



Republika Hrvatska
Primorsko-goranska županija
Općina Kostrena

STRATEŠKI PLAN UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE KOSTRENA

Kostrena, rujan 2018. godine

Sadržaj

0. Popis osnovnih pojmova

1. Uvod

1.1. Kratka povijest Kostrene

1.2. Uvodno o upravljanju imovinom

1.3. Uvod u Strateški plan upravljanja imovinom Općine Kostrena

2. Namjena strateškog plana

3. Imovina Općine Kostrena

3.1. Portfelji imovine

3.2. Klasifikacija imovine

4. Osnovna načela strateškog plana

4.1. Financijska načela prema klasifikacijskim skupinama

4.2. Načela utroška prihoda imovine

4.3. Načela budućih odnosa s trgovačkim društvima i ustanovama kojima je Općina Kostrena osnivač odnosno ima udjela

5. Upravljanje portfeljima

5.1. Stanovi

5.2. Poslovni prostori

5.3. Zemljišta

5.7. Komunalna infrastruktura

6. Organizacijska pitanja

7. Preporuke praćenja, ažuriranja i revidiranja Strateškog plan

8. Operativni plan provedbe strateških mjera

Popis sudionika u procesu izrade Strateškog plana

Korištena literatura i izvori

Normativni okvir

MISIJA

Misija Strateškog plana upravljanja imovinom Općine Kostrena je sustavno i planirano upravljati raznolikim pojavnim oblicima imovine, optimalno koristiti imovinu potrebnu za obavljanje temeljnih zadaća Općine Kostrena i maksimalizirati koristi od viška imovine, služiti se imovinom za ostvarivanje gospodarskih i socijalnih ciljeva Općine Kostrena, vodeći računa o zadovoljavanju socijalnih i kulturnih potreba mještana danas i u budućnosti.

0. Popis osnovnih pojmova

Direktne i indirektne subvencije

Direktne subvencije su donacije gotovine primatelju za razliku od indirektnih subvencija koje se daju (i prepoznaju) u obliku smanjenog najma ili pak bez najma/zakupa, upotrebe prostora na lokaciji bolje kvalitete od one kakva je primatelju potrebna, ili druge negotovinske koristi.

Kapitalna ulaganja

Dodaci jedinici nekretnine koji dodaju vrijednost kroz proširenje njezina gospodarskog života, povećanje potencijalnog prihoda od najma, smanjenje operativnih troškova, ili poboljšanje udobnosti za korisnike. Primjeri uključuju izmjenu krova, instalaciju komponenti koje čuvaju energiju kao što je izolacija ili poboljšana oprema za grijanje, te proširenje prostora Općine. Ne uključuju gorivo, popravak krova, ličenje i druge rutinske operacije održavanja popravka.

Klasifikacija imovine

Podjela imovine prema različitim funkcijama jedinice lokalne samouprave:

A – obvezna – odgovornost jedinice lokalne samoupravne je određena zakonom

B - diskrecijska – dobrovoljno podržana iz društvenih, političkih, socijalnih, kulturnih ili drugih razloga

C – imovina za ostvarivanje prihoda za koju trebaju vrijediti sva tržišna pravila

Jedinica imovina

Najmanja funkcionalna cjelina neke nekretnine (npr. stan, garaža, poslovni prostor, soba u samačkom hotelu, groblje, parkiralište, javna rasvjeta (jedne ulice – mjernog mjesta), katastarska čestica, nerazvrstana cesta, most, i dr.).

Operativni izvještaj

Računovodstveni izvještaj koji prikazuje sve prihode i izdatke povezane s funkcioniranjem jedinice nekretnine i podijeljen je u kategorije transakcija kao što su prihod od najma/zakupa, održavanje, struje i dr. Treba uključivati kategorije potrebne za točno prikazivanje financijskih rezultata imovine. On prikazuje neto operativni prihod.

Portfelj

Portfelj je skupina istovrsnih jedinica imovine, odnosno istovrsnih pojava oblika imovine (npr. portfelj stanova, poslovnih prostora, zemljišta, sportskih objekata, komunalne infrastrukture itd.). Portfelji mogu sadržavati podgrupe odnosno *podportfelje* (npr. kod portfelja *zemljišta* podportfelji mogu biti: građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište itd.).

Upravljanje imovinom

Proces donošenja i provođenja odluka koje se odnose na nabavu, korištenje i raspolaganje nekretnina u vlasništvu i posjedu Općine. Taj proces treba održavati i stvarati vrijednosti kroz najveće moguće povećanje prihoda, kontrolu izdataka, upravljanje rizicima i osiguranje prikladnog fizičkog održavanja imovine.

1. U v o d

1.1. *Kratka povijest Kostrene*¹

Prema pisanim povijesnim izvorima postoji tradicija Općine Kostrena. Tako se npr. pouzdano zna da je Općina Kostrena postojala 1874. godine. Te su godine, odcjepljenjem od Bakarskog municipija, samostalna naselja Kostrena Sveta Lucija i Kostrena Sveta Barbara stekle zajedničku općinsku samostalnost sa pripadajućim zaseocima odnosno manjim autohtonim naseljenim mjestima i postale samostalna upravna općina, sa sjedištem u Kostreni Svetoj Luciji. Otud i povijesno porijeklo imena današnje Općine Kostrena.

Inače, promatrano u širem kontekstu, tijekom povijesnog razvitka i učestalih državnopravnih i političkih promjena dolazi i do povremenih preoblikovanja administrativnog, upravnog i političkog teritorijalnog ustrojstva primorskih gradova i općina, uz pretežito održanje visokog stupnja lokalne autonomije i samoupravnosti. U takvim su se uvjetima mijenjali i oni čimbenici koji su neposredno utjecali na promjenjivost opstojnosti Općine Kostrena i pripadnosti dijelova u njenom sastavu.

Primjerice, već mnogo ranije, Vinodolski zakonik (pravni zbornik, sastavljen 1288. godine) pokazuje da je nekad i dio današnjeg Grada Rijeke bio u sastavu vinodolske upravno-političke cjeline, koju su sačinjavale vinodolske općine: Novigrad (tj. Novi Vinodolski), Ledenice, Bribir, Grižane, Drivenik, Hreljin, Bakar, Trsat i Grobnik.

Dakle, i Kostrena kao cjelina više autohtonih zaseoka i malih gradića, koja se po svom prostornom lokalitetu nalazi između Rijeke i Bakra, bila je tada u sastavu vinodolskog upravno-političkog ustrojstvenog realiteta. Ili, još ranije, od 1225. godine, čitavo je ovo vinodolsko upravno-političko područje bilo pod upravnom dominacijom krčkih knezova Frankopana.

U kasnijem su povijesnom tijeku politički događaji povremeno upravno-politički ili udaljavali ili približavali područje Kostrene naspram Grada Rijeke. Tako je npr. za vrijeme vlasti Habsburgovaca od Rijeke i dijela Primorja (sa Kostrenom) osnovana 1776. godine posebna teritorijalna upravna jedinica. Ili, npr. godine 1790. kralj Leopold II ozakonjuje ponovno pripajanje Primorja Hrvatskoj, te preko nje i Ugarskoj kruni, a gradovi Bakar i Kraljevica postaju trgovački grad i slobodna luka.

U toj promjenljivosti približavanja i udaljavanja, na području Kostrene dolazi do povremene upravno-političke samostalnosti različitog intenziteta i širine. Npr. za vrijeme Josipa II u Kostreni (u okviru Ugarskog Primorja) birani su svake godine mjesni suci ; za vrijeme postojanja Napoleonovih Ilirskih provincija (1809 – 1813 godine) u tzv. Francuskoj civilnoj Hrvatskoj, Kostrena je imala svog načelnika (Maire) ; za vrijeme tzv. austrijske provincije Ilirije imala je, unutar riječkog okruga ("kreisamta") status općine ("Gemeinde Kostrena"). U sastavu te Austrijske kraljevine Ilirije (1916-1922) općina Kostrena se nalazila u sastavu kotara Bakar. Povijesno razmatrano, doista postoji povijesna tradicija lokalne samouprave i uprave na području Kostrene.

Povijesna činjenica da je Rijeka bila u većem dijelu svog razvitka pod utjecajem strane vladavine ili vlasničke dominacije (Devinske, grofova Walseea, Mletačke republike, odnosno Venecije, Italije, Francuske u vrijeme Napoleona, Habsburgovaca, Mađara) s manjim ili većim prekidima sve do 1943. godine (kada je pala Italija i okupirali su je Nijemci), odnosno do odlaska Nijemaca 1945. godine, uvjetovala je da se kao protuteža na relativno maloj udaljenosti istočno od Rijeke (Rječine), počev od Sušaka i Trsata, pod utjecajem autohtonih hrvatskih narodnih shvaćanja i tradicija uspostavi i kroz relativno dulji vremenski period održi veći broj samostalnih primorskih gradova i općina sa visokim stupnjem autonomije i samoupravnosti.

U svezi toga se s razlogom ističe da su gradovi u Primorju bili "u pravom smislu riječi hrvatski " i " pripadali hrvatskoj državi " (Dobrinović, Hrvatska državna i pravna povijest, str. 445). Takva se narodna svijest očuvala do danas.

I u suvremenim demokratskim uvjetima nove Republike Hrvatske stanovnici malih gradića i naselja povezuju se u ostvarivanju svojih prava i sloboda zajamčenih Ustavom i uspostavi svoje lokalne samouprave.

Noviji slučaj u primjeru Općine Kostrena, gdje se legalnim načinom nastoji očuvati ustanovljena suvremena Općina na tradicijama iz 1874. godine, ali i mjesna opstojnost tradicionalnih dijelova te Općine kao cjeline, dijelova koji danas predstavljaju legalna naselja u sastavu Općine Kostrena, na tragu je tih lokalnih tradicija.

Stoga je razumljivo i opravdano demokratsko protivljenje pokušajima ukidanja Općine Kostrena mimo i protivno volje njenih stanovnika u siječnju 1997. godine. Otud i legalni zahtjev za provedbom zakonskih

¹ <http://kostrena.hr/kostrena-od-1874/>

odredbi glede uspostave službene evidencije naselja ove Općine ima posebnu faktičnu vrijednost i političko opravdanje.

1.2. Uvodno o upravljanju imovinom

Općina Kostrena je vlasnik i/ili raspolaže s imovinom koja predstavlja dobra od velike vrijednosti o kojima treba voditi brigu pažnjom dobrog gospodara, kako bi ista bila na dobrobit njegovih mještana kojima i pripada, a kojom oni upravljaju putem svojih predstavnika u Općinskom vijeću i neposrednim izborom načelnika, kao nositelja izvršne vlasti. Iako Općina zapošljava veći broj stručnjaka različitih profila, koji posjeduju određene stručne sposobnosti za obavljanje složenih poslova upravljanja imovinom, ta znanja i sposobnosti, s obzirom na obimnost i složenost ovih poslova neophodna je stalna skupna i posebna izobrazba stručnih kadrova koji sudjeluju u poslovima upravljanja imovinom.

Nakon što su se predstavnici Općine Kostrena upoznali sa modelom upravljanja imovinom u jedinici lokalne samouprave, organiziranom i provedenom u nizu općina i gradova u RH (Varaždinu, Karlovcu, Osijeku, Opatiji, Krku itd), Općina Kostrena se odlučila za metodologiju koju je u RH implementirao The Urban Institute iz USA, u sklopu Projekta Reforme Lokalne samouprave (PRLS). Projekt je od 2002. godine sponzorirao USAID – Američka agencija za međunarodni razvoj, sa željom da se taj model provede u što više jedinica lokalne samouprave u Republici Hrvatskoj. S tim ciljem educirani su konzultanti među kojima i tim iz društva LIBUSOFT CICOM d.o.o. iz Zagreba, koji je implementirao model upravljanja imovinom u Općini Kostrena zajedno s isporukom 2016. godine posebne aplikacije – programskog rješenja REGISTAR NEKRETNINA, kao sveobuhvatne evidencije o svim pojavnim oblicima imovine.

1.3. Uvod u Strateški plan upravljanja imovinom Općine Kostrena

Iz odredbi čl. 67. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 i 137/15, 123/17; nastavno: ZLP(R)S) proizlazi kako imovinu jedinica lokalne, odnosno područne samouprave (nastavno: JLP(R)S) čine sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja im pripadaju. Međutim, takva naizgled jednostavna formulacija ponekad otvara puno više pitanja nego što daje odgovora, a odgovore je potrebno potražiti u odredbama drugih propisa koji izravno ili neizravno uređuju pitanja imovine. Obzirom na okolnost kako pokretne stvari vrlo često ne zauzimaju toliko značajan udio u portfeljima imovine JLP(R)S, fokus šire stručne javnosti i nadležnih tijela na upravljanje i raspolaganje nepokretnom imovinom u vlasništvu gradova i općina čini se itekako opravdanim.

Upravljanje općinskom imovinom možemo definirati kao sintagmu koja objedinjuje niz različitih kompleksnih i multidisciplinarnih aktivnosti u okviru poslovanja jedinice lokalne samouprave, a u prilog takvoj konstataciji svakako ide ocjena Državnog ureda za reviziju (nastavno: DUR) prema kojem svega 32 od ukupno 576 jedinica lokalne i područne samouprave na području Republike Hrvatske učinkovito upravlja i raspolaže nekretninama u svom vlasništvu. Takva prilično općenita i neodređena ocjena stanja proizlazi iz Izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave Državnog ureda za reviziju objavljenog u ožujku 2016. godine. Budući da je citirano izvješće produkt sažimanja svih pojedinačnih revizijskih izvješća za razdoblje od 2012. do početka 2015. godine, određene formulacije o utvrđenim slabostima u upravljanju imovinom imaju uglavnom univerzalan karakter. Tako se, između ostaloga, navodi kako lokalne jedinice ne raspolažu podacima o stvarnom stanju imovine kojom upravljaju i raspolažu, zatim kako iste nisu ustrojile i ne vode registre imovine, kako nisu utvrdile namjenu nekretnina s kojima upravljaju te kako u poslovnim knjigama nisu evidentirane sve poslovne promjene u vezi s nekretninama. Međutim, da bismo pristupili otklanjanju naprijed navedenih, a nažalost i brojnih drugih utvrđenih slabosti i nepravilnosti, osobito se valja osvrnuti na utvrđenje DUR-a prema kojem lokalne jedinice nisu donijele strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama.

U prilog spomenutoj kompleksnosti i multidisciplinarnosti upravljanju imovinom ističe se činjenica kako su način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini lokalnih jedinica te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima propisani odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (NN 124/14, 115/15 i 87/16) i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 3/15, 93/15, 135/15, 2/17 i 28/17). Navedeni propisi, odnosno operativni poslovi i zadaci koji se na

istima temelje, svakako su u domeni službenika u ustrojstvenim jedinicama nadležnim za poslove računovodstva i financija. Nadalje, kako bismo mogli postići zakonitu funkcionalnu distinkciju pojedinih portfelja imovine, potrebno je konzultirati odredbe niza različitih propisa u rasponu od temeljnog propisa kojim se uređuje područje lokalne i područne samouprave pa do propisa kojima se uređuju područja općina i gradova, proračun ili prostorno uređenje. Međutim, kako su navedena upravna područja, odnosno propisi kojima su ista uređena, uglavnom usmjereni semantičkom definiranju određenih pojmova te evidentiranju okolnosti o vrijednosti i stanju imovine, može se izvesti zaključak kako je područje raspolaganja i upravljanja imovinom JLP(R)S potrebno podvesti pod izrazito široki obuhvat pojma imovinskopravnih poslova, a o čemu će biti riječi u nastavku.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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 i 152/14) jest *sedes materiae* u odnosu na sva pitanja kojima se uređuje pravo vlasništva, ali u smislu ovog dokumenta posebno je važno istaknuti odredbe čl. 391. spomenutog zakona koji propisuje prava i uvjete raspolaganja nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Tako je u stavku 1. istog članka propisano kako se nekretnine u vlasništvu JLP(R)S mogu otuđiti, odnosno kako se njima može raspolagati samo na osnovu javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, dok su stavcima 2. i 3. propisane iznimke od navedenog pravila. Prva iznimka odnosi se na situacije u kojima pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu JLP(R)S stječu Republika Hrvatska i druge JLP(R)S, odnosno pravne osobe u njihovom pretežitom vlasništvu, dok se druga iznimka odnosi na raspolaganje zemljištem radi formiranja građevne čestice, i to ne većeg od 20 % površine planirane građevne čestice. U istom smislu valja spomenuti i odredbe čl. 176. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17) koji propisuje uvjete pod kojima su JLP(R)S dužne na zahtjev vlasnika prodati dio zemljišta radi formiranja izgrađene, odnosno neizgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja. Kako se navedene iznimke odnose na prilično ograničene slučajeve raspolaganja nekretninama, mišljenja smo kako je osobito važno istaknuti izrazito ozbiljnu i moguću dalekosežnu posljedicu postupanja protivno odredbama čl. 391., a ona se odnosi na nišetnost takvih pravnih poslova. Ukratko, prema odredbama čl. 323. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15; nastavno: ZOO), u slučaju nišetnosti ugovora svaka je ugovorna strana dužna vratiti drugoj strani sve ono što je primila na temelju takva ugovora, uz potencijalnu odgovornost za štetu ugovaratelja koji je kriv za sklapanje nišetnog ugovora. Držimo važnim napomenuti kako mnogi nišetni poslovi mogu postojati i proizvoditi učinke, ali prava opasnost sklapanju takvih poslova leži u okolnosti kako na nišetnost sud pazi po službenoj dužnosti, na nju se može pozvati svaka zainteresirana osoba, a pravo na isticanje nišetnosti se ne gasi.

Budući da se može zaključiti kako se izrada strateškog plana upravljanja imovinom odnosi uglavnom na postojeće nekretnine kojima općine upravljaju, u nastavku ćemo predstaviti neke temeljne propise koji uređuju područje raspolaganja nekretninama u najširem smislu. Opći propis obveznog prava, obzirom da u svom općem dijelu sadrži opsežne odredbe kojima se uređuje područje obveznih odnosa, dok se u posebnom dijelu uređuju ugovorni odnosi, jest naprijed navedeni ZOO. U kontekstu ovog dokumenta ističemo i posebne propise kojima se detaljno razrađuju pojedini instituti raspolaganja nepokretnom imovinom, a to su Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11 i 64/15) i Zakon o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18). Normativni okvir svakako čine i opći akti JLP(R)S te ZLP(R)S koji, između ostaloga, propisuje ovlasti i nadležnosti općinskih tijela glede raspolaganja i upravljanja imovinom, dok iste ovlasti općine detaljnije razrađuju svojim statutima, odnosno na statutu utemeljenim općim aktima. Tek po razvijanju svijesti o normativnom okviru, odnosno posljedicama eventualnog propuštanja postupanja po istome, pristupa se (ništa manje složenoj) operativnoj izradi i donošenju pojedinačnih akata i isprava kojima se raspolaže imovinom JLP(R)S.

Nadalje, na temelju Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 94/13 i 18/16) donesena je Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013. do 2017. godine (NN 76/13) koja u točki 9. sadrži odredbu sljedećeg sadržaja: „*U pogledu nekretnina ovom se Strategijom utvrđuju smjernice koje su dužni poštovati svi upravitelji nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i ovlaštena tijela za rješavanje prostorne problematike, kada upravljaju nekretninama na podlozi općih propisa.*“

Takvu formulaciju, iako možda na prvi pogled upitne kognitivnosti, a uz uvažavanje prethodno navedene ocjene DUR-a prema kojem lokalne jedinice nisu donijele strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama, možemo shvatiti kao izrazito indikativnu u kontekstu sve užeg fokusa nadležnih tijela na problematiku upravljanja imovine u vlasništvu JLP(R)S. Međutim, iako se uz strateško planiranje vežu prilično apstraktni i univerzalni pojmovi koji se odnose na stavljanje nekretnina u vlasništvu općina kao važnog resursa gospodarskog razvoja u širu društvenu i gospodarsku funkciju, držimo kako bi pogrešno bilo donositi strateške planove upravljanja imovinom samo u svrhu formalnog zadovoljenja nametnutih obveza. Stoga bi u razdoblju

prije, a osobito prilikom izrade strateških planova, valjao uzeti u obzir velik broj čimbenika koji mogu biti od utjecaja na upravljanje imovinom. Veličina jedinica lokalne samouprave, njihov geografski položaj, eventualna prometna ili strateška važnost, gospodarska razvijenost, turistički potencijali te financijski i kadrovski kapaciteti samo su neki od tih čimbenika koji u velikoj mjeri mogu biti od utjecaja pri planiranju upravljanja i raspolaganja imovinom. Plastičnije rečeno, nije moguće na isti način planirati iskorištavanje potencijala nekretnina u razvijenim turističkim središtima u odnosu na manje općine kontinentalne Hrvatske.

Prema podacima iz Izvješća o obavljenoj reviziji upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Primorsko-goranske županije iz siječnja 2016. godine, Općina Kostrena (nastavno: Općina) nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže, odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Uvažavajući okolnost kako je izrada popisa imovine kojom Općina raspolaže, odnosno kojom bi trebao upravljati i raspolagati, nužan preduvjet učinkovitom upravljanju općinskom imovinom, Općina je započela s ustrojavanjem vlastitog registra imovine. U citiranom Izvješću se navodi kako Općina raspolaže poslovnim prostorima u svom vlasništvu na način da pojedine koristi za svoje odnosno javne potrebe, dok se ostali poslovni prostori temeljem javnih natječaja daju na korištenje političkim strankama, udrugama te drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu.

Nadalje je DUR utvrdio kako je Općina donijela podzakonske interne akte kojima se utvrđuju procedure i način raspolaganja nekretninama, ali i kako Općina ne raspolaže svom svojom imovinom na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. U tom je smislu prije svega potrebno istaknuti raspolaganja prema udrugama i javnim ustanovama koja nemaju uporište u postojećem normativnom okviru, odnosno u važećim Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te Uredbi o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

Također, DUR navodi kako Općina raspolaže različitim podacima glede broja stanova kojima upravlja i raspolaže, kao i okolnost da, iako je riječ o pojedinačnim slučajevima s osnova ostvarivanja prava u sustavu socijalne skrbi, se stanovi dodjeljuju na kraći rok od onog propisanog u općinskoj Odluci o davanju stanova u najam stanova.

U kontekstu izrade strateškog plana upravljanja općinskom imovinom držimo izrazito korisnim napomenuti kako je poželjno voditi računa i o nekretninama u vlasništvu javnih ustanova kojima je Općina osnivač, jer se, usprkos činjenici da su javne ustanove često vlasnici nekretnina koje koriste, troškovi održavanja i poboljšavanja istih vrlo često podmiruju upravo na teret općinskog proračuna. Nažalost, pored obavljanja poslova iz svoje zakonske nadležnosti, odnosno aktiviranja nekretnina u smislu stjecanja prihoda i njihove gospodarske iskoristivosti, ponekad se nekretnine mogu naći u ulozi sredstva osiguranja različitih tražbina na način da se na njima osnuje prisilno ili dobrovoljno založno pravo, a koje okolnosti je potrebno evidentirati i pratiti obzirom da mogu biti od značajnog utjecaja na raspolaganje i upravljanje nekretninama u najširem smislu.

Uvažavajući naprijed navedeno, može se zaključiti kako je dovoljan čak i površan pregled problematike upravljanja nekretninama kako bi se utvrdilo da je riječ o izrazito kompleksnom i dinamičnom području koje zahtijeva značajan angažman stručnjaka različitih profila. Takvom mišljenju u prilog ide i okolnost kako upravljanje nekretninama na način da se iste dodjeljuju na korištenje sportskim klubovima, organizacijama civilnog društva ili političkim strankama, pored stručnog i operativnog, može postati osjetljivo pitanje od prvorazrednog političkog značaja sa značajnim i dalekosežnim posljedicama po široku društvenu zajednicu.

Zaključno u ovom djelu, a uvažavajući naprijed navedeno te okolnost kako, nažalost, za mnoge jedinice nepokretne imovine na području čitave Republike Hrvatske nisu sređeni imovinskopravni odnosi, evidentiranje nekretnina i izradu strateškog plana možemo promatrati kao važan iskorak sređivanju upravo tih odnosa, koji s druge strane predstavljaju *conditio sine qua non* pristupu bilo kojem značajnijem infrastrukturnom projektu.

Svakako se treba osvrnuti i na Statut Općine ("Službene novine Općine Kostrena" broj 2/18) u kojem je definirano da Općinsko vijeće donosi odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine, odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina i raspolaganju ostalom imovinom čija vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda Općine, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od milijun kuna (članak 34.). Nadalje, na adekvatan način su u Statutu utvrđene ovlasti načelnika Općine (članak 49.), a u čl. 85. Statuta Općine definirano je što čini imovinu Općine te kako se njome upravlja i raspolaže *pažnjom dobrog domaćina*.

2. Namjena strateškog plana

Strateški plan upravljanja imovinom Općine Kostrena nastao je prvenstveno na preporuku Državnog ureda za reviziju, koji je u svom Planu provedbe preporuka u reviziji učinkovitosti, pod točkom nalaza: Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama, dao slijedeću preporuku²:

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Kostrena, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

Ovim Planom nastojalo se objediniti i pretočiti u načela, mjere i aktivnosti određenih nositelja, različite elemente uspješne prakse upravljanja imovinom u zemljama dugogodišnjeg tržišnog gospodarstva. On po pojedinim homogenim cjelinama (portfeljima) Općinske imovine utvrđuje kriterije za uspješno razrješenje konkretnih financijskih, socijalnih i drugih aspekata upravljanja imovinom.

Plan je nazvan strateškim iz dva razloga: bavi se najvrjednijim i strateški važnim resursom kojim Općina raspolaže, nepokretnom imovinom, i obuhvaća niz značajnih tema, poput principa privatizacije imovine, dugoročnih planova aktivnosti (npr. definiranje smjernica – revidiranje akata – prilagođavanje prakse) i drugih. Sve navedeno izdiže ovaj dokument iznad običnog operativnog plana.

Planom utvrđene strategije moraju se pridržavati sva tijela Općine kada odlučuju o različitim vidovima raspolaganja odnosno upotrebe Općinske imovine. Iako dugoročno planiranje ima za svrhu utvrditi ponašanje, organiziranje i djelovanje radi postizanja planom zadanih i realno očekivanih rezultata, realno je očekivati da organi i tijela koja će raditi na provedbi ovog Plana nakon određenog vremena predlože bolja rješenja za pojedine dijelove Plana.

Planom se predlaže način organiziranja, kadrovske ekipiranja i tehničkog opremanja tijela uprave koja će direktno raditi na njegovoj provedbi. Učesnici u radu na implementaciji Programa upravljanja Općinskom imovinom, smatraju da u ovoj etapi sređivanja Općinske imovine (inventure, vlasništvo, tranzicijska pitanja, procjena vrijednosti i sl.), poslove upravljanja imovinom treba objediniti u jedan Radni tim formiran od strane Načelnika, koji će djelovati kontinuirano.

U tom radnom timu vodio bi se registar sve imovine Općine sa svim relevantnim podacima o svakoj pojedinoj jedinici imovine, uključujući troškove i prihode koje pridonosi. Samo dobra organiziranost, stručna i informatička opremljenost tijela Općinske uprave, uz stalno praćenje i nadzor Općinskog Načelnika i povremeno Općinskog vijeća, garancija je poštivanja i provođenja ovog Plana i time najboljeg iskorištavanja Općinske imovine za razvoj Općine.

² Državni ured za reviziju, Izvješće o obavljenoj reviziji, Upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave – Općina Kostrena, siječanj 2016.

3. Imovina Općine Kostrena

3.1. Portfelji imovine

Općina Kostrena posjeduje imovinu velike vrijednosti. Vrijednost, brojnost i raznolikost jedinica imovine Općina zahtijevaju stalni rad i stručnost u upravljanju njome, kako bi se što bolje iskoristile za razvoj i boljitak Općina i ugodniji i kvalitetniji život građana.

Imovinu Općine³ čine stanovi (15), poslovni prostori (18), zemljišta (864), sportski objekti (2), obrazovne ustanove (2), zdravstvene ustanove i ustanove socijalne skrbi (1), kulturni i društveni objekti (3), spomenici kulture, javne površine- trgovi (1), pomorsko dobro, groblja i mrtvačnice (2), komunalna infrastruktura, trgovačka društva i ustanove kojima je Općina Kostrena osnivač ili ima udjela (9).

Već na početku rada na implementaciji Programa upravljanja imovinom po PRLS metodologiji i implementaciji aplikacije odnosno programskog rješenja REGISTAR NEKRETNINA (rađeno kroz 6 radionica održanih u periodu od veljače 2016. do listopada 2016. godine), potvrđena je očekivana neusklađenost postojećih i stvarnih podataka o nepokretnoj imovini u vlasništvu, odnosno raspolaganju Općine, što je bio još jedan dobar razlog ulaska Općine u ovaj projekt. Od iznimne važnosti je nastavak rada i ažuriranju podataka u REGISTRU NEKRETNINA jer evidencija o imovini nije statička varijabla, već se ona kroz vrijeme mijenja i potrebno je voditi ažurno i pravodobno kao npr. procese u financijama. Prijedlozi iskazani u ovoj Strategiji uvjetovani su kvalitetom i obuhvatnošću podataka u REGISTRU.

Iz dosad prikupljenih podataka dobiva se određena slika o Općinskoj imovini, ali za detaljno sagledavanje i točne podatke o svakoj jedinici imovine, potreban je višegodišnji kontinuirani rad zaduženih zaposlenika tj. nositelja ovih poslova. Kroz rad na ovom projektu prepoznato je dvanaest homogenih vrsta (portfelja) Općinske imovine:

1. Stanovi
2. Poslovni prostori
3. Zemljišta
4. Sportski objekti
5. Obrazovne ustanove
6. Zdravstvene ustanove i ustanove socijalne skrbi
7. Kulturni i društveni objekti, spomenici kulture
8. Javne površine – trgovi
9. Pomorsko dobro
10. Groblja i mrtvačnice
11. Komunalna infrastruktura
12. Trgovačka društva i ustanove

Navedeni portfelji obuhvaćaju jedinice imovine koje se vode u REGISTRU NEKRETNINA.

Knjigovodstvena vrijednost nefinancijske imovine Općine Kostrena na dan 31.12.2014. godine prema nalazima DUR-a iznosi 193.716.618,00 kuna.

3.2. Klasifikacija imovine

Prema namjeni Općinsku imovinu možemo klasificirati u tri ranije navedene grupe i to:

- A- Obvezna definirana zakonom ili imovina bez koje Općina ne može funkcionirati,
- B- Diskrecijska imovina koja je u funkciji ostvarivanja raznih društvenih, kulturnih, sportskih, nevladinih i drugih aktivnosti potrebnih za ostvarivanje što kvalitetnijeg života u lokalnoj zajednici i
- C- Imovina za ostvarivanje prihoda koja se trenutno prepoznaje kao višak imovine i za koju kod korištenja i raspolaganja trebaju važiti sva tržišna pravila (najam/zakup po tržišnim uvjetima).

Imovina svrstana u klasifikacijsku grupu A je ona koju jedinica lokalne samouprave mora imati za ispunjavanje svojih obveznih funkcija propisanih zakonom. Imovina klasifikacijske skupine B je ona koja

³ Prema PRLS metodologiji i na temelju definiranih portfelja i unesenih podataka u REGISTAR NEKRETNINA podjela je izvršena na ovaj način i sadrži navedene broj jedinica imovine.

omogućava pružanje određenih usluga građanima ili određene aktivnosti građana koje jedinica lokalne samouprave podupire iz društvenih, političkih, socijalnih ili drugih razloga. Imovina klasifikacijske skupine C predstavlja višak imovine koja nije ni obvezna ni diskrecijska već služi za ostvarenje prihoda.

U uvodnom dijelu dat je osnovni pregled i karakteristike Općinske imovine, što se smatra dostatnim, budući će se Strateškim planom detaljno razmatrati i utvrditi načela, mjere i nositelji aktivnosti unapređenja upravljanja svakim pojedinim portfeljem Općinske imovine.

4. Osnovna načela strateškog plana

Načela su utemeljena na pristupu klasifikacije nekretnina prema namjeni, na imovinu A – obvezna imovina, B – diskrecijska imovina i C – imovina za ostvarivanje prihoda.

4.1. Financijska načela prema klasifikacijskim skupinama

Financijska politika vezana za imovinu jedinica lokalne samouprave u suvremenoj međunarodnoj praksi teži smanjenju potrošnje proračunskog novca na imovinu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, ali zadržavanju njezine vrijednosti te kvalitete i brojnosti usluga koje se pružaju korištenjem te imovine. S druge strane teži se povećanju prihoda od te imovine ali bez narušavanja aktivnosti privatnog sektora i potreba tržišta te sukoba s postojećom socijalnom politikom.

S obzirom na raznolikost imovine u vlasništvu jedinice lokalne samouprave te brojnost portfelja, a u skladu s ciljevima financijske politike vezane za tu imovinu, daljnje upravljanje klasifikacijskim skupinama treba temeljiti na slijedećim načelima.

Načela:

- maksimalizirati učinkovitost imovine klasificirane A
- minimizirati troškove zadržavajući kvalitetu imovine na zadovoljavajućoj razini za svu imovinu klasificiranu A
- identificirati, analizirati i minimizirati subvencije temeljem nepokretne imovine klasificirane B
- maksimalizirati neto prihode imovine klasificirane C
- primijeniti tržišne principe u upravljanju imovinom klasificiranom C

Da bi se ova financijska načela mogla primjenjivati potrebno je poduzeti određene aktivnosti i uvesti promjene u dosadašnjem načinu upravljanja.

Aktivnosti:

- Izvršiti potpunu klasifikaciju svih jedinica imovine,
- Kontinuirano raditi na inventuri koja nikada nije 100% dovršena (zbog stalnih promjena),
- Evidentirati statuse vlasništva jedinica imovine i funkcije nekretnine (pridržavati se metodologije i koristiti tri glavne klasifikacije A-B-C,
- Uvesti obavezu korištenja periodičnih operativnih izvještaja i periodičnog praćenja operativnih troškova,
- Definirati formate i vremenske dimenzije operativnih izvještaja,
- Uvesti sustav donošenja odluka o raspolaganju jedinicama imovine isključivo na temelju zakonskih okvira i financijskih pokazatelja, a u svrhu ostvarivanja zadanih ciljeva,
- Definirati optimalne uvjete korištenja prostora klasificiranih A (m²/zaposleni),
- Regulirati pitanja subvencioniranja korisnika Općinskih nekretnina,
- Izvršiti procjenu od strane Radnog tima svih jedinica imovine,
- Uvesti sustav praćenja cijena na tržištu oslanjajući se na odgovarajuće Upute Ministarstva financija i Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Korigirati početne vrijednosti za prodaju i zakup nekretnina prema stanju na tržištu (koristeći sustav eNekretnine),
- Uskladiti podatke iz Registra nekretnina s Evidencijom dugotrajne imovine,
- Minimalna stopa kapitalizacije je 2-6%, odnosno prema tablicama iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (obiteljske kuće 2-3%; višestambene zgrade 3-5%; poslovna namjena 4,5 – 6%),
- Donijeti adekvatne odluke i druge akte na razini Općinske uprave uz suglasnost Općinskog vijeća za one akte koji su zakonom o JLS definirani.
- Poslovni prostori – za sve uvesti tržišne zakupnine i prodati prostore koji ne ostvaruju minimalnu stopu kapitalizacije (i nema daljnjih opcija za njeno povećanje) ili prodati sve što nije klasificirano kao A ili B, u oba slučaja primijeniti sustav licitacije, prema pogodnom načinu (zakup i prodaja)
- Zemljište – prodati raspoložive jedinice koje nisu potrebne za budući razvoj Općine, sukladno Općinskom strateškom planu razvoja, putem javnog natječaja i drugih zakonskih oblika nadmetanja.
- Trgovačka društva – Općina će osnivati ili učestvovati u osnivanju samo trgovačkih društava koja obavljaju djelatnosti iz osnovnih funkcija Općine. Općina će težiti smanjenju svojih vlasničkih udjela

odnosno prodaji udjela pa i cijelih društava radi poticanja privatnih inicijativa u oblastima koje nisu usko vezane uz funkcije Općine.

- Donijeti odgovarajuće provedbene akte, odluke i procedure.

4.2. Načela utroška prihoda imovine

Prihodi od imovine obuhvaćaju prihode od prodaje, zakupa, najma i od nadoknade štete s osnove osiguranja. Zakona o proračunu (NN 87/08, 136/12, 15/15) određuje da se sredstva od prodaje i zamjene nefinancijske dugotrajne imovine jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i od nadoknade štete s osnove osiguranja, koriste samo za održavanje ili kupnju nefinancijske imovine jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. U skladu s tom odredbom neto prihode od imovine mora se ulagati u projekte poput kupovine novih jedinica imovine te održavanja postojećih radi poboljšanja kvalitete imovine s ciljem kvalitetnijih usluga za građane. U koje će se projekte kapitalnih investicija ulagati, određivat će se u skladu s planom i prioritetima kapitalnih investicija te načelima ovog Strateškog plana.

Načela:

- Neto prihode od prodaje nepokretne imovine ulagati u projekte kapitalnog investiranja, održavanja postojećih ili kupovinu novih jedinica imovine.
- Prihode od korištenja imovine ulagati u upravljanje, operativno održavanje i kupovinu novih jedinica imovine.

Aktivnosti:

- Pri izradi Proračuna Općine uvažavati ova načela i sukladno njima planirati.

4.3. Načela budućih odnosa s trgovačkim društvima i ustanovama kojima je Općina Kostrena osnivač odnosno ima udjela

Općina Kostrena obuhvaća ustanove i trgovačka društva: Dječji Vrtić "Zlatna Ribica" i Javna ustanova Narodna knjižnica Kostrena te udjele u društvima: KD Kostrena d.o.o., Kostrena Nova d.o.o., KD Vodovod i kanalizacija d.o.o., KD AUTOTROLEJ d.o.o., ENERGO d.o.o., KD ČISTOĆA d.o.o., KANAL RI d.o.o.

Načela:

- Općina ne bi trebala preuzimati dodatne ili nove vlasničke udjele u bilo kakvim trgovačkim društvima ili ustanovama čije djelatnosti nisu usko vezane uz podršku ispunjavanja osnovnih funkcija Općine.

Aktivnosti:

- Identificirati trgovačka društva ili ustanove u potpunom ili djelomičnom vlasništvu Općine, a čije djelatnosti nisu usko vezane uz podršku ispunjavanja osnovnih funkcija Općine.
- Revidirati sve ugovorne dokumente koji uređuju međusobne prava i obaveze između Općine i trgovačkog društva ili ustanove.
- Sklopiti sve nove ugovore o međusobnoj suradnji, s jasno definiranim pravima i obavezama objiju strana.

5. Upravljanje portfeljima

Od ukupno 12 prepoznatih portfelja, u nastavku se daju smjernice za prioritetne portfelje Stanovi, Poslovni prostori, Zemljišta i Komunalna infrastruktura. Na njih Općina svakako treba staviti naglasak i posvetiti im najviše pažnje, međutim, zbog cjelovitosti pristupa, u Strateškom planu su obrađeni i ostali portfelji, bez razine podportfelja. Za svaki portfelj su navedene strateške mjere koje je potrebno provesti i njihovi očekivani rezultati, dok su aktivnosti predviđene za ostvarivanje strateških mjera precizirane u Akcijskom planu. Uz sve portfelje, posebno su obrađeni i nacionalizirani objekti i komunalna infrastruktura.

5.1. Stanovi

Općina Kostrena ima u vlasništvu 15 stanova.

Strateška mjera 1

- završiti inventuru i urediti vlasništvo stanova

Očekivani rezultat

- sređen popis i vlasništvo stanova

Strateška mjera 2

- revizija statusa najmoprimaca
- izvršiti procjenu tržišne vrijednosti stanova

Očekivani rezultat:

- sređena evidencija
- sklopljen ugovor o najmu sa svakim korisnikom stana
- veći prihodi od najamnine

Strateška mjera 3

- višegodišnji plan upravljanja i raspolaganja stanovima

Očekivani rezultat

- zadovoljavanje potrebe mještana za socijalnim stanovima

5.2. Poslovni prostori

Općina Kostrena ima u vlasništvu 18 poslovnih prostora.

Strateška mjera za poslovne prostore:

- Izraditi i primijeniti standard korištenja poslovnih prostora

Očekivani rezultat: Optimalno korištenje poslovnih prostora za potrebe Općine – svi segmenti Općinske uprave za svoje potrebe koriste adekvatne prostore.

Strateška mjera 1:

- završiti inventuru s unosom ažurnih podataka u REGISTAR NEKRETNINA⁴ te utvrditi vlasništvo poslovnih prostora
- izvršiti procjenu tržišne vrijednosti poslovnih prostora

Očekivani rezultat: sređen popis i vlasništvo poslovnih prostora

Strateška mjera 2:

- minimalizirati troškove i maksimalizirati prihode

Očekivani rezultat: odluke o raspolaganju imovinom utemeljene na konkretnim financijskim podacima

⁴ Za sve portfelje i njihovu redovitu inventuru ključni preduvjet je ažurno vođenje podataka u REGISTRU NEKRETNINA koji je operativno uveden u Općinu Kostrena 2016. godine.

Strateška mjera 3:

- eliminirati subvencioniranje korisnika poslovnih prostora

Očekivani rezultat: ravnoteža financijskih koristi od prostora i ispunjenih diskrecijskih funkcija Općine

5.3. Zemljišta

Portfelj zemljišta se sastoji od podportfelja građevinskog zemljišta i negrađevinskog zemljišta. Najveći problem kod inventure zemljišta je imovinskopravno sređivanje vlasništva zbog velikog broja jedinica i dugotrajnog postupka.

Prema evidenciji, Općina Kostrena ima u svojem (su)vlasništvu ukupno 864 jedinica imovine koje se odnose na građevinska i negrađevinska zemljišta. Tijekom sređivanja vlasništva došlo se do saznanja da Općina ima puno više čestica u svom vlasništvu jer je prva evidencija rađena prema katastarskim podacima, odnosno prema posjedovnom stanju. Provjerom podataka u zemljišnim knjigama treba doći do pravog stanja. Najveći broj zemljišta uključuju ona na kojima su izgrađene ceste te ostala zemljišta male površine sa ograničenom mogućnošću privođenja namjeni.

Strateška mjera 1:

- završetak inventure zemljišta i rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na zemljištima
- izvršiti procjenu tržišne vrijednosti zemljišta

Očekivani rezultati: ažurni i cjeloviti podaci; lakše i brže raspolaganje zemljištima

Strateška mjera 2:

- donošenje planova nižeg reda na područje Općine i klasifikacija zemljišta u skladu s Prostornim planom uređenja

Očekivani rezultat: brža realizacija kapitalnih investicija

Strateška mjera 3:

- višegodišnji plan za raspolaganje, prodaju i kupnju zemljišta

Očekivani rezultat: sustavno i plansko gospodarenje zemljištem

5.4. Komunalna infrastruktura

Komunalna infrastruktura predstavlja značajnu imovinu bez koje je funkcioniranje Općine nemoguće. S druge strane, vlasništvo i upravljanje pojedinim dijelovima komunalne infrastrukture podijeljeno je na više subjekata (Općina Kostrena i trgovačka društva u kojima Općina ima udjele).

Prema podacima u REGISTRU komunalnu infrastrukturu Općine čine nerazvrstane ceste, javne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima, građevine javne odvodnje oborinskih voda, javne zelene površine, građevine, uređaji i predmeti javne namjene, groblja i javna rasvjeta.

Za dugoročno planiranje upravljanja s ovom grupom imovine, važno je:

- Provesti model Upravljanja imovinom za ovaj portfelj,
- Da Općina treba u svojim bilancama i drugim javnim evidencijama (katastar, gruntovnica) čim prije upisati svoje čisto vlasništvo,
- Raščistiti sporna pitanja vlasništva,
- Uspostaviti i redovno ažurirati evidenciju komunalne infrastrukture,
- Ustrojiti i ažurno voditi katastar vodova kao propisanu obvezu Općine s ciljem da se na temelju istih vrši prihodovanje.

Komunalna infrastruktura svrstana je u jedinice imovine klasifikacijske grupe A, što predstavlja imovinu koja je neophodna za funkcioniranje JLS. Ovim portfeljem upravlja Općina sa stalnim nastojanjima što

boljeg održavanja imovine u funkcionalno zadovoljavajućem stanju i stalnim traženjem rješenja za unaprjeđenje kvalitete komunalne usluge.

Strateška mjera:

- uvesti projekt učinkovitijeg upravljanja i održavanja komunalne infrastrukture

Očekivani rezultat: postizanje zadovoljavajuće funkcionalnosti komunalne infrastrukture uz smanjenje operativnih troškova.

6. Organizacijska pitanja

Prema sadašnjoj organizacijskoj strukturi Općinske uprave, koju čine tri upravna tijela i to Upravni odjel za opće, pravne poslove i lokalnu samoupravu, Upravni odjel za komunalni sustav, prostorno planiranje i zaštitu okoliša te Upravni odjel za financije i gospodarstvo, poslovni procesi upravljanja imovinom Općine Kostrena organizirani su na način da su isti pokriveni kadrovima iz predmetnih upravnih tijela.

Uvažavajući potrebe i značaj segmenta gospodarenja Općinskom imovinom, predlaže se kontinuirani rad Radnog tima ili Povjerenstva za upravljanje imovinom sastavljenog od predstavnika svih Upravnih odjela. Operativni poslovi mogu se obavljati unutar postojećih zaduženja uz zajedničko vođenje jedinstvene baze podataka o svim pojavnim oblicima imovine – REGISTAR NEKRETNINA uz neophodno proširenje i povezivanje na GIS Općine Kostrena (katastar vodova, Anagrafe - evidenciju o ulicama, trgovima i kućnom brojevima, sve temeljeno na GIS tehnologiji). Osnova poboljšanja rada već u ovoj fazi treba biti definiranje jasnih procedura rada, kao rezultat procesnog organiziranja poslova.

Za učinkovito upravljanje Općinskom imovinom potrebno je motivirati djelatnike na način da se dodatna stimulacija za rad veže na uspješnost obavljanja poslova i ostvarenu korist za Općina (prije svega mjerljivu financijsku korist - ostvareno povećanje prihoda ili ušteda), kroz tzv. *faktor uspješnosti*. Znači, vezivanje stimulacije djelatnicima u odnosu na ispunjenje plana.

Za uspješnije upravljanje imovinom, pored nesporne primjene zakonskih propisa, potrebno je stalno tražiti i nova rješenja koristeći iskustva iz prakse Općina u Republici Hrvatskoj, ali i međunarodnih iskustava. Kod korištenja tuđih iskustava važno je ista ne 'kopirati' već ih prilagoditi uvažavajući specifičnosti Općine Kostrena.

Uspješna organizacija gospodarenja Općinskom imovinom dodatno se treba pojačati preko Općinskog načelnika, koji će osigurati učešće u radu djelatnika Upravnih odjela u svezi s upravljanjem objektima infrastrukture, objektima kulture i sporta itd.

7. Preporuke praćenja, ažuriranja i revidiranja Strateškog plana

Za uspješnu provedbu Strateškog plana neophodno je isti stalno pratiti, ažurirati sve nastale aktivnosti, te po potrebi ga revidirati uvažavajući novonastale uvjete, bilo sa strane promjene zakonodavstva, nepredviđenih trendova, novonastalih dobrih rješenja iz prakse, uključujući i nastale promjene kod ulaska Republike Hrvatske u Europsku uniju.

Preporuka za praćenje odnosi se na najmanje jednom godišnju reviziju uz odgovarajući izvještaj o provedbi za Načelnika i Općinsko vijeće.

Osnovne preporuke za praćenje, koje u sebi uključuju elemente nadzora i ocjenjivanja, odnose se na praćenje:

1. Da li se ostvaruje misija Strateškog plana - kroz analizu učinka po pojedinim elementima misije, prikazom i usporedbom pokazatelja, s naglaskom na rezultate aktivnosti Općine kao javne uprave, te mjerenju jesu li i kako oni ostvareni.
2. Da li se primjenjuju načela Strateškog plana - kao osnovne komponente učinkovitog upravljanja imovinom Općine. Na primjer, praćenje načela utroška prihoda od imovine jasno su i zakonski definirana, te u skladu s istima trebaju biti i usmjerena ulaganja. Praćenje (nadzor i ocjenjivanje) treba pravodobno ukazati na eventualno odstupanje od ovog načela.
3. Da li se ostvaruje Akcijski plan - analizom kako, kada i tko provodi aktivnosti definirane u Akcijskom planu. Upravo je osnovna zadaća Akcijskog plana da služi kao sredstvo nadzora i ocjenjivanja jer on postavlja posebne ciljeve i vremenski okvir u kojem točno definirane aktivnosti trebaju biti realizirane.

Popis sudionika u procesu izrade Strateškog plana

U procesu izrade Strateškog plana sudjelovali su članovi Radnog tima za implementaciju modela upravljanja imovinom Općine Kostrena uz stručnu pomoć konzultanata iz društva LIBUSOFT CICOM d.o.o.

Članovi Radnog tima za izradu Strateškog plana ispred Općine Kostrena:

1. Dario Modrić, struč. spec. ing. građ.
2. Egon Dujmić dipl. ing. građ.
3. Iva Mičetić, mag. iur.
4. Martina Zekić, mag. oec.

Konzultanti tvrtke LIBUSOFT CICOM d.o.o.:

1. Marko Ignjatović, mag.oec., MBA
2. Dr. sc. Irena Guszak
3. Rade Ignjatović, dipl.oec.
4. Mladen Kolarek, ing.geod.
5. Vedran Vukobrat, dipl.iur.
6. Kristina Jezdić, mag.ing.geod. et geoinf.
7. Viena Balen, mag.ing.građ.

Korištena literatura i izvori

- *Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17)*
- *Zakon o proračunu (NN 87/08 i 136/12, 15/15).*
- *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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),*
- *Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 91/96 i 19/13),*
- *Zakon o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18),*
- *Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/18),*
- *Statut Općine Kostrena (2/18),*
- *Odluka o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Kostrena (SN PGŽ 54/09, 8/10),*
- *Odluka o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kostrena (SN PGŽ broj 53/12, 8/14, SN OK broj 4/14, 7/15),*
- *Odluka o određivanju vrijednosti parametra "a" za zakup poslovnog prostora (SN OK broj 4/15),*
- *Odluka o davanju u zakup zemljišta u vlasništvu Općine Kostrena (SN OK broj 02/15),*
- *Odluka o davanju u zakup javnih površina za postavu privremenih objekata (SN OK 2/17),*
- *Odluka o privremenom korištenju javnih površina, zemljišta, uređaja, objekata i prostora u vlasništvu i na upravljanju Općine Kostrena radi političkog djelovanja i izborne promidžbe (SN OK 2/17, 3/17),*
- *Odluka o davanju stanova u najam (SN PGŽ broj 48/11, 10/12),*
- *Zaključak o visini slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Općine Kostrena (SN PGŽ 42/13),*
- *Odluka o usvajanju i objavi Registra nerazvrstanih cesta na području Općine Kostrena (SN OK broj 5/16, 7/18),*
- *Program ukupnog razvoja 2014. – 2020. godina Općine Kostrena,*
- *Proračun Općine Kostrena za 2017. i 2018. godinu,*
- *Prostorni plan i Urbanistički planovi Općine Kostrena,*
- *Izveštaji Državnog ureda za reviziju,*
- *Projekt Reforme Lokalne Samouprave (PRLS) metodologija upravljanja imovinom u RH (The Urban Institute, 2002. godine),*
- *www.kostrena.hr*
- *www.spi.hr*
- *www.revizija.hr*

Normativni okvir

- *Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17),*

- *Zakon o proračunu (NN 87/08, 136/12 i 15/15),*
- *Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (NN 124/14, 115/15 i 87/16),*
- *Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (NN 3/15, 93/15, 135/15, 2/17 i 28/17),*
- *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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 i 152/14)*
- *Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13),*
- *Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15),*
- *Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11 i 64/15),*
- *Zakon o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18),*
- *Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17),*
- *Zakon o gradnji (NN 153/13 i 20/17),*
- *Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10),*
- *Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (NN 80/11),*
- *Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 152/08, 124/10, 56/13 i 121/16),*
- *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),*
- *Zakon o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14),*
- *Zakon o vodama (NN 153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14),*
- *Zakon o trgovačkim društvima (NN 111/93, 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 tržištu kapitala (NN 88/08, 146/08, 74/09, 54/13, 159/13, 18/15, 110/15 i 123/16).*