišta odnosno građevine odnosno investitora zgrade po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja:

- dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice,
- dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja,
- zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

Ne može biti predmet prodaje zemljište koje se sukladno posebnim propisima ne može otuđiti (javne površine, cestovno zemljište i sl.).

Na zemljištu u vlasništvu Općine mogu se ugovorom osnivati prava služnosti u korist vlasnika povlasne nekretnine, nositelja prava građenja na njoj ili u korist određene osobe.

O osnivanju služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine odlučuje Načelnik uz sljedeće uvjete:

- ako je u skladu s dokumentima prostornog uređenja Općine, osim ako je zakonom koji uređuje prostorno uređenje i gradnju drugačije određeno,
- ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
- ako se time bitno ne ograničava normalno korištenje nekretnine u vlasništvu Općine (poslužne nekretnine),
- ako se Općini isplati odgovarajuća naknada za zasnivanje služnosti.

Na zemljištu u vlasništvu Općine mogu se osnovati, ukidati ili predlagati stvarne služnosti u svrhu izgradnje ili održavanja komunalnih uređaja i instalacija od interesa za Općinu i trgovačkih društava u vlasništvu i suvlasništvu Općine (vodovodne i kanalizacijske mreže, električnih, vodovodnih, telekomunikacijskih i drugih vodova i uređaja i druge komunalne infrastrukture i sl.), provedbe nepotpunog izvlaštenja sukladno Zakonu o izvlaštenju i drugo.

Pravo građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine može se osnovati u svrhu građenja komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina, za koje je sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje i gradnju formirana građevna čestica. Pravo građenja osniva se na rok koji ne može biti dulji od 50 godina.

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Općine osniva se putem javnog natječaja, uz naknadu, osim kad je drukčije propisano. Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Općine može se iznimno osnovati neposrednom pogodbom, ali po tržišnoj vrijednosti, u slučaju kad se pravo građenja osniva u svrhu građenja infrastrukturnih i drugih građevina od gospodarskog i socijalnog značaja za Općinu te u drugim slučajevima kad je to određeno posebnim propisima.

Poljoprivredno zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Lokve

Poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države raspolaže se na temelju Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države koji se donosi za područje jedinice lokalne samouprave. Ministarstvo poljoprivrede dalo je suglasnost na Program raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu RH za Općinu Lokve.

Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države na području Općine Lokve iznosi 62,1871 ha.

Zakup državnog poljoprivrednog zemljišta

Poljoprivredno zemljište u vlasništvu države daje se u zakup putem javnog natječaja na rok od 25 godina s mogućnošću produljenja za isto razdoblje. Zemljište u vlasništvu države koje je u Programu raspolaganja predviđeno za povrat i ostale namjene daje se u zakup javnim natječajem na rok do pet godina, s mogućnošću produljenja, odnosno do pravomoćnosti rješenja o povratu sukladno posebnom propisu ili do privođenja toga zemljišta namjeni utvrđenoj prostornim planom. Odluku o raspisivanju javnog natječaja za zakup donosi općinsko ili gradsko vijeće, na čijem se području zemljište nalazi.

Programom raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu RH za Općinu Lokve predviđeno je za zakup 62,1871 ha poljoprivrednog zemljišta. Maksimalna površina poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države koja se može dati u zakup pojedinoj fizičkoj ili pravnoj osobi utvrđena je u površini od 16,8500 ha.

Poslovne zone

Površine izvan naselja za izdvojene namjene su područja specifičnih funkcija koja se veličinom i strukturom razlikuju od funkcije naselja, te se planiraju odvojeno prema pojedinim namjenama. Površine izvan naselja za izdvojene namjene određene su građevnim područjima, a koriste se i izgrađuju prema posebnim kriterijima.

Prostornim planom uređenja Općine Lokve, između ostalog određena su građevna područja izvan naselja za izdvojene namjene:

- za gospodarsku namjenu - poslovnu

Poslovne zone su izdvojene zone u kojima se smještaju manji proizvodni pogoni, uslužni, skladišni, trgovački i komunalno-tehnički sadržaji. Vezani su na intenzivniji promet, a njihov tehnološki proces uglavnom nije kompatibilan stanovanju.

Poslovna zona K1/1 preimenovana je u proizvodnu zonu Sleme (I2/1) a za koju je i donesena ODLUKA o II. Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja (UPU 8) – proizvodna zona Sleme (I2/1).

Poslovna zona Sleme (I2/1) površine 10,29 ha gospodarske namjene smještena je u naselju Lokve. Zona ima povoljan geoprometni položaj jer se nalazi neposredno uz županijsku cestu Rijeka-Zagreb. Geoprometni položaj je povoljan budući da se nalazi neposredno uz državnu cestu Rijeka-Zagreb (D3) i ima asfaltirani kolnik širine 7,0 m. Posredan pristup u poslovnu zonu Sleme (I2/1) moguć je i s autoceste Rijeka-Zagreb Goričan, preko čvorišta „Lučice“ kod Delnica i čvorišta „Vrata“

4.3.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) koji je donesen 03. srpnja 2015. godine, a na snazi je od 25. srpnja 2015. godine.

Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podaci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potom evaluiraju i dalje koriste. Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Općina Lokve će vršiti procjenu nekretnina u trenutku kada se za to ukaže potreba odnosno kod ažuriranja popisa i vrijednosti imovine. Ukoliko se ukaže potreba za davanje u zakup ili prodaju nekretnine tada će se provesti procjena koju će obavljati ovlašteni sudski vještak. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom.

4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom

Prema članku 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18, 32/20) komunalna infrastruktura jesu:

1. nerazvrstane ceste
2. javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila
3. javna parkirališta
4. javne garaže
5. javne zelene površine
6. građevine i uređaji javne namjene
7. javna rasvjeta
8. groblja i krematoriji na grobljima
9. građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza.

Osim gore navedenih građevina, predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može odlukom odrediti i druge građevine komunalne infrastrukture, ako služe za obavljanje komunalne djelatnosti.

Programima održavanja i izgradnje komunalne infrastrukture na području Općine Lokve u skladu s predvidivim sredstvima i izvorima financiranja, određuju se radovi na održavanju i izgradnji objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

4.4.1. Nerazvrstane ceste

Nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim Zakonom o cestama i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste.

Nerazvrstane ceste nalaze se u građevinskim područjima, poljoprivrednim zonama i šumskogospodarskim zonama. Mrežu nerazvrstanih cesta na području Općine čine: ulice, seoski i poljski putovi, te druge nerazvrstane javne prometne površine kojima se odvija promet, a upisane su u registar nerazvrstanih cesta.

Nerazvrstana cesta je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi.

Nerazvrstana cesta se ne može otuđiti iz vlasništva Općine niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci Općinskog načelnika, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste.

Odlukom o nerazvrstanim cestama i javnim prometnim površinama na području Općine Lokve („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 48/12, „Službene novine Općine Lokve“ broj 7/23) određuje se pravni status nerazvrstane ceste, način korištenja, upravljanja, održavanja, građenja i rekonstrukcija, mjere za zaštitu, financiranje, prometa na njima i nadzora na nerazvrstanim cestama i javnim prometnim površinama na području Općine Lokve.

Građenje i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta sukladno godišnjem Programu građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Općine donosi Općinsko vijeće, a na temelju tehničke dokumentacije, propisa o gradnji i dokumenata prostornog uređenja.

Nerazvrstane ceste moraju se održavati na način da se na njima može odvijati siguran i nesmetan promet za koji su namijenjene. Nerazvrstane ceste održavaju se na temelju godišnjeg Programa održavanja i gradnje objekata i uređaja komunalne i infrastrukture na području Općine koje donosi Općinsko vijeće. Radovi održavanja nerazvrstanih cesta, u smislu Odluke o nerazvrstanim cestama i javnim prometnim površinama na području Općine Lokve, su radovi redovitog (tekućeg) održavanja i radovi izvanrednog (pojačanog) održavanja.

Pod održavanjem nerazvrstanih cesta podrazumijeva se skup mjera i radnji koje se obavljaju tijekom cijele godine na nerazvrstanim cestama, uključujući i svu opremu, uređaje i instalacije, sa svrhom održavanja prohodnosti i tehničke ispravnosti cesta i prometne sigurnosti na njima (redovito održavanje), kao i mjestimičnog poboljšanja elemenata ceste, osiguranje sigurnosti i trajnosti ceste i cestovnih objekata i povećanja

sigurnosti prometa (izvanredno održavanje), u skladu s propisima kojima je uređeno održavanje cesta.

Održavanje nerazvrstanih cesta je komunalna djelatnost. Poslovi održavanja nerazvrstanih cesta obavljaju se sukladno zakonu kojim se uređuje komunalno gospodarstvo i zakonu kojim se uređuju ceste te sukladno odluci Općine kojom se regulira obavljanje komunalnih djelatnosti.

Popis i jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama na području Općine Lokve čini Registar nerazvrstanih cesta na području Općine Lokve kojeg donosi Općinski načelnik. Jedinstvena baza podataka donosi se sukladno Zakonu o cestama, Zakonu o komunalnom gospodarstvu i drugim podzakonskim propisima kojima se uređuje sadržaj i način vođenja jedinstvene baze podataka o nerazvrstanim cestama

Prema katastru nerazvrstanih cesta Općine Lokve postoji 46 nerazvrstanih cesta ukupne duljine 26,91 km.

Komunalnom društvu Lokvarka d.o.o. za komunalne djelatnosti, Šetalište Golubinjak 6, Lokve, OIB: 38925022583, (trgovačko društvo u vlasništvu Općine Lokve) povjereno je:

- održavanje nerazvrstanih cesta u dijelu koji se odnosi na održavanje vertikalne prometne signalizacije, te održavanje zelenih površina, održavanje autobusnih čekaonica i dječjih igrališta;
- održavanje nerazvrstanih cesta (zimski služba – čišćenje i uklanjanje snijega, posipavanje cesta i trgova i održavanjem prohodnim u zimskim uvjetima prema posebnim propisima

4.4.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila

Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima su trgovi, pločnici, javni prolazi, javne stube, prečaci, šetališta, uređene plaže, biciklističke i pješačke staze, pothodnici, podvožnjaci, nadvožnjaci, mostovi i tuneli, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste.

Javne prometne površine moraju biti uređene i održavane na način da osiguravaju normalno i sigurno funkcioniranje prometa.

Pod održavanjem javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima podrazumijeva se održavanje i popravci tih površina kojima se osigurava njihova funkcionalna ispravnost.

Komunalnom društvu Lokvarka d.o.o. povjereno je obavljanje komunalne djelatnosti održavanja javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima.

4.4.3. Javne zelene površine

Javne zelene površine su parkovi, drvoredi, živice, cvjetnjaci, travnjaci, skupine ili pojedinačna stabla, dječja igrališta s pripadajućom opremom, javni športski i rekreacijski prostori, zelene površine uz ceste i ulice, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste odnosno ulice i sl.

Javne zelene površine uređuju se sukladno prostornom planu i programu održavanja komunalne infrastrukture. Javne zelene površine moraju se redovito održavati, tako da svojim izgledom uljepšavaju naselje i služe svrsi za koju su namijenjene.

Pod održavanjem javnih zelenih površina podrazumijeva se košnja, obrezivanje i sakupljanje biološkog otpada s javnih zelenih površina, obnova, održavanje i njega drveća, ukrasnog grmlja i drugog bilja, popločenih i nasipanih površina u parkovima, opreme na dječjim igralištima, fitosanitarna zaštita bilja i biljnog materijala za potrebe održavanja i svi drugi poslovi potrebni za održavanje tih površina.

Komunalnom društvu Lokvarka d.o.o. povjereno je obavljanje komunalne djelatnosti održavanja javnih zelenih površina.

Analiza upravljanja i raspolaganja nogometnim igralištima u vlasništvu Općine Lokve

Državni ured za reviziju obavio je reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima u vlasništvu ili posjedu jedinica lokalne samouprave na području Primorsko-goranske županije. Ciljevi revizije bili su provjeriti cjelovitost podataka lokalnih jedinica o nogometnim stadionima i igralištima, normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima, upravlja li se i raspolaže nogometnim stadionima i igralištima u skladu s propisima te ocijeniti učinke upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima i funkcioniranja sustava unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nogometnim stadionima i igralištima.

Izvešće o reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave na području Primorsko-goranske županije obavljeno je u srpnju 2019. (Državni ured za reviziju, Područni ured Pazin, Pazin, srpanj 2019.).

Općinsko vijeće Općine Lokve na sjednici održanoj 15. prosinca 2022. godine donijelo je Odluku o davanju na upravljanje i korištenje nogometnog igrališta u Lokvama („Službene novine Općine Lokve“ broj 11/22).

Općina Lokve kao vlasnik nogometnog igrališta u Lokvama dala je isto na upravljanje i korištenje Nogometnom klubu „Risnjak“, Šetalište golubinjak 6, 51316 Lokve, OIB 51108883738, bez naknade.

Predmet upravljanja i korištenja je nogometno igralište (ograđeno nogometno igralište, rukometno i odbojkaško igralište) i sportski objekti uz igralište (svlačionice i natkrita terasa), sve izgrađeno na k.č.br. 2937/1 nogometno igralište od 410 čhv, k.č.br. 2938/2 nogometno igralište od 1 jutra i 70 čhv, k.č.br. 2940/1 igralište u lugu od 196 čhv i k.č.br. 2943/2 igralište u lugu od 1 jutra i 761 čhv sve upisane u z.k.ul. 880 k.o. Lokve.

Nogometno igralište dano je na upravljanje i korištenje na vrijeme od 5 (pet) godina.

Upravljanje obuhvaća osobito slijedeće poslove:

- redovito održavanje nogometnog igrališta prema namjeni sportskog objekta
- davanje na korištenje (najam) igrališta za obavljanje sportskih i rekreativnih djelatnosti i aktivnosti, za održavanje kulturnih, zabavnih i drugih programa i manifestacija
- primjerena zaštita i osiguranje igrališta prilikom obavljanja djelatnosti
- kontrola korištenja igrališta
- donošenje godišnjeg programa upravljanja igralištem
- drugi poslovi koji prema posebnim propisima spadaju u upravljane sportskom građevinom.

4.4.4. Građevine i uređaji javne namjene

Građevine i uređaji javne namjene su nadstrešnice na stajalištima javnog prometa, javni zdenci, vodoskoci, fontane, javni zahodi, javni satovi, ploče s planom naselja, oznake kulturnih dobara, zaštićenih dijelova prirode i sadržaja turističke namjene, spomenici i skulpture te druge građevine, uređaji i predmeti javne namjene lokalnog značaja.

Pod održavanjem građevina, uređaja i predmeta javne namjene podrazumijeva se održavanje, popravci i čišćenje tih građevina, uređaja i predmeta.

Komunalnom društvu Lokvarka d.o.o. povjereno je obavljanje komunalne djelatnosti održavanja građevina, uređaja i predmeta javne namjene.

4.4.5. Javna rasvjeta

Javna rasvjeta su građevine i uređaji za rasvjetljavanje nerazvrstanih cesta, javnih prometnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima, javnih cesta koje prolaze kroz naselje, javnih parkirališta, javnih zelenih površina te drugih javnih površina školskog, zdravstvenog i drugog društvenog značaja u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Javno prometne površine, pješački i drugi glavni putovi na javnim zelenim površinama moraju imati javnu rasvjetu. Javna rasvjeta mora biti izvedena u skladu sa suvremenom svjetlosnom tehnikom, uzimajući u obzir značenje pojedinih dijelova naselja i pojedinih javnih površina, promet i potrebe građana. Rasvjetna tijela moraju biti funkcionalna i estetski oblikovana.

Objekti, uređaji i oprema javne rasvjete moraju se redovito održavati. Pod održavanjem javne rasvjete podrazumijeva se upravljanje i održavanje instalacija javne rasvjete, uključujući podmirivanje troškova električne energije, za rasvjetljavanje površina javne namjene.

Radovi na sustavu javne rasvjete izvode se da bi sustav bio u potpunoj funkcionalnosti. Redovito održavanje izvršava se tijekom cijele godine po potrebi.

Općina je tijekom 2023. provela projekt Modernizacija sustava javne rasvjete na području Općine Lokve te je kompletni sustav javne rasvjete zamijenjen energetski učinkovitim lampama (LED tehnologijom)/Financirano ESIF financijskim instrumentima.

4.4.6. Groblja i krematoriji na grobljima

Groblja i krematoriji su ograđeni prostori zemljišta na kojem se nalaze grobna mjesta, prostori i zgrade za obavljanje ispraćaja i pokopa umrlih (građevine mrtvačnica i krematorija, dvorane za izlaganje na odru, prostorije za ispraćaj umrlih s potrebnom opremom i uređajima), pješačke staze te uređaji, predmeti i oprema na površinama groblja, sukladno posebnim propisima o grobljima.

Odlukom o grobljima („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 13/09) određuje se obavljanje komunalne djelatnosti održavanja i upravljanja grobljima kao i izgradnja i uređenje grobova na području Općine Lokve, a posebice odredbe glede:

- uvjeta upravljanja grobljem od strane pravne osobe koja upravlja grobljem,
- mjerila i načina dodjeljivanja i ustupanja grobnih mjesta na korištenje,
- uvjeti i mjerila za plaćanje naknade kod dodjele grobnog mjesta, godišnje naknade za korištenje grobnog mjesta,
- vremenskih razmaka ukopa,

- održavanje groblja i uklanjanje otpada,
- izgradnja i uređenje grobova,
- kaznene odredbe,
- nadzor,
- prijelazne i završne odredbe.

Na području Općine Lokve, ukop se obavlja na:

1. groblju Lokve
2. groblju Mrzla Vodica

Grobljima upravlja Komunalno društvo Lokvarka d.o.o. (u daljnjem tekstu: Uprava groblja), kojeg je Općina Lokve jedini osnivač. Pod upravljanjem se podrazumijeva dodjela grobnih mjesta, uređenje, rekonstrukcija i održavanje groblja na način koji odgovara tehničkim i sanitarnim uvjetima.

Uprava groblja obvezna je:

- upravljati grobljem pažnjom dobrog gospodara,
- osigurati uređenje i održavanje groblja na način da ne narušava pijetet prema umrlim osobama, a sukladno Programu uređenja i održavanja groblja.

Pod održavanjem groblja u smislu Odluke o grobljima podrazumijeva se održavanje i čišćenje zemljišta, staza i putova na groblju od otpada, održavanje mrtvačnica, dvorane za izlaganje na odru i drugih pratećih objekata vezanih za pogrebne poslove, te uzgoj i održavanje zelenila. Groblje održava Uprava groblja, koja je dužna donijeti Godišnji plan održavanja groblja.

4.5. Ošasna imovina

U slučajevima kad ostavitelj nema nasljednika ili su se ostaviteljevi nasljednici odrekli nasljedstva, temeljem Zakona o nasljeđivanju („Narodne novine” br. 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15, 14/19), ostaviteljeve nekretnine, pokretnine i s njima izjednačena prava prelaze na Općinu Lokve ako se iste nalaze na području Općine Lokve odnosno ako je ostavitelj u trenutku smrti imao prebivalište na području Općine Lokve (ošasna imovina).

Temeljem odredbi navedenog Zakona nasljednik (u konkretnom slučaju Općina Lokve) odgovara za ostaviteljeve dugove do visine vrijednosti naslijeđene imovine, a pravo zahtijevati ostavinu kao nasljednik ostavitelja prema poštenom posjedniku (Općini Lokve) koji također tvrdi da na nju ima pravo kao nasljednik zastarijeva za godinu dana od kada je nasljednik saznao za svoje pravo i za posjednika ostavine, a najkasnije za deset godina računajući za zakonskog nasljednika od smrti ostaviteljeve, a za oporučnog nasljednika od proglašenja oporuke.

Dakle, slijedom navedenih zakonskih odredbi Općina Lokve kao poštenu posjednik imovinom koju je stekao kao ošasnju treba 10 godina upravljati pažnjom dobrog domaćina, a tek protekom 10 godina od smrti ostaviteljeve istom može raspolagati na način da je eventualno otuđi, odnosno proda. Općina Lokve trenutno nema nekretnina naslijeđenih ošasnju ostavinom.

U svrhu izbjegavanja nepotrebnih troškova, prije pravomoćnosti rješenja o naslijeđivanju pa čak i prije pisanja rješenja potrebno je i moguće saznati stanje imovine, odnosno što sve ulazi u ošasnju imovinu (pokretnine i nekretnine), a opet sve sukladno članku 139. Zakona o naslijeđivanju. Naime, u dogovoru s Javnobilježničkom komorom moguće je ishoditi obavijesti od javnih bilježnika o stanju ošasne imovine prije pravomoćnosti rješenja. Radi izbjegavanja mogućih utuženja od strane vjerovnika, u trenutku pravomoćnosti rješenja Općina Lokve (Jedinstveni upravni odjel) dostavlja vjerovnicima rješenje u kojem se decidirano navodi vrijednost stečene imovine kojom Općina Lokve odgovara za nastale dugove iza pokojnog. Ovakvo postupanje u kojem bi se ispravno i na vrijeme utvrdila vrijednost naslijeđene imovine zahtijeva valjanu koordinaciju svih mjerodavnih službi i odjela.

Prethodno opisanim načinom postupanja omogućava se Općini Lokve postupanje u predmetnom spisu, trenutno i pravovremeno sprječava vjerovnike da od Općine Lokve potražuju dugovanja s kamatama koja su nastala iza pokojnog, a koja proizlaze iz rješenja o naslijeđivanju. Osim toga, na taj se način smanjuju i sudski troškovi povezani s predmetnim sudskim postupkom, kao i ostali troškovi (npr. javnobilježnički).

4.6. Ostali oblici imovine

Ostale oblike imovine čine:

- nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
- materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- sitan inventar (inventar vrijednosti 665 eura);
- nefinancijska imovina u pripremi,
- novac u blagajni i banci,
- potraživanja,
- 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 radi se inventura imovine i usklađuje se vrijednost.

4.7. Vođenje evidencija o imovini

Uspostavljanje ispravne baze podataka i popisa imovine lokalne samouprave iznimno je važan prvi korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućit će lokalnoj samoupravi nadzor i analizu nekretnina i portfelja, kao i razvoj i primjenu strateškog plana za upravljanje različitim vrstama imovine.

Nadležno upravno tijelo Općine Lokve dužno je voditi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Općine, poduzimati odgovarajuće radnje i mjere radi sređivanja zemljišnoknjižnog stanja nekretnina te druge potrebne mjere radi zaštite imovinskih prava Općine. Nadležno upravno tijelo Općine Lokve dužno je voditi ažurnu evidenciju o naplati prihoda s osnova davanja nekretnina u vlasništvu Općine u najam, zakup ili po bilo kojoj drugoj osnovi, na korištenje i upravljanje trećim osobama.

Općina Lokve vodi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Općine. Evidentirane nekretnine knjigovodstveno se iskazuju u analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine. Popis imovine i obveza mora se sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance. Općina Lokve izvršila je popis imovine sa stanjem na dan 31.12. 2022. godine.

Općina Lokve je sukladno kategorizaciji prema članku 59., a na temelju članka 63. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18, 32/20) ustrojila i vodi evidenciju komunalne infrastrukture na području Općine Lokve.

Jedna od pretpostavki učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom je uspostava Registra imovine kojim će se ostvariti transparentnost u upravljanju imovinom. Općina Lokve i dalje radi na ustroju registra cjelokupne općinske imovine koji će se ovisno o promjenama, redovito ažurirati/nadopunjavati.

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

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

Sukladno navedenom Zakonu, pod pojmom državne imovine podrazumijeva se sva nefinancijska i financijska imovina države, i to: imovina u vlasništvu Republike

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

Obveznici su dužni:

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

Općina Lokve je imenovala odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka te se obvezuje dostaviti i unijeti podatke o pojavnim oblicima državne imovine kojom upravlja ili raspolaže u Središnji registar, uz naznaku isprave na temelju koje je upis, promjena ili brisanje izvršeno.

U tijeku je unos navedenih podataka u Središnji registar državne imovine.

4.8. Povrat imovine

Zakonom 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, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19) uređuju se uvjeti i postupak naknade za imovinu koja je prijašnjim vlasnicima oduzeta od strane jugoslavenske komunističke vlasti, a koja je prenesena u općenarodnu imovinu, državno, društveno ili zadružno vlasništvo konfiskacijom, nacionalizacijom, agrarnom reformom i drugim propisima i načinima navedenim u ovom Zakonu.

Naknada za imovinu oduzetu prijašnjim vlasnicima u smislu ovoga Zakona u načelu je isplata u novcu ili vrijednosnim papirima (dionice ili udjeli i obveznice), a iznimno u naravi.

Općina Lokve nema zahtjeva za povrat oduzete imovine.

4.9. Klasifikacija imovine

Koncept funkcionalne klasifikacije nekretnina, temeljen na pozitivnim međunarodnim i domaćim iskustvima u procesima unapređenja modela upravljanja imovinom JLS-ova², predstavlja bitnu smjernicu za definiranje politike ulaganja, korištenja, te ubiranja plodova od imovine.

Važnost klasifikacije ogleda se u činjenici što se za svaku grupu, odnosno klasifikacijsku skupinu nekretnina, posebno definiraju principi koji pojednostavljaju proces upravljanja, korištenja i raspolaganja nekretninama, te ga čine lako primjenjivim i konačno transparentnim za javnost.

Imovinu možemo podijeliti na tri skupine:

- A.** obvezna imovina (za izravne potrebe JLS, odgovornost JLS određena Zakonom),
- B.** diskrecijska imovina (imovina s kojom JLS pruža podršku izvan svojeg obvezujućeg djelokruga tj. sve one nekretnine koje je Općina kao svoje diskrecijsko pravo u mogućnosti dati na korištenje nevladinom sektoru, političkim strankama, kulturnim i sportskim udrugama, pa i građanima, uvažavajući njihove potrebe sukladno svojim fiskalnim mogućnostima),
- C.** imovina za ostvarenje prihoda (imovina koja ima prvenstveno ulogu ostvarivanja prihoda i predstavlja sve one nekretnine koje Općini trenutno nisu potrebne za obavljanje nadležnosti iz svojeg djelokruga, te su „višak“ imovine).

Značajan broj jedinica imovine iz pojedinih portfelja može imati različitu klasifikacijsku funkciju. Tako npr. jedan poslovni prostor može biti u skupini A – kada se radi o prostoru za potrebe lokalne samouprave; može biti u skupini B – kada se koristi za potrebe udruga civilnog društva ili pak u skupini C – kada se radi o poslovnom prostoru namijenjenom za zakup pod tržišnim uvjetima.

Principi za optimalno raspolaganje OBVEZNOM imovinom (A):

- povećanje djelotvorne namjene objekata
- minimiziranje operativnih troškova
- definiranje najbolje namjene jedinice imovine izradom cost-benefit analize, kako bi se opravdala namjena određene jedinice imovine za potrebe Općine.

Principi za optimalno raspolaganje DISKRECIJSKOM imovinom (B):

- identificirati, analizirati i minimizirati subvencije u vezi s imovinom
- korisnici trebaju sudjelovati ili pak sami održavati imovinu

² Kaganova O., Underland C.: Implementing Municipal Asset Management Reform in Countries with Emerging Markets: Lessons Learned, Kaganova, O., McKellar J. (edit): Managing Government Property Assets – International Experiences, The Urban Institute Press, Washington, D.C., 2006. str. 300

- utvrđivanje odgovornosti korisnika i Općine za održavanje imovine, te alokaciju troškova i prihoda
- praćenje upotrebe nekretnine radi moguće zamjene odnosno realokacije
- podjela prostorija između više korisnika
- Općina mora biti sigurna da su plaćeni porezi i troškovi osiguranja, te da je imovina dobro održavana (nenajavljeni pregledi i kontrole).

Principi za optimalno raspolaganje PRIHODOVNOM imovinom (C):

- iznajmljivanje imovine prema najboljoj upotrebi, radi ostvarivanja maksimalnih prihoda
- prodaja jedinica imovine s lošim financijskim rezultatima radi ostvarenja jednokratnih prihoda u proračun Općine
- smanjenje troškova održavanja i obveza za jedinice imovine koje nije moguće iznajmiti ili prodati.

Gledano iz perspektive financijskih ciljeva odnosno učinaka, svaka klasifikacijska skupina ima principe upravljanja:

- A-obvezna imovina (Maksimiziranje efekata korištenja, minimiziranje troškova)
- B-diskrecijska imovina (Minimiziranje subvencija)
- C-prihodovna imovina (Maksimiziranje financijskog povrata)

4.10. Izvještavanje o imovini

Preporuka za primjenu postupka izvještavanja o imovini je sljedeća:

- uvesti oblik godišnjeg izvještaja o imovini lokalne samouprave

Kao jedan od dokumenata upravljanja i raspolaganja imovinom, uz Strategiju upravljanja imovinom je i Godišnji plan upravljanja imovinom kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije.

Godišnji plan upravljanja imovinom sadržavati će detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine.

Godišnji plan upravljanja imovinom donosit će se do 31. prosinca tekuće godine za sljedeću godinu.

5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2024. DO 2030. GODINE

5.1. Vizija

Vizija je inspirativno viđenje odnosno deklaracija koja definira ono što se želi postići u dugoročnom razdoblju te služi kao jasan vodič za odabir ciljeva i postupaka djelovanja. Vizija predstavlja sliku idealne budućnosti, jasnu predodžbu budućih događaja, kao i dugoročni željeni rezultat unutar kojeg zaposlenici imaju zadatak identificirati i rješavati probleme koji stoje na putu njezina ostvarenja. Uspješna vizija ima značajke realnosti i koherentnosti, kroz koju se jasno utvrđuju glavni strateški ciljevi i očekivani rezultati strategije.

Vizija Općine Lokve u području upravljanja imovinom:

VIZIJA

Sustavno, razvidno, optimalno i dugoročno održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Lokve, temeljeno na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, koje je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite interesa Općine Lokve, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

5.2. Strateški cilj

Strateški cilj je, prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske dugoročni, odnosno srednjoročni cilj kojim se izravno podupire ostvarenje razvojnog smjera. Strateški cilj predstavlja prijelaz vizije u zadane okvire djelovanja, odnosno strateški cilj treba operacionalizirati strateško usmjerenje, uz racionalnu uporabu raspoloživih resursa.

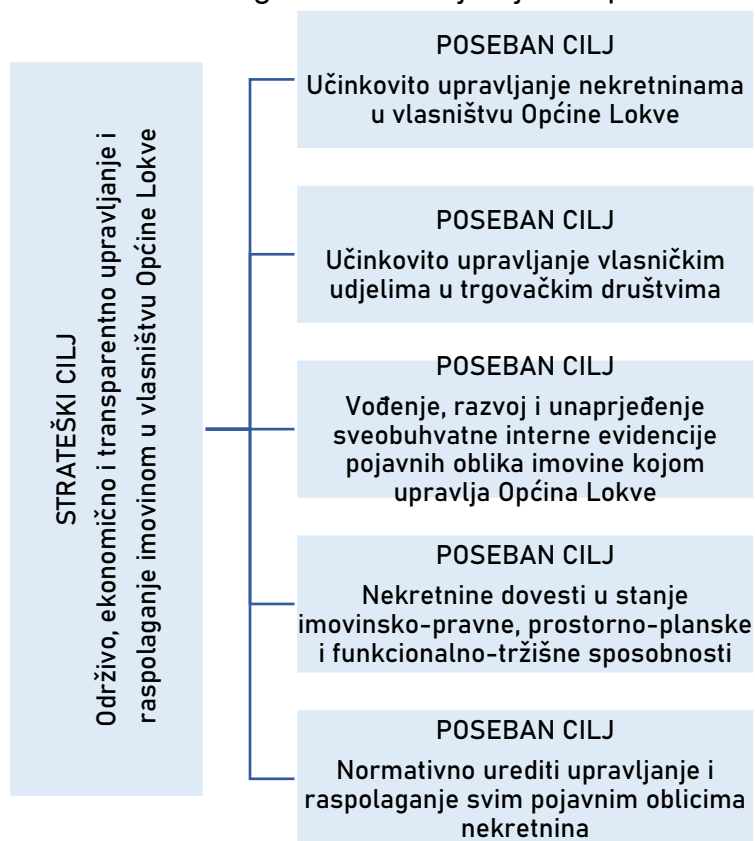
Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Lokve kroz jedan ključni, dugoročni strateški cilj:

STRATEŠKI CILJ

Održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Lokve

5.3. Posebni ciljevi

U razdoblju od 2024. do 2030. godine određuju sljedeći posebni ciljevi:



Posebni cilj: Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Lokve

Nekretnine u vlasništvu Općine Lokve su kapital kojim treba raspolagati u svrhu ostvarivanja socijalnog, kulturnog i obrazovnog napretka i očuvanja za buduće generacije. Nekretnine u vlasništvu Općine jedan su od važnih resursa gospodarskog razvoja i moraju se odgovorno stavljati u uporabu od strane svih imatelja, upravitelja i korisnika nekretnina i ovlaštenih tijela za rješavanje prostorne problematike.

Mora se dati važnost ekonomskoj utemeljenosti predloženih pravnih poslova s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Lokve mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i biti usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima.

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Lokve	Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina putem prodaje	Optimalno i održivo upravljanje imovinom s ciljem smanjenja troškova te povećanja prihoda	Jačanje konkurentnosti gospodarstva
	Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Posebni cilj: Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima

Trgovačka društva u kojima Općina Lokve ima vlasnički udio, vrlo su važna za zapošljavanje te znatno pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti, posebno stoga što pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra.

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

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima	Vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina ima vlasnički udio te prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava	Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu	Jačanje konkurentnosti gospodarstva
			Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Posebni cilj: Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Lokve

Sveobuhvatna interna evidencija pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Lokve infrastrukturna je pretpostavka učinkovitog upravljanja imovinom, budući da se donošenje odluka o uporabi imovine treba zasnivati na prikupljenim i obrađenim pravodobnim i vjerodostojnim podacima o cjelokupnoj imovini i s njome povezanim obvezama.

Potrebno je ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine, kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini s kojom Općina Lokve raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama i za donošenje planskih dokumenata.

Ustrojavanje registra imovine Općine Lokve, važan je iskorak u uspostavljanju učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja imovinom. Važna je smjernica Strategije je konstantno ažuriranje postojećeg registra imovine, kako bi se pružio vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Lokve.

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Lokve	Funkcionalna uspostava evidencije općinske imovine	Učinkovitost i transparentnost u upravljanju imovinom te bolji nadzor nad stanjem imovine	Jačanje konkurentnosti gospodarstva
			Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Posebni cilj: Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti

Temelj učinkovitog upravljanja nekretninama jesu uređeni imovinskopravni odnosi. Cilj je nekretnine dovesti u stanje imovinskopravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti.

Potrebno je nastaviti s aktivnostima sređivanja zemljišnoknjižnog stanja, voditi brigu o interesima Općine Lokve kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije te procjenu potencijala imovine Općine Lokve zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja te uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost.

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti	Provođenje aktivnosti rješavanja imovinskopravnih odnosa	Učinkovito upravljanje nekretninama na temelju uređenih imovinskopravnih odnosa	Jačanje konkurentnosti gospodarstva
	Procjena potencijala imovine Općine Lokve - Snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine	Uspostavljen jedinstven sustav i kriteriji u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Posebni cilj: Normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina

Kako bi nekretnine bile u funkciji gospodarskog razvoja lokalne jedinice i koristile se za ostvarivanja ciljeva iz samoupravnog djelokruga, poželjno je uvjete i način upravljanja i raspolaganja nekretninama urediti planskim dokumentima.

To se može postići:

- donošenjem Strategije upravljanja imovinom, kojom se definiraju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice
- donošenjem godišnjih planova upravljanja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom i mjere u vezi s provedbom Strategije.

Na temelju navedenih dokumenata, i uz pridržavanje zakona i drugih propisa, unutarnjim aktima mogu se urediti načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama nekretnina. S tim u svezi, potrebno je donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom.

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina	Izmjene i dopune važećih strateških akata te izrada novih strateških akata upravljanja imovinom	Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje općinskom imovinom	Jačanje konkurentnosti gospodarstva
	Donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva

Prikaz smjernica za ostvarenje posebnih ciljeva u razdoblju od 2024. do 2030. godine:

- ✓ konstantno ažuriranje postojećeg registra imovine,
- ✓ ažuriranje i vođenje evidencije komunalne infrastrukture kojom upravlja Općina Lokve u skladu sa Zakonom o komunalnom gospodarstvu
- ✓ uspostava jedinstvenog identifikacijskog broja za sve portfelje imovine u vlasništvu Općine u službenoj evidenciji imovine Općine
- ✓ analitičke knjigovodstvene evidencije putem identifikacijskih brojeva povezati s drugim evidencijama o imovini
- ✓ neprestani rad na detektiranju i uknjižbi jedinica imovine u vlasništvu Općine Lokve koje do sada nisu bile evidentirane kao općinska imovina,
- ✓ usklađivati podatke u zemljišnim knjigama sa podacima u katastru radi utvrđivanja stvarnog stanja na terenu i s ciljem učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja i raspolaganja,
- ✓ povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
- ✓ voditi brigu o interesima Općine Lokve kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije,
- ✓ težiti da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost,
- ✓ stjecati vlasništvo nekretnina namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture,
- ✓ rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
- ✓ odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Lokve temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- ✓ popisati sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- ✓ poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime dalje upravlja i raspolaže sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Općine,
- ✓ upisati svu komunalnu infrastrukturu kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Lokve,
- ✓ vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina Lokve ima poslovni udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama,
- ✓ pojedinačno ocjenjivanje ekonomske koristi imovine,
- ✓ procjenjivanje imovine te njeno iskazivanje u knjigovodstvu Općine Lokve,
- ✓ procjenu potencijala imovine Općine Lokve zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja,

- ✓ uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost,
- ✓ utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Lokve upravlja i raspolaže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama,
- ✓ za nekretnine koje nisu u funkciji, poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni,
- ✓ u proračunu osigurati sredstva za plaćanje svih režijskih troškova te za investicijsko održavanje objekata u vlasništvu Općine, kako bi se priveli svrsi i bili prikladniji za korištenje,
- ✓ na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim i stambenim prostorima na način da oni prostori koji su potrebni Općini budu stavljeni u funkciju koja će služiti racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem,
- ✓ propisati procedure kojima treba urediti poslove upravljanja i raspolaganja te ovlasti i nadležnosti zaposlenika te unaprijediti sustav unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama,
- ✓ redovito pregledavati imovinu radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- ✓ pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom,
- ✓ donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom,
- ✓ na službenoj web stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Lokve,
- ✓ kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi pojavni oblici imovine u vlasništvu Općine Lokve,
- ✓ čuvanje zapisa (dokumentacije) o nekretninama,
- ✓ zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- ✓ kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom.

6. ZAKLJUČAK

Strategija upravljanja imovinom je dugoročni akt koji je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite interesa Općine Lokve, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

Imovinu u vlasništvu Općine Lokve karakterizira bogatstvo i raznolikost oblika, ali ponajviše razvojni potencijal koji treba biti usmjeren prema strateškim razvojnim prioritetima Općine.

Upravljanje općinskom imovinom podrazumijeva donošenje odluka o njenom racionalnom korištenju i alokaciji generiranih učinaka od njene uporabe tj. korištenja namijenjenim općem dobru, uvažavajući načela dobrog gospodarstvenika i najbolje prakse.

Uspješna implementacija svih posebnih ciljeva i smjernica za ostvarivanje posebnih ciljeva doprinijet će realizaciji strateškog cilja čiji su pokazatelji učinka jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Lokve te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Zaključno je važno istaknuti kako općinsko vlasništvo osigurava kontrolu nad prirodnim bogatstvima, kulturnom i drugom baštinom, trgovačkim društvima od posebnog interesa, nekretninama od investicijskog značaja, kao i drugim pojavnim oblicima imovine, odnosno resursima u vlasništvu Općine Lokve te kako je Strategija upravljanja imovinom za razdoblje 2024.-2030. usmjerena ka sustavnom, razvidnom, optimalnom i dugoročno održivom upravljanju imovinom, temeljenom na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.