



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**KRAPINSKO – ZAGORSKA ŽUPANIJA**  
**OPĆINA MIHOVLJAN**  
**Općinsko vijeće**

KLASA: 406-06/23-01/01  
URBROJ: 2140-23-01-23-04  
Mihovljan, 15.09.2023.

Na temelju članka 39. Statuta Općine Mihovljan ("Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" br. 05/13, 11/18, 08/20 i 08/21), Općinsko vijeće Općine Mihovljan je na svojoj 19. sjednici održanoj dana 15. rujna.2023. godine donijelo sljedeću

**STRATEGIJU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**  
**U VLASNIŠTVU OPĆINE MIHOVLJAN**  
**za razdoblje od 2023. do 2029. g.**

**UVOD**

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Mihovljan za razdoblje od 2023. do 2029. godine ( u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se sukladno Zakonu o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 11/18). Strategiju donosi Općinsko vijeće Općine Mihovljan, a donosi se za potrebe Općine Mihovljan.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. do 2025. godine („Narodne novine“ br. 96/19) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18) navodi da upravljanje i raspolaganje imovinom mora biti predvidljivo, a predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske od 2019. do 2025. („Narodne novine“, broj 96/19) navedeno je da je za upravljanje i raspolaganje imovinom lokalnih jedinica potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Cilj Strategije je osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama. Kako bi se navedeni cilj ostvario potrebno je analizirati postojeće stanje i model upravljanja, te na temelju provedene analize definirati viziju i buduće smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Mihovljan.

Upravljanje nekretninama odnosi se na provedbu postupaka potrebnih za upravljanje nekretninama, sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine, tekuće i investicijsko održavanje nekretnina, reguliranje vlasničko - pravnog statusa nekretnine, ustupanje na korištenje ustanovama i pravnim osobama za obavljanje poslova od javnog interesa te obavljanje drugih poslova i aktivnosti u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Raspolaganje nekretninama predstavlja prodaju, davanje u zakup ili najam, osnivanje prava građenja, darovanje, zamjenu, osnivanje založnog prava na nekretnini, osnivanje prava služnosti na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje i druge načine raspolaganja.

U upravljanju i raspolaganju nekretninama Općina Mihovljan postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu i kontinuirano ažuriranje sveobuhvatnog popisa nekretnina u vlasništvu Općine, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu i njen razvoj.

Općina Mihovljan raspolaže i upravlja nekretninama u svojem vlasništvu prema načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti:

**Načelo javnosti** - osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja i raspolaganja nekretninama u aktima Općine te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja nekretninama u Strategiji upravljanja, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju nekretninama i javnom objavom odluka o upravljanju nekretninama

**Načelo predvidljivosti** - osigurava jednak i predvidljiv način raspolaganja nekretninama u istim ili sličnim slučajevima.

**Načelo ekonomičnosti** - imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva

**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 i učincima upravljanja i raspolaganja nekretninama.

## **VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje nekretninama propisano je brojnim zakonskim i podzakonskim aktima. Kako postojeći normativni okvir brojnim zakonima i podzakonskim aktima uređuje područje stjecanja, upravljanja, raspolaganja i korištenja nekretnina i imovine u vlasništvu Općine Mihovljan svjesni smo nemogućnosti normativnog objedinjavanja upravljanja cjelokupnom imovinom u vlasništvu Općine Mihovljan u jednom propisu.

## **AKTI OPĆINE MIHOVLJAN U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

Statut Općine Mihovljan („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ broj 05/13, 11/18, 08/20 i 08/21)

Prostorni plan Općine Mihovljan („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ broj 17/08 i 05/17)

Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Mihovljan („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ broj 38/13)

Odluka o grobljima („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ broj 38/13 i 31/14)

Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Mihovljan („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ broj 17/15)

Odluka o komunalnom redu Općine Mihovljan („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ broj 29/19 i 38a/22)

Odluka o komunalnim djelatnostima na području Općine Mihovljan („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ broj 38 a/22)

Pravilnik o korištenju Društvenog doma („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ broj 63b/22)

Odluka o davanju na korištenje i upravljanje objekta i opreme Dječjem vrtiću Miholjček („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije 45/21)

Odluka o porezima Općine Mihovljan („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije 4/22 i 60a/22)

Odluka o prirezu porezu na dohodak Općine Mihovljan („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ 53/21)

## **ANALIZA STANJA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

Općina u svom vlasništvu ima slijedeće nekretnine:

- zemljišta,
- zgradu općine sa poslovnim prostorima i Društveni dom sa poslovnim prostorima
- udjele u trgovačkim društvima,
- komunalnu infrastrukturu (nerazvrstane ceste, nogostupe, javnu rasvjetu, groblje i mrtvačnica, dječje igralište, javne zelene površine, javne prometne površine, građevine i uređaje javne namjene i sl)
- naslijeđenu imovinu - ošasna imovina (livade, pašnjaci, šume, oranice, vinogradi, objekti i sl.)
- Dječji vrtić

Popis nekretnina i imovine nalazi se u Registru imovine i Evidenciji komunalne infrastrukture koji se revidiraju sukladno nastalim promjenama.

#### **Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:**

- 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 te
- obavljanje drugih poslova u vezi upravljanjem nekretninama.

#### **Uspostava Registra imovine Općine Mihovljan**

Registar imovine Općine Mihovljan oslanja se na 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 podaci podložni promjenama.

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

Općina Mihovljan ima ustrojen Registar imovine Općine Mihovljan koji se ažurira po potrebi.

#### **Analiza stanja i postojećeg modela upravljanja i raspolaganja nekretninama:**

Upravljanje nekretninama zahtijeva točne podatke o nekretninama. Općina Mihovljan uspostavlja cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu.

Za pojedine nekretnine Općina još mora kompletirati vlasničku dokumentaciju i provesti upise u zemljišne knjige i druge javne očevidnike.

#### **Zemljište**

Raspolaganje zemljištima (poput prodaje, davanja u zakup i sl.) vrši se isključivo temeljem provedenih javnih natječaja, osim u slučajevima kada je to posebnim zakonima drugačije uređeno. Prodaja zemljišta vrši se temeljem procjene vrijednosti zemljišta od ovlaštene osobe. Općina Mihovljan u vlasništvu nema zemljište koje bi predstavljalo veliki potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

#### **Zgrada Općine sa poslovnim prostorima i Domom kulture**

Općina Mihovljan u prizemlju zgrade Općine Mihovljan trenutno ima dva prostora koja su dana u zakup Domu zdravlja Krapinsko-zagorske županije i Ljekarni Švaljek. Općina Mihovljan u prizemlju Društvenog doma Mihovljan ima tri prostora koja su bila pogodna za zakup. Prostori su dani u zakup sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluci Općine. Davanje na korištenje Društvenog doma regulirano je Pravilnikom o korištenju Društvenog doma.

#### **Udjeli u trgovačkim društvima**

Općina Mihovljan ima udio u sljedećim trgovačkim društvima:

-Komunalac Konjščina d.o.o.- 1,00%

-Zagorski vodovod d.o.o.- 2,26%

Kao manjinski vlasnik Općina ne može utjecati na poslovanje navedenih trgovačkih društava, no uredno prisustvuje Godišnjim skupštinama društva.

**Komunalna infrastruktura** (nerazvrstane ceste, nogostupi, javna rasvjeta, groblja i mrtvačnice, dječje igralište, javne zelene površine, javne prometne površine, građevine i uređaji javne namjene)

Upravljanje komunalnom infrastrukturom uređeno je Odlukom o komunalnom redu, Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Općine Mihovljan, Odlukom o komunalnim djelatnostima na području Općine Mihovljan, Odlukom o grobljima i Odlukom o porezima Općine Mihovljan.

Općina Mihovljan ima uspostavljenu Evidenciju komunalne infrastrukture koja se ažurira i po potrebi nadopunjava.

Općina Mihovljan kontinuirano ulaže u održavanje i uređenje komunalne infrastrukture na svojem području sa ciljem poboljšanja njezinog izgleda i funkcionalnosti (održavanje i asfaltiranje nerazvrstanih cesta, održavanje bankina, održavanje groblja, košnja trave i sl. sukladno osiguranim sredstvima u Proračunu Općine Mihovljan).

## **Naslijeđena imovina - ošasna imovina**

Općina Mihovljan ima u svojoj evidenciji naslijeđenu imovinu po provedenim ostavinskim raspravama- ošasnu imovinu. To je većinom imovina čiji imovinsko-pravni odnosi nisu riješeni.

## **Dječji vrtić**

Općina Mihovljan je izgradila Dječji vrtić te je isti počeo s radom u listopadu 2021. godine.

Općina je zgradu Dječjeg vrtića dala na upravljanje Dječjem vrtiću Miholjček Odlukom o davanju na korištenje i upravljanje objekta i opreme Dječjem vrtiću Miholjček. Dječji vrtić je javna ustanova za predškolski odgoj i obrazovanje te skrb o djeci rane i predškolske dobi, a osnivač - Općina Mihovljan daje na upravljanje i održavanje zgradu dječjeg vrtića, na adresi Mihovljan 49 D, 49252 Mihovljan u svrhu obavljanja djelatnosti za koju je registriran.

## **CILJ I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA u razdoblju od 2023-2029. g.**

Cilj Općine je stvaranje što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine po najvišim europskim 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 imovine.

Na temelju provedene analize stanja i postojećeg modela upravljanja nekretninama definiraju se ciljevi i smjernice koji predstavljaju izjavu Općine Mihovljan o onome što se planira postići u narednom razdoblju od 2023. do 2029. godine, odnosno određuje se jasan smjer kretanja i djelovanja u navedenom vremenskom razdoblju, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Mihovljan. Cilj i smjernice definirane u ovoj Strategiji, osim što su usmjerene na unaprjeđenje infrastrukturne opremljenosti i gospodarski razvoj, usmjerene su prvenstveno na procese racionalnog upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Radi osiguranja provođenja ove Strategije, Općina Mihovljan će na godišnjoj bazi donositi Plan upravljanja i raspolaganja imovinom.

### Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje nekretninama:

- neprestani rad na identifikaciji nekretnina i imovine u vlasništvu Općine Mihovljan,
- nastavak rada na ažuriranju Registra imovine Općine Mihovljan,
- uočavanje razlika i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja i raspolaganja,
- vođenje računa o interesima Općine Mihovljan kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije,
- uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina/imovine
- provedba upisa u zemljišne knjige, u skladu s mogućnostima
- temeljenje odluka o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata,
- stjecanje vlasništva nad nekretninama i zemljištima namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture kojih vlasnici ne mogu biti privatne osobe,
- zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- redovita i proaktivna objava dokumenata upravljanja nekretninama na internetskoj stranici Općine,
- redovito pregledavanje nekretnina radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- poduzimanje mjera i radnji u pravcu smanjenja troškova koji proizlaze iz upravljanja i raspolaganja nekretninama
- kontinuirani rad na povećanju energetske učinkovitosti nekretnina u vlasništvu Općine
- praćenje namjene i korištenje nekretnina koje su dane u zakup ili na korištenje
- kontinuirana edukacija zaposlenika Općine Mihovljan povezanih s upravljanjem i raspolaganjem

## Nekretnina

- kontinuirani rad na unapređenju postojećih akata Općine Mihovljan, praćenje novih zakonskih propisa i prilagodba sukladno istima,
- prenamijeniti nekretnine koje ne služe namjeni na način da se postigne maksimalna društvena i/ili ekonomska korist
- donošenje godišnjih planova upravljanja imovinom
- čuvanje zapisa o imovini

## ZAKLJUČAK

Ovom strategijom se iskazuje snažna volja i opredjeljenje da se uredi upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Mihovljan. Cilj je organizirati učinkovito i transparentno korištenje nekretnina u vlasništvu Općine Mihovljan sa ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Mihovljan za razdoblje od 2023. do 2029. godine objavit će se u „Službenom glasniku Krapinsko-zagorske županije“ i stupa na snagu osmog dana nakon objave.

Predsjednik Općinskog vijeća  
mr. Silvestar Vučković, dr.vet.med.

## DOSTAVITI:

1. Krapinsko-zagorska županija, Upravni odjel za poslove Županijske skupštine, n/r Svjetlane Goričan, Magistratska 1, 49000 Krapina ( za objavu),
2. Oglasna ploča i WEB stranica općine Mihovljan,
3. Općinskom načelniku Općine Mihovljan,
4. Jedinstvenom upravnom odjelu, ovdje,
5. Prilog zapisniku,
6. Pismohrana.