



# STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE PUŠĆA ZA PERIOD OD 2025. DO 2030. GODINE



# SADRŽAJ

<b>1. UVOD</b> .....	3
<b>2. O OPĆINI PUŠĆA</b> .....	6
2.1. Osnovni podaci .....	6
2.2. Ustroj Općine Pušća .....	6
<b>3. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR</b> .....	7
3.1. Zakoni, podzakonski propisi i opći akti Općine Pušća .....	7
3.2. Oblici imovine u vlasništvu Općine Pušća.....	13
3.3. Postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Pušća.....	14
3.4. Nadležnost u upravljanju i raspolaganju imovinom Općine Pušća .....	14
<b>4. ANALIZA STANJA NEKRETNINA U VLASNIŠTVU OPĆINE PUŠĆA</b> .....	15
4.1. Zakonsko uređenje imovine u vlasništvu Općine Pušća .....	15
4.2. Upravljanje nekretninama po posebnim propisima iz glave 3. ove Strategije.....	16
4.3. Raspolaganje nekretninama bez naknade i darovanje .....	17
4.4. Prijenos nekretnina u vlasništvo JLS/JPRS po sili zakona .....	18
4.5. Kompenzacija JLS-u za oduzeto zemljište.....	18
4.6. Opći oblici raspolaganja, prodaja i zamjena .....	18
4.7. Posebni propisi i imovina pod posebnim režimom .....	19
4.8. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora .....	20
4.9. Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Pušća .....	21
4.10. Zemljišta u vlasništvu Općine Pušća .....	22
4.11. Politika upravljanja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Pušća .....	25
4.12. Poslovni prostori u vlasništvu Općine Pušća .....	25
4.13. Građevinsko i poljoprivredno zemljište u vlasništvu Općine Pušća.....	28
4.14. Nerazvrstane ceste u vlasništvu Općine Pušća.....	29
4.15. Sportski objekti.....	30
4.16. Kulturna dobra.....	31
4.17. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima u vlasništvu Općine Pušća .....	32
4.18. Druga imovina Općine Pušća .....	33
4.19. Stanje dokumentacije o nekretninama .....	34
4.20. Darovanje nekretnina u vlasništvu Općine Pušća .....	36
<b>5. ANALIZA STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA OSTALOM IMOVINOM I KONCESIJAMA</b> .....	37
5.1. Poljoprivredno zemljište .....	37

<b>6.SMJERNICE ZA RAZVOJ TRGOVAČKIH DRUŠTAVA U VLASNIŠTVU OPĆINE PUŠĆA</b>	38
<b>7.SMJERNICE ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE PUŠĆA</b>	40
7.1. Strateški temelj i ciljevi upravljanja imovinom	40
7.2. Prostornoplanska dokumentacija	41
7.3. Poslovni prostori	42
7.4. Darovanje	43
7.5. Imovinskopravni odnosi	44
7.6. Katastarska izmjera	44
7.7. Transparentnost sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Pušća	45
7.8. Registar imovine	45
7.9. Financijska vrijednost imovine	46
7.10. Statistička evidencija imovine	47
<b>8.STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM</b>	47
<b>9.KASKADIRANJE STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM</b>	48
<b>10.POSEBNI CILJEVI I MJERE</b>	49
10.1. TABLIČNI PRIKAZI POSEBNIH CILJEVA:	53
<b>11.ZAKLJUČAK</b>	71

## 1. UVOD

Strategija upravljanja imovinom Općine Pušća za razdoblje od 2025. do 2030. godine (petogodišnji period) donesena je od strane Općinskog vijeća na prijedlog općinskog načelnika. Svrha dokumenta je optimizacija i poboljšanje upravljanja općinskom imovinom.

Zakonska obveza donošenja dugoročnog strateškog akta proizlazi iz Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, koji nalaže jedinicama lokalne samouprave da upravljaju i raspolazu svojom pokretnom i nepokretnom imovinom. Članak 67. tog zakona definira svu pokretnu i nepokretnu imovinu te imovinska prava kao općinsku imovinu, te obvezuje općinu na upravljanje, korištenje i raspolaganje s pažnjom dobrog gospodara.

Nadalje, Zakon o upravljanju državnom imovinom definira da upravljanje mora biti predvidljivo, što se postiže dosljednim postupanjem u sličnim slučajevima. Strategija upravljanja državnom imovinom (2025.-2030.) služi kao smjernica za izradu lokalnih strategija, postavljajući načela i dugoročne ciljeve. Upravljanje imovinom se shvaća kao proces donošenja i provedbe odluka o stjecanju, korištenju i raspolaganju, s ciljem postizanja optimalnih kratkoročnih i dugoročnih rezultata, uključujući novčane tokove i rast vrijednosti.

Ključni cilj ove Strategije je osigurati dugoročno održivo, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Pušća. Imovina mora služiti gospodarskom razvoju i zaštiti javnog interesa, čime se ostvaruje sveopći napredak općine. Učinkovito upravljanje podrazumijeva rješenja koja će sačuvati imovinu i potaknuti gospodarski rast. Stoga je detaljno snimanje i popisivanje imovine temeljni preduvjet za procjenu stvarnog razvojnog potencijala Općine Pušća.

Učinkovito gospodarenje općinskom imovinom treba potaknuti stabilnost gospodarstva i poboljšati kvalitetu života građana. To uključuje stalnu brigu i aktivnosti vezane za sve oblike općinske imovine. Procjena potencijala imovine mora se temeljiti na detaljnom snimanju, popisu i realnoj ocjeni postojećeg stanja.

Za uspješnu provedbu Strategije neophodno je donijeti odgovarajuće opće i pojedinačne akte koji će dodatno regulirati različite oblike općinske imovine.

Polazna točka Strategije je da Općina Pušća, kao jedinica lokalne samouprave, ima vlasničko pravo nad svojom imovinom. Vlasništvo, prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim

pravima, obuhvaća pravo posjedovanja, uporabe, održavanja, korištenja i raspolaganja (otvaranje ili opterećenje), pod uvjetom da to nije protivno pravima drugih ili zakonskim ograničenjima. Vlasnik ima pravo raspolagati svojom imovinom.

Upravljanje imovinom Općine Pušća podrazumijeva sve koordinirane i sustavne aktivnosti kojima se optimalno i održivo gospodari fizičkom imovinom. Do sada Općina Pušća nije imala uređen cjelovit sustav upravljanja imovinom, pa ova Strategija predstavlja prvu stratešku aktivnost usmjerenu na uspostavljanje takvog integralnog sustava.

Prema ovoj Strategiji, a sukladno propisima, sljedeći pojmovi imaju definirano značenje:

- Upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Pušća: Sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Općina Pušća optimalno i održivo koristi svoju imovinu za ostvarivanje svojih strateških ciljeva.
- Upravljanje nekretninama: Stjecanje i raspolaganje nekretninama te ostvarivanje svih drugih vlasničkih prava sukladno propisima.
- Raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Pušća: Pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje prava ili odricanje od prava.
- Korištenje imovine u vlasništvu Općine Pušća: Uporaba imovine i ubiranje plodova ili koristi, bez otuđenja ili opterećenja.

Općina Pušća, kao dobar gospodar, dužna je odgovorno i učinkovito upravljati nekretninama i drugom imovinom. To uključuje izradu potpunog popisa nekretnina s procijenjenom vrijednošću, utvrđivanje njihovog značaja za općinu te praćenje troškova i prihoda radi maksimalne učinkovitosti. Imovina Općine predstavlja kapital koji se mora aktivirati i sačuvati za buduće generacije.

Osim Strategije, u sustavu upravljanja imovinom potrebno je donijeti i godišnji Plan upravljanja imovinom Općine Pušća i Izvješće o provedbi plana. Plan upravljanja definira kratkoročne ciljeve, smjernice i provedbene mjere za ostvarenje Strategije, a donosi ga općinski načelnik na prijedlog Jedinog upravnog odjela. Jedinog upravni odjel Općine Pušća dužan je dostaviti načelniku Izvješće o provedbi Plana za prethodnu godinu, koje se zatim prosljeđuje Općinskom vijeću.

Načela upravljanja imovinom Općine Pušća sukladno važećim zakonskim propisima

Općina Pušća mora upravljati svojom imovinom razumno i učinkovito, s pažnjom dobrog gospodara, poštujući načela odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

### **Načelo odgovornosti**

Ovo načelo se osigurava jasnim propisivanjem ovlasti i dužnosti nositelja funkcija upravljanja, nadzorom nad provedbom, redovitim izvještavanjem o postignutim ciljevima i učincima te poduzimanjem mjera protiv onih koji ne postupaju u skladu s propisima.

### **Načelo javnosti**

Javnost upravljanja postiže se transparentnim pravilima i kriterijima, javnom objavom propisa i akata donesenih na temelju Zakona o upravljanju državnom imovinom, definiranjem ciljeva u Strategiji i Godišnjem planu, redovitim informiranjem javnosti o aktivnostima te javnom objavom odluka.

### **Načelo ekonomičnosti**

Imovinom se mora upravljati ekonomično, s ciljem ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Republike Hrvatske.

### **Načelo predvidljivosti**

Upravljanje i raspolaganje imovinom mora biti predvidljivo za sve zainteresirane strane (uprave, dioničare, suvlasnike, nositelje drugih stvarnih prava). Predvidljivost se ostvaruje načelnom jednakom primjenom pravila u istim ili sličnim situacijama.

Temeljni cilj je učinkovito upravljanje svim oblicima općinske imovine, što znači postupanje u skladu s načelom dobrog gospodara. U tom smislu, neophodno je aktivirati nekretnine u vlasništvu Općine Pušća i staviti ih u službu gospodarskog razvoja.

Ključna pretpostavka za promjene i učinkovitije korištenje imovine je jačanje svijesti da općinska imovina mora biti generator novih i dodanih vrijednosti, a ne izvor troškova i kočnica razvoja.

Općina Pušća mora djelovati kao odgovoran i dobar gospodar, prateći preporuke nadležnih tijela državne uprave. Za to je potrebno osigurati adekvatne stručne, tehničke, kadrovske i organizacijske uvjete. Općina nastoji uspostaviti potpuno nov način organizacije upravljanja imovinom, postupajući u skladu s jasnim nacionalnim i ekonomskim ciljevima.

Važna smjernica Strategije je da svi podaci o imovini moraju biti ažurni, točni i konkretni, kako bi pružili vjerodostojan uvid u opseg i strukturu općinske imovine.

## **2. O OPĆINI PUŠĆA**

### **2.1. Osnovni podaci**

Općina Pušća je jedinica lokalne samouprave koja se nalazi u sastavu Zagrebačke županije. Smještena je na istočnom dijelu Županije i obuhvaća osam naselja: Bregovljana, Donja Pušća, Dubrava Pušćanska, Gornja Pušća, Hrebine, Hruševac Pušćanski, Marija Magdalena i Žlebec Pušćanski. Općina se prostire na površini od 18,2 km<sup>2</sup>. Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, Općina Pušća ima 2564 stanovnika, svrstavajući se time među manje općine u Zagrebačkoj županiji.

### **2.2. Ustroj Općine Pušća**

Samoupravni djelokrug Općine definiran je Statutom. Općina je autonomna u odlučivanju u okviru svoje nadležnosti i obavlja poslove lokalnog značaja koji služe potrebama građana. Ovi poslovi uključuju, ali nisu ograničeni na: uređenje naselja i stanovanje, prostorno i urbanističko planiranje, komunalno gospodarstvo, skrb o djeci i socijalnu skrb, primarnu zdravstvenu zaštitu, odgoj i obrazovanje, kulturu i sport, zaštitu okoliša, protupožarnu i civilnu zaštitu, promet, održavanje nerazvrstanih cesta i zaštitu potrošača.

Općinska uprava organizirana je na sljedeći način: izvršna vlast je općinski načelnik, predstavničko tijelo je Općinsko vijeće, a upravno tijelo je Jedinstveni upravni odjel Općine Pušća.

### **3. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR**

#### **3.1. Zakoni, podzakonski propisi i opći akti Općine Pušća**

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje imovinom regulirano je brojnim zakonskim i podzakonskim propisima koji čine osnovu za izradu ove Strategije.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima postavlja opći pravni okvir za raspolaganje nekretninama, osim ako za neke nekretnine nije propisan poseban režim. Članak 391. tog zakona definira opća načela raspolaganja, propisujući da nadležna tijela lokalne samouprave mogu otuđiti nekretninu samo na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim ako zakonom nije drugačije određeno. Kršenje ove obvezujuće odredbe, odnosno sklapanje pravnog posla bez javnog natječaja ili po cijeni koja nije tržišna, rezultira ništetošću tog pravnog posla.

U nastavku su navedeni najvažniji pravni akti koji reguliraju stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje imovinom Općine Pušća:

#### **Ustav i Zakoni:**

Ustav Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10 i 05/14),

Zakon o arhivskom građivu i arhivima ("Narodne novine", broj 61/18 i 98/19),

Zakon o cestama ("Narodne novine", broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19 i 144/21),

Zakon o društveno poticanoj stanogradnji ("Narodne novine", broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21),

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina ("Narodne novine", broj 112/18 i 39/22),

Zakon o Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave ("Narodne novine", broj 18/13, 127/13, 74/14, 98/19 i 41/21),

Zakon o gradnji ("Narodne novine", broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19),

Zakon o građevinskoj inspekciji ("Narodne novine", broj 153/13),

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade ("Narodne novine", broj 74/14, 69/17 i 98/19),

Zakon o javnoj nabavi ("Narodne novine", broj 120/16),

Zakon o javno-privatnom partnerstvu ("Narodne novine", broj 78/12, 152/14 i 114/18),

Zakon o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine", broj 68/18, 110/18 i 32/20),

Zakon o koncesijama ("Narodne novine", broj 69/17 i 107/20),

Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20),

Zakon o najmu stanova ("Narodne novine", broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18 i 105/20),

Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine", broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19),

Zakon o obrani ("Narodne novine", broj 73/13, 75/15, 27/16, 110/17, 30/18 i 70/19),

Zakon o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18 i 126/21),

Zakon o poljoprivrednom zemljištu ("Narodne novine", broj 20/18, 115/18 i 98/19 i 57/22),

Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje ("Narodne novine", broj 78/15, 118/18 i 110/19),

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine", broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19),

Zakon o poticanju ulaganja ("Narodne novine", broj 102/15, 25/18, 114/18, 32/20 i 20/21),

Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ("Narodne novine", broj 121/17, 98/19 i 84/21),

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj 78/15),

Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 02/94, 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 i 78/02),

Zakon o proračunu ("Narodne novine", broj 144/21),

Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19),

Zakon o rudarstvu ("Narodne novine", broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18 i 98/19),

Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru ("Narodne novine", broj 78/15 i 102/19),

Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 29/18 i 114/18),

Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita ("Narodne novine", broj 31/11),

Zakon o šumama ("Narodne novine", broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20 i 145/20),

Zakon o trgovačkim društvima ("Narodne novine", broj 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 i 34/22),

Zakon o tržištu kapitala ("Narodne novine", broj 65/18, 17/20 i 83/21),

Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije ("Narodne novine", broj 92/10),

Zakon o upravljanju državnom imovinom ("Narodne novine", broj 52/18),

Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina ("Narodne novine", broj 80/11 i 144/21),

Zakon o ustanovama ("Narodne novine", broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08 i 127/19),

Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstva i drugih središnjih tijela državne uprave ("Narodne novine", broj 93/16, 104/16, 116/18 i 127/19),

Zakon o Vladi Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 150/11, 119/14, 93/16, 116/18),

Zakon 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, i 152/14),

Zakon o vodama ("Narodne novine", broj 66/19 i 84/21),

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 125/11, 64/15, i 112/18),

Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine", broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20 i 117/21),

Zakon o zaštiti okoliša ("Narodne novine", broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18),

Zakon o zaštiti na radu ("Narodne novine", broj 71/14, 118/14, 154/14, 94/18 i 96/18),

Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine", broj 63/19).

#### **Podzakonski propisi i drugi akti:**

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju ("Narodne novine", broj 48/14, 150/14, 133/15, 22/16, 49/16, 87/16, 17/17 i 77/17),

Pravilnik o evidencijama u arhivima ("Narodne novine", broj 90/02 i 106/07),

Pravilnik o geodetskom projektu ("Narodne novine", broj 12/14 i 56/14),

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ("Narodne novine", broj 112/17, 34/18, 36/19, 98/19 i 31/20),

Pravilnik o katastarskoj izmjeri ("Narodne novine", broj 59/20),

Pravilnik o katastru zemljišta ("Narodne novine", broj 84/07 i 148/09),

Pravilnik o korištenju javnog arhivskog gradiva ("Narodne novine", broj 121/19),

Pravilnik o kontroli energetske certifikata zgrade i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi ("Narodne novine", broj 73/15 i 54/20),

Pravilnik o kontroli projekata ("Narodne novine", broj 32/14),

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj 105/15),

Pravilnik o načinu provedbe stručnog nadzora građenja, obrascu, uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika te o sadržaju završnog izvješća nadzornog inženjera ("Narodne novine", broj 131/21),

Pravilnik o obveznom sadržaju idejnog projekta ("Narodne novine", broj 118/19),

Pravilnik o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina ("Narodne novine", broj 118/19),

Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti ("Narodne novine", broj 78/13),

Pravilnik o osobama ovlaštenim za energetske certificiranje, energetske preglede zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi ("Narodne novine", broj 73/15, 133/15 i 60/20),

Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima ("Narodne novine", broj 86/07, i 148/09),

Pravilnik o potrebnim znanjima iz područja upravljanja projektima ("Narodne novine", broj 85/15),

Pravilnik o registru koncesija ("Narodne novine", broj 01/18), Pravilnik o registru prostornih jedinica ("Narodne novine", broj 37/20),

Pravilnik o tehničkom pregledu građevine ("Narodne novine", broj 46/18),

Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje ovlaštenja za kontrolu projekata ("Narodne novine", broj 32/14, 69/14, 27/15, 110/19 i 50/20),

Pravilnik o uvjetima smještaja, opreme, zaštite i obrade arhivskog gradiva, broju i strukturi stručnog osoblja arhiva ("Narodne novine", broj 121/19),

Pravilnik o vrednovanju te postupku odabiranja i izlučivanja arhivskog gradiva ("Narodne novine", broj 90/02, 46/17, 61/18 i 105/20),

Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste ("Narodne novine", broj 53/02, 175/03, 76/07, 153/13 i 20/17),

Pravilnik o zaštiti i čuvanju arhivskog i registraturnog gradiva izvan arhiva ("Narodne novine", broj 63/04, 106/07, 46/17, 61/18 i 105/20),

Pravilnik o nadzoru nad provedbom Zakona o javnoj nabavi ("Narodne novine", broj 65/17),

Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 95/18),

Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 95/18),

Uredba o standardnim obrascima za koncesije i njihovoj objavi ("Narodne novine", broj 100/17),

Uredba o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 137/12 i 78/15),

Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba ("Narodne novine", broj 127/13),

Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 127/13),

Uredba o objavama i evidenciji javne nabave ("Narodne novine", broj 14/02, 18/02, 122/05 i 110/07),

Uredba o obveznom sadržaju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 24/14),

Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 10/14 i 95/15),

Uredba o poticanju ulaganja ("Narodne novine", broj 31/16, 2/19 i 146/20),

Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj 28/19),

Uredba o raspolaganju nekretninama koje se daju na korištenje tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna te drugim osobama ("Narodne novine", broj 80/11),

Uredba o središnjem registru državne imovine ("Narodne novine", broj 3/20),

Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine ("Narodne novine", broj 40/97 i 117/05),

Naputak o izradi nacрта akata u postupku izdavanja akata na temelju Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji te provedbi tih postupaka elektroničkim putem ("Narodne novine", broj 56/14),

Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Republike Hrvatske na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro (Povjerenstvo VRH 03/10/13).

### **Akti Općine Pušća:**

Statut Općine Pušća ("Službeni glasnik Općine Pušća", broj 1/18, 2/20 i 2/21).

## **3.2. Oblici imovine u vlasništvu Općine Pušća**

Imovina Općine Pušća je raznolika i manifestira se u različitim oblicima. Na određene oblike imovine primjenjuju se specifični zakonski i podzakonski propisi navedeni u poglavlju 3. Dio imovine je već aktivno iskorišten, dok se za drugi dio tek očekuje stavljanje u funkciju sukladno namjeni. Potencijali imovine moraju biti integralno definirani i u budućim razvojnim strategijama Općine.

Oblici imovine u vlasništvu Općine Pušća su:

### **NEKRETNINE**

- zemljišta,
- poslovni prostori, stanovi,
- nerazvrstane ceste i druga komunalna infrastruktura,
- javne površine i prostori,
- sportski objekti,

- trgovačka društva (udjeli),
- kulturni objekti i kulturna dobra,
- komunalna infrastruktura (javna rasvjeta, odlagališta otpada, groblja).

## **POKRETNINE**

- službena vozila.

### **3.3. Postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Pušća**

Trenutni model upravljanja imovinom Općine Pušća se zasniva na transparentnom, odgovornom, profesionalnom i učinkovitom postupanju, u skladu s relevantnim zakonima, podzakonskim propisima i općim aktima Općine.

Upravljanje nekretninama uključuje: stjecanje i raspolaganje, ostvarivanje vlasničkih prava, utvrđivanje pravnog statusa nekretnina, njihov popis i procjenu, upis u javne registre, tekuće i investicijsko održavanje, kapitalna ulaganja te financijsko praćenje prihoda i rashoda.

Unatoč postojanju modela, raspolaganje imovinom je komplicirano zbog velikog broja zakona i podzakonskih propisa, koji su često nejasni ili kontradiktorni, te zbog nedostatka provedbenih podzakonskih akata i općih akata koji bi osigurali potpunu transparentnost i ujednačeno postupanje.

### **3.4. Nadležnost u upravljanju i raspolaganju imovinom Općine Pušća**

Imovinom Općine Pušća upravlja sama Općina, djelujući preko Općinskog vijeća i općinskog načelnika, u okviru zakonskih ograničenja.

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama podijeljene su između Općinskog vijeća i općinskog načelnika, sukladno Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi i Statutu Općine. Načelnik može odlučivati o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina do propisanog postotka (0,5% prihoda bez primitaka iz prethodne godine), s definiranim minimalnom i maksimalnom vrijednošću (najviše 1.000.000,00 kn, a najmanje 70.000,00 kn, ovisno o izračunu).

Općinsko vijeće i općinski načelnik postupaju s pažnjom dobrog gospodara. Svi opći akti Općine koji reguliraju imovinu javno su dostupni u "Službenom glasniku Općine Pušća".

**Općina Pušća također posjeduje udjele u trgovačkom društvu:**

- ZAPREŠIĆ, d.o.o. za obavljanje komunalnih djelatnosti.

## **4. ANALIZA STANJA NEKRETNINA U VLASNIŠTVU OPĆINE PUŠĆA**

### **4.1. Zakonsko uređenje imovine u vlasništvu Općine Pušća**

Uspostava cjelovite baze podataka i registra imovine ključna je za razvoj učinkovitog sustava upravljanja i aktiviranje imovine. Detaljna baza omogućuje nadzor, analizu portfelja nekretnina, transparentnost rada te brži pravni promet i optimizaciju imovine.

Nekretnine u vlasništvu Općine Pušća su djelomično popisane i evidentirane, no još uvijek nije izvršena procjena neevidentiranih nekretnina. Općina je pokrenula aktivnosti za uspostavu jedinstvene baze podataka o nerazvrstanim cestama (s podacima o nazivu, opisu, duljini, površini, katastarskim česticama) i registra imovine koji će obuhvatiti sve nekretnine gdje je Općina vlasnik, suvlasnik, zajednički vlasnik ili izvanknjižni vlasnik.

Baza podataka oslanja se na podatke iz katastra nekretnina i zemljišnih knjiga. Iako neki podaci (oznaka čestice, površina, adresa, namjena) ostaju stalni, drugi (korisnici, prihodi) su podložni promjenama. Najveći problem je neusklađenost podataka u zemljišnim knjigama, katastru i stvarnom stanju na terenu, posebno u katastarskim općinama s dvostrukom izmjerom. Za usklađivanje stvarnog stanja s evidencijama potrebno je provesti geodetsko snimanje i novu katastarsku izmjeru, što iziskuje značajna financijska sredstva. Općina poduzima korake s Državnom geodetskom upravom u tom smjeru.

Radi transparentnosti upravljanja, Općina Pušća treba javno objaviti registar nepokretne imovine s relevantnim podacima na svojim internetskim stranicama. Time bi se omogućio uvid građana u odnos Općine prema imovini i potaknuo interes za nekorištene jedinice, čime bi se pospješio gospodarski rast.

Općina vodi sustav upravljanja nekretninama kroz zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine (po vrsti, količini, nabavnoj i otpisanoj vrijednosti), osiguravajući redovito ažuriranje podataka sukladno financijskim propisima.

Općina raspolaže cjelovitim podacima o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže. Međutim, dio imovine u vlasništvu Općine nije evidentiran u poslovnim knjigama niti mu je procijenjena vrijednost. Popisom imovine i obveza obuhvaćena je samo ona imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama, a izostao je dio imovine za koju su riješeni imovinskopravni odnosi, a koja je u vlasništvu Općine Pušća.

#### **4.2. Upravljanje nekretninama po posebnim propisima iz glave 3. ove Strategije**

U nastavku se navodi pregled zakonskih propisa relevantnih za jedinice lokalne samouprave i upravljanje nekretninama, čije je izvršenje povjereno Općini Pušća.

#### **Zakon o upravljanju državnom imovinom ("Narodne novine", broj 52/18)**

Ovaj Zakon regulira načela i dokumente upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, te način i uvjete upravljanja dionicama, poslovnim udjelima, nekretninama i pokretninama. Svrha je uspostavljanje jasnog okvira za upravljanje državnom imovinom.

Načela na kojima se temelji upravljanje državnom imovinom, a koja su primjenjiva i na Općinu Pušća, su:

- Načelo odgovornosti,
- Načelo javnosti,
- Načelo ekonomičnosti,
- Načelo predvidljivosti.

## **Pravni okvir za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave**

Normativni okvir u Republici Hrvatskoj, uspostavljen Zakonom o upravljanju državnom imovinom te pripadajućim uredbama, detaljno uređuje raspolaganje nekretninama i drugim stvarnim pravima u vlasništvu Republike Hrvatske (RH), s posebnim naglaskom na prijenos imovine u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (JLS/JPRS).

### **4.3. Raspolaganje nekretninama bez naknade i darovanje**

Raspolaganje nekretninama u korist JLS/JPRS bez naknade dopušteno je isključivo kada je takvo raspolaganje, sukladno članku 45. Zakona, opravdano i obrazloženo razlozima **poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka** svih krajeva Republike Hrvatske. Raspolaganje se provodi na zahtjev JLS/JPRS-a, a osobito u svrhu:

- Ostvarenja projekata izgradnje poduzetničke infrastrukture, poduzetničkih zona i potpornih institucija.
- Provedbe projekata ulaganja, kao i projekata od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, uključujući izgradnju škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, ustanova socijalne skrbi, groblja, sportskih objekata, muzeja i memorijalnih centara, čime se direktno podiže kvaliteta života građana.
- Provođenja programa stambenog zbrinjavanja i društveno poticane stanogradnje, integracije osoba s invaliditetom, demografske obnove, gospodarenja otpadom te operativnih programa Vlade RH za nacionalne manjine.

Darovanje nekretnina JLS/JPRS-u, regulirano zasebnom Uredbom, podliježe istim preduvjetima, uz dodatnu zabranu darovanja ukoliko jedinica ima dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema RH.

#### **4.4. Prijenos nekretnina u vlasništvo JLS/JPRS po sili zakona**

Sukladno članku 70. istog Zakona, nekretnine koje su na dan 1. siječnja 2017. godine bile upisane kao vlasništvo RH, a koristile su se kao škole, domovi zdravlja, bolnice i druge ustanove u obrazovne i zdravstvene svrhe kojima su osnivači JLS/JPRS, te groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, dječja igrališta, sportsko-rekreacijski objekti, društveni i vatrogasni domovi i tržnice, upisuju se u vlasništvo JLS/JPRS-a ili ustanove koja ih koristi. JLS/JPRS i ustanove bile su dužne pravodobno podnijeti zahtjev Ministarstvu za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva, snoseći pritom sve troškove pripremnih i provedbenih postupaka.

#### **4.5. Kompenzacija JLS-u za oduzeto zemljište**

Sukladno članku 68. Zakona, JLS koje su fizičkim osobama isplatile naknadu za zemljište oduzeto za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine imaju pravo na naknadu od RH. Ova obveza se izvršava isključivo raspolaganjem nekretninama i/ili drugim pravima u vlasništvu RH, u korist JLS, u vrijednosti do ukupnog iznosa isplaćene naknade. Raspolaganje se provodi bez naknade za JLS, pod uvjetom da je procijenjena vrijednost imovine RH jednaka ukupnom iznosu isplaćene naknade (uključujući kamate).

#### **4.6. Opći oblici raspolaganja, prodaja i zamjena**

Opći oblici raspolaganja nekretninama RH su prodaja, davanje u zakup ili najam, razvrgnuće suvlasničke zajednice i zamjena. Ministarstvo prije svakog raspolaganja provodi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina. Prodaja se u pravilu provodi putem **javnog natječaja** (javno nadmetanje ili javno prikupljanje ponuda). Iznimno, raspolaganje se može provesti i **neposrednom pogodbom** uz naknadu JLS/JPRS-u ili pravnoj osobi čiji su vlasnici/osnivači, osobito radi provedbe komercijalnih projekata ili projekata koji nisu od javnog interesa. Nekretnine u vlasništvu RH mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu JLS/JPRS, a samo iznimno s trećim osobama, u slučaju opravdanoga gospodarskog interesa.

#### 4.7. Posebni propisi i imovina pod posebnim režimom

- **Nerazvrstane ceste:** Zakon o cestama definira nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi, neotuđivo vlasništvo JLS na čijem se području nalaze, te se kao takve upisuju u zemljišne knjige. Financiranje njihove gradnje, rekonstrukcije i održavanja osigurava se iz proračuna JLS-a, komunalne naknade i doprinosa te drugih izvora.
- **Vodno dobro:** Zakonom o vodama uređuje se pravni status voda i vodnoga dobra, čije je upravljanje zajednička odgovornost RH, Hrvatskih voda i JLS/JPRS. Za pravo građenja ili služnosti vodnih građevina u vlasništvu RH na nekretninama JLS/JPRS-a **ne plaćaju se naknade** pod uvjetom uzajamnosti.
- **Poljoprivredno zemljište:** Raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države od strane JLS-a uvjetovano je prethodnim donošenjem **Programa raspolaganja** na koji suglasnost daje nadležno Ministarstvo. Taj program, između ostalog, određuje površine za prodaju, koje su ograničene na najviše 25% ukupne površine državnog poljoprivrednog zemljišta.
- **Infrastrukturne građevine:** Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina osigurava **oslobađanje od plaćanja naknada** za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja na zemljištu u vlasništvu RH i JLS/JPRS-a, radi učinkovitijeg sudjelovanja u kohezijskoj politici Europske unije.
- **Javno-privatno partnerstvo (JPP):** Zakon uređuje JPP kao dugoročan ugovorni odnos između javnog i privatnog partnera za izgradnju i/ili rekonstrukciju i održavanje javne građevine u svrhu pružanja javnih usluga iz okvira nadležnosti javnog partnera.

Sustav upravljanja državnom imovinom, uz nadzor nadležnog Ministarstva, postavlja čvrste temelje za prijenos vlasništva i ostvarivanje projekata od javnog interesa na lokalnoj i regionalnoj razini, definirajući pritom transparentne i pravno utemeljene postupke, s naglaskom na opću dobrobit i razvoj.

#### **4.8. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora**

##### **Strategija gospodarenja poslovnim prostorima – Principi transparentnosti i ekonomske učinkovitosti**

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, temeljni propis za regulaciju ovog segmenta općinske imovine, postavlja jasne okvire za zasnivanje i prestanak zakupa, kao i za kupoprodaju poslovnih prostora u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Primarni strateški cilj Općine Pušća je osigurati da se raspolaganje ovom imovinom provodi na najtransparentniji i ekonomski najučinkovitiji način.

**Davanje poslovnog prostora u zakup putem javnog natječaja:** Slijedeći načelo gospodarenja imovinom "dobrog gospodara", poslovni prostori u vlasništvu Općine Pušća, kao i prostori pravnih osoba u njezinom pretežitom vlasništvu, daju se u zakup isključivo putem **javnog natječaja**. Javni natječaj se smatra nezaobilaznim mehanizmom za postizanje tržišne cijene najma i osiguravanje jednakosti uvjeta za sve zainteresirane subjekte. Ova obveza primjenjuje se i na poslovni prostor koji je u zemljišnim knjigama još uvijek upisan kao društveno vlasništvo, a na kojem Općina ima pravo raspolaganja ili korištenja.

**Iznimka od javnog natječaja – Izravno sklapanje ugovora:** Iznimno, dopušteno je sklapanje ugovora o zakupu bez javnog natječaja isključivo u situacijama definiranim zakonom. Ovaj izuzetak striktno se odnosi na međusobne pravne poslove između Općine Pušća, Republike Hrvatske, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom pretežitom vlasništvu. Preduvjet za takvo izravno raspolaganje je postojanje jasnog i dokumentiranog **javnog interesa**, odnosno da je postupak u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Općine.

**Politika kupoprodaje poslovnih prostora sadašnjim korisnicima:** Prodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine sadašnjem zakupniku ili korisniku predstavlja mogućnost legalizacije dugogodišnjeg poslovnog odnosa, ali je uvjetovana rigoroznom kontrolom ispunjenja propisanih uvjeta:

1. **Dugogodišnji kontinuitet:** Zakupnik ili korisnik mora neprekidno koristiti prostor u trajanju od najmanje pet (5) godina.
2. **Zakonitost i urednost:** Mora obavljati dopuštenu djelatnost te uredno ispunjavati sve obveze iz ugovora o zakupu i sve financijske obveze prema Općini i drugim javnim tijelima.

3. **Pravni status:** Protiv korisnika bez ugovora ne smije se voditi postupak radi ispražnjenja poslovnog prostora.

Odluku o kupoprodaji donosi **Predstavničko tijelo Općine**, na prijedlog Općinskog načelnika, nakon utvrđivanja svih zakonskih preduvjeta i procjene vrijednosti.

**Fiskalna i ugovorna disciplina:** Kao temeljni princip fiskalne odgovornosti, poslovni prostor se ne može prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom ili općinskom proračunu, zaposlenicima ili dobavljačima, osim ako su odobrene odgode plaćanja uz pridržavanje rokova. Općina će u skladu sa Zakonom donijeti svoje **opće akte** koji će detaljno razraditi proceduru kupoprodaje.

#### **4.9. Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Pušća**

##### **Strateški okvir za suradnju i kapitalizaciju državne imovine za lokalne potrebe**

Državna imovina na području Općine Pušća promatra se kao ključni resurs za realizaciju općinskih razvojnih projekata. U povijesnom kontekstu, suradnja je rezultirala darovanjem nekretnina Općini za izgradnju infrastrukturnih, obrazovnih, kulturnih i drugih objekata od javnog interesa, u skladu sa Zakonom o upravljanju državnom imovinom i pripadajućim uredbama.

**Aktivacija neaktivne imovine i prostorno planiranje:** Osnova za aktivaciju, dosad neaktivne, državne imovine na području Općine jesu **projekti** Općine Pušća i efikasno **donošenje prostornih planova**. Strateški je cilj Općine osigurati proaktivnu ulogu u iniciranju prostornih planova, uz zakonsku obvezu pravovremenog dostavljanja odluka o izradi plana nadležnom Ministarstvu. Ova koordinacija osigurava da raspolaganje državnom imovinom bude usklađeno s dugoročnim prostornim i razvojnim ciljevima Općine.

**Značaj Središnjeg registra državne imovine (SRDI):** Središnji registar državne imovine, uspostavljen Zakonom, predstavlja sveobuhvatnu, cjelovitu i metodološki standardiziranu evidenciju imovine. Za potrebe planiranja i upravljanja, Općina prepoznaje SRDI kao temeljnu referentnu bazu koja obuhvaća širok krug imovine:

- Imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske.
- Imovinu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.
- Imovinu trgovačkih društava, zavoda, ustanova i drugih pravnih osoba čiji je osnivač RH i/ili JLS/JPRS.

Potpuna integracija u SRDI omogućava Općini da donosi strateške odluke utemeljene na najtočnijim dostupnim podacima o imovinskom portfelju.

**Korištenje EU fondova kroz infrastrukturne projekte:** U svrhu osiguravanja pretpostavki za učinkovitije provođenje kapitalnih infrastrukturnih projekata, Općina primjenjuje Zakon o uređenju imovinskopravnih odnosa. Ovaj propis je od izuzetne važnosti jer olakšava rješavanje imovinskopravnih odnosa i smanjuje administrativni teret radi uspješnijeg sudjelovanja u kohezijskoj politici Europske unije i korištenju sredstava iz EU fondova.

#### **4.10. Zemljišta u vlasništvu Općine Pušća**

##### **Sveobuhvatna strategija upravljanja zemljišnim portfeljem**

Zemljišta u vlasništvu Općine Pušća, osobito građevinska, prepoznata su kao temeljni katalizator za buduće investicije i poboljšanje kvalitete života građana. Strateško upravljanje ovim portfeljem zahtijeva višeslojni pristup koji obuhvaća uknjižbu, uređenje, i odgovorno raspolaganje.

##### **A. Prioritetni cilj: Usklađivanje i uknjižba imovine (2025. – 2030.)**

Osnovni preduvjet za valorizaciju zemljišta je usklađivanje stvarnog stanja s upisima u zemljišnim knjigama i katastru. Općina je opredijeljena za pojačane aktivnosti upisa prava vlasništva svojih nekretnina u zemljišnim knjigama u strateškom razdoblju 2025.-2030.

- **Rješavanje imovinskopravnih složenosti:** Poseban fokus je na zemljištima koja su 1991. godine samo dijelom bila u građevinskom području. Za takve slučajeve, strategija

zahtijeva izradu elaborata cijepanja i pokretanje postupka nagodbe s Državnim odvjetništvom.

- **Ažuriranje baze podataka:** Sve uknjižene nekretnine moraju biti bez odgode evidentirane u jedinstvenoj općinskoj bazi podataka.
- **Procjena i vrednovanje:** Prosječna cijena nekretnina u pripadajućoj katastarskoj općini služit će za utvrđivanje knjigovodstvene cijene, dok će se tržišna vrijednost utvrđivati od strane ovlaštenih tijela isključivo prije sklapanja konkretnih pravnih poslova, radi optimizacije troškova.

**B. Uređenje građevinskog zemljišta i poticanje naseljavanja:** Građevinsko zemljište u vlasništvu Općine mora se aktivno uređivati kako bi se učinilo sposobnim za gradnju i privlačenje investitora. Uređenje obuhvaća:

1. **Imovinskoppravna i tehnička priprema:** Rješavanje svih imovinskopravnih odnosa i ishođenje dozvola.
2. **Financijsko osiguranje:** Osiguranje sredstava u Proračunu Općine za radove na uređenju.
3. **Komunalna i infrastrukturna realizacija:** Građenje ili rekonstrukcija komunalne infrastrukture, sanacija terena (odvodnjavanje, izravnavanje) te koordinirana suradnja s pravnim osobama s javnim ovlastima za izgradnju prometne, vodne, elektroopskrbne i telekomunikacijske infrastrukture.

Krajnji cilj uređenja jest djelovanje sukladno prostornim planovima, poticanje izgradnje i naseljavanja te podizanje opće kvalitete života.

**C. Politika raspolaganja i promicanje dugoročnih oblika:** Raspolaganje zemljištem provodi se primarno putem **javnog prikupljanja ponuda** (javnih natječaja), uz objavu u javnim glasilima i na web stranicama Općine. Prihodi se iskazuju na temelju prodaje i sklopljenih ugovora o zakupu.

**Strateški prioritet** Općine jest ostvarivanje ciljeva ne primarno **prodajom** nekretnina, već sklapanjem dugoročnih pravnih poslova, kao što su **pravo građenja i zakup**, u svrhu dugoročnog očuvanja vrijednosti općinske imovine.

**Iznimke od javnog natječaja – Neposredna pogodba:** Općina može iznimno raspolagati zemljištem bez javnog natječaja, po tržišnoj vrijednosti, u sljedećim slučajevima:

1. **Pravni subjekti u javnom vlasništvu:** Kada pravo vlasništva stječu Republika Hrvatska, JLS/JPRS ili pravne osobe u njihovom pretežitom vlasništvu, ako je to u interesu općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana.
2. **Nadopuna čestice za gradnju:** Prodaja zemljišta osobi kojoj je dio potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice, pri čemu taj dio ne prelazi **20%** površine planirane čestice.
3. **Legalizacija i nadopuna:** Prodaja dijela zemljišta osobi koja je izgradila građevinu bez dozvole, ako joj nedostaje do **20%** površine planirane čestice, uz uvjet ishođenja građevinske dozvole u roku od jedne godine.

**D. Upravljanje poljoprivrednim zemljištem:** Zemljište u vlasništvu Općine koje se nalazi izvan građevinskog područja mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju. Raspolaganje ovim zemljištem vrši se isključivo putem **javnih poziva za zakup**, uz striktno pridržavanje odredaba Zakona o poljoprivrednom zemljištu, kako bi se potaknula poljoprivredna obrada.

Za provedbu navedenih strateških ciljeva, Općina će izraditi novu **Odluku o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Pušća**, usklađenu s ovom strategijom i relevantnim zakonodavnim okvirom.

### **Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, ("Narodne novine", broj 94/13, 18/16, 89/17, 52/18 i 112/18)**

Ovaj Zakon predstavlja temeljni pravni okvir koji Općina Pušća koristi kao referentnu točku za uspostavu vlastitih sustava upravljanja imovinom. Iako primarno regulira državnu imovinu, njegove opće odredbe, načela transparentnosti, ekonomičnosti i odgovornog gospodarenja ("dobar gospodar"), izravno su implementirane u strateške smjernice Općine za raspolaganje vlastitom imovinom. Zakon definira oblike raspolaganja (prodaja, zakup, zamjena, darovanje) i uvjete pod kojima se ti pravni poslovi mogu sklapati, s posebnim naglaskom na zaštitu javnog interesa i sprječavanje umanjenja vrijednosti imovine. Općina Pušća obvezna je, u nedostatku detaljnijih općinskih akata, primjenjivati supsidijarne odredbe ovog Zakona kako bi osigurala pravnu sigurnost i konzistentnost u postupanju.

## **Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina, ("Narodne novine", broj 80/11 i 144/21)**

Ovaj Zakon ključan je za ubrzanje i pojednostavljivanje realizacije kapitalnih projekata Općine Pušća. Cilj Zakona je osigurati pretpostavke za učinkovitije provođenje projekata izgradnje infrastrukturnih građevina od interesa za lokalnu samoupravu. Za Općinu, primjena ovog Zakona omogućava brže rješavanje imovinskopravnih odnosa i u pojedinim slučajevima **oslobađanje od plaćanja naknada** za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja na zemljištu, što je od esencijalne važnosti za povlačenje sredstava iz Europske unije i za uspješno sudjelovanje u kohezijskoj politici.

### **4.11. Politika upravljanja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Pušća**

Zemljište koje se prema svojoj kulturi definira kao poljoprivredno, a nalazi se u vlasništvu Općine Pušća, ima dualni strateški značaj. Primarno, mora se aktivno **održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju** sve do eventualnog privođenja drugoj namjeni, ukoliko je to predviđeno dokumentom prostornog uređenja Općine Pušća.

Da bi se ostvario cilj iskorištavanja i održavanja ovog resursa, Općina će sustavno raspisivati **javne pozive i natječaje** za davanje zemljišta u zakup za poljoprivrednu obradu, potičući time lokalne poljoprivrednike i OPG-ove. Prilikom raspolaganja poljoprivrednim zemljištem, Općina se strogo pridržava odredaba **Zakona o poljoprivrednom zemljištu**, primjenjujući analogno način raspolaganja kakav je propisan za poljoprivredno zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske. Time se osigurava pravna usklađenost i jednaki uvjeti za sve subjekte.

**Uređenost i usklađenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja** predstavlja osnovu i neizostavan preduvjet za daljnja zakonita i transparentna raspolaganja nekretninama. Stoga je trajna obveza Općine proaktivno rješavanje svih neusklađenosti i nepotpunih upisa.

### **4.12. Poslovni prostori u vlasništvu Općine Pušća**

#### **Strategija raspolaganja, zakupa i kapitalizacije poslovnog prostora**

Općina Pušća posjeduje portfelj poslovnih prostora koji se nalaze u upotrebljivom stanju i aktivno se koriste, čime generiraju prihod i podupiru lokalnu ekonomiju. Strategija Općine za

upravljanje poslovnim prostorima temelji se na principu optimizacije korištenja, transparentnosti zakupa i uknjižbi vlasništva.

**Politika zakupa i određivanje cijena:** Za sve poslovne prostore u vlasništvu Općine sklopljeni su ugovori o zakupu. Cijena zakupa određuje se sukladno općem aktu Općine, vodeći računa o vrsti djelatnosti koja se obavlja:

- **Socijalna i neprofitna kategorija:** Najniža cijena zakupa određena je za prostore koji se koriste za društveno koristan rad i neprofitne djelatnosti, čime Općina direktno podupire civilno društvo i socijalnu skrb.
- **Tržišna kategorija:** Za komercijalne i tržišne djelatnosti određena je realna tržišna cijena zakupa.

**Postupak davanja u zakup:** Davanje poslovnih prostora u zakup provodi se putem **javnog natječaja**, u skladu s važećom regulativom. Ugovori o zakupu sklapaju se na određeno vrijeme, u trajanju od najmanje jedne (1) godine, a najduže do pet (5) godina.

**Iznimke i ulaganja:** Iznimno, poslovni prostor može se dati u zakup i na dulji rok od pet godina, uz prethodnu odluku Općinskog načelnika. Takav produženi rok mora biti jasno obrazložen u natječaju, obično u slučaju kada se od zakupnika zahtijevaju **značajna ulaganja** u poslovni prostor, čime se dugoročno povećava vrijednost općinske imovine. Početna cijena zakupnine na javnom natječaju određuje se u skladu s općinskim općim aktom.

**Pravni status i uknjižba vlasništva:** Unatoč zadovoljavajućem stanju i aktivnom korištenju, za dio poslovnih prostora nije proveden potpun upis prava vlasništva u zemljišne knjige. Uknjižba se otežava potrebom za izradom etažnih elaborata zgrade ili rješavanjem pitanja povezivanja glavne knjige sa knjigom položenih ugovora.

**Strateški ciljevi za poslovne prostore:** Glavni cilj Općine u idućem četverogodišnjem razdoblju je **uknjižiti sve poslovne prostore** u svoje vlasništvo u zemljišnim knjigama. Nadalje, cilj je maksimizirati funkcionalnost prostora, sagledavajući pritom cjelokupni učinak na lokaciju, s posebnim naglaskom na poticanje **otvaranja novih radnih mjesta**. Strategija jasno definira da se ciljevi ostvaruju prvenstveno **davanjem u zakup**, a ne prodajom poslovnih prostora, s ciljem trajnog očuvanja i kapitalizacije imovine.

**Politika prodaje poslovnog prostora sadašnjem zakupniku:** Općina može prodati poslovni prostor sadašnjem zakupniku, sukladno Zakonu i Općinskoj odluci, uz uvjet da zakupnik

**uredno izvršava sve ugovorne i financijske obveze.** Popis poslovnih prostora namijenjenih prodaji se javno objavljuje. Pravo na kupnju može ostvariti zakupnik koji:

1. Ima sklopljen ugovor i obavlja dopuštenu djelatnost te koristi prostor **neprekinuto najmanje pet godina.**
2. Ima kraći zakupni odnos, ali je bio u neprekinutom zakupnom odnosu s Općinom ukupno **najmanje pet godina.**
3. Je kao nasljednik ili član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a vrijeme zakupa njegovog prednika uračunava se u neprekinuto trajanje od najmanje pet godina.
4. Je morao napustiti prostor zbog povrata prijašnjem vlasniku (restitucija), a do tada je bio u zakupu neprekidno najmanje pet godina.

**Automatsko produženje zakupa:** Općina je dužna samoinicijativno ili na zahtjev zakupnika koji u potpunosti izvršava svoje obveze ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme (ne duže od pet godina), osim ako je Općini taj prostor potreban za obavljanje njezine djelatnosti.

**Održavanje i troškovi:** Kontinuirano održavanje poslovnih prostora, posebno onih koji nisu u komercijalnoj uporabi, predstavlja trajnu obvezu Općine. Rezijski troškovi za sve poslovne prostore padaju na teret korisnika prostora.

**Financiranje udruga i neprofitnih subjekata:** Udruge i neprofitni subjekti koji provode programe i projekte od interesa za opće dobro mogu se financirati iz proračuna JLS/JPRS-a. **Uredba o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro** propisuje da se dodjela financijske i nefinancijske podrške (uključujući dodjelu prava na nekretninama) vrši isključivo putem **javnog natječaja.**

Međutim, ponavlja se i zakonska iznimka koja omogućava sklapanje ugovora o zakupu bez javnog natječaja kada se ugovor sklapa između javnopravnih tijela (RH, JLS/JPRS, te pravne osobe u njihovom vlasništvu) ukoliko je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana, što omogućava olakšano korištenje prostora za udruge i ustanove.

## **Zakonski propisi kojima je uređen zakup i kupoprodaja poslovnog prostora:**

1. **Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ("Narodne novine", broj 125/11, 64/15 i 112/18).**

### **4.13. Građevinsko i poljoprivredno zemljište u vlasništvu Općine Pušća**

#### **Strateško upravljanje i kapitalizacija zemljišnog portfelja**

Općina Pušća evidentira i upravlja značajnim portfeljem građevinskog i poljoprivrednog zemljišta, pri čemu se sve zemljišne čestice redovito vode i ažuriraju u centralnom registru nekretnina Općine. Upravljanje i raspolaganje ovim zemljištem temelji se na principu maksimizacije ekonomske funkcije i javne koristi.

**Provedba aktivnosti u upravljanju i raspolaganju:** Aktivnosti u upravljanju zemljištem su višestruke i obuhvaćaju:

- **Aktivno raspolaganje:** Provođenje postupaka prodaje, s naglaskom na privlačenje investicija.
- **Osmišljavanje pravnih poslova:** Osnivanje prava građenja i prava služnosti, čime se kapitalizira imovina bez otuđenja vlasništva.
- **Rješavanje imovinskopravnih odnosa:** Provođenje postupaka sređivanja zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja.
- **Davanje u zakup:** Iznajmljivanje poljoprivrednog zemljišta za obradu.
- **Strateška kupnja:** Kupnja građevinskog i poljoprivrednog zemljišta u svrhu realizacije općinskih infrastrukturnih i razvojnih projekata.

**Unapređenje poljoprivredne proizvodnje i okrupnjavanje zemljišta:** Općina prepoznaje složenu problematiku poljoprivrednog zemljišta, uključujući nesređene imovinskopravne odnose, usitnjenost, male parcele i raspršenost, što direktno utječe na neefikasnost poljoprivredne proizvodnje i onemogućava planski razvoj gospodarstva.

- **Implementacija Zakona o poljoprivrednom zemljištu:** Općina je obavezna, sukladno novom Zakonu o poljoprivrednom zemljištu, donijeti i provoditi **Program korištenja**

**sredstava** namijenjenih isključivo za **okrupnjavanje, navodnjavanje, privođenje funkciji i povećanje vrijednosti** poljoprivrednog zemljišta.

- **Izveštajna obveza:** Općina je dužna Ministarstvu podnositi godišnje izvješće o ostvarivanju navedenog programa do 31. ožujka za prethodnu godinu.
- **Pristup javnim evidencijama:** Općina koristi ovlaštenje za pristup i korištenje podataka o državnom poljoprivrednom zemljištu iz svih javnih evidencija (sudovi, državna tijela) radi planske pripreme okrupnjavanja i efikasnijeg upravljanja.
- **Raspolaganje državnim poljoprivrednim zemljištem:** Općina može raspolagati državnim poljoprivrednim zemljištem isključivo nakon donošenja **Programa raspolaganja** na koji je Ministarstvo dalo suglasnost.

**Pravna sigurnost i restitucija:** Prilikom raspolaganja zemljištem, Općina mora izuzetno pažljivo voditi računa o zahtjevima za povrat, odnosno određivanje naknade za oduzetu imovinu temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (restitucija). Raspolaganje je dopušteno samo onim zemljištem za koje je pribavljena službena potvrda da za isto **nije podnesen zahtjev za povrat**.

**Zakonski propisi kojima je uređeno upravljanje i raspolaganje građevinskim i poljoprivrednim zemljištem:**

1. Zakon o poljoprivrednom zemljištu, ("Narodne novine", broj 20/18, 115/18, 98/19 i 57/22).

#### **4.14. Nerazvrstane ceste u vlasništvu Općine Pušća**

**Pravni status, upravljanje i uknjižba infrastrukturnog javnog dobra**

Nerazvrstane ceste definirane su kao "ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti" a koje nisu kategorizirane kao javne ceste. One imaju status **javnog dobra u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu jedinice lokalne samouprave** i ključne su za funkcioniranje lokalne zajednice.

**Uknjižba i katastarska evidencija:** Općina je poduzela sve korake da se nerazvrstane ceste uknjiže u zemljišnim knjigama kao javno dobro u neotuđivom vlasništvu Općine. Unatoč tome,

značajan dio nerazvrstanih cesta još uvijek nije evidentiran u katastru niti uknjižen u zemljišnim knjigama na ime Općine.

- **Kontinuirano sređivanje:** Ucertavanje i upis će se kontinuirano nastaviti sukladno financijskim i tehničkim mogućnostima Općine. Iako je postupak izuzetno opsežan, tehnički složen i predstavlja značajno administrativno opterećenje, on pojednostavljeno omogućava upis prava vlasništva na Općinu bez dugotrajnog sudskog dokazivanja.
- **Katastar nerazvrstanih cesta:** Općina posjeduje izrađen katastar nerazvrstanih cesta s evidencijom postojećih trasa, što služi kao temelj za daljnje investicijsko planiranje i legalizaciju imovinskog statusa.

**Raspolaganje i ograničenja:** Nerazvrstana cesta se ne može otuđiti iz vlasništva Općine niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava.

- **Iznimke za stvarna prava:** Jedine iznimke su **pravo služnosti i pravo građenja**, koja se mogu osnovati radi gradnje građevina (npr. komunalne infrastrukture), pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje ceste. Odluku o osnivanju ovih prava donosi izvršno tijelo Općine.
- **Zakup dijela ceste:** Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i slično) može se dati u zakup sukladno posebnim propisima, isključivo ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost pješaka i održavanje ceste.
- **Namjenska imovina:** Nekretnina koja je pribavljena izvlaštenjem ili drugim pravnim poslom, a lokacijskom dozvolom je predviđena za građenje nerazvrstane ceste, ne može se otuđiti.

#### 4.15. Sportski objekti

##### **Integrirana politika upravljanja i financiranja sportskih objekata**

Sportski objekti i druge nekretnine u vlasništvu Općine ključni su za poticanje i razvoj sportske djelatnosti i socijalne kohezije zajednice. Zakon o sportu omogućio je prijelaz vlasništva ovih objekata (koji su se koristili od strane sportskih organizacija) u vlasništvo općina i gradova, ukoliko nadležno Općinsko vijeće donese akt o preuzimanju.

**Mjere za poboljšanje upravljanja i korištenja:** S obzirom na dosadašnji model, nužno je poduzeti konkretne mjere za poboljšanje organizacije, financiranja i upravljanja sportskim objektima:

1. **Zemljišnoknjižna uknjižba vlasništva:** Apsolutni prioritet je uknjižba vlasništva na svim sportskim objektima. Uređeno vlasništvo je preduvjet za legalno investiranje i raspolaganje.
2. **Praćenje operativnih troškova (Cost-Centar model):** Uvođenje praćenja operativnih troškova za svaki pojedini objekt radi procjene financijskog rezultata imovine. Ovo omogućava identifikaciju "problematičnih jedinica" i pravovremeno saniranje provedbom odgovarajućih mjera.
3. **Optimalizacija korištenja:** Razvijanje modela koji maksimizira iskorištenost sportskih objekata, čime se unapređuje način upravljanja i dostupnost građanima.
4. **Očuvanje vrijednosti i sportske funkcije:** Osiguravanje kontinuiranog održavanja objekata radi očuvanja i mogućeg povećanja njihove ekonomske vrijednosti, uz primarno osiguravanje njihove sportske funkcije.

Općina Pušća je u postupku donošenja općeg akta kojim će se detaljno urediti upravljanje i korištenje sportskih objekata na svojem području.

#### **4.16. Kulturna dobra**

##### **Politika zaštite, očuvanja i stavljanja u funkciju kulturne baštine**

Kulturni objekti klasificirani su kao imovina koja omogućava aktivnosti koje Općina podržava iz društvenih, socijalnih i kulturnih razloga. S građevinama u statusu kulturnog dobra postupa se isključivo u skladu s **Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara**.

**Mjere za upravljanje kulturnim objektima:** Strateški cilj je očuvanje i maksimalno stavljanje u funkciju svih kulturnih objekata, uzimajući u obzir financijske mogućnosti Općine:

- **Završetak inventure i uknjižbe:** Provedba postupaka uknjižbe i završetak inventure radi postizanja ažurnosti i cjelovitosti podataka, čime se stvara jasan imovinskopравни status.

- **Uvođenje operativnih izvještaja:** Uvođenje sustava izvještavanja i analize poslovanja za kulturna dobra (npr. troškovi održavanja naspram koristi) radi mogućnosti ocjene financijskog rezultata i provedbe primjerenih sanacijskih mjera za optimizaciju.

#### **4.17. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima u vlasništvu Općine Pušća** **Korporativno upravljanje, fiskalna odgovornost i transparentnost**

Općina Pušća ima poslovni udio u trgovačkom društvu **ZAPREŠIĆ d.o.o. za komunalne djelatnosti**. Strategija Općine u vezi s ovim udjelima usmjerena je na osiguravanje transparentnog, odgovornog, profesionalnog i učinkovitog upravljanja u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i propisima o fiskalnoj odgovornosti.

**Uskladenost i ažuriranje podataka:** Općina će ažurirati podatke u Registru imenovanih članova nadzornih odbora i uprava. Iako je društvo jedino ovlašteno tražiti upis promjena u Sudski registar, Općina će u suradnji s društvima osigurati pravovremeno podnošenje prijedloga za upis promjena, čime se službeno verificiraju i objavljuju podaci.

#### **Aktivnosti u upravljanju (su)vlasničkim udjelom:**

1. **Analiza poslovanja:** Kontinuirano prikupljanje i detaljna analiza izvješća o poslovanju trgovačkih društava.
2. **Izjava o fiskalnoj odgovornosti:** Osiguravanje pravovremene dostave Izjave, popunjenog Upitnika, Plana otklanjanja slabosti i nepravilnosti te Mišljenja unutarnjih revizora od strane Uprave, do 31. ožujka tekuće godine.
  - *Koordinacija suvlasnika:* Posebna pažnja posvećena je koordinaciji među jedinicama lokalne samouprave koje su suvlasnici, s jasnim protokolima o tome koja jedinica provjerava dokumentaciju i obavještava ostale.
3. **Registar imenovanih članova:** Popunjavanje i ažuriranje internog Registra imenovanih članova nadzornih odbora i uprava te njegova javna objava na internetskoj stranici Općine Pušća.

#### **Mjere za unapređenje upravljanja i sprječavanje korupcije:**

- **Izbor direktora:** Provedba natječaja za izbor direktora u suradnji s ostalim vlasnicima.

- **Unapređenje izvještavanja:** Nakon godišnjih skupština, unapređivati način, opseg i objavljivanje podataka.
- **Nadzor i transparentnost:** Provjera dostavljenih Izjava o fiskalnoj odgovornosti.
- **Nepravilnosti i prijevare:** Imenovana osoba za nepravilnosti spremna je zaprimati obavijesti i poduzimati mjere, uključujući obavještavanje Državnog odvjetništva i nadležnog tijela pri Ministarstvu financija.
- **Sukob interesa i antikorupcija:** Uputiti trgovačkim društvima provjeru ovlasti glede sukoba interesa članova uprava i nadzornih odbora kao ključni element jačanja prevencije korupcije.
- **Javna objava informacija:** Preporučiti trgovačkim društvima javnu objavu bitnih informacija na njihovim internetskim stranicama (ciljevi, vlasnička struktura, financijska pomoć, registar ugovora o javnoj nabavi, itd.).

#### **4.18. Druga imovina Općine Pušća**

##### **Sveobuhvatna evidencija i upravljanje raznovrsnom imovinom**

Pored nekretnina, portfelj Općine Pušća obuhvaća širok spektar druge imovine.

##### **Oblici druge imovine Općine Pušća:**

1. **Nematerijalna imovina:** Projekti i elaborati.
2. **Materijalna imovina:** IT oprema, namještaj, uredska oprema, itd.
3. **Sitan inventar.**
4. **Nefinancijska imovina u pripremi.**
5. **Novac u blagajni i banci.**
6. **Potraživanja:**
  - Za poreze (porez na potrošnju, porez na kuće za odmor).
  - Za prihode od imovine (stanarina, zakup javne površine, zakup poslovnog prostora, spomenička renta, koncesije).

- Za komunalne doprinose i naknade (komunalni doprinos, komunalna naknada za stambeni i poslovni prostor, vodni doprinos).
- Za prihode iz proračuna, od prodaje građevinskih zemljišta i objekata.

7. **Zajmovi.**

8. **Udjeli u glavnici.**

9. **Obveze.**

**Evidencija i inventura imovine:** Sva imovina Općine obvezno se upisuje u odgovarajuće financijske knjige osnovnih sredstava i sitnog inventara, s naznačenom nabavnom i knjigovodstvenom vrijednosti, te se klasificira po kontima i amortizacijskim grupama. Jednom godišnje, krajem godine, provodi se **inventura imovine** radi usklađivanja vrijednosti i osiguravanja točnosti financijskih i knjigovodstvenih evidencija. Općina osigurava vođenje i svih drugih propisanih evidencija u skladu s računovodstvenim standardima.

#### 4.19. Stanje dokumentacije o nekretninama

**Katastar:** Državna geodetska uprava (DGU) na području Općine Pušća raspolaže **pouzdanim i preciznim podacima** o broju i obliku katastarskih čestica. Sve katastarske evidencije vođene su u skladu sa zakonskim propisima, što osigurava ažurnu tehničku evidenciju zemljišta.

**Zemljišne knjige:** Općina Pušća procjenjuje da je značajan dio njezine ukupne imovine upisan u zemljišnim knjigama, čime je pravno formalizirano vlasništvo. Međutim, postoji evidentna potreba za provođenjem **obnove katastra i zemljišnih knjiga** jer su službene katastarske i zemljišnoknjižne evidencije i dalje neusklađene, što otežava transparentno i učinkovito raspolaganje.

**Registar državne imovine:** Registar državne imovine javno je objavljen na službenoj internetskoj stranici nadležnog Ministarstva. Iako se primarno odnosi na državnu imovinu, ovaj registar služi Općini kao model i referentna točka za uspostavu i vođenje vlastitih preciznih evidencija.

**Državna riznica:** Ministarstvo financija izradilo je obvezujuće **Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske**. Ove Upute, iako primarno namijenjene državnim tijelima, ključne su za Općinu jer definiraju:

- Obuhvat imovine u vlasništvu RH.
- Potrebu **usklađivanja knjigovodstvenog sa stvarnim stanjem** imovine.
- Načela iskazivanja vrijednosti i postupak procjene vrijednosti imovine.
- Pravila za knjigovodstveno evidentiranje u računovodstvu proračuna. Općina Pušća nastoji primijeniti ova načela kako bi osigurala financijsku transparentnost i točnost u svojim evidencijama.

**Prostorni planovi:** Općina Pušća ima usvojen **Prostorni plan uređenja Općine Pušća**, koji predstavlja temeljni dokument za planiranje korištenja zemljišta i razvojne projekte.

### **Neprocijenjene nekretnine**

**Regulacija procjene vrijednosti:** Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj rigorozno je regulirana **Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina** ("Narodne novine", broj 78/15). Zakon se isključivo bavi **tržišnom vrijednošću nekretnina** i u potpunosti je usklađen s Direktivom 2014/17/EU (o potrošačkim kreditima).

- **Metodologija:** Tržišna vrijednost procjenjuje se pomoću tri metode i sedam postupaka, pri čemu su propisani načini prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjenu, neovisno o vlasništvu nekretnine.
- **Ovlaštene osobe:** Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: **stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji**.
- **Svrha procjene:** Ovisno o namjeni (npr. prodaja, izvlaštenje, osiguranje), Zakonom su propisani i posebni načini procjene vrijednosti nekretnina.

**Politika Općine Pušća u procjeni:** Općina Pušća planira pokretati postupke procjene vrijednosti određenih nekretnina. **Prodaji nekretnina nužno prethodi procjena tržišne vrijednosti** koju utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske struke. Općina može sklopiti okvirni ugovor s izabranim sudskim vještakom za izradu elaborata, pri čemu se sadržaj i oblik elaborata moraju strogo pridržavati zakonskih propisa i ugovornih uputa.

#### **4.20. Darovanje nekretnina u vlasništvu Općine Pušća**

**Pravni okvir darovanja državne imovine JLS-u:** Općina Pušća, kao i druge jedinice lokalne samouprave (JLS), podnosi zahtjeve za darovanje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske s ciljem realizacije projekata od javnog interesa. **Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu RH** propisuje da se nekretnine mogu darovati JLS-u ili ustanovama čiji je osnivač RH/JLS, isključivo u svrhe:

1. **Gospodarskog razvoja:** Izgradnja poduzetničkih zona i sličnih projekata.
2. **Javnog i socijalnog interesa:** Izgradnja škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, groblja, društvenih domova, tržnica, itd.
3. **Izvršenja obveza RH.**

**Prijenos vlasništva po sili zakona:** Temeljem novog **Zakona o upravljanju državnom imovinom**, nekretnine u vlasništvu RH koje su se na dan 1. siječnja 2017. godine koristile kao škole, zdravstvene ustanove, groblja, parkovi, sportska igrališta i društveni domovi, upisat će se u vlasništvo JLS-a (Općine Pušća) na čijem se području nalaze, odnosno u vlasništvo ustanove koja ih koristi, ako je pravo stekla temeljem posebnog propisa.

- **Obveza JLS-a:** JLS/Ustanove su bile dužne do 31. prosinca 2020. godine dostaviti Ministarstvu zahtjev za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva.
- **Troškovi:** Općina/Ustanove snose troškove provedbe svih pripremnih i provedbenih postupaka, uključujući i formiranje građevinskih čestica, radi upisa vlasništva u zemljišne knjige.

**Strateški cilj Općine:** Općina Pušća će aktivno tražiti darovanje nekretnina od nadležnog Ministarstva za realizaciju konkretnih projekata od interesa za lokalnu zajednicu.

## 5. ANALIZA STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA OSTALOM IMOVINOM I KONCESIJAMA

### Mineralne sirovine

**Pravni okvir i planiranje:** Gospodarenje mineralnim sirovinama regulirano je **Zakonom o rudarstvu** i **Zakonom o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika**. Osnovni dokument za planiranje na državnoj razini je **Strategija gospodarenja mineralnim sirovinama**.

- **Obveza JLS-a:** Jedinice lokalne samouprave (JLS) obvezne su u svojim razvojnim dokumentima osigurati provedbu navedene državne Strategije u roku od tri godine od njenog usvajanja.
- **Regulacija koncesija:** Zakon o rudarstvu detaljno uređuje sve aspekte, od istraživanja, eksploatacije, davanja koncesija za eksploataciju, do gradnje rudarskih objekata i naknada za koncesiju.
- **Vodna područja:** Za istraživanje i eksploataciju u područjima važnim za vodni režim primjenjuju se dodatno i propisi o vodama.

### 5.1. Poljoprivredno zemljište

**Ciljevi i očekivani učinci Zakona:** **Zakon o poljoprivrednom zemljištu** ("Narodne novine", broj 20/18, 115/18, 98/19 i 57/22) regulira održavanje, zaštitu, korištenje, promjenu namjene i raspolaganje državnim poljoprivrednim zemljištem.

Očekivani učinci provedbe Zakona su:

- Uvođenje veće discipline u prenamjeni poljoprivrednog zemljišta.
- **Okрупnjavanje poljoprivrednih gospodarstava** i povećanje površina.
- Uspostava informacijskog sustava za bolje upravljanje.
- **Ubrzavanje raspolaganja državnim poljoprivrednim zemljištem** (glavni prioritet).
- Stavljanje u funkciju dosad neiskorištenog poljoprivrednog zemljišta.

## 6. SMJERNICE ZA RAZVOJ TRGOVAČKIH DRUŠTAVA U VLASNIŠTVU OPĆINE PUŠĆA

**Značaj i načela poslovanja:** Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Pušća (kao što je **ZAPREŠIĆ d.o.o.**) osnovana su za obavljanje komunalnih djelatnosti, vodoopskrbe i odvodnje te su ključna za zapošljavanje i pružanje usluga od javnog interesa. Unatoč specifičnom karakteru, moraju se prilagoditi tržišnom natjecanju i poslovati učinkovito.

Općina Pušća skrbi o ovim društvima **pažnjom dobrog gospodara**, s obzirom da posluju pozitivno i redovito obavljaju svoje djelatnosti.

**Osnovni zadaci Strategije i kontrole:** Glavni zadatak Strategije je ostvarivanje gospodarskog rasta, razvoja, zaposlenosti i financijske koristi, uz aktivno pružanje javnih usluga. Ključna smjernica je **vršenje kontrole Općine Pušća kao vlasnika/suvlasnika**.

- **Odgovornost i ciljevi:** Odgovornost za rezultate poslovanja uključuje Uprave i Nadzorne odbore s jasnim sustavom ciljeva, poslovnih planova i pozitivnim poslovanjem kao konačnim rezultatom.
- **Politika i Plan upravljanja:** Za svako trgovačko društvo mora se objaviti politika poslovanja koja utvrđuje jasne ciljeve i strateške smjernice. Ove smjernice moraju sadržavati **kriterije mjerljivosti (KPI)** kojima će se pratiti realizacija godišnjih planova.
- **Očuvanje imovine:** Društva su dužna raditi na povećanju i očuvanju svoje imovine **pažnjom dobrog gospodara** i u koordinaciji s Općinom.

**Zakonski okviri za poslovanje:** Društva se moraju pridržavati sljedećih zakona:

- Zakon o trgovačkim društvima.
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru.
- Zakon o upravljanju državnom imovinom.

**Politika transparentnog i odgovornog upravljanja:** Općina Pušća djeluje kao **informiran i aktivan vlasnik**, provodeći jasnu i konzistentnu vlasničku politiku koja osigurava da se upravljanje obavlja transparentno, odgovorno i s potrebnim stupnjem profesionalnosti.

- **Unutarnja revizija/nadzor:** Društva moraju imati uspostavljenu **unutarnju reviziju** i barem unutarnji nadzor. Glavni cilj unutarnje revizije je **zaštita imovine Općine Pušća** i nadzor nad uredenosti i ekonomičnosti poslovanja.

**Provedbene mjere za trgovačka društva:** Općina će provoditi sljedeće mjere za kontrolu i transparentnost:

- Provjera dostavljenih Izjava o fiskalnoj odgovornosti.
- Osiguravanje transparentnosti i profesionalnosti kroz rad predstavnika u nadzornim odborima i skupštinama.
- Preporučiti javnu objavu bitnih informacija (ciljevi, vlasnička i glasačka struktura, financijska pomoć, registar ugovora o javnoj nabavi, plan nabave) na internetskim stranicama društava.
- Upućivanje društvima provjeru ovlasti glede **sukoba interesa** članova uprava i nadzornih odbora radi jačanja sprječavanja korupcije.

## **Druga imovina Općine Pušća**

**Sveobuhvatni popis imovine:** Druga imovina Općine obuhvaća širok raspon nematerijalne i materijalne imovine, financijske imovine i obveza:

1. **Nematerijalna imovina:** Projekti i elaborati.
2. **Materijalna imovina:** IT oprema, namještaj, uredska oprema, sitan inventar.
3. **Nefinancijska imovina u pripremi.**
4. **Novac:** Novac u blagajni i banci.
5. **Potraživanja:**
  - Za poreze (porez na potrošnju, porez na kuće za odmor).

- Za prihode od imovine (zakup, stanarina, spomenička renta, koncesije).
- Za komunalne doprinose i naknade (komunalni doprinos, komunalna naknada, vodni doprinos).
- Od prodaje zemljišta i objekata.

#### 6. Zajmovi i udjeli u glavnici.

#### 7. Obveze.

**Evidencija i godišnja inventura:** Sva imovina obavezno se upisuje u odgovarajuće financijske knjige (osnovna sredstva i sitan inventar) s naznačenom nabavnom i knjigovodstvenom vrijednosti, te se klasificira po kontima i amortizacijskim grupama.

- **Inventura:** Jednom godišnje, krajem godine, obavlja se **inventura imovine** radi usklađivanja vrijednosti i vođenja drugih propisanih evidencija.

## 7.SMJERNICE ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE PUŠĆA

### 7.1. Strateški temelj i ciljevi upravljanja imovinom

Strategija upravljanja imovinom Općine Pušća zasniva se na temeljnim načelima, smjernicama i pravilima utvrđenim u **Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske**. Ova usklađenost osigurava Općini poštivanje širih strateških ciljeva na državnoj razini, obvezujući sve upravitelje nekretnina na primjenu istih općih propisa i načela "dobrog gospodara".

**Glavna svrha i ciljevi Općinske strategije:** Glavna svrha Strategije jest transformirati nekretnine u vlasništvu Općine Pušća u **jedan od važnih resursa gospodarskog razvoja**, osiguravajući njihovu odgovornu upotrebu. Temeljni cilj je **učinkovito upravljanje svim oblicima imovine** prema načelu **dobroga gospodara**, što znači optimalno korištenje nekretnina za svrhu kojoj su namijenjene, ne umanjujući pritom njihovu vrijednost.

**Načela ekonomičnosti i raspolaganja:** Svaka odluka o upravljanju nekretninama mora se temeljiti na postizanju **najvećeg mogućeg ekonomskog učinka iskoristivosti**. Za nekretnine plasirane na slobodno tržište (fizičkim i pravnim osobama), teži se ostvarivanju najvećeg mogućeg prinosa.

- **Prioritet aktivacije:** Radi zaštite dugoročnih interesa, Općina treba prioritet dati aktivaciji imovine kroz osnivanje **prava građenja** i/ili **prava služnosti**, umjesto direktne prodaje. Ovaj model omogućava korištenje nekretnina prema namjeni te istovremeno povećava prihode Proračuna.
- **Tržišna ponuda:** Nekretnine koje su financijski neisplative ili zahtijevaju velika ulaganja, a Općina ih ne može ili ne želi financirati, potrebno je ponuditi na tržištu, ukoliko se to pokaže ekonomski i gospodarski opravdanim.

**Završetak započetih postupaka:** Postupci upravljanja imovinom započeti po ranijim odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom i Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske dovršit će se po odredbama tih zakona, uz uvjet da podnositelj zahtjeva podnese prijedlog za nastavak postupka unutar propisanog roka.

**Jačanje kontrole nad javnim tijelima:** Nužno je uskladiti pravni okvir za tijela javne vlasti kojima je osnivač Općina Pušća. Potrebno je **ojačati sustav nadzora i utjecaja** Općine kao osnivača nad upravljanjem i raspolaganjem imovinom tih tijela. Svi oblici imovine u vlasništvu tih tijela moraju biti uneseni u jedinstveni Registar imovine Općine, čime se povećava transparentnost, suzbija korupcija i osigurava bolja iskoristivost cjelokupne imovine.

## **7.2. Prostornoplanska dokumentacija**

### **Značaj i usklađenost Prostornog plana**

Prostorni plan uređenja Općine Pušća je temeljni dokument prostornog razvoja. On definira područja za razvoj specifičnih djelatnosti, utvrđuje namjenu površina te postavlja uvjete za **održivi i uravnoteženi razvitak** Općine.

- **Postupak donošenja:** Općina je dužna u postupku izrade i donošenja Plana dostaviti Ministarstvu odluku o izradi. Nakon provedene javne rasprave/savjetovanja s javnošću, Plan usvaja Općinsko vijeće.
- **Detalnija razrada:** Detaljnija prostorna razrada naselja ili njihovih dijelova uređuje se **urbanističkim planom**, kojeg također donosi predstavničko tijelo, u skladu s Prostornim planom uređenja.
- **Transparentnost objave:** Iako Općina Pušća na svojim internetskim stranicama ima objavljen Prostorni plan uređenja sa svim izmjenama i dopunama, nužno je na uočljiv način osigurati objavu svih važećih prostornih planova, odnosno njihovih **pročišćenih tekstova**, radi potpune informiranosti javnosti i investitora.

### 7.3. Poslovni prostori

#### Učinkovito upravljanje i kapitalizacija

Primarni cilj Općine je osigurati **optimalnu popunjenost** poslovnih prostora u njenom vlasništvu. To podrazumijeva redovito raspisivanje natječaja za zakup i efikasnu naplatu prihoda od zakupnine.

- **Održavanje i kontrola ulaganja:** Nužno je voditi brigu o potrebnim ulaganjima kako bi se spriječilo smanjenje kvalitete i uređenosti zakupljenih prostora. Posebna se pozornost mora posvetiti kontroli redovitog održavanja prostora od strane samih zakupnika, sukladno ugovornim obvezama.
- **Funkcionalna namjena:** Poslovni prostori moraju se koristiti racionalno i učinkovito. Prostori potrebni Općini (za općinsku upravu, javne uprave i službe) moraju služiti svojoj primarnoj svrsi.
- **Tržišna aktivacija:** Svi ostali poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu putem zakupa ili prodaje, isključivo putem **javnog natječaja**, u skladu sa zakonom i općim aktima Općine Pušća.

## 7.4. Darovanje

### Mehanizmi kontrole darovane imovine

Iako Općina može biti korisnik darovane imovine od strane Republike Hrvatske (za infrastrukturne, poduzetničke, socijalne i kulturne svrhe), neophodno je uspostaviti **učinkovit mehanizam kontrole** darovanja, kako bi se u svakom trenutku znalo je li i u koju svrhu darovanje izvršeno i je li obdarenik (Općina) ispunio preuzete obveze.

Potrebno je definirati:

- **Kriterije i sankcije:** Odrediti jasne kriterije i granice nadležnosti za darovanja, uključujući namjenu, prava i obveze obdarenika, te **sankcije za nepridržavanje** preuzetih obveza.
- **Ograničenje otuđenja:** Za darovanja u korist JLS-a, potrebno je odrediti **zabranu daljnjeg prijenosa vlasništva** u određenom broju godina.
- **Projektna dokumentacija:** Svaki zahtjev za darovanje mora biti potkrijepljen potpunom dokumentacijom, uključujući jasan projekt s dozvolama i mišljenjem o usklađenosti projekta s prostornim planom.
- **Odgovornost čelnika:** Potrebno je preispitati mogućnost utvrđivanja odgovornosti čelnika za slučaj da njihovo neracionalno postupanje s darovanim nekretninama pričini štetu Općini.
- **Prijenos na korištenje:** Imovinu RH koja se ne može darovati, a za koju JLS iskaže potrebu, potrebno je prenijeti na upravljanje i korištenje Općini.

## 7.5. Imovinskopravni odnosi

### Rješavanje suvlasničkih odnosa i funkcionalnost upravljanja

Jedan od ključnih zadataka u imovinskopravnim odnosima Općine prema Republici Hrvatskoj je **rješavanje suvlasničkih odnosa**.

- **Popis i razvrnuće:** Nužno je popisati sve nekretnine (stanove, poslovne prostore, zemljišta) u suvlasništvu s RH te, gdje je to moguće, izvršiti **zamjenu suvlasničkih omjera** na pojedinim nekretninama ili provesti **razvrnuće suvlasničke zajednice geometrijskom diobom**.
- **Prijenos na korištenje (Nekretnine RH):** Potrebno je utvrditi kriterije za nekretnine RH koje bi se mogle prenijeti na **korištenje** Općini za unaprijed određene namjene (socijalne, kulturne, komercijalne).
- **Model podjele prihoda:** Nakon prijenosa na korištenje, Općina bi, u ime i za račun RH, obavljala sve poslove upravljanja (zakup, najam), pridržavajući se načela dobrog gospodara. Općina bi iz prihoda podmirivala troškove održavanja, dok bi se preostali iznos dijelio između državnog i općinskog proračuna. Time bi se nekretnine u državnom vlasništvu stavile u funkciju i ostvarivao bi se prihod, a Općini bi se izišlo ususret u zadovoljavanju lokalnih potreba.

## 7.6. Katastarska izmjera

### Temelj za sređivanje i procjenu potencijala

Sređeni imovinskopravni odnosi, omogućeni katastarskom izmjerom, temelj su za realno sagledavanje stanja i realizaciju svih planiranih projekata i ulaganja.

- **Financiranje:** U financiranju poslova državne izmjere i katastra nekretnina mogu sudjelovati županije, gradovi, općine te druge pravne i fizičke osobe. JLS može odlukom svog predstavničkog tijela uključiti u financiranje i pravne/fizičke osobe koje su nositelji prava na nekretninama na području izmjere.
- **Procjena potencijala:** Procjena potencijala imovine Općine Pušća mora se zasnivati na **snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja** te uspostavi jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, u skladu s važećim zakonodavstvom.

## 7.7. Transparentnost sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Pušća

### Javnost i dostupnost informacija

Strategijom se definiraju ciljevi usmjereni na povećanje transparentnosti kroz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama o upravljanju i raspolaganju imovinom.

- **Objava na internetu:** Nužno je na službenim internetskim stranicama Općine Pušća, na **uočljiv i lako pretraživ način**, omogućiti javnosti cjelovito informiranje o upravljanju i raspolaganju imovinom.
- **Stvaranje vrijednosti:** Cilj je organizirati učinkovitije i transparentnije korištenje imovine u vlasništvu Općine Pušća s konačnim ciljem **stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi** za zajednicu.

## 7.8. Registar imovine

### Sveobuhvatni Registar kao ključni alat

Uspostava cjelovitog i sveobuhvatnog **Registra imovine Općine Pušća** ključan je iskorak prema učinkovitijem i transparentnijem upravljanju. Registar posjeduje velik ekonomski i financijski potencijal jer:

- Potencijalnim investitorima pruža uvid u raspoloživost i imovinskopravnu središnjost nekretnina.
- Građanima osigurava uvid u transparentnost rada općinske uprave.
- **Kvaliteta podataka:** Svi podaci u Registru moraju biti **konkretni, točni i redovito ažurirani** kako bi pružali vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine. Osobe zadužene za Registar moraju kontinuirano voditi brigu o unosu novih, te brisanju starih podataka.

## Dugoročni ciljevi vođenja Registra imovine:

1. Uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Pušća.
2. Nadzor nad stanjem imovine.
3. Kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom.
4. Praćenje koristi i učinaka od upravljanja imovinom.

## 7.9. Financijska vrijednost imovine

### Evidencija i kapitalizacija udjela

Imovina u vlasništvu JLS-a (Općine Pušća) prema Zakonu o proračunu obuhvaća financijsku i nefinancijsku imovinu.

- **Nadzor pravnih osoba:** Pravne osobe u kojima JLS ima **najmanje 25% udjela u kapitalu** dužne su dostaviti izvršnom tijelu Općine sve relevantne financijske i revizijske izvještaje, te izvještaje nadzornih tijela, najmanje 30 dana prije sjednice skupštine. Izvršno tijelo može zatražiti i izvanrednu reviziju poslovanja tih pravnih osoba.
- **Stjecanje udjela:** Općina Pušća može stjecati udjele u kapitalu trgovačkih društava putem: pretvaranja potraživanja (porezi, zajmovi, jamstva), ulaganja pokretnina i nekretnina (osim onih za javne službe), zamjenom dionica/udjela te kupnjom iz proračunskih sredstava. O stjecanju odlučuje predstavničko tijelo na prijedlog čelnika.
- **Računovodstvena načela:** Proračun i proračunski korisnici moraju popisati imovinu i obveze na početku poslovanja i na kraju svake poslovne godine. Imovina se iskazuje po **načelu nastanka događaja** uz primjenu metode povijesnog troška ili procijenjene vrijednosti. Dugotrajna imovina se zadržava u evidenciji i nakon potpunog otpisa (amortizacije) sve do trenutka otuđenja ili uništenja, radi potpunog uvida u imovinsko stanje.

## 7.10. Statistička evidencija imovine

### Uloga službene statistike

Službena statistika pruža pouzdane statističke podatke o gospodarskom, socijalnom i ekološkom stanju države, gospodarstva i javnosti. Državni zavod za statistiku odgovoran je za ustroj i vođenje ključnih statističkih registara, uključujući:

- Poslovni registar.
- Registar poljoprivrednih gospodarstava.
- Registar stanova i zgrada.

**Obveza usklađenosti:** U budućem razdoblju neophodno je osigurati dosljedno ispunjavanje svih obveza Općine prema **državnom knjigovodstvu i glavnoj knjizi državne riznice** na normativnoj i provedbenoj razini, kao i kroz nadzor, čime se osigurava potpuna usklađenost s centralnim financijskim evidencijama.

## 8. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM

Strateško usmjerenje Općine Pušća u segmentu upravljanja imovinom predstavlja temeljni okvir za sve buduće razvojne aktivnosti i odluke. Ono je definirano u skladu s najvišim hijerarhijskim segmentima strateškog planiranja, kako je propisano Zakonom o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske. Konkretno, Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Pušća za razdoblje 2023. – 2028. godine nije samo samostalan dokument, već ključni instrument za realizaciju općinske vizije razvoja, čime se osigurava usklađenost s nacionalnim smjernicama i prioritetima.

Strategija se primarno oslanja na načela, smjernice i pravila utvrđena u Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Ova usklađenost obvezuje Općinu Pušća da postupa u skladu s načelom **dobrog gospodara**, što je temelj za efikasno, transparentno i odgovorno raspolaganje općinskim resursima.

**Misija Općine Pušća** Misija Općine Pušća jasno je postavljena: **kreiranje poticajnog i uredenog okruženja** za organizaciju učinkovitijeg i racionalnijeg korištenja cjelokupne imovine u vlasništvu Općine. Krajnji cilj misije jest stvaranje nove ekonomske vrijednosti, maksimizacija koristi za proračun i postizanje veće ekonomske dobiti za cijelu lokalnu zajednicu.

**Vizija Općine Pušća** Vizija Općine Pušća temelji se na **dosljednom, sustavnom i efikasnom upravljanju imovinom**. Ova vizija ostvaruje se kroz postavljanje sljedećih temeljnih načela:

- **Odgovornost:** Preuzimanje pune odgovornosti za odluke i rezultate upravljanja imovinom.
- **Ekonomičnost:** Postizanje najvećeg mogućeg prinosa uz minimalne troškove.
- **Transparentnost:** Osiguravanje javnog uvida u sve procese upravljanja i raspolaganja.
- **Predvidljivost:** Uspostavljanje stabilnog i konzistentnog pravnog okvira. Glavna zadaća ostaje **zaštita imovine** i osiguranje njezine dugoročne uloge u životu sadašnjih i budućih generacija Općine.

## **9.KASKADIRANJE STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM**

Kaskadiranje strateškog cilja predstavlja proces razrade dugoročnih strateških usmjerenja u konkretne, mjerljive posebne ciljeve. Prema Zakonu o sustavu strateškog planiranja, strateški cilj je dugoročni ili srednjoročni cilj koji izravno potiče ostvarenje definiranog razvojnog smjera, uz obvezu racionalne uporabe raspoloživih resursa.

**Glavni strateški cilj:** U Strategiji upravljanja imovinom Općine Pušća za razdoblje 2023. – 2028. godine postavljen je jedinstveni, sveobuhvatni strateški cilj:

**Učinkovito upravljanje svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Pušća prema načelu učinkovitosti dobrog gospodara.**

Iz ovog krovnog strateškog cilja izvedeno je sedam (7) ključnih **posebnih ciljeva**. Ovi posebni ciljevi, zajedno s programiranjem pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti, predstavljaju operativni plan za implementaciju cjelokupne strategije.

### **Definirani posebni ciljevi upravljanja imovinom:**

1. **POSEBAN CILJ 1.1.** – Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Pušća
2. **POSEBAN CILJ 1.2.** – Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Pušća kao (su)vlasnika trgovačkih društava
3. **POSEBAN CILJ 1.3.** – Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost
4. **POSEBAN CILJ 1.4.** – Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata
5. **POSEBAN CILJ 1.5.** – Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Pušća
6. **POSEBAN CILJ 1.6.** – Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja
7. **POSEBAN CILJ 1.7.** – Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Pušća

## **10. POSEBNI CILJEVI I MJERE**

U ovom poglavlju detaljno su razrađeni posebni ciljevi, s njima povezane mjere te područja upravljanja koja će biti obuhvaćena Godišnjim planom upravljanja imovinom.

### **POSEBAN CILJ 1.1. „UČINKOVITO UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE PUŠĆA” PROVODIT ĆE SE PUTEM SLJEDEĆIH MJERA:**

1. **Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina Pušća putem prodaje.**
2. **Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma).**

**Racionalizacija i kapitalizacija:** Ovaj cilj polazi od shvaćanja da su nekretnine najvažniji aspekt općinskog kapitala i iznimno važan resurs za realizaciju društvenog, obrazovnog i kulturnog napretka te zaštite za buduće naraštaje. Upravljanje mora biti odgovorno i u skladu s važećim zakonima. **Mjere se fokusiraju na racionalizaciju:** prodaja neprofitabilnih i nepotrebnih nekretnina te stavljanje u funkciju svih neiskorištenih i neaktivnih nekretnina (kroz zakup ili najam) s ciljem generiranja prihoda.

- **Segmenti upravljanja:** Upravljanje fondom neaktivnih poslovnih prostora, održavanje i korištenje objekata i ostalih nekretnina, upravljanje nefinancijskom imovinom (građevinskim i poljoprivrednim zemljištem, posebnim dijelovima nekretnina).

**POSEBAN CILJ 1.2. „UNAPRJEĐENJE KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA I VRŠENJE KONTROLA OPĆINE PUŠĆA KAO (SU)VLASNIKA TRGOVAČKIH DRUŠTAVA” PROVODIT ĆE SE PUTEM SLJEDEĆIH MJERA:**

1. **Implementiranje operativnih mjera upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Pušća.**
2. **Jačanje učinkovitosti poslovanja i praćenje poslovanja trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Pušća.**

**Transparentnost i konkurentnost:** Cilj je povećati razinu transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u kojima Općina ima vlasnički udio. Efikasno korporativno upravljanje ključno je za jačanje gospodarske konkurentnosti Općine, ali i za ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva. Kroz pojačane kontrole i praćenje (monitoring), Općina će osigurati da ta društva posluju ekonomično, odgovorno i u službi javnog interesa.

- **Područja upravljanja:** Upravljanje dionicama i udjelima u trgovačkim društvima od posebnog interesa za Općinu Pušća.

**POSEBAN CILJ 1.3. „USPOSTAVITI JEDINSTVEN SUSTAV I KRITERIJE U PROCJENI VRIJEDNOSTI POJEDINOG OBLIKA IMOVINE, KAKO BI SE POŠTIVALO VAŽEĆE ZAKONODAVSTVO I ŠTO TRANSPARENTNIJE ODREDILA NJEZINA VRIJEDNOST” PROVODIT ĆE SE PUTEM SLJEDEĆE MJERE:**

**1. Snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine u vlasništvu Općine.**

**Standardizacija i transparentnost:** Naglasak je stavljen na uspostavu jedinstvene metodologije za vrednovanje imovine, čime se osigurava potpuna transparentnost tržišta nekretnina i sprječava subjektivnost u procjeni. Za svaku nekretninu koja se namjerava prodavati ili na bilo koji drugi način plasirati na tržište, obvezno će se provoditi ažurna procjena vrijednosti.

- **Područja upravljanja:** Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, izrada baze podataka procjena radi osiguranja transparentnosti tržišta nekretnina.

**POSEBAN CILJ 1.4. „USKLAĐENJE I KONTINUIRANO PREDLAGANJE TE DONOŠENJE NOVIH AKATA” PROVODIT ĆE SE PUTEM SLJEDEĆE MJERE:**

**1. Predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja općinskom imovinom.**

**Regulatorna efikasnost:** Ovaj cilj prepoznaje važnost adekvatne i dinamične regulacije upravljanja i raspolaganja imovinom Općine. Radi se o kontinuiranom procesu koji zahtijeva stalnu analizu postojećeg stanja i prilagodbu propisa. Svrha je postići efikasnije, pojednostavljeno i transparentnije postupanje, te otkloniti pravne i administrativne nedostatke koji koče aktivaciju neaktivne imovine.

- **Područja upravljanja:** Otklanjanje nedostataka u postupanju s općinskom imovinom, uočavanje i otklanjanje dupliciranja poslova i preklapanja ovlasti, povećanje efikasnosti upravljanja općinskom imovinom.

**POSEBAN CILJ 1.5. „USTROJ, VOĐENJE I REDOVNO AŽURIRANJE INTERNE EVIDENCIJE OPĆINSKE IMOVINE KOJOM UPRAVLJA OPĆINA PUŠĆA” PROVODIT ĆE SE PUTEM SLJEDEĆIH MJERA:**

- 1. Funkcionalna uspostava Evidencije imovine Općine Pušća.**
- 2. Dostavljanje podataka i promjena predmetnih podataka u Središnji registar državne imovine.**

**Sveobuhvatnost i digitalizacija:** Ustroj i vođenje interne evidencije imovine ključan je upravljački sustav koji omogućava sveobuhvatnost, autentičnost i redovito ažuriranje svih pravnih, fizičkih, ekonomskih i financijskih podataka o imovini. Interna evidencija omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka. Internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom, ostvarena javnom objavom, osigurat će bolji nadzor nad stanjem raspoložive imovine. Općina Pušća obvezuje se dostaviti podatke u Središnji registar državne imovine, sukladno Uredbi o Središnjem registru državne imovine, čim se za Općinu omogući tehnička dostava podataka.

**POSEBAN CILJ 1.6. „PRIPREMA, REALIZACIJA I IZVJEŠTAVANJE O PRIMJENI AKATA STRATEŠKOG PLANIRANJA” PROVODIT ĆE SE PUTEM SLJEDEĆE MJERE:**

- 1. Unaprjeđenje upravljanja općinskom imovinom putem akata strateškog planiranja.**

**Ciklus strateškog planiranja:** Ovaj cilj je usmjeren na unaprjeđenje okvira strateškog planiranja radi osiguravanja učinkovitog i kontinuiranog upravljanja općinskom imovinom. On obuhvaća puni ciklus planiranja, implementacije i evaluacije.

- Područja upravljanja:** Usvajanje Godišnjeg plana upravljanja imovinom, usvajanje Strategije upravljanja imovinom te usvajanje ostalih strateških akata upravljanja imovinom.

**POSEBAN CILJ 1.7. „RAZVOJ LJUDSKIH RESURSA, INFORMACIJSKO-KOMUNIKACIJSKE TEHNOLOGIJE I FINANCIJSKOG ASPEKTA OPĆINE PUŠĆA” PROVODIT ĆE SE PUTEM SLJEDEĆIH MJERA:**

1. **Strateško upravljanje ljudskim resursima.**
2. **Poboljšanje informatizacije i digitalizacije.**
3. **Poboljšanje financijskog upravljanja.**

**Potporni resursi za implementaciju:** Ovaj posebni cilj služi kao neophodna podloga i infrastruktura za uspješnu implementaciju svih ostalih strateških ciljeva. Bez adekvatno razvijenih ljudskih resursa, modernih informacijsko-komunikacijskih tehnologija (IKT) i stabilnog financijskog sustava, provedba Strategije upravljanja imovinom Općine Pušća bila bi znatno otežana. Mjere se fokusiraju na jačanje kapaciteta Općine kroz edukaciju kadrova, digitalizaciju procesa upravljanja imovinom i optimizaciju financijskih tokova.

**10.1. TABLIČNI PRIKAZI POSEBNIH CILJEVA:**

<b>STRATEŠKI CILJ UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM</b>	<b>ODRŽIVO EKONOMIČNO I TRANSPARENTNO UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE IMOVINOM U VLASNIŠTU OPĆINE PUŠĆA</b>
<b>POSEBNI CILJEVI</b>	<b>MJERE</b>
<b>Poseban cilj 1.1. Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine</b>	Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja općina pušća putem prodaje sukladno općem aktu Općine Pušća
	Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakup (najma)/povećanje broja nekretnina u vlasništvu Općine Pušća
<b>Poseban cilj 1.2. Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenja kontrole Općine Pušća kao suvlasnika trgovačkih društava</b>	Implementiranje operativnih mjera upravljanja trgovačkim društvima u suvlasništvu Općine Pušća i redovito praćenje operativnih mjera
	Jačanje učinkovitosti poslovanja i praćenje poslovanja trgovačkih društava u suvlasništvu Općine

<b>Poseban cilj 1.3. Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i šptransparentije odredila njezina vrijednost</b>	Snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine u vlasništvu Općine Pušća
<b>Poseban cilj 1.4. Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata</b>	Predlaganje izmjena i dopuna važećih općih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja imovinom u vlasništvu Općine
<b>Poseban cilj 1.5. Ustroj vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Pušća</b>	Funkcionalna uspostava i redovito ažuriranje Evidencije imovine Općine Pušća
	Dostavljanje podata i promjena predmetnih posataka u Središnji registar državne imovine
<b>Poseban cilj 1.6. Priprema, realizacije i izvještavanje o promjeni akata strateškog planiranja</b>	Unaprjeđenje upravljanja imovinom Općine Pušća putem akata strateškog planiranja
<b>Poseban cilj 1.7. Razvoj ljudskih resursa, informacijsko – komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Pušća</b>	Strateško upravljanje ljudskim potencijalima
	Poboljšanje informatizacije i digitalizacije
	Poboljšanje financijskog upravljanje

<b>POSEBAN CILJ 1.1. UČINKOVITO UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U OPĆINI PUŠĆA</b> <b>RAZDOBLJE: 2025. – 2030.</b> <b>POSLOVNI PROSTORI</b>		
<b>MJERA</b>	<b>Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma)</b>	<b>Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina Pušća putem prodaje</b>
<b>PRAVNO/UPRAVNI INSTRUMENTI PROVEDBE MJERE</b>	<p>Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj, 52/18)</p> <p>Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj, 78/15)</p> <p>Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15 i 112/18}</p> <p>Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (»Narodne novine«, broj 80/11)</p> <p>Statut Općine Pušća</p>	<p>Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj, 52/18)</p> <p>Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj, 78/15)</p> <p>Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15 i 112/18}</p> <p>Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (»Narodne novine«, broj 80/11)</p> <p>Statut Općine Pušća</p>
<b>AKTIVNOSTI/NAČIN OSTVARENJA</b>	Sklapanje ugovora o zakupu s trgovačkim društvima, ustanovama, udrugama i ostalim potencijalnim korisnicima	Sklapanje ugovora o kupoprodaji temeljem provedenog javnog natječaja (javno nadmetanje/javno prikupljanje ponuda) i neposrednom pogodbom
<b>OPIS AKTIVNOSTI</b>	Potpisivanje ugovora o zakupu s fizičkom ili pravnom osobom koja nema nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Općine Pušća	Kupoprodaja - javni natjecaj - sastavljanje popisa poslovnih prostora namijenjenih prodaji, prikupljanje i obrada dokumentacije, procjena vrijednosti nekretnine, donošenje odluke o prodaji temeljem provedenog javnog prikupljanja ponuda, provedba javnog natječaja,

		donošenje odluke o prodaji najpovoljnijem ponuditelju, sklapanje kupoprodajnog ugovora, primopredaja poslovnog prostora kupcu, ažuriranje interne evidencije imovine
<b>POKAZATELJI REZULTATA</b>	Broj sklopljenih ugovora o zakupu poslovnih prostora	Broj sklopljenih kupoprodajnih ugovora
<b>MJERNA JEDINICA ZA POKAZATELJ REZULTATA</b>	Broj	Broj
<b>POLAZNA I CILJANA VRIJEDNOST MJERNE JEDINICE</b>	Polazno( 11)  Ciljano(11)	Polazno (0)  Ciljano (0)
<b>PROJEKT</b>	Davanje poslovnog prostora u zakup	Tijekom 2025-2030. godine ne planira se prodaja poslovnih prostora
<b>OPIS PROJEKTA</b>		U okviru izdanih poslovnih prostora obavljat će se djelatnost za koji je izdan u zakup

<b>POSEBAN CILJ 1.1. UČINKOVITO UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U OPĆINI PUŠĆA RAZDOBLJE: 2025. – 2030. STANOVI</b>		
<b>MJERA</b>	<b>Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma)</b>	<b>Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina Pušća putem prodaje</b>
<b>PRAVNO/UPRAVNI INSTRUMENTI PROVEDBE MJERE</b>	Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj, 52/18)  Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj. 78/15)  Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (»Narodne novine«, broj 80/11, 144/21)	Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj, 52/18)  Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj. 78/15)  Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (»Narodne novine«, broj 80/11, 144/21)

	Statut Općine Pušća	Statut Općine Pušća
<b>AKTIVNOSTI/NAČIN OSTVARENJA</b>	Sklapanje ugovora o najmu stanova	Sklapanje ugovora o kupoprodaji temeljem provedenog javnog natječaja (javno nadmetanje/javno prikupljanje ponuda) ili neposrednom pogodbom
<b>OPIS AKTIVNOSTI</b>	Potpisivanje ugovora o najmu s fizičkom ili pravnom osobom koja nema nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu ili proračunu Općine Pušća	Kupoprodaja - javni natjecaj - sastavljanje popisa stanova namijenjenih prodaji, prikupljanje i obrada dokumentacije, procjena vrijednosti nekretnine, donošenje odluke o prodaji temeljem provedenog javnog prikupljanja ponuda, provedba javnog natječaja, donošenje odluke o prodaji najpovoljnijem ponuditelju, sklapanje kupoprodajnog ugovora, primopredaja poslovnog prostora kupcu, ažuriranje interne evidencije imovine
<b>POKAZATELJI REZULTATA</b>	Broj sklopljenih ugovora o najmu stanova	Broj sklopljenih kupoprodajnih ugovora
<b>MJERNA JEDINICA ZA POKAZATELJ REZULTATA</b>	Broj	Broj
<b>POLAZNA I CILJANA VRIJEDNOST MJERNE JEDINICE</b>	Polazno (6 )  Ciljano (7)	Polazno (0)  Ciljano (0)
<b>PROJEKT</b>	Stanovi su dani u najam temeljem sklopljenih ugovora o najmu na određeno vrijeme	Tijekom 2025-2030. godine ne planira se prodaja stanova
<b>OPIS PROJEKTA</b>	Stanovi su dani u najam temeljem sklopljenih ugovora o najmu na određeno vrijeme	Tijekom 2025-2030. godine ne planira se prodaja stanova

<b>POSEBAN CILJ 1.1. UČINKOVITO UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U OPĆINI PUŠĆA</b> <b>RAZDOBLJE: 2025. – 2030.</b> <b>GRAĐEVINSKA I POLJOPRIVRDNNA ZEMLJIŠTA</b>		
<b>MJERA</b>	<b>Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma)</b>	<b>Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina Pušća putem prodaje</b>
<b>PRAVNO/UPRAVNI INSTRUMENTI PROVEDBE MJERE</b>	<p>Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj, 52/18)</p> <p>Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj. 78/15)</p> <p>Zakon o prostornom uređenju (»Narodne novine«. Broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)</p> <p>Zakon o gradnji (»Narodne novine«. Broj 153/13, 20/17, 39/19,125/19)</p> <p>Zakon o poljoprivrednom zemljištu gradnji (»Narodne novine«. Broj 20/19, 115/18, 98/19, 57/22)</p> <p>Zakon o šumama (»Narodne novine«. Broj 68/18, 115/18, 98/19)</p> <p>Statut Općine Pušća</p>	<p>Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj, 52/18)</p> <p>Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«. broj. 78/15)</p> <p>Zakon o prostornom uređenju (»Narodne novine«. Broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)</p> <p>Zakon o gradnji (»Narodne novine«. Broj 153/13, 20/17, 39/19,125/19)</p> <p>Zakon o poljoprivrednom zemljištu gradnji (»Narodne novine«. Broj 20/19, 115/18, 98/19, 57/22)</p> <p>Zakon o šumama (»Narodne novine«. Broj 68/18, 115/18, 98/19)</p> <p>Statut Općine Pušća</p>
<b>AKTIVNOSTI/NAČIN OSTVARENJA</b>	Sklapanje ugovora o zakupu poljoprivrednih zemljišta u vlasništvu Općine Pušća	Sklapanje ugovora o kupoprodaji temeljem provedenog javnog natječaja (javno nadmetanje/javno prikupljanje ponuda) ili neposrednom pogodbom
<b>OPIS AKTIVNOSTI</b>	Potpisivanje ugovora o najmu s fizičkom ili pravnom osobom koja nema nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu ili proračunu Općine Pušća	Kupoprodaja - javni natjecaj - sastavljanje popisa građevinskih zemljišta namijenjenih prodaji, prikupljanje i obrada dokumentacije, procjena vrijednosti nekretnine, donošenje odluke o prodaji temeljem provedenog javnog prikupljanja

		ponuda, provedba javnog natječaja, donošenje odluke o prodaji najpovoljnijem ponuditelju, sklapanje kupoprodajnog ugovora, primopredaja poslovnog prostora kupcu, ažuriranje interne evidencije imovine
<b>POKAZATELJI REZULTATA</b>	Broj sklopljenih ugovora o zakupu poljoprivrednih zemljišta	Broj sklopljenih kupoprodajnih ugovora
<b>MJERNA JEDINICA ZA POKAZATELJ REZULTATA</b>	Broj	Broj
<b>POLAZNA I CILJANA VRIJEDNOST MJERNE JEDINICE</b>	Polazno (0 )  Ciljano (0)	Polazno (0)  Ciljano (1)
<b>PROJEKT</b>		
<b>OPIS PROJEKTA</b>		

<b>POSEBAN CILJ 1.2. UNAPRJEĐENJE KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA I VRŠENJA KONTROLA OPĆINE PUŠĆA KAO (SU)VLASNIKA TRGOVAČKIH DRUŠTAVA RAZDOBLJE: 2025. – 2030.</b>		
<b>MJERA</b>	<b>Implementiranje operativnih mjera upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Pušća</b>	<b>Jačanje učinkovitosti poslovanja i praćenje poslovanja trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Pušća</b>
<b>PRAVNO/UPRAVNI INSTRUMENTI PROVEDBE MJERE</b>	Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj, 52/18)  Zakon o pravu na pristup informacijama (»Narodne novine«, broj, 25/13, 85/15 i 69/22)	Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj, 52/18)  Zakon o pravu na pristup informacijama (»Narodne novine«, broj, 25/13, 85/15 i 69/22)
<b>AKTIVNOSTI/NAČIN OSTVARENJA</b>	- Prikupljati i analizirati izvješća o poslovanju dostavljena od trgovačkih društava	- Definiranje adekvatne i pravovremene komunikacije vlasničkih očekivanja prema

	- Ažuriranje registra imenovanih članova nadzornih odbora i uprava društva	predstavničkim tijelima trgovačkih društava - Zaprimanje obrada i analiza godišnjih i srednjoročnih planova dostavljenih od strane trgovačkih društava od posebnog interesa za Općinu Pušća
<b>OPIS AKTIVNOSTI</b>	- Zaprimanje i analiziranje financijskih izvještaja, Izjave o fiskalnoj odgovornosti, popunjenog Upitnika, Plana otklanjanja slabosti i nepravilnosti te Izvješća o otklonjenim slabostima i nepravilnostima utvrđenima prethodne godine - Popunjavati i ažurirati Registar imenovanih članova nadzornih odbora i uprava trgovačkih društava te ga objaviti na Internet stranici	- Razvoj aktivne komunikacije s predstavničkim tijelima - Pravodobno i potpuno informiranje o poslovanju trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Pušća
<b>POKAZATELJI REZULTATA</b>	- Broj prikupljenih izvještaja - Broj donesenih odluka	- Prihodi od dobiti trgovačkih društava - Broj zaprimljenih planova
<b>MJERNA JEDINICA ZA POKAZATELJ REZULTATA</b>	- Broj - Broj	- Prihodi od dobiti trgovačkih društava - Broj
<b>POLAZNA I CILJANA VRIJEDNOST MJERNE JEDINICE</b>	- Polazno (2 )  - Ciljano (2)  - Polazno (1)  - Ciljano (1)	- Poslovna godina završena s dobiti   - Polazno (2)  - Ciljano (2)
<b>PROJEKT</b>		
<b>OPIS PROJEKTA</b>		

**POSEBAN CILJ 1.3. USPOSTAVITI JEDINSTVEN SUSTAV I KRITERIJE U PROCJENI  
VRIJEDNOSTI POJEDINOG OBLIKA IMOVINE, KAKO BI SE POŠTIVALO VAŽEĆE  
ZAKONODAVSTVO I ŠTO TRANSPARENTNIJE ODREDILA NJEZINA VRIJEDNOST  
RAZDOBLJE: 2025. – 2030.**

<b>MJERA</b>	<b>Snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine u vlasništvu Općine</b>	
<b>PRAVNO/UPRAVNI INSTRUMENTI PROVEDBE MJERE</b>	<p>Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj, 52/18)</p> <p>Zakon o promjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15)</p> <p>Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (»Narodne novine«, broj 114/15, 122/15)</p> <p>Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 105/15)</p> <p>Uputa o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske – Ministarstvo financija</p>	
<b>AKTIVNOSTI/NAČIN OSTVARENJA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sklapanje okvirnog ugovora sa sudskim vještakom građevinske struke (procjeniteljem)</li> <li>- Procjena (utvrđivanje) vrijednosti nekretnina namijenjenih prodaji</li> <li>- Izrada procjemenog elaborata</li> </ul>	
<b>OPIS AKTIVNOSTI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prodaji nekretnina prethodi procjena tržišne vrijednosti nekretnine koju utvrđuje ovlaštenu sudski vještak građevinske struke. Procjenu može obavljati ovlaštenu sudski vještak s kojim je sklopljen</li> </ul>	

	<p>okvimi ugovor za izradu elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina. Približne vrijednosti zemljišta utvrđuju se kao općenite, prosječne vrijednosti zemljišta na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena, primamo ovisno o namjeni površina, načinu korištenja i uređenju površina, kategoriji i lokaciji te o drugim obilježjima nekretnina. Pri utvrđivanju približnih vrijednosti ne uzimaju se u obzir doprinosi.</p> <p>Ako ne postoji dovoljan broj poredbenih kupoprodajnih cijena na promatranom području, približna vrijednost može se utvrditi deduktivnom metodom ili komparativnom analizom s drugim područjem. Približna vrijednost zemljišta iskazuje se kao iznos u kunama po četvornome metru površine za česticu. Ako je to u skladu s postojećim običajima u uobičajenom poslovnom prometu, približna vrijednost može se iskazati i kao iznos u eurima po četvornome metru površine za česticu.</p> <p>- Dokument kojim se procjena vrijednosti nekretnina jasno i transparentno prezentira u pisanom obliku, a obuhvaća nalaz i mišljenje stalnoga sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu stalnoga sudskog procjenitelja. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz</p>	
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	<p>ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom. Ako se procjebeni elaborat izrađuje za procjenu vrijednosti naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu ili za djelomično izvlaštenu nekretninu, za procjenu naknade za ustanovljenje zakupa i za procjenu naknade za ustanovljenje služnosti, za svaku će se nekretninu koja je predmet tog pravnog posla izraditi zasebni procjebeni elaborat.</p>	
<b>POKAZATELJI REZULTATA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Broj sklopljenih ugovora godišnje</li> <li>- Broj procijenjenih nekretnina</li> <li>- Broj izrađenih elaborata godišnje</li> </ul>	
<b>MJERNA JEDINICA ZA POKAZATELJ REZULTATA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Broj</li> <li>- Broj</li> <li>- Broj</li> </ul>	
<b>POLAZNA I CILJANA VRIJEDNOST MJERNE JEDINICE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Polazno (0)</li> <li>- Ciljano (0)</li> <li>- Polazno (0)</li> <li>- Ciljano (0)</li> <li>- Polazno (0)</li> <li>- Ciljano (0)</li> </ul>	
<b>PROJEKT</b>	<p>Tijekom 2025.-2030. godine ne planira se vršiti procjena nekretnina</p>	
<b>OPIS PROJEKTA</b>		

<b>POSEBAN CILJ 1.4. USKLAĐENJE I KONTINUIRANO PREDLAGANJE TE DONOŠENJE NOVIH AKATA RAZDOBLJE: 2025. – 2030.</b>		
<b>MJERA</b>	<b>Predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja općinskom imovinom</b>	
<b>PRAVNO/UPRAVNI INSTRUMENTI PROVEDBE MJERE</b>	Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj, 52/18) Zakon o procjeni učinaka propisa (»Narodne novine«, broj, 44/17) Zakon o pravu na pristup informacijama (»Narodne novine«, broj, 25/13, 85/15 i 69/22) Odluka o usvajanju Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Pušća za razdoblje od 2025. – 2030.	
<b>AKTIVNOSTI/NAČIN OSTVARENJA</b>	- Analiza postojećih akata u području upravljanja Općinskom imovinom i poticanje izmjene i dopune istih - Participacija u postupcima izrade prijedloga novih i akata ili izmjene i dopune postojećih - Participacija u radu stručnih radnih skupina Općinske uprave Općine Pušća	
<b>OPIS AKTIVNOSTI</b>	- Izrada izmjena i dopuna nacрта akata te provedba savjetovanja sa zainteresiranom javnošću - Usklađenje propisa sa oderdbama kojima se uređuje upravljanje Općinskom imovinom - Savjetovanje s javnošću	

	- Usvajanje dokumenata	
<b>POKAZATELJI REZULTATA</b>	- Izmjena postojećih akata - Broj novih akata - Broj savjetovanja - Broj usvojenih akata	
<b>MJERNA JEDINICA ZA POKAZATELJ REZULTATA</b>	- Broj - Broj - Broj - Broj	
<b>POLAZNA I CILJANA VRIJEDNOST MJERNE JEDINICE</b>	- Polazno (0) Ciljano (0)  - Polazno (0) Ciljano (0)  - Polazno (0) Ciljano (0)  - Polazno (0) Ciljano (0)	
<b>PROJEKT</b>	Akti i odluke	
<b>OPIS PROJEKTA</b>	Akti i odluke vezani za upravljanje imovinom	

<b>POSEBAN CILJ 1.5. USTROJ, VOĐENJE I REDOVNO AŽURIRANJE INTERNE EVIDENCIJE OPĆINSKE IMOVINE KOJOM UPRAVLJA OPĆINA PUŠĆA RAZDOBLJE: 2025. – 2030.</b>		
<b>MJERA</b>	<b>Funkcionalna uspostava Evidencije imovine Općine Pušća</b>	<b>Dostavljanje podataka i prornjena predmetnih podataka u Sredisnji registar drzavne irnovine</b>
<b>PRAVNO/UPRAVNI INSTRUMENTI PROVEDBE MJERE</b>	Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«<<, broj 52/18)	Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«<<, broj 52/18)

	Zakon o središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 112/18) Uredba o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20)	Zakon o središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 112/18) Uredba o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20)
<b>AKTIVNOSTI/NAČIN OSTVARENJA</b>	1. Klasifikacija imovine i standardizacija podataka o imovini 2. Redovito ažuriranje i objava podataka o imovini u internoj evidenciji imovine Općine Pušća	1. Jednorn mjesečno slanje podataka o imovini u Središnji registar državne imovine
<b>OPIS AKTIVNOSTI</b>	1. Klasifikacija imovine u izrađenoj internoj evidenciji imovine po utvrđenim odredbama 2. Vođenje evidencije općinske imovine	Mjesečno ažuriranje podatka o imovini i dostava u Središnji registar državne imovine
<b>POKAZATELJI REZULTATA</b>	1. Pojavni oblici općinske imovine u internim evidencijama 2. Kontinuirano ažuriranje i objava podataka u internoj evidenciji	1. Broj ažuriranja
<b>MJERNA JEDINICA ZA POKAZATELJ REZULTATA</b>	- Broj - Broj	- Broj
<b>POLAZNA I CILJANA VRIJEDNOST MJERNE JEDINICE</b>	Pojavni oblici nekretnina (broj je varijabilan te se redovno ažurira sukladno izmjenama u Evidenciji imovine) Pojavni oblici financijske imovine (dionice, poslovni udjeli, vrijednosni papiri) Polazna (2) Ciljana (2) Pojavni oblici pokretnina (kombi vozilo i traktor za košnju) Polazna (2) Ciljana (2) Pojavni oblici nekretnina (broj je varijabilan te se redovno ažurira	Polazno (0) Ciljano (12)

	<p>sukladno izmjenama u Evidenciji irnovine)</p> <p>Pojavni oblici financijske irnovine Polazno (2) Ciljano (2)</p> <p>Pojavni oblici pokretnina (kornbi vozilo i traktor za košnju) Polazna (2) Ciljana (2)</p>	
<b>PROJEKT</b>	Projekt Implementacija upravljanja imovinom	
<b>OPIS PROJEKTA</b>	Sveobuhvatna autentična i redovito ažurirana Evidencija irnovine	Općina Pušća dostavit će podatke u Središnji registar i postupiti sukladno zakonu

<b>POSEBAN CILJ 1.6. PREIPREMA REALIZACIJA I IZVJEŠTAVANJE O PROMJENI AKATA STRATEŠKOG PLANIRANJA RAZDOBLJE: 2025. – 2030.</b>		
<b>MJERA</b>	<b>Unaprjedenje upravljanja opcinskom imovinom putem akata strateskog planiranja</b>	
<b>PRAVNO/UPRAVNI INSTRUMENTI PROVEDBE MJERE</b>	<p>Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«&lt;&lt;, broj 52/18)</p> <p>Zakon o središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 112/18)</p> <p>Uredba o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20)</p>	
<b>AKTIVNOSTI/NAČIN OSTVARENJA</b>	1. Priprema, izrada i usvajanje Izvjesca o provedbi Godisnjeg plana upravljanja imovinom za 2025.	

	2. Priprema, izrada i usvajanje Godišnjeg plana upravljanja imovinom za 2030.	
<b>OPIS AKTIVNOSTI</b>	1. Izrada prijedloga Izvješća o Provedbi Godišnjeg plana Upravljanja imovinom za 2025. 2. Izrada prijedloga Godišnjeg plana upravljanja imovinom za 2025. Provedba Savjetovanja sa zainteresiranom javnošću za Godišnji plan upravljanja imovinom za 2025. 3. Usvajanje dokumenta	
<b>POKAZATELJI REZULTATA</b>	Prijedlog Izvješća o provedbi Godišnjeg plana upravljanja imovinom za 2025.  Prijedlog Godišnjeg plana upravljanja imovinom za 2030.	
<b>MJERNA JEDINICA ZA POKAZATELJ REZULTATA</b>	- Broj	
<b>POLAZNA I CILJANA VRIJEDNOST MJERNE JEDINICE</b>	Polazno (2) Ciljano (2)	
<b>PROJEKT</b>	Projekt Implementacija upravljanja imovinom	
<b>OPIS PROJEKTA</b>	Izrada Plana upravljanja imovinom i Strategije upravljanja imovinom	

<b>POSEBAN CILJ 1.7. RAZVOJ LJUDSKIH RESURSA, INFORMACIJSKO – KOMUNIKACIJSKE TEHNOLOGIJE I FINACIJSKOG ASPEKTA OPĆINE PUŠĆA RAZDOBLJE: 2025. – 2030.</b>			
<b>MJERA</b>	<b>Strateško upravljanje ljudskim resursima</b>	<b>Poboljšanje informatizacije i digitalizacije</b>	<b>Poboljšanje financijskog upravljanja</b>
<b>PRAVNO/UPRAVNI INSTRUMENTI PROVEDBE MJERE</b>	Zakon o službenicima i namještenicima u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 86/08, 04/18, 112/19)	Zakon o službenicima i namještenicima u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 86/08, 04/18, 112/19)	Zakon o službenicima i namještenicima u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 86/08, 04/18, 112/19)
<b>AKTIVNOSTI/NAČIN OSTVARENJA</b>	1. Provedba edukacija i stručnih usavršavanja 2. Raspisivanje i objava Javnog natječaja	1. Traženje ponude od postojećeg dobavljača 2. Prihvaćanje ponude i uspostava plana izvođenja	1. Dodatna automatizacija praćenja potraživanja imovine
<b>OPIS AKTIVNOSTI</b>	1. Izrada plana usavršavanja službenika Jedinstvenog upravnog odjela 2. Objava Javnog natječaja 3. Utvrđivanje liste kandidata, testiranje, intervju, objava rezultata, objava rješenja o prijemu u Općinsku službu, prijem u Općinsku službu	1. Traženje ponude 2. Razmatranje i prihvaćanje ponude	1. Unaprjeđenje postojećeg aplikativnog modela
<b>POKAZATELJI REZULTATA</b>	1. Broj provedenih edukacija 2. Broj traženih izvršitelja 3. Broj novozaposlenih	1. Zahtjev za ponudom 2. Odluka o prihvaćanju ponude	1. Povećanje naplate potraživanja
<b>MJERNA JEDINICA ZA POKAZATELJ REZULTATA</b>	- Broj - Broj - Broj	- Broj - Broj akata	- Broj

<p><b>POLAZNA I CILJANA VRIJEDNOST MJERNE JEDINICE</b></p>	<p>Polazno (0) Ciljano (3) Polazno (0) Ciljano (0) Polazno (0) Ciljano (0)</p>	<p>Polazno (3) Ciljano (1) Polazno (3) Ciljano (1)</p>	<p>Polazno (1) Ciljano (1)</p>
<p><b>PROJEKT</b></p>	<p>1. Tijekom 2027. godine planirane su 2 edukacije 3. Tijekom 2027. godine Općina nema u planu zapošljavanje novih zaposlenika</p>	<p>1. Tijekom 2027. godine planira se uvođenje digitalne arhive</p>	
<p><b>OPIS PROJEKTA</b></p>	<p>1. Tijekom 2027. godine planirane su 2 edukacije 3. Tijekom 2027. godine Općina nema u planu zapošljavanje novih zaposlenika</p>	<p>1. Tijekom 2027. godine planira se uvođenje digitalne arhive</p>	

## 11. ZAKLJUČAK

Temeljni cilj ove Strategije jest učinkovito upravljanje svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Pušća, strogo se pridržavajući načela dobrog gospodarstva. To znači da pri određivanju svrhe pojedine nekretnine, primat mora imati njezina svrha: je li ona neophodna za obavljanje javne djelatnosti ili se može ponuditi na tržište radi obavljanja određene gospodarske djelatnosti i generiranja prihoda. Postizanje ove misije dugoročan je i sveobuhvatan posao koji Općina Pušća mora ostvariti u interakciji s građanima, osiguravajući kontinuirano uključivanje zainteresirane javnosti. Građani svojim prijedlozima i sugestijama trebaju sudjelovati u ostvarenju misije Strategije i podizanju transparentnosti rada općinske uprave, čime se temeljem njihovog sudjelovanja osigurava donošenje odluka od istinskog interesa za zajednicu.

Jedan od prvih i najvažnijih koraka u uspostavi djelotvornijeg i učinkovitijeg sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Pušća svakako je uspostava odgovarajućih evidencija imovine. Iako Općina u trenutku donošenja ove Strategije raspolaže popisom svih zemljišta u svojem vlasništvu ili suvlasništvu, tabularno prikazanim prema broju katastarske čestice, oznaci zemljišta, površini i udjelu u vlasništvu, planira se izrada cjelovite procjene svih nekretnina, zajedno s procijenjenom pojedinačnom i ukupnom vrijednosti, u razdoblju važenja ove Strategije. Nadalje, jedan od ključnih prioriteta Općine Pušća u narednom periodu zasigurno je rješavanje vlasničkopravnog statusa nekretnina od posebnog značaja za Općinu, koje su trenutačno u zemljišnim knjigama uknjižene kao vlasništvo Republike Hrvatske. Općina će taj problem rješavati u suradnji s predstavnicima Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, a sve temeljem projekata koje Općina Pušća planira realizirati u narednom razdoblju.

Učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Pušća jest cilj i vizija donošena ove Strategije. Da bi se ta vizija mogla ostvariti, potrebno je uspostaviti plan aktivnosti, odnosno donijeti određene smjernice kojih se je potrebno pridržavati i koje će se izvršavati sukladno prioritetima i financijskim mogućnostima Općine Pušća. Ovom Strategijom se iskazuje snažna volja i opredjeljenje za boljim uređenjem naslijeđenog stanja u upravljanju imovinom Općine Pušća. Strategija određuje ciljeve i smjernice koje će se

realizirati kroz planirane aktivnosti Općine Pušća, trgovačkih društava, pravnih osoba s javnim ovlastima te ustanova, te se predlaže dosljedno postupanje Općine Pušća sukladno ovim smjernicama.

Općina Pušća mora organizirati očuvanje strateški važne i vrijedne imovine, kulturne baštine i raspoloživih prirodnih resursa, a sve u cilju očuvanja lokalne samosvojnosti, uz istodobno osiguranje ubrzanoga ekonomskog rasta. U tom procesu, koji mora biti trajan, nužno je sustavno jačati društvenu svijest, jer znanje, rad, dobra organizacija i ulaganje kapitala stvaraju pretpostavke za uspostavu novih vrijednosti, postizanje razvojnih ciljeva te, u konačnici, blagostanje svih građana i društva u cjelini. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je ostvarenja svih strateških reformi, kojima se osigurava bolji život svih građana. Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Pušća, i to kroz dva ključna, dugoročna strateška cilja: prvi je očuvati važne i vrijedne dijelove imovine u vlasništvu Općine Pušća za potrebe sadašnjih i budućih generacija, a drugi je organizirati učinkovitije i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine Pušća s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

U razdoblju od 2025. do 2030. godine određuju se sljedeći prioritetni ciljevi Općine: utvrditi cjeloviti popis nekretnina u vlasništvu Općine Pušća u skladu sa zakonom i podzakonskim propisima u najkraćem mogućem razdoblju kako bi se utvrdilo pravo stanje stvari; kontinuirano procjenjivati učinke zakona i podzakonskih propisa kojima se uređuju svi pojavnici oblici imovine u vlasništvu Općine Pušća u skladu s potrebama; pojedinačno ocijeniti ekonomske koristi svake pojedine nekretnine i imovinu iskazati u knjigovodstvu Općine Pušća; izraditi, a posebice ažurno voditi, Registar imovine u skladu s Uredbom o registru državne imovine; procjenu potencijala imovine Općine Pušća zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja; redovito ažuriranje sve ostale imovine (pokretnine i druga imovina) u za to predviđenim inventurnim popisima i usklađivanje s knjigovodstvenim evidencijama; uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost; racionalno i učinkovito upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini Pušća budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem; nabaviti informatičko rješenje evidencije nekretnina koje će omogućiti elektronički popis svih nekretnina pojedinačno, preglednost nekretnina, a u konačnici sigurnost prilikom upravljanja i raspolaganja

nekretninama; ažurirati katastar (registar) nerazvrstanih cesta, te temeljem tog katastra i Odluke o nerazvrstanim cestama, provoditi postupke upisa nerazvrstanih cesta u zemljišne knjige kao javnog dobra u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Općine Pušća, pri čemu će se, zbog velikih financijskih izdataka potrebnih za upis prava vlasništva na nerazvrstanim cestama i izrade potrebnih elaborata, upisi vršiti u skladu s mogućnostima Općine Pušća i sukladno određenim prioritetima; za sve prostore u vlasništvu Općine Pušća koji su u zakupu i dati na raspolaganje potpisivati ugovore, redoviti kontrolirati naplatu temeljem ugovornih odnosa te pravovremeno voditi brigu o produžetku važenja ugovora odnosno o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup; poduzeti aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime dalje upravlja i raspolaze sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Općine Pušća; poduzeti aktivnosti da se zemljište u vlasništvu Općine Pušća, koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište, održava pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju na način da se sukladno iskazanom interesu isto dodjeljuje u zakup za poljoprivrednu obradu; pokrenuti odgovarajuće postupke vezane uz rješavanje imovinsko-pravnih odnosa nad nekretninama u društvenom vlasništvu koje se nalaze na području Općine Pušća, te ujednačiti standarde korištenja poslovnih prostora; omogućiti uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Pušća; provoditi nadzor nad stanjem imovine; kvalitetnije i brže donositi odluke o upravljanju imovinom; pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom; sustavno usklađivati podatke u zemljišnim knjigama i katastru; sustavno provoditi postupke prisilne naplate s osnova zakupa nekretnina u vlasništvu Općine Pušća; poduzimanje odgovarajućih koraka za prodaju one imovine za koju postoji interes za kupnju i koja je financijski neisplativa za održavanje; poduzimanje odgovarajućih koraka za kupnju one imovine za koju postoji interes Općine Pušća za izgradnju infrastrukture i ostalo; na službenoj Internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Pušća; na uočljiv i lako pretraživ način omogućiti informiranje javnosti o upravljanju i raspolaganju imovinom Općine Pušća; organizirati učinkovito i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine Pušća s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi; provoditi savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i osigurati primjenu prava na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom; objaviti skraćene planove trgovačkih društava u vlasništvu odnosno suvlasništvu Općine Pušća; objavljivati dokumente sukladno Planu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću; objaviti imenovane članove nadzornih odbora i uprava trgovačkih društava i pravnih osoba u vlasništvu Općine Pušća; izraditi akte iz područja upravljanja i raspolaganja imovinom sukladno zakonskim i podzakonskim propisima; izraditi

Godišnje planove upravljanja imovinom; te izraditi Izvješće o ostvarivanju godišnjeg plana upravljanja imovinom.

Kontradiktorno je da se unatoč činjenici što je područje upravljanja i raspolaganja nekretninama i ostalom imovinom uređeno velikim brojem zakonskih i podzakonskih propisa, svakodnevno susrećemo i s pojavom pravnih praznina te nedostatkom odgovarajućih pravilnika i uputa kao pomoć za što kvalitetnije postupanje unutar zakonskih okvira. Stoga je dužnost jedinice lokalne samouprave da učestalo prati pravne propise i donosi odgovarajuće opće akte i pravilnike, a radi što učinkovitijeg, jednoobraznog i transparentnijeg raspolaganja i upravljanja svojom imovinom. Krećući od te teze i uzimajući u obzir pravila koja se odnose na Republiku Hrvatsku, pristupilo se izradi ove Strategije čiji je osnovni cilj analizirati postojeće stanje i odrediti smjernice kao pomoć za što kvalitetnije gospodarenje imovinom. Tijela nadležna za upravljanje imovinom Općine Pušća dužna su istom raspolagati i upravljati kao dobar gospodar, bolje nego svojom vlastitom imovinom, pridržavajući se svih zakonskih i moralnih načela, na način da se njezina vrijednost ne umanjuje, već naprotiv, da se kontinuirano povećava. Neovisno o činjenici što je do sada upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Pušća bilo na zavidnoj razini, konstantno valja težiti uspostavi još boljeg sustava gospodarenja imovinom u vlasništvu Općine Pušća, a kako bi se ista očuvala za generacije koje dolaze. Jedan od prvih i osnovnih koraka ka tom cilju zasigurno je donošenje ove strategije i pridržavanje svih smjernica koje su njome propisane.