

REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA HRVATSKA DUBICA
Općinsko vijeće

KLASA: 406-01/18-01/02
URBROJ: 2176/10-02-18-02
Hrvatska Dubica, 10.09.2018. godine

Na temelju 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» broj: 33/01, 60/01- vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 - ispr. i 123/17), članka 15. Statuta Općine Hrvatska Dubica («Službeni vjesnik» broj: 21/18) Općinsko vijeće Općine Hrvatska Dubica, na sjednici održanoj 10. rujna 2018.godine, donosi

O D L U K U
o usvajanju Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama
u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica
za razdoblje 2018.-2023. godine

Članak 1.

Donosi se Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica za razdoblje 2018.-2023. godine, koja je sastavni dio ove Odluke.

Članak 2.

Ova Odluka stupa na snagu osmi dan od dana objave u «Službenom vjesniku», službenom glasilu Općine Hrvatska Dubica.

P R E D S J E D N I C A

Kata Karagić

S T R A T E G I J A

UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE
HRVATSKA DUBICA
ZA PERIOD 2018. – 2023. GODINE



I. UVOD

Upravljanje imovinom je integrirani pristup ekonomičnom nadzoru, radu, održavanju, upravljanju i raspolaganju imovinom.

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja (u ovom slučaju Općinu Hrvatska Dubica kao jedinicu lokalne samouprave) da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja, te da svakoga drugoga od toga isključi ako to nije protivno nekom tuđem pravu ili nekom zakonskom ograničenju. Upravo u tim granicama sadržano je pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja sa konkretnom predmetnom stvari.

Vlasništvo općine važan je instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva vezanih za regionalnu prometnu, kulturnu i zdravstvenu politiku, kao i za druge razvojne politike Općine Hrvatska Dubica. Učinkovito upravljanje imovinom općine trebalo bi poticati razvoj gospodarstva i važno je za njegovu stabilnost, a istodobno pridonosi boljoj kvaliteti života svih građana općine.

Na imovinu Općine Hrvatska Dubica na odgovarajući će se način primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba.

Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica za razdoblje 2018.-2023. godine (u nastavku: Strategija) donosi Općinsko vijeće Općine Hrvatska Dubica.

Strategija određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica u razdoblju od 2018. do 2023. godine.

II. CILJ DONOŠENJA STRATEGIJE

Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Namjera Strategije je definirati i popisati ciljeve upravljanja i raspolaganja općinskom imovinom, čija je održivost važna za život i rad sadašnjih i budućih generacija.

Istodobno, cilj je osigurati da imovina Općine Hrvatska Dubica bude u službi gospodarskog rasta te zaštite lokalnih i nacionalnih interesa.

Strategija se oslanja na Strateški plan Ministarstva državne imovine za razdoblje 2017. – 2019. godine od 30.12.2016. godine i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom i na Strateški razvojni program Općine Hrvatska Dubica za period od 2015. do 2020. godine („Službeni vjesnik“ broj: 34/16).

Upravljanje općenito možemo definirati kao sveobuhvatno djelovanje pojedinca ili grupe ljudi koje je usmjereno na učinkovito, efikasno i proaktivno djelovanje, prema određenom objektu kojim se upravlja, u cilju postizanja određenih rezultata i vrijednosti, koji se temelje na duboko promišljenim parametrima zadanim zbog potrebe za optimalizacijom korisnosti (u svakom smislu te riječi) uz što manje negativnih posljedica koje upravljanje takvim objektom može donijeti sa sobom. Analizom gornje definicije upravljanja mogli bismo izlučiti određene dijelove upravljanja, a to su kompletna skrb:

- a) o načinu upotrebe nekoga dobra,
- b) o načinu korištenja nekoga dobra,
- c) o održavanju nekoga dobra,
- d) o zaštiti nekoga dobra.

Dakle, bit upravljanja je u tomu da se radi o sveobuhvatnoj skrbi o nekom dobru koja podrazumijeva da se onaj koji skrbi o dobru, mora brinuti o svim segmentima upravljanja, od samoga očuvanja dobra, odnosno stvari, pa sve do postizanja svrhe koju ta stvar mora polučiti za korisnika.

Kao segmente upravljanja imovinom u vlasništvu jedinica lokalne samouprave možemo izdvojiti: evidenciju imovine, održavanje imovine, unaprjeđenje imovine, brigu o zaštiti imovine, brigu o upotrebi imovine i brigu o ekonomskoj dobiti za proračun jedinica lokalne samouprave od imovine.

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

- *upravljanje imovinom* definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem nekretninama i podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Općina Hrvatska Dubica optimalno i održivo upravlja svojom imovinom te pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu, čuvati interese Općine Hrvatska Dubica i generirati gospodarski rast, a kojima se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijekom novca i povećanje vrijednosti.

- *upravljanje nekretninama* podrazumijeva stjecanje nekretnina, raspolaganje nekretninama i ostvarivanje svih drugih vlasničkih prava sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava, te svakodnevne poslove i održavanje određene nekretnine (čišćenje, održavanje, male popravke, uređivanje okoliša i osiguranje).

- *raspolaganje imovinom* u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava;

- *korištenje imovine* u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica podrazumijeva uporabu i ubiranje plodova ili koristi koje gradska imovina daje, bez otuđenja ili opterećenja.

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

Imovinom u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica mora se odgovorno i učinkovito upravljati i raspolagati jer predstavlja kapital koji je potrebno staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije.

Općina Hrvatska Dubica raspolaže i upravlja nekretninama u svojem vlasništvu prema načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

Načelo javnosti raspolaganja nekretninama osigurava se propisivanjem pravila i kriterija raspolaganja u svim aktima koji se donose u svezi s njihovim upravljanjem i raspolaganjem te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva raspolaganja nekretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela nadležnog za upravljanje/raspolaganje nekretninama, javnom objavom najvažnijih odluka, vođenjem registra nekretnina u vlasništvu Općine.

Načelo predvidljivosti osigurava da raspolaganje nekretninama u istim ili sličnim slučajevima bude obuhvaćeno predvidljivim, jednakim postupanjem.

Načelo učinkovitosti osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva određenih Strategijom raspolaganja kao javni interes.

Načelo odgovornosti osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja nekretninama, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem nekretninama i izvješćivanjem o postignutim ciljevima.

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama Općine Hrvatska Dubica za razdoblje 2018. – 2023. donosi se za potrebe Općine Hrvatska Dubica.

Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica u razdoblju od 2018. do 2023. godine.

Vlasništvo Općine Hrvatska Dubica važan je instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva vezanih za regionalnu prometnu, kulturnu i zdravstvenu politiku, kao i za druge razvojne politike Općine. Učinkovito upravljanje imovinom Općine Hrvatska Dubica trebalo bi poticati razvoj gospodarstva i važno je za njegovu stabilnost, a istodobno pridonosi boljoj kvaliteti života svih građana Općine Hrvatska Dubica.

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

III. OPĆI PODATCI

Uspostava sadašnjeg sustava lokalne samouprave u Republici Hrvatskoj započela je 1992. godine, Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj („Narodne novine“, broj: 90/92) kojim je utvrđeno da je Općina Hrvatska Dubica, s pripadajućim naseljima: Hrvatska Dubica, Baćin, Donji Cerovljani, Gornji Cerovljani i Živaja, u sastavu u Sisačko-moslavačke županije. Temeljni zakonodavni okvir sustava uspostavljen je 1993. godine, stupanjem na snagu zakona kojima se uređuje teritorijalni ustroj, samoupravni djelokrug, izborni sustav, način financiranja lokalne samouprave, a oživotvoren provedbom prvih lokalnih izbora.

Prva konstituirajuća sjednica Općinskog vijeća Općine Hrvatska Dubica održana je 23.04.1993. godine.

Sadašnji teritorijalni ustroj i područje županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđen je Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj („Narodne novine“, broj: 86/06, 125/06, 16/07, 95/08, 46/10, 145/10, 37/13, 44/13, 45/13 i 110/15), u kojemu je navedeno da se područje Općine Hrvatska Dubica, uključivo naselja: Hrvatska Dubica, Baćin, Cerovljani, Slabinja, Živaja, nalazi u sastavu u Sisačko-moslavačke županije.

Općina Hrvatska Dubica ima svoj grb i zastavu čiji je izgled i uporaba utvrđen posebnom odlukom.



Žirovi, kao simboli u grbu i zastavi odabrani su kao slikovit prikaz naziva Općine Hrvatska Dubica, koji se temelji na arhaičnom nazivu za hrast.

Općina Hrvatska Dubica u samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju prava građana i to osobito poslove koji se odnose na: uređenje naselja i stanovanje, prostorno i urbanističko planiranje, komunalno gospodarstvo, brigu o djeci, socijalnu skrb, primarnu zdravstvenu zaštitu, odgoj i osnovno obrazovanje, kulturu, tjelesnu kulturu i sport, zaštitu potrošača, zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša, protupožarnu zaštitu i civilnu zaštitu, promet na svom području te ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine Hrvatska Dubica ustrojen je Jedinstveni upravni odjel (u nastavku: Upravno tijelo) koji, u okviru svoga djelokruga, neposredno izvršava i nadzire provođenje zakona i općih i pojedinačnih akata tijela Općine Hrvatska Dubica, rješava u upravnim stvarima te poduzima propisane mjere.

Statut Općine Hrvatska Dubica („Službeni vjesnik“ broj: 21/18), kao temeljni akt Općine Hrvatska Dubica, podrobnije uređuje:

- status, područje i službena obilježja,
- samoupravni djelokrug,
- ovlasti i način rada tijela,
- ustrojstvo,
- imovina i akti Općine Hrvatska Dubica,
- oblici neposrednog sudjelovanja građana u odlučivanju, način provođenja referenduma o pitanjima iz samoupravnog djelokruga,
- prava nacionalnih manjina,
- mjesna samouprava,
- mogućnost osnivanja javnih službi,
- osnivanje Savjeta mladih,
- javnost rada,
- oblici suradnje

i druga pitanja od važnosti za ostvarivanje prava i obveza iz samoupravnog djelokruga Općine Hrvatska Dubica.

Općina Hrvatska Dubica prostire se na 131 km² u jugoistočnom, rubnom dijelu Sisačko-moslavačke županije u kontinentalnom području između rijeka Save i Une, uz samu granicu s Bosnom i Hercegovinom između općina Jasenovac i Sunja, te grada Hrvatska Kostajnica.

Područje Općine Hrvatska Dubica, prema posebnim propisima, pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi, a prema stupnju razvijenosti razvrstana je u prvu skupinu jer se prema indeksu razvijenosti nalazi u zadnjoj četvrtini ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave.

Po posljednjem popisu stanovništva iz 2011. godine, Općina Hrvatska Dubica imala je 2.089 stanovnika.

Područje Općine Hrvatska Dubica ruralno je s manjim razvojnim centrom Hrvatska Dubica, a po svom geografskom položaju okarakterizirana je kao poljoprivredno-stočarski kraj.

U naselju Hrvatska Dubica križaju se državna cestu D-47 i županijska cesta ŽC- 3924.

Povijest

Hrvatska Dubica ima daleku povijest, no zbog ratnih razaranja koja su rijetko zaobilazila ovaj kraj, malo je ili uopće nema sačuvanih izvornih zapisa, spomenika, fotografija koji bi svjedočili o dalekoj dubičkoj prošlosti.

Naziv „Dubica“ se spominje već 1239. godine prilikom izmirenja kralja Kolomana s Templarima i vraćanja nekih templarskih posjeda.

Mjesto Dubicu spominje povelja izdana 1240. godine u Dubici, u kojoj meštar Templara Jakov nastupa kao svjedok u prodaji neke zemlje kraj Dubice.

Uređenje Dubice kao grada donosi povelja izdana u Dubici 1244. godine.

Kroz povijest prostor Hrvatske Dubice bio je izložen mnogim osvajanjima, agresijama počevši od turskih osvajanja i napada tijekom 1461. godine kada je Dubica prvi put napadnuta, preko Drugoga svjetskog rata koji je ostavio je krvav trag do Domovinskog rata i srbo-četničke agresije na Republiku Hrvatsku i okupacijom područja Općine Hrvatska Dubica.

Tijekom Domovinskog rata Općina Hrvatska Dubica pretrpjela je puno ljudskih žrtava (branitelja i civila) o čemu svjedoče sljedeći podatci:

- naselju Baćin nalazi se druga po broju žrtava masovna grobnica u Republici Hrvatskoj, mjesto na kojemu su, 1997. godine, ekshumirana tijela 56 nevinih civila i koje je obilježeno spomen obilježjem.
- u naselju Baćin, osim gore navedenog spomen obilježja, nalazi se i spomenik za 28 poginulih ili nestalih hrvatskih branitelja i civila iz naselja Baćin, koji je pokraj kapele Svih svetih u naselju Baćin, uz državnu cestu – DC 47, a od masovne grobnice udaljen 150 metara,
- u šumi do rijeke Save, područje "Cvjetni vir" je spomen obilježje masovne grobnice gdje je ekshumirano 7 civila, stanovnika Općine Hrvatska Dubica,
- u šumi do rijeke Save, područje "Cvjetni vir", nalazi se spomen obilježje za 3 poginula hrvatska branitelja (125. domobranska pukovnija Novska),
- u naselju Hrvatska Dubica nalazi se spomenik za 13 poginulih hrvatskih branitelja (2. gardijska brigada Gromovi),
- u naselju Slabinja nalazi se spomenik za 2 poginula hrvatska branitelja (55. LAD Sisak).

Pored ljudskih žrtava područje Općine Hrvatska Dubica, tijekom Domovinskog rata, pretrpjelo je velika materijalna razaranja (porušeni sakralni, stambeni i gospodarski objekti, uništena infrastruktura te nestala pokretna imovina).

Dana 4. kolovoza 1995. godine, vojno-redarstvenom operacijom "Oluja", oslobođeno je područje Općine Hrvatska Dubica nakon čega nastupaju godine obnove uništenih stambenih i gospodarskih objekata čije posljedice se osjećaju i danas.

IV. VAŽEĆI PROPISI I AKTI U VEZI S NEKRENTINAMA

Općina Hrvatska Dubica ima u vlasništvu nekretnine koje je preuzela u vlasništvo prema Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj: 33/01., 60/01.- vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13- pročišćeni tekst, 137/15- ispr. i 123/17), nekretnine koje je stekla temeljem Sporazuma o diobnoj osnovi s jedinicama lokalne samouprave koje su, do Domovinskog rata, činile područje Općine Kostajnica i nekretnine koje je nakon toga stekla na drugi način.

Općinsko vijeće Općine Hrvatska Dubica donijelo je Odluku o prihvaćanju Sporazuma o diobnoj osnovi, KLASA: 022-05/99-01/01, URBROJ: 2176/10-01-01/01 od 02.10.2001. godine.

Općina Hrvatska Dubica je u poziciji imatelja vlastite imovine koja pritom ulazi i u sustav državne imovine pa je stoga bitno, pri upravljanju nekretninama, uzeti u obzir i propise koji se odnose na državnu imovinu.

Brojni zakonski i podzakonski akti uređuju područje upravljanja, raspolaganja i korištenja imovinom u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

Najznačajniji propisi koji uređuju stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica su:

- *Ustav Republike Hrvatske* („Narodne novine“ broj 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),
- *Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi* („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15-ispr. i 123/17),
- *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, 152/14),
- *Zakon o zemljišnim knjigama* („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 i 108/17),
- *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),
- *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina* („Narodne novine“ broj 78/15),
- *Zakon o prostornom uređenju* („Narodne novine“ broj 153/13 i 65/17),
- *Zakon o gradnji* („Narodne novine“ broj 153/13 i 20/17),
- *Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora* („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15),
- *Zakon o najmu stanova* („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18),
- *Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo* („Narodne novine“ broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02),
- *Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama* („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13 i 65/17),
- *Zakon o obveznim odnosima* („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18),
- *Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade* („Narodne novine“ broj 74/14 i 69/17),
- *Zakon o cestama* („Narodne novine“ broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14),
- *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),
- *Zakon o komunalnom gospodarstvu* („Narodne novine“ broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15),
- *Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije* („Narodne novine“ broj 92/10),
- *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 i 44/17),
- *Zakon o koncesijama* („Narodne novine“ broj 143/12),
- *Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina* („Narodne novine“ broj 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16 i 9/17),

- *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, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02),
 - *Zakon o ustanovama* („Narodne novine“ broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08),
 - *Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji* („Narodne novine“ broj 121/17),
 - *Zakon o javnoj nabavi* („Narodne novine“ broj 120/16),
- te propisi doneseni temeljem tih zakona.

V. OPĆI AKTI OPĆINE HRVATSKA DUBICA

Osim mnogobrojnih zakonskih i podzakonskih propisa, područje upravljanja i raspolaganja imovinom uređuje i niz općih akata Općine Hrvatska Dubica od kojih su najvažniji:

- Statut Općine Hrvatska Dubica („Službeni vjesnik“ broj: 21/18)
- Odluka o stjecanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica („Službeni vjesnik“ broj: 34/16)
- Odluka o usvajanju Strateškog razvojnog programa Općine Hrvatska Dubica za period od 2015. do 2020. godine („Službeni vjesnik“ broj: 34/16)
- Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora („Službeni vjesnik“ broj: 30/12 i 12/14)
- Odluka o kupoprodaji poslovnih prostora („Službeni vjesnik“ broj: 4/13)
- Odluka o davanju stanova u najam u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica („Službeni vjesnik“ broj: 45/16)
- Odluka o nerazvrstanim cestama („Službeni vjesnik“ broj: 33/07, 5/18 i 35/18)
- Odluka o prihvaćanju Sporazuma o diobnoj osnovi, KLASA: 022-05/99-01/01, URBROJ: 2176/10-01-01/01 od 02.10.2001. godine.

VI. ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Imovina Općine Hrvatska Dubica obuhvaća sljedeći portfelj:

1. Nekretnine čiji je vlasnik Općina Hrvatska Dubica:

- zemljišta,
- kuće,
- poslovni prostori,
- komunalna infrastruktura (javna rasvjeta, groblja i mrtvačnice)
- nerazvrstane ceste,
- nekretnine koje koriste općinska uprava i ustanove kojima je osnivač Općina Hrvatska Dubica,
- sportski objekti,
- ostali objekti.

2. Pokretnine čiji je vlasnik Općina Hrvatska Dubica:

- službeno vozilo,
- uredski inventar u zgradi općinske uprave, u zgradi ustanove Narodne knjižnice i čitaonice „Ivo Kozarčanin“ Hrvatska Dubica, te u drugim zgradama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica.

3. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima:

Općina Hrvatska Dubica osnivač je i jedini vlasnik dva trgovačka društva i to društva:

- „VODOOPSKRBA“ d.o.o. za javnu vodoopskrbu i odvodnju, Petra Berislavića 39, Hrvatska Dubica
- „KOMUNALAC“ d.o.o. za komunalne djelatnosti, Petra Berislavića 39, Hrvatskoj Dubici.

4. Drugu imovinu čine:

- nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
- materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- sitan inventar (inventar vrijednosti do 3.500,00 kn),
- nefinancijska imovina u pripremi,
- novac u blagajni i banci,
- potraživanja:
 - a) potraživanja za poreze:
 - porez na potrošnju
 - porez na kuće za odmor
 - b) potraživanja za prihode od imovine:
 - za stanarinu
 - za zakup javne površine
 - za zakup poslovnog prostora
 - za spomeničku rentu
 - za koncesije
 - c) potraživanja za komunalne doprinose i naknade
 - komunalni doprinos
 - komunalna naknada stambeni prostor
 - komunalna naknada za poslovni prostor
 - d) vodni doprinos
 - e) potraživanja za prihode iz proračuna
 - f) potraživanja od prodaje građevinskih zemljišta
 - g) potraživanja od prodaje građevinskih objekata.

Sva se imovina upisuje u odgovarajuće knjige osnovnih sredstava i sitnog inventara po kontima i amortizacijskim grupama sa naznačenom nabavnom i knjižnom vrijednosti. Jednom godišnje i to krajem godine radi se inventura imovine i usklađuju se vrijednosti.

Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:

- uspostava baze podataka o nekretninama,
- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava,
- utvrđivanje vlasničko pravnog statusa nekretnina, njihov popis i procjenu te upis u javne registre i očevidnike,
- tekuće i investicijsko održavanje nekretnina te kapitalna ulaganja, financijsko praćenje prihoda i rashoda od nekretnina,
- obavljanje drugih poslova u vezi upravljanja nekretninama.

Baza podataka o nekretninama oslanja se na točne i detaljne podatke preuzete iz katastra nekretnina i zemljišnih knjiga. Neki od tih podataka su stalni i rijetko se mijenjaju (oznaka katastarske čestice, površina, adresa, opis prostorno planska namjena) dok su ostali podatci (financijski rezultati, prihodi, izdaci, korisnici, trenutna namjena) podložni češćim promjenama.

Uspostavljanje baze podataka i popisa imovine prvi je i najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućava nadzor i analizu nekretnina i portfelja te osigurava transparentnost u radu.

Upravljanje imovinom zahtijeva točne podatke o imovini. Općina Hrvatska Dubica uspostavlja cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu.

Za određeni broj nekretnina Općina Hrvatska Dubica još mora kompletirati vlasničku dokumentaciju i provesti upise u zemljišne knjige i druge javne očevidnike, te legalizaciju, ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada za podnesene zahtjeve i usklađenje gruntovnog i katastarskog stanja nekretnina.

VII. UPRAVLJANJE INDIVIDUALNIM DOBRIMA U VLASNIŠTVU OPĆINE

Upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica provodit će se sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» broj: 33/01, 60/01- vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 - ispr. i 123/17) te općim aktima Općine Hrvatska Dubica.

Nekretninu u svome vlasništvu Općina Hrvatska Dubica može otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno osim u slučajevima kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Hrvatska Dubica, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana

Zemljište u vlasništvu Općina Hrvatska Dubica može se prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

- osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice i
- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu.

Tržišna cijena je vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja na području jedinice lokalne samouprave.

Odlukom o stjecanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica („Službeni vjesnik“ broj: 34/16) propisan je način, uvjeti i postupak stjecanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica (u nastavku: Odluka), kojima ista upravlja po posebnim propisima.

Raspolaganje nekretninama, u smislu ove Odluke, obuhvaća upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica i odlučivanje o stjecanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica (stjecanje, prodaju, zamjenu, terećenje nekretnina, zakup zemljišta i sl.) izuzev postupka davanja u zakup poslovnih prostora, davanja u najam stanova u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica i davanja na privremeno korištenje javnih površina, koji su uređeni posebnim odlukama.

Sve nekretnine pojedinačno se procjenjuju od strane ovlaštenog sudskog procjenitelja, a temeljem procijenjenog elaborata napravljenog sukladno važećim zakonskim i podzakonskim propisima.

Plan upravljanja, odnosno tekućeg i investicijskog održavanja objekata u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica donosi se za svaku kalendarsku godinu.

Općina Hrvatska Dubica mora na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni općinskoj upravi budu i stavljeni u funkciju koja će služiti racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju općinske uprave.

Općina Hrvatska Dubica svjesna je nedovoljno iskorištenog resursa općinske imovine.

U financijskom planu proračuna tijekom svake godine osigurat će se određena sredstva za plaćanje svih režijskih troškova, te za investicijsko održavanje objekata u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica, kako bi se priveli svrsi i bili prikladniji za korištenje.

Također će se, a u skladu s politikom energetske učinkovitosti i održivosti, provesti mjere energetske obnove objekata te izrade energetskih certifikata u suradnji s Fondom za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost. Ovim ulaganjima u energetske obnovu, uštedjet će se i na tekućim troškovima.

Zemljište

Na području Općine Hrvatska Dubica nalazi se zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske, u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica, u vlasništvu pravnih i fizičkih osoba, te zemljišta upisana kao: javno dobro, općenarodna imovina i sl.

U prilogu je popis poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Općine hrvatska Dubica.

Poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske raspolagat će se sukladno Zakonu o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“ broj: 20/18).

Općina Hrvatska Dubica, temeljem članka 29. stavak 2. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, broj: 20/18) donijela je Program raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske za područje Općine Hrvatska Dubica. Isti je dostavljen Ministarstvu poljoprivrede na suglasnost i Sisačko-moslavačkoj županiji na mišljenje.

Zemljište koje je u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica, a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište, mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju do privođenja istoga namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja.

Da bi se taj cilj ostvario, a po iskazanom interesu zainteresiranih subjekata, za zemljišta je potrebno raspisivati javne pozive i ista davati u zakup za poljoprivrednu obradu.

Nekretnine u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica su:

Poslovni prostori

Općina Hrvatska Dubica u vlasništvu ima poslovnih prostora, kako slijedi:

1. ZGRADA OPĆINE HRVATSKA DUBICA, Vjekoslava Venka 4, 44450 Hrvatska Dubica
2. NARODNA KNJIŽNICA I ČITAONICA IVO KOZARČANIN HRVATSKA DUBICA, HRVATSKI DOM U HRVATSKOJ DUBICA (sadrži dvoranu, bankomat te prostoriju u desnom kutu), Vjekoslava Venka 3, 44450 Hrvatska Dubica
3. ZADRUŽNI DOM, Petra Berislavića 39, Hrvatska Dubica, sadrži 12 poslovnih prostora:
POSLOVNI PROSTOR BR. 1. – „Caffe bar“ (Mustang), - prizemlje i prvi kat zgrade ukupne površine **144,35 m²** te polunatkrivena terasa ukupne površine **110 m²**.
4. POSLOVNI PROSTOR BR. 2. – Trgovina „Abaza“, -prizemlje zgrade ukupne površine **224,15 m²** kojem pripada natkrivena terasa ukupne površine od **30,00m²**.
5. POSLOVNI PROSTOR BR. 3. – proizvodnja plastične stolarije „ Agrosimpa“, - prizemlje zgrade, sveukupne površine **149,65 m²**.
6. POSLOVNI PROSTOR BR. 4. – Lokal, „Crveni križ“, - prizemlje zgrade ukupne površine od **20,35 m²**.
7. POSLOVNI PROSTOR BR. 5. – Uredske prostorije, „Komunalac“, - prizemlje i kat zgrade, sveukupne površine od **144,70 m²** kojem pripada ostava za ribički pribor u površini od **3,60 m²**.
8. POSLOVNI PROSTOR BR. 6. – Proizvodnja obuće, „načelnik + mala vjećnica + velika vjećnica), prizemlje i kat zgrade sveukupne površine od **247,75 m²**.
9. POSLOVNI PROSTOR BR. 7. – Radionica i skladište, „Komunalac“, prizemlje zgrade sveukupne površine od **335,00 m²**.
10. POSLOVNI PROSTOR BR. 8.- Skladište, „Komunalac“, prizemlje zgrade sveukupne površine od **170,60 m²**.
11. POSLOVNI PROSTOR BR. 9. – Skladište, „Elektra“, prizemlje zgrade sveukupne površine od **40,30 m²**.
12. POSLOVNI PROSTOR BR. 10. – Radionice tekstilnog poduzeća „ EMKA NOVA d.o.o.“, koje se nalazi na katu zgrade, sveukupne površine od **476,25 m²**.
13. POSLOVNI PROSTOR BR. 11. – Stan br. 1, (ŠAH) prizemlje zgrade sveukupne površine **47,40 m²**.
14. POSLOVNI PROSTOR BR. 12. – Stan br. 2, (HSP – izviđači), prizemlje zgrade ukupne površine od **74,80 m²**.
15. ZGRADA LOVAČKOG DOMA, LD “JELEN” - P. Zrinskog 209, Hrvatska Dubica
16. RIBARSKA KUĆA, ŠRU “MLADICA”– Crkvenski put 1, Hrvatska Dubica
17. ETNO KUĆA – DUŽ Petra Berislavića 48, Hrvatska Dubica
18. HRVATSKI DOM U BAĆINU – Baćin 88, Hrvatska Dubica, (PP prizemlje, lijevo, ukupne površine od **80 m²**).
19. HRVATSKI DOM U CEROVLIJANIMA – Cerovljani 106b, Hrvatska Dubica, (trgovina, površine od **50,00 m²**).
20. ZGRADA (svlačionica) kod nogometnog igrališta– Ul. Petra Zrinskog 36a, Hrvatska Dubica
21. DJEČJI VRTIĆ – Trg doktora Franje Tuđmana bb, Hrvatska Dubica.

22. HRVATSKI DOM U ŽIVAJI - Živaja 151, Hrvatska Dubica, (trgovina površine **124 m²** i kafić od **40 m²**).
23. STARA ŠKOLA SLABINJA - Slabinja 81, Hrvatska Dubica,
24. STARA ŠKOLA ŽIVAJA - Živaja 129, Hrvatska Dubica
25. STARA ŠKOLA CEROVLJANI, Cerovljani 130, Hrvatska Dubica

POSLOVNI PROSTORI U VLASNIŠTVU OPĆINE HRVATSKA DUBICA KOJI SU DANI NA KORIŠTENJE/ZAKUP

1. ZADRUŽNI DOM - POSLOVNI PROSTOR BR. 1. – „Caffe bar“ (Mustang), - prizemlje i prvi kat zgrade ukupne površine **144, 35 m²** te polunatkrivena terasa ukupne površine **110 m²**.
2. ZADRUŽNI DOM - POSLOVNI PROSTOR BR. 2. – Trgovina „Abaza“, -prizemlje zgrade ukupne površine **224,15 m²** kojem pripada natkrivena terasa ukupne površine od **30,00m²**.
3. ZADRUŽNI DOM - POSLOVNI PROSTOR BR. 3. – „ Agrosimpa“, - prizemlje zgrade, sveukupne površine **149,65 m²**.
4. ZADRUŽNI DOM - POSLOVNI PROSTOR BR. 4. – Lokal „Crveni križ“, - prizemlje zgrade ukupne površine od **20,35 m²**.
5. ZADRUŽNI DOM - POSLOVNI PROSTOR BR. 5. – Uredske prostorije, „Komunalac“, - prizemlje i kat zgrade, sveukupne površine od **144,70 m²** kojem pripada ostava za ribički pribor u površini od **3,60 m²**.
6. ZADRUŽNI DOM - POSLOVNI PROSTOR BR. 7. – Radionica i skladište, „Komunalac“, prizemlje zgrade sveukupne površine od **335,00 m²**.
7. ZADRUŽNI DOM - POSLOVNI PROSTOR BR. 8.- Skladište, „Komunalac“, prizemlje zgrade sveukupne površine od **170,60 m**, te
8. ZGRADA LOVAČKOG DOMA/LOVAČKA KUĆA, LOVAČKO DRUŠTVO - P. Zrinskog 209, Hrvatska Dubica
9. ETNO KUĆA – DUŽ, P. Berislavića 48, Hrvatska Dubica
10. ZGRADA KOD NOGOMETNOG IGRALIŠTA (svlačionica) – NK “UNA” , Ul. Petra Zrinskog 36a, Hrvatska Dubica

NEUREĐENI POSLOVNI PROSTORI

ZADRUŽNI DOM – etažiran na sljedeće poslovne prostore:

1. POSLOVNI PROSTOR BR. 6. – Proizvodnja obuće, načelnik + mala vjećnica + velika vjećnica), prizemlje i kat zgrade sveukupne površine od **247,75 m²**.
2. POSLOVNI PROSTOR BR. 9. – Skladište, „Elektra“, prizemlje zgrade sveukupne površine od **40, 30 m²**.
3. POSLOVNI PROSTOR BR. 10. – Radionice tekstilnog poduzeća „ EMKA NOVA d.o.o.“, koje se nalazi na katu zgrade, sveukupne površine od **476,25 m²**.
4. POSLOVNI PROSTOR BR. 11. – Stan br. 1, (ŠAH) prizemlje zgrade sveukupne površine **47, 40 m²**.
5. POSLOVNI PROSTOR BR. 12. – Stan br. 2, (HSP – izviđači), prizemlje zgrade ukupne površine od **74, 80 m²** , te
6. HRVATSKI DOM U ŽIVAJI, Živaja 151, Hrvatska Dubica, (trgovine površine **124 m²** i kafića od **40 m²**).
7. STARA ŠKOLA SLABINJA - Slabinja 81, Hrvatska Dubica,
8. STARA ŠKOLA ŽIVAJA - Živaja 129, Hrvatska Dubica
9. STARA ŠKOLA CEROVLJANI - 130 Cerovljani, Hrvatska Dubica

Stanovi - kuće

U evidenciji dugotrajne imovine Općine Hrvatska Dubica nalaze se i stanovi i obiteljske kuće dobivene u vlasništvo kao ošasnu imovinu, koje se ne koriste i to:

1. STAMBENA ZGRADA S 2 STANA – Park žrtava Domovinskog rata, Hrvatska Dubica, ukupne površine **511 m²**
2. MLINARSKA 4, Hrvatska Dubica, ukupne površine **35 m²** / Udić
3. IVO KOZARČANIN 17, Hrvatska Dubica cca 45m² / Delić
4. STJEPANA RADIĆA 15, Hrvatska Dubica, ukupne površine **35 m²** /Jukić
5. BEREK – KAPELICA 16A u 1/3, Hrvatska Dubica (nije u imovini) / Barunović-Palada
6. IVE KOZARČANINA 5 (5A), Hrvatska Dubica, ukupne površine cca 50 m² (nije u imovini) /Šauer
7. CEROVLJANI 147, Hrvatska Dubica / Tepić

Nerazvrstane ceste

Zakonom o cestama („Narodne novine“ broj: 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14) propisano je da su nerazvrstane ceste one ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim ovim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste sukladno tom zakonu, da su po pravnom statusu javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi, te da se ne mogu otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njima mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste.

Upis nerazvrstanih cesta također spada u posao kojim se trebaju brinuti jedinice lokalne samouprave.

Upravljanje, građenje i održavanje nerazvrstanih cesta obavlja se na način propisan za obavljanje komunalnih djelatnosti sukladno propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo, ako Zakonom o cestama nije propisano drukčije.

Općina Hrvatska Dubica ustrojiti će jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama na svom području, a u sadržaju i načinu propisanim aktima ministra nadležnog za promet uz suglasnost ministra nadležnog za poslove komunalnog gospodarstva.

Odluka o nerazvrstanim cestama („Službeni vjesnik“ broj: 33/07, 5/18 i 35/18), s popisom nerazvrstanih cesta nalazi se u prilogu ove Strategije i čini njezin sastavni dio.

Zbog velikih financijskih izdataka potrebnih za upis prava vlasništva na nerazvrstanim cestama i izrade potrebnih elaborata, upisi će se vršiti u skladu s mogućnostima Općine Hrvatska Dubica i sukladno određenim prioritetima.

VIII. VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

Vizija Općine Hrvatska Dubica je stvaranje što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica po najvišim standardima, uz optimalne troškove poslovanja.

Cilj predstavlja određivanje smjernica za izradu plana aktivnosti kojima će se ostvariti učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama, konkretno njihovo otuđivanje ili očuvanje te poduzimanje potrebnih radnji za dogradnju registra nekretnina.

Radi osiguranja obavljanja funkcija jedinica lokalne samouprave, jedan od najvažnijih ciljeva predstavlja oformiti katalog nekretnina za prodaju, što podrazumijeva sveobuhvatnu analizu zatečenog stanja, kako prostorno plansku, tako i komunalnu opremljenost te identifikaciju nekretnina čijim bi se raspolaganjem i otuđenjem stekla imovinskoppravna korist Općine Hrvatska Dubica, koja bi se dugoročno usmjerila na razvoj same Općine Hrvatska Dubica.

Jedan od ciljeva predstavlja i formiranje informatičkog programa koji bi sadržavao katalog nekretnina, podatke, zemljišnoknjižnu i katastarsku dokumentaciju, tlocрте, fotografije i svu građevinsku dokumentaciju u skorijoj budućnosti i koja bi se čuvala trajno.

Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje nekretninama:

- neprestani rad na detektiranju imovine u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica,
- uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica,
- uočavanje razlika i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja i raspolaganja,
- povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
- vođenje računa o interesima Općine Hrvatska Dubica kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije,
- uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina,
- temeljenje odluka o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- upotpunjavanje postojećeg registra imovine, objavljenog i javnog dostupnog, za sve nekretnine na kojima postoji upisano suvlasništvo, ukoliko je to moguće, provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- žurno rješavanje imovinskoppravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata,
- stjecanje vlasništva nad nekretninama namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture,
- zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- redovita objava dokumenata upravljanja imovinom na mrežnoj stranici općine,
- redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- čuvanje zapisa o nekretninama.

Općina Hrvatska Dubica sustavno će popisivati svoju imovinu, vršiti procjenu nekretnina pojedinačno, a podatke o nekretninama neprestano usklađivati i unositi u poslovne knjige.

Uvjeti prodaje

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

Javni natječaji za prodaju nekretnina objavljuju se mrežnim stranicama i oglasnim pločama Općine Hrvatska Dubica, a obavijest u dnevnom tisku, kako bi zainteresirane osobe bile obaviještene o istima.

Najčešće se na prodaju izlažu zemljišta za gradnju, potom okućnice, zemljišta ispod nekretnina koje su legaliziraju, odnosno za koji je izdan akt o gradnji po posebnim propisima. Svi javni natječaji, provode se sukladno zakonu i općim aktima općine.

Ulaganja

Općina Hrvatska Dubica ulaže u nekretnine u svom vlasništvu. Sva ulaganja su iskazana u knjigovodstvenim evidencijama.

Sva ulaganja prati i knjigovodstvena evidencija na način da se za iste povećava vrijednost imovine.

Hipoteke

Nekretnine u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica nisu opterećene hipotekama.

Poslovni prostori

Općina Hrvatska Dubica je vlasnik poslovnih prostora, a isti se daju se u zakup putem javnog natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama sukladno:

- Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj: 125/11 i 64/15)
- Odluci o davanju u zakup poslovnog prostora („Službeni vjesnik“ broj: 30/12 i 12/14)
- Odluci o kupoprodaji poslovnih prostora („Službeni vjesnik“ broj: 4/13).

Zakupni odnosi

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj: 125/11 i 64/15) uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, županije, Grada Zagreba, grada ili općine.

Za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica primjenjuje se načelo javnosti i jedinstvenog raspolaganja. Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora („Službeni vjesnik“, broj: 30/12 i 12/14) utvrđeni su jednoobrazni i jedinstveni kriteriji koji se odnose na uvjete i postupak javnog natječaja za zakup, prava i obveze zakupodavca i zakupnika, zakupninu, djelatnost ulaganja, kao i jedinična cijena zakupnine po m².

Općina Hrvatska Dubica vodi postupke naplate potraživanja s osnova neplaćenih zakupnina. Analitička evidencija, prihodi i rashodi se vode po pojedinoj jedinici imovine. Pod prihodima se evidentira zakupnina, dok rashodovnu stranu tereti eventualno ulaganje u poslovni prostor (dodatno ulaganje u vlastitu imovinu).

Stanovi - obiteljske kuće

Osnove korištenja

Zakon o najmu stanova („Narodne novine“, broj: 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18).

Općina Hrvatska Dubica je donijela Odluku o najmu stanova („Službeni vjesnik“, broj: 45/16) kojom su propisani uvjeti, postupak i mjerila za davanje u najam stanova u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica, visina najamnine, te prava i obveze ugovornih strana.

Temeljem odredbe članka 23. stavak 3. i članka 146. Zakona o vodama („Narodne novine“, broj: 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14 i 46/18) Općina Hrvatska Dubica donijela je Odluke o prijenosu vlasništva komunalnih vodnih građevina u vlasništvo društva VODOOPSKRBA d.o.o. za javnu vodoopskrbu i odvodnju, Petra Berislavića 39, Hrvatska Dubica, a sve s ciljem usklađivanja rada javnog isporučitelja vodnih usluga s odredbama Zakona o vodama i stvaranja resursa potrebnih za zadovoljenje javne vodoopskrbe i odvodnje na području Općine Hrvatska Dubica, komunalne vodne građevine - javna dobra u javnoj uporabi, bez naknade.

ZAKLJUČAK

Općina Hrvatska Dubica je svjesna je nedovoljno iskorištenog resursa općinske imovine. Temeljem ove Strategije i kvalitetnom analizom postojećeg stanja te mogućnosti budućih financiranja pomoći će se oko definiranja kvalitetnijeg plana upravljanja imovinom na području Općine Hrvatska Dubica jer je jedan od glavnih ciljeva strategije staviti imovinu u funkciju.

Svako učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama, kao preduvjet, podrazumijevaju poznavanje vrijednosti tih nekretnina. Vrijednosti nekretnina su od bitnog značaja za Općinu Hrvatska Dubica. Nekretnine se mogu koristiti kao pasivni gospodarski potencijal ili se njima namjerava aktivno raspolagati, ali osnovni podatak za svakoga vlasnika predstavlja vrijednost njegove nekretnine. Procjenjivanje vrijednosti nekretnina koristi se u prometu nekretnina, za utvrđivanje visine založnog prava, osiguranja imovine, razvrstavanja suvlasničkih zajednica, pitanja ulaganja i povećanja vrijednosti nekretnina, izvlaštenja, kao i drugih poslova glede zemljišnih čestica.

Općina Hrvatska Dubica se sustavno trudi upravljati imovinom s ciljem povećanja prihoda, preciznom inventurom nekretnina, većeg zadovoljstva građana, dodatna znanja i vještine službenika, a taj trend treba i nastaviti te i intenzivirati.

Nužno je da važnost poboljšanja upravljanja imovinom bude prepoznata, kako od izvršnog tijela (općinski načelnik) tako i od predstavničkog tijela Općine Hrvatska Dubica (općinsko vijeće).

Na temelju ove Strategije Općinsko vijeće Općine Hrvatska Dubica, za svaku kalendarsku godinu, donijet će Plan raspolaganja za tu godinu kojim će se detaljnije navesti način i rokovi za poduzimanje odgovarajućih mjera i aktivnosti.

Zaključno, jedan od prioriteta Općina Hrvatska Dubica u narednomu periodu zasigurno je, u suradnji s Ministarstvom državne imovine, rješavanje vlasničko pravnog statusa nekretnina koje su od posebnog značaja za Općinu Hrvatska Dubica, a trenutno su u zemljišnim knjigama uknjižene kao vlasništvo Republike Hrvatske, a sukladno Zakonu o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj: 52/18).

Učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica jest cilj i vizija donošenja ove Strategije. Da bi se ona 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 Hrvatska Dubica, kroz srednjoročno razdoblje odnosno do 2023. godine.

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

1. Uspostava kvalitetnih registara imovine koja obuhvaća:

- nabavu informatičkog rješenja evidencije nekretnina koje će omogućiti elektronički popis svih nekretnina pojedinačno, veću preglednost, a naposljetku i sigurnost prilikom upravljanja i raspolaganja nekretninama,
- ažuriranje katastra (registra) nerazvrstanih cesta.

Temeljem toga katastra i Odluke o nerazvrstanim cestama intencija je provoditi postupke upisa nerazvrstanih cesta u zemljišne knjige kao javnoga dobra u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Općine Hrvatska Dubica.

2. Konstantno ažuriranje uspostavljene baze nekretnina, na način da se mora voditi računa da se u nju upisuju sve nekretnine na kojima je Općina Hrvatska Dubica stekla pravo vlasništva (da li kupnjom, putem ostavinskih postupaka, darovanjem ili nekim sličnim institutom prijenosa prava vlasništva) ili je iste otuđio.

3. Redovito ažuriranje sve ostale imovine (pokretnine i druga imovina) u za to predviđenim inventurnim popisima i usklađivanje sa knjigovodstvenim evidencijama.

4. Poduzimanje 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 Hrvatska Dubica.

5. Poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica, a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište, održava pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju na način da se sukladno iskazanom interesu isto dodjeljuje u zakup za poljoprivrednu obradu.

6. Pokretanje odgovarajućih upravnih i sudskih postupaka za izradu geodetskih elaborata i elaborata o etažiranju radi uknjižbe prava vlasništva nad imovinom na kojoj Općina trenutno vrši svoje ovlasti kao suvlasnik i slično.

7. Pokretanje odgovarajućih postupaka vezanih uz rješavanje imovinsko-pravnih odnosa nad nekretninama u društvenom vlasništvu koje se nalaze na području Općine.

8. Poduzimanje odgovarajućih koraka za prodaju one imovine za koje postoji interes za kupnju i financijsko neisplative za održavanje.

9. Poduzimanje odgovarajućih koraka za kupnju one imovine za koju postoji interes Općine u smislu izgradnje infrastrukturnih objekata i slično.

10. Učestalost raspisivanja javnih natječaja za prostore koji su uređeni, a kako bi se isti iznajmili, dali u zakup ili korištenje.

11. Konstantno održavanje postojećih poslovnih prostora sukladno pozitivnim zakonskim propisima posebice imajući u vidu podizanje energetske učinkovitosti prostora kako bi se smanjili troškovi održavanja.

12. Rješavanje imovinsko pravnih odnosa i postepeno provođenje upisa prava vlasništva Općine na neuknjiženim nekretninama i njihovo evidentiranje u poslovne knjige; sustavno usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.

13. Provođenje aktivnosti za razvrgnuće suvlasničke zajednice na onim nekretninama na kojima postoji suvlasnička zajednica.

14. Učestalo i žurno rješavanje imovinsko pravnih odnosa na nekretninama potrebnim radi realizacije investicijskih projekata i izgradnje komunalne infrastrukture.

15. Provođenje postupaka prisilne naplate protiv svih subjekata koji ne podmiruju uredno svoje obveze prema Općini Hrvatska Dubica s bilo koje osnove.

16. Učestalo praćenje pravnih propisa i usklađivanje općih akata te njihovo javno objavljivanje na mrežnim stranicama i u „Službenom vjesniku“, službenom glasilu Općine Hrvatska Dubica.

PREDSJEDNICA

Kata Karagić

KATASTARSKA OPĆINA BAĆIN				
BROJ KATASTARSKE OPĆINE	BROJ ZEMLJIŠTA (kat.čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA (m²)	UKUPNO (m²)
314803, Baćin	K 26	Kuća i dvorište kod kuće	478	1270
		Oranica kod kuće	792	
314803, Baćin	382/2	Crkvište u selu	1629	1629
314803, Baćin	389	Groblje u selu	1773	1773
314803, Baćin	370	Voćnjak Lučica	1204	1363
		Spomen obilježje lučica bez uporabne dozvole	159	
314803, Baćin	1. 465/1	Škola i dvorište	1011	1029
	2. 465/3	Laktofriz	18	
314803, Baćin	1. 677/1	Jarak ercegov jarak	4588	4748
	2. 677/2	Jarak ercegov jarak	78	
	3. 677/3	Jarak ercegov jarak	82	
KATASTARSKA OPĆINA CEROVLJANI				
314838, Cerovljani	1. 605/2	Progon	831	1112
	2. 671	Napajalište	281	
314838, Cerovljani	322/3	Oranica	1820	1820
314838, Cerovljani	1. 319/1	Kuća i dvorište u selu	113	3636
	2. 319/2	Voćar kod kuće u selu	863	
	3. 322/4	Oranica ograda kod kuće	1640	
314838, Cerovljani	201/1	Kuća i gosp. zgrada	241	993
		Dvorište	752	

314838, Cerovljani	128/2	Dom i dvorište u selu	1705	1705
314838, Cerovljani	128/1	Dvorište u selu	324	324
314838, Cerovljani	1. 120	Oranica u Viečkom polju	770	2604
	2. 129	Oranica u Viečkom polju	1834	
324838, Cerovljani	201/2	Vrt	1262	1262
KATASTARSKA OPĆINA DUBICA				
BROJ KATASTARSKE OPĆINE	BROJ ZEMLJIŠTA (kat.čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA (m²)	UKUPNO (m²)
314862, Dubica	K. 297/1	Kuća i dvorište kućište	655	741
		Dvorište kućište	86	
314862, Dubica	1. GRČ.296/2	Kuća br. 462 sa dvorištem u selu	478	511
	2. 485/1	Livada Varošište	33	
314862, Dubica	691	Kuća br. 464 sa dvorištem u selu	511	511
314862, Dubica	1. 95	Voćnjak u brdu	1158	12951
	2. 96	Oranica u brdu	4589	
	3. 97	Voćnjak u brdu	755	
	4. 98	Oranica u brdu	1320	
	5. 104/1	Kuća broj sa dvorištem u selu	439	
	6. 104/2	Vrt kod kuće u selu	1748	
	7. 105	Oranica kod kuće u selu	1021	
	8. 4979/10	Oranica u Krčevinah	1921	
314862, Dubica	1. 156/2	Oranica Baščinah	342	

	2. 156/3	Oranica u selu	65	
	3.176/1	Oranica u brdu	593	
	4.176/2	Oranica u brdu	579	
	5.177/1	Voćnjak u brdu	435	
	6. 177/2	Voćnjak u brdu	317	
	7. 178/1	Kuća sa dvorištem u selu	180	
	8. 178/2	Kuća sa dvorištem u selu	4097	
	9. GRČ. 321/1	Kuća br.521 sa dvorištem u selu	129	
	10. 2485/2	Oranica u Crncu	1108	
	11. 4649/1	Livada u Topolju	2683	
	12. 4650	Oranica u Topolju	5755	
	13. 5064/1	Oranica u Vlačegu	5075	21358
314862, Dubica	GRČ. 309	Kuća br. 256 sa dvorištem u selu	381	381
314862, Dubica	1. GRČ. 232	Kuća br. 640 sa dvorištem u selu	302	
	2. 2978/1	Oranica u malom polju	1021	
	3. 2978/3	Oranica u malom polju	370	
	4. 4548/2B	Oranica u Jurišnom Gjolu	1521	3214
314862, Dubica	209/1	Kuća broj 542 sa dvorištem u selu	158	158
314862, Dubica	483/2	Livada	238	238
314862, Dubica	482/2	Oranica u Varošištu	90	90
314862, Dubica	5387/1	Oranica u		

		Poljicu	5395	5395
314862, Dubica	3307/4	Oranica u Svinjaruši	5755	5755
314862, Dubica	1. 606	Oranica u Varošištu	83	
	2. 607	Oranica u Varošištu	94	
	3. 608/1	Oranica u Varošištu	68	
	4. 608/2	Oranica u Varošištu	43	
	5. 608/4	Oranica u Varošištu	86	
	6. 609/1	Oranica u Varošištu	140	
	7. 609/2	Oranica u Varošištu	68	
	8. 610/1	Oranica u Varošištu	97	
	9. 610/2	Oranica u Varošištu	72	
	10. 611/1	Oranica u Varošištu	97	
	11. 611/2	Oranica u Varošištu	83	
	12. 612	Oranica u Varošištu	97	
	13. 613	Oranica u Varošištu	94	
	14. 614	Oranica u Varošištu	76	
	15. 615	Oranica u Varošištu	72	
	16. 616	Oranica u Varošištu	76	

	17. 617	Oranica u Varošištu	94	
	18. 619	Oranica u Varošištu	111	1551
314862, Dubica	1. 3307/5	Oranica u Svinjaruši	5755	
	2. 3307/6	Oranica u Svinjaruši	5755	
	3. 3307/7	Oranica u Svinjaruši	5755	17265
314862, Dubica	3307/8	Oranica u Svinjaruši	5755	5755
	1.290	Vrt u selu Crncu	349	
	2. 2338/1	Oranica u Crncu	1960	
314862, Dubica	3. 2338/6	Neploidno u Crncu	201	
	4. 2338/8	Oranica u Crncu	201	
	5. 2338/10	Oranica u Crncu	712	3423
314862, Dubica	2338/3	Oranica u Crncu	277	277
	1. 556	Oranica u Varošištu	345	
314862, Dubica	2. 559	Oranica u Varošištu	227	572
	1. 2336/5	Oranica u Kesinoj Strani	2079	
	2. 3210/2	Oranica u Gradinama	2090	
314862, Dubica	3. 4334/6	Livada u obrovu	1568	
	4. 4874/4	Oranica u Krčevinama	1708	7445
314862, Dubica	3213/2	Vodocrpilište sa dva objekta	7866	7866
	1. 3354/2	Livada u Krndiji	5068	
	2. 5387/2	Oranica u Poljici	6291	

314862, Dubica	3. 5388/2	Oranica u Poljici	367	
	4. 5393/1	Oranica u Poljici	5355	
	5. 5393/2	Oranica u Poljici	5355	22436
314862, Dubica	5386/1	Oranica u Poljici	3187	3187
314862, Dubica	3784/7	Oranica u Jezerima	2877	2877
314862, Dubica	477/4	Oranica	61	61
314862, Dubica	1. 5285/1	Livada u Poljicu	1029	
	2. 5286/2	Livada u Poljicu	3607	4636
314862, Dubica	K 162/1	Kuća i dvorište u selu	241	241
314862, Dubica	K 237	Zgrada – zadružni dom s dvorištem	7722	7722
314862, Dubica	K135	Neplodno	557	557
314862, Dubica	GRČ. 308	Kuća br. 255 sa dvorištem u selu	500	500
314862, Dubica	1. 269/1	Pašnjak brdo	314	
	2. 2229/1	Oranica u Otoki	4007	4321
314862, Dubica	1. 5638	Cesta iz Dubice u Cerovljane	4852	
	2. 5670	Cesta iz Dubice u Baćin	30050	34902
314862, Dubica	1. GRČ. 267	Kuća br. 223 sa dvorištem u selu	486	
	2. 655	Vrt kod kuće u selu	626	1112
314862, Dubica	1822	Pašnjak u brdu	561	561
314862, Dubica	1. 2216/1	Oranica u Otoki	3417	
	2. 2217	Livada u Otoki	7733	11150
KATASTARSKA OPĆINA SLABINJA				
315079, Slabinja	1. 1298/3	Livada u Poloju	3384	
	2. 1309	Livada u Poloju	2367	5751
315079, Slabinja	1015	Oranica u Priegonu	13484	13484
315079, Slabinja	329	Oranica kod kuće u selu	5420	5420

315079, Slabinja	1285	Oranica u Poloju	5215	5215
315079, Slabinja	589/20	Livada u Ceriku	13465	13465
315079, Slabinja	331/3	Dvorište u Selu	662	662
315079, Slabinja	383/5	Oranica Muštplac	7427	7427
315079, Slabinja	1. 1065	Oranica kod kuće u selu	1485	5919
	2. 1066/3	Livada u podkućnicah	2064	
	3. 1066/4	Livada u podkućnicah	2370	
315079, Slabinja	1014/1	Oranica u Kratninama	2111	2111
KATASTARSKA OPĆINA ŽIVAJA				
315125, Živaja	1. 34	Kuća br. 119 sa dvorištem u selu	263	756
	2. 480	Vrt Vunduš	493	
315125, Živaja	1. 1045/58	Pašnjak	5967	16002
	2. 1214/79	Šuma	10035	
315125, Živaja	1. 569/1	Oranica Avlija	3330	3700
	2. 570/1	Dvorište kod kuće u selu	230	
	3. 570/4	Gradilište	140	
315125, Živaja	1. K 42	Vrt u selu	316	
	2. 569/2	Oranica Avlija	3193	
	3. 569/3	Oranica podkućnica	3589	
	4. 569/5	Dvorište podkućnica	36	
		Izgrađeno zemljište podkućnica	25	
	5. 569/6	Dvorište podkućnica	32	
	6. 570/2	Oranica kod kuće u selu	327	

	7. 570/3	Voćnjak kod kuće u selu	47	7565
315125, Živaja	1. 90/2	Voćnjak kod kuće u selu	464	
	2. 91/2	Oranica Avlija	3366	
	3. 108/7	Livada Greda	2237	
	4. 109/8	Oranica Greda	539	
	5. 113/1	Oranica Greda	7715	
	6. 113/3	Oranica Greda	4575	
	7. 130/2	Livada Živaja	7391	
	8. 1933/3	Pašnjak Stare Brezine	4981	
	9. 1933/3	Pašnjak Stare Brezine	3143	
	10. 1933/15	Pašnjak Stare Brezine	1093	
	11. 1998/1	Oranica Otoka	7082	
	12. 1998/3	Oranica Otoka	2895	
	13. 1999	Oranica Otoka	1550	
	14. 2011/5	Šuma Taukovička Kosa	104	
	15. 2025/274	Šuma debelo brdo	137	47272