



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**VARAŽDINSKA ŽUPANIJA**  
**OPĆINA GORNJI KNEGINEC**  
**Općinski načelnik**

KLASA:940-01/18-01/6  
URBROJ:2186/05-03-18-1  
Turčin, 28. studenog 2018.

Na temelju odredbi članka 42. Statuta Općine Gornji Kneginec ("Službeni vjesnik Općine Gornji Kneginec" broj 2/2013, 7/2013, 8/2013, 2/2014, 11/2017) te Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama Općine Gornji Kneginec 2016. - 2020., Općinski načelnik donosi

**PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM**  
**OPĆINE GORNJI KNEGINEC ZA 2019. GODINU**

## **1. UVOD**

U djelovanju Općine Gornji Kneginec jasno su uočljive aktivnosti usmjerene na stvaranje uvjeta i direktno unaprjeđivanje ekonomske osnove života u općini Gornji Kneginec: traženje razvojnog konsenzusa, pitanja uređenja i upravljanja prostorom, koncesija, komunalnih usluga, poticajne akcije u gospodarstvu i kreativnog razvojnog okruženja.

Strategijom upravljanja i raspolaganja nekretninama Općine Gornji Kneginec za razdoblje 2016. do 2020. godine utvrđeni su srednjoročni ciljevi i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Gornji Kneginec u razdoblju od 2016. do 2020. godine. Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje nekretninama Općine Gornji Kneginec, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Općinu Gornji Kneginec pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Učinkovito upravljanje nekretninama Općine Gornji Kneginec treba pridonijeti što bolju iskorištenost imovine kao i kvalitetnije upravljanje. Sveobuhvatna analiza i procjena tržišne vrijednosti svih nekretnina Općine Gornji Kneginec, a uvjet je za izradu snimke i ocjene realnog stanja i vrijednosti tog dijela imovine Općine Gornji Kneginec.

U upravljanju nekretninama Općina Gornji Kneginec postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva da se vodi sveobuhvatan popis svih nekretnina u općinskom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze.

Kao i većina jedinica lokalne samouprave, Općina Gornji Kneginec ima ograničene ljudske resurse u samoj upravi Općine te nije u mogućnosti odvojiti poseban upravni odjel ili formirati zasebno radno mjesto koje bi se isključivo bavilo upravljanjem i raspolaganjem imovinom u vlasništvu Općine.

Organizacijski aspekti učinkovitog upravljanja imovinom odnose se na aktivnosti koje Općina Gornji Kneginec može poduzeti kako bi unaprijedila proces upravljanja nepokretnom imovinom, dok informatički aspekti daju odgovore na neka pitanja kako osigurati da prikupljanje, obrada i korištenje podataka za izvještaje budu u funkciji učinkovitijeg upravljanja imovinom.

Plan upravljanja i raspolaganja imovinom je izrađen sukladno Planu upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske i Uredbom o obveznom sadržaju plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine" broj 24/2014). Njime se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom te izvedbene mjere u svrhu provođenja. Namjera je Plana definirati i popisati ciljeve upravljanja i raspolaganja imovinom Općinom Gornji Kneginec, čija je održivost važna za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Istodobno, cilj je Plana osigurati da imovina Općine Gornji Kneginec bude u službi gospodarskog rasta. Cilj učinkovitog upravljanje imovinom Općine Gornji Kneginec je poticanje razvoja gospodarstva koje je važno za stabilnost Općine, a istodobno pridonosi boljoj kvaliteti života svih građana.

## **2. TIJELA OVLAŠTENA ZA RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE**

Sukladno odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, propisana su tijela za upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave kao i njezinim prihodima i rashodima u skladu sa zakonom i statutom.

Pri raspolaganju nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne samouprave obvezatno je postupati u skladu s odredbom članka 391. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, osim kada je posebnim zakonom propisan drukčiji način raspolaganja određenim nekretninama (primjerice poslovnim prostorom) - legalizacija.

Odredbama članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi i članka 23. Statuta Općine Gornji Kneginec, 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 Gornji Kneginec.

Općina Gornji Kneginec sustavno se trudi upravljati imovinom s ciljem povećanja prihoda, preciznom inventurom nekretnina, većeg zadovoljstvo građana, dodatna znanja i vještine zaposlenika jedinice samouprave. Važnost poboljšanja upravljanja imovinom je prepoznata od izvršnog tijela Općine Gornji Kneginec.

Problem u dijelu povećanja prihoda je u tome što državne institucije sporo rješavaju imovinsko pravne odnose čime se primjerice ne mogu u funkciju privesti nekretnine (građevinsko zemljište) u poduzetničkoj zoni.

## **3. AKTIVNOSTI ZA EFIKASNO UPRAVLJANJE IMOVINOM**

Nekoliko je aktivnosti koje je potrebno dosljedno i nadalje provoditi da bi se održalo učinkovito gospodarenje imovinom Općine Gornji Kneginec:

- I. Inventura imovine provodi se uz pomoć informacijskog sustava i raspoloživih podataka, a predstavlja najopsežniji i trajan posao. Popisane su sve nekretnine, kao i one na kojima postoji suvlasništvo. U narednom razdoblju će se gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice.
- II. Uskladiti podatke katastra i zemljišnih knjiga. Riješiti sve nejasnoće i neusklađene podatke u katastru i zemljišnim knjigama.

- III. Voditi cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina.
- IV. Procjena vrijednosti imovine kroz analizu i procjenu jedinica imovine po vrstama i prioritetima, te stalna komparacija s bilanciranim (knjigovodstvenim) stanjem imovine.
- V. Sve nekretnine staviti u funkciju. Klasificirati nekretnine na aktivne i neaktivne, tj one koje im nisu neophodne za obavljanje osnovnih aktivnosti. Sve neaktivne nekretnine ponuditi drugima na korištenje ili na prodaju s time da se veći udio nekretnina aktivira osnivanjem prava građenja, prava korištenja, najma koncesije i slično.
- VI. Financijska analiza portfelja kroz promatranje prihoda i troškova po jedinicama imovine.

Općina Gornji Kneginec napravila je inventuru imovine koristeći Geografski informacijski sustav Općine Gornji Kneginec te je formiran popis imovine koji sadržava:

- identifikaciju nekretnine (MBR, broj katastarske općine, broj katastarske čestice),
- oznaku (opis) zemljišta,
- površinu,
- vlasnički dio,
- ograničenja u namjeni.

Ovaj popis razlikuje se od popisa imovine koji vodi knjigovodstvo, odnosno Odsjek za proračun i financije. Evidencije se razlikuju po sadržaju te nekretninama koje čine popis. Naime, ovim popisom utvrđeno je stvarno stanje imovine kojom Općina Gornji Kneginec upravlja i raspolaže u skladu sa zakonima i drugim propisima.

Knjigovodstvo sadržava sljedeće podatke o nekretnini:

- inventarni broj,
- broj katastarske čestice i opis,
- površinu nekretnine,
- vrijednost nekretnine.

#### **4. PLAN NABAVE I GRADNJE IMOVINE**

U Proračunu Općine Gornji Kneginec za 2019. godinu za izgradnju i održavanje građevinskih objekata i prostorno planiranje te izgradnju i održavanje komunalne infrastrukture planirani su rashodi u iznosu od 19.226.500,00 kuna.

Od tog iznosa je planirano za izgradnju i održavanje građevinskih objekata i prostorno planiranje 12.282.500,00 kuna, a za održavanje komunalne infrastrukture planirani su rashodi u iznosu od 6.944.000,00 kuna.

Općina Gornji Kneginec će u 2019. godini investirati u:

- kapitalne pomoći za sustav odvodnje i pročišćavanje otpadnih voda – Aglomeracija,
- kapitalne pomoći trgovačkim društvima u javnom sektoru – Elektra,
- rekonstrukciju nisko naponske mreže,
- kapitalne pomoći trgovačkim društvima u javnom sektoru, Varkom - izgradnja i održavanje vodovodne mreže,
- kapitalne pomoći trgovačkim društvima u javnom sektoru,
- energetska obnovu zgrade društvenog doma Donji Kneginec,
- program društveno poticane stanogradnje,
- sportski centar Kneginec,
- građevinski objekt - izgradnja vatrogasnog doma DVD-a Kneginec Gornji,

- dogradnju i prenamjenu javnog objekta Gornji Kneginec, Školska 1,
- višegodišnje nasade – drvoređi, parkovi i sl.,
- nerazvrstane ceste i pješačke staze u poduzetničkoj zoni,
- sanaciju klizišta,
- izgradnju nerazvrstanih cesta na području Općine Gornji Kneginec,
- izgradnju kanalizacije i oborinske odvodnje u poduzetničkoj zoni,
- izgradnju ravne rasvjete na području Općine Gornji Kneginec,
- izgradnju igrališta – dječja, sportska i ostalo utvrđeno Proračunom Općine Gornji Kneginec za 2019. godinu.

## **5. IZVORI SREDSTAVA ZA NABAVU I GRADNJU IMOVINE**

Izvori sredstava za nabavu i gradnju imovine su:

- prihodi od prodaje imovine,
- namjenski prihodi (komunalni doprinos),
- sredstva iz proračuna Republike Hrvatske,
- sredstva iz fondova Europske unije,
- opći prihodi i primici.

## **6. RASPOLAGANJE IMOVINOM**

Općina Gornji Kneginec svjesna je nedovoljne iskorištenosti jednog dijela imovine. Međutim, najvećim dijelom radi se o nekretninama na području Poduzetničke zone Kneginec. Uslijed dugotrajne gospodarske krize, postoji slabi interes investitora za izgradnjom novih poslovnih građevina.

Također, dio zemljišta ne može se privesti svrsi zbog državne administracije i zakonskih propisa koji su trenutno u fazi izmjena čime će se omogućiti dodjela preostalog državnog zemljišta na području Poduzetničke zone Kneginec-sjeveroistok. Međutim, općinsko zemljište u navedenom dijelu poduzetničke zone ne može se privesti svrsi tako dugo dok Općina Gornji Kneginec ne stekne u vlasništvo državno zemljište. Naime, spajanje čestica i prodaja novoformiranih parcela nije moguća bez rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s Republikom Hrvatskom.

Kako bi građevinsko zemljište privremeno bilo u funkciji, do privođenja konačnoj namjeni, najveći dio površine zemljišta koristi se za potrebe poljoprivredne proizvodnje. Naime, Općina Gornji Kneginec je navedeno zemljište dala u zakup obiteljskim poljoprivrednim gospodarstvima. Preostalim nekretninama (javnim površinama, nerazvrstanim cestama, poslovnim prostorima) upravlja se učinkovito i u skladu s namjenom.

### **Prodaja zemljišta**

Prodaja zemljišta u vlasništvu Općine Gornji Kneginec odvija se sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Tijekom ovog planskog razdoblja Općina Gornji Kneginec namjerava prodati zemljište na području Poduzetničke zone Kneginec po cijeni koju utvrdi ovlašteni sudski vještak za građevinarstvo.

### **Stambeni fond**

Općina Gornji Kneginec u svom portfelju nema stambeni fond pa se slijedom toga tijekom planskog razdoblja neće odvijati aktivnosti na zakupu ili prodaji stanova.

### **Poslovni prostori**

Poslovni prostori Općine Gornji Kneginec su u funkciji te je korištenje istih regulirano ugovorima o zakupu koji su sklopljeni temeljem odredbi zakona i općeg akta o zakupu poslovnih prostora. Postojećim zakupcima koji redovito izvršavaju ugovorne obveze, ponuditi će se produljenje ugovora.

U ovom planskom razdoblju Općina Gornji Kneginec planira završiti uređenje poslovnog prostora na adresi Gornji Kneginec, Trg hrvatskih branitelja 14, odnosno prostor koji je prethodno bio u zakupu Pekare „Nana“.

### **Društveni domovi**

Društveni domovi su uređeni i privedeni svrsi.

### **Sportske građevine**

Sportske građevine u vlasništvu Općine Gornji Kneginec predane su na upravljanje udrugama građana za potrebe provođenja sportskih aktivnosti. I u narednom razdoblju će sportskim građevinama (nogometna igrališta, dvorana za boks, boćalište), odnosno građevinama koje su utvrđene Odlukom o načinu upravljanja i korištenja športskih građevina u vlasništvu Općine Gornji Kneginec („Službeni vjesnik Općine Gornji Kneginec“ broj 7/2013) upravljati pravne osobe kojim će isto biti povjerenom putem javnog poziva.

### **Dječja igrališta**

Dječja igrališta se kontinuirano održavaju, popravljaju se i zamjenjuju dotrajale sprave. Navedene aktivnosti planirane su i tijekom 2019. godine.

### **Zemljišta za postavu kioska i reklama**

Postojećim zakupcima koji redovito izvršavaju ugovorne obveze, ponuditi će se produljenje ugovora.

### **Nerazvrstane ceste i javni putovi**

Općina Gornji Kneginec planira kontinuirano snimanje i upisivanje nerazvrstanih cesta u zemljišne knjige i katastar nekretnina sukladno osiguranim sredstvima u Proračunu Općine Gornji Kneginec.

Planira se održavanje nerazvrstanih cesta, održavanje prohodnosti javnih putova, postavljanje horizontalne i vertikalne horizontacije te prometnih ogledala.

## **7. PLAN TEKUĆEG I INVESTICIJSKOG ODRŽAVANJA IMOVINE**

U Proračunu Općine Gornji Kneginec su osigurana sredstva za tekuće i investicijsko održavanje:

- uredskih prostora i ostalih poslovnih prostora u vlasništvu Općine Gornji Kneginec,
- održavanje nerazvrstanih cesta i parkirališta, održavanje javne rasvjete, održavanje javnih površina,
- održavanje dječjih igrališta, održavanje sportskih terena, održavanje zemljišta.

## **8. OTKUP ZEMLJIŠTA**

Općina Gornji Kneginec u planskom razdoblju planira otkup zemljišta kako bi se realizirale pojedine investicije planirane u Proračunu Općine Gornji Kneginec.

## **9. DODATNO ULAGANJE U NEKRETNINE**

Općina Gornji Kneginec dodatno ulaže u nekretnine pa je tako u planskom razdoblju planirano dodatno ulaganje u:

- nerazvrstane ceste,
- postojeću javnu rasvjetu,
- bivšu zgradu dječjeg vrtića u Gornjem Knegincu, Školska ulica,
- društveni dom u Donjem Knegincu.

## **10. OBJAVA PLANA**

Ovaj Plan stupa na snagu danaom donošenja, a objaviti će se u „Službenom vjesniku Općine Gornji Kneginec“, web stranicama Općine Gornji Kneginec na adresi [www.kneginec.hr](http://www.kneginec.hr) i oglasnoj ploči Općine Gornji Kneginec.

Općinski načelnik:  
Goran Kaniški, ing.

