

OPĆINA JELSA



**STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA
NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE JELSE
ZA RAZDOBLJE OD 2016. DO 2020.**

Jelsa, rujan 2016. godine

Sadržaj:

1. UVOD.....	3
2. VAŽEĆI POPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAM.....	4
3. AKTI OPĆINE.....	5
4. ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA... ..	5
4.1. Raspolaganje i upravljanje nekretninama	7
5. USPOSTAVA REGISTRA NEKRETNINA.....	9
5.1. Stanje dokumentacije, vlasničkih upisa te praćenje nekretnina	9
6. VIZIJA I SMJERNICE ZA OSTVARIVANJE PRIORITETNIH CILJEVA U RAZDOBLJU OD 2016-2020	9
6.1. Smjernice za učinkovito upravljanje nekretninama	10
7. ZAKLJUČAK	10

1. UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Jelsa od 2016 do 2020 (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Općine Jelsa.

Strategija je strateški dokument u kojem se određuju srednjoročni ciljevi, smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama, te uvažavaju prostorni, gospodarski i razvojni interesi Općine Jelsa. Njome se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama. Strategiju donosi Općinsko Vijeće Općine Jelsa, na prijedlog načelnika, za razdoblje od četiri godine, 2016.g. do 2020. godine.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (NN, br. 76/13), načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje Državnom imovinom i na Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (NN, br. 94/13).

Ovim strateškim dokumentom obuhvaćaju se nekretnine na području Općine Jelsa koja pokriva teritorij od 110,40 km². Prema posljednjem popisu stanovništva provedenom 2011. godine Općina Jelsa s užom okolicom ima 3.582 stanovnika. Naselja koja administrativno pripadaju Općini Jelsa su: Zavala, Gromin Dolac, Ivan Dolac, Pitve, Vrisnik, Svirče, Vrboska, Jelsa, Humac, Gdinj, Poljica, Zastrazišće. Otok Hvar ima tradiciju od 130 godina kontinuiranog i organiziranog turističkog razvoja, koji je u proteklom razdoblju usmjerio opći gospodarski i društveni život cijelog otoka. Jelsa je od samih početaka bila u turističkoj svezi sa susjednim naseljima Otoka Hvara i s njima dijelila zajedničku sudbinu. Orijentacija ka turizmu uz stalni razvoj pratećih djelatnosti (trgovine i ugostiteljstva), omogućavala je cjelokupnom stanovništvu ovog područja sudjelovanje u gospodarskim aktivnostima, odnosno u ostvarenju prihoda, kao temeljnom uvjetu opstanka. Turizam i danas predstavlja bitan segment u gospodarstvu Općine Jelsa. Obzirom na raspoložive prirodne resurse, izgrađene i dijelom obnovljene kapacitet, na predmetnom području će se i ubuduće razvijati turizam s novom razvojnom koncepcijom. Uz boravišno-kupališni i izletnički turizam, razvijati će se specijalni, novi oblici turizma; nautički, zdravstveni, ruralni, športsko-rekreacijski i sl. Značajna uloga vrijednih otočkih područja pridonose turističkoj preobrazbi područja kao ishodišne točke u posjećivanju tih vrijednih prirodnih predjelih.

Upravljanje nekretninama definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi s stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem nekretninama i ostvarivanje svih drugih vlasničkih prava sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava, i podrazumijeva proces kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti.

Cilj ove Strategije je dugoročno osigurati učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Jelsa čija je održivost važna za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Istodobno, cilj je Strategije osigurati da imovina Općine Jelsa bude u službi gospodarskog rasta.

U upravljanju nekretninama Općina Jelsa postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njenom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se one nalaze i određenom tržišnom cijenom. Nekretninama u vlasništvu Općine mora se odgovorno upravljati i raspolagati jer predstavljaju kapital koji je potrebno staviti u funkciju i po potrebi sačuvati za buduće generacije.

Općina Jelsa raspolaže i upravlja imovinom u njenom vlasništvu prema načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti kao što to nalaže Strategija Republike Hrvatske.

Načelo javnosti – upravljanje imovinom osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u propisima i drugim aktima, te njihovom javnom objavom u planu upravljanja imovinom (koji se donosi na godišnjoj razini), javnom objavom najvažnijih odluka o upravljanju imovinom i javnosti dostupnom registru imovine.

Načelo predvidljivosti – upravljanje imovinom mora biti predvidljivo za korisnike nekretnina i drugih stvarnih prava. Predvidljivost upravljanja imovinom ostvaruje se jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

Načelo učinkovitosti – imovinom se upravlja učinkovito radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva. Temeljni je cilj učinkovito upravljati svim oblicima imovine prema načelu „dobrog gospodara“. Učinkovito upravljanje imovinom Općine Jelsa potiče razvoj gospodarstva i značajno je za njegovu stabilnost, a istodobno doprinosi boljoj kvaliteti života svih građana.

Načelo odgovornosti – osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja imovinom, nadzorom nad upravljanjem imovinom, izvještavanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja imovinom i poduzimanjem mjera protiv onih koji ne postupaju sukladno propisima.

2.VAŽEĆI POPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, br. 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)

- Zakon o zemljišnim knjigama (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.) - Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13.)

- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13.) - Zakon o najmu stanova (NN, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06.)

- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN, br. 40/97. i 117/05.)

- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN, br. 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. i 78/02.)

- Zakon o obveznim odnosima (NN, br. 35/05., 41/08., 125/11. i 78/15)

- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12. i 143/13.)

- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12. i 136/12., 157/13., 152/14. i 98/15)

- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 16/07., 124/10., 56/13.)

- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15.)

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, broj 78/15.)
- Zakon o cestama (NN, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, broj 74/2014)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 i 137/15)

3. AKTI OPĆINE

Statut Općine Jelsa («Službeni glasnik Općine Jelsa», broj 5/13 i 8/13),

Odluka o zakupu poslovnih prostora u vlasništvu Općine Jelsa ((«Službeni glasnik Općine Jelsa», broj 4/12)

Odluka o visini zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Općine Jelsa («Službeni glasnik Općine Jelsa», broj 14/13),

Odluke o uvjetima i načinu davanja javnih površina na privremeno korištenje („Službeni glasnik Općine Jelsa“, br.: 3/14 i 11/14)

Odluka o kriterijima davanja na uporabu poslovnih prostora u vlasništvu Općine Jelsa («Službeni glasnik Općine Jelsa», broj 2/15),

Odluka o visini zakupnine za korištenje javnih površina na području Općine Jelsa («Službeni glasnik Općine Jelsa», broj 6/14),

Odluka Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija u predmetu preuzimanja nekretnina, pokretnina, sredstava te prava i obveza bivše općine Hvar, iz 1997 godine

Sporazum o uređivanju međusobnih prava i obveza spram Centra dječjih vrtića Hvar («Službeni glasnik Općine Jelsa», broj ½-1996),

Ugovor o uređenju vlasničkih odnosa («Službeni glasnik Općine Jelsa», broj 2/09),

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

Dubina ekonomske krize u Republici Hrvatskoj upućuje na potrebu radikalno drugačije upotrebe imovine u vlasništvu Općine Jelsa i svake druge imovine u hrvatskom društvu. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je svih strukturnih reformi koje moraju osigurati bolji život svih građana.

Osnovna pretpostavka za promjene u učinkovitijem korištenju nekretnina u vlasništvu Općine jest jačanje svijesti da imovina mora biti u funkciji stvaranja novih i dodanih vrijednosti, a ne trošak i teret koji

opterećuje i koči razvoj.

Općina treba postupati kao dobar gospodar i najprije znati što sve ima, u kakvom je to stanju, koliko vrijedi (ne samo u novcu), koji su troškovi a koja korist, da bi se imovina mogla efikasno koristiti.

Općina Jelsa u svom vlasništvu ima slijedeći portfelj imovine:

- Zemljišta,
- Poslovne prostore (za potrebe Općine i za iznajmljivanje),
- Stambeni prostor,
- Javne površine i prostore (ulice, trgove, zelene površine, prometnice, javne površine za iznajmljivanje, dječja igrališta i parkirališta),
- Sportske objekte,
- Kulturne objekte i kulturna dobra,
- Komunalna infrastruktura (javna rasvjeta, odlagalište otpada, oborinska odvodnja, fekalna kanalizacija, groblja i mrtvačnice)

Zemljište

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine Jelsa važan udio čini zemljište koje predstavlja velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Znatan dio tog portfelja uknjižen je na Općinu Jelsa.

Poslovni prostori

Općina Jelsa u vlasništvu ima poslovne prostore koji prostori se sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluci o zakupu poslovnih prostora u vlasništvu Općine Jelsa daju u zakup.

Stanovi

Općina trenutačno ima u vlasništvu jedan stan za koji u zemljišnim knjigama još nije sređeno imovinskoopravno stanje.

U stanu u vlasništvu Općine Jelsa nalazi se:

Zaštićeni najmoprimac.

U skladu sa Zakonom o najmu stanova općina je sa zaštićenim najmoprimcem sklopila ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom. Iznos zaštićene najamnine određen je sukladno odredbama Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine.

Nekretnine u kojima se nalaze vrtići, škole, muzeji, knjižnica i druge ustanove u vlasništvu Općine Jelsa.

Sve nekretnine koje koriste centralni i područni vrtići te ustanove u vlasništvu Općine Jelsa u zemljišnoknjižnom su vlasništvu Općine Jelsa ili se moraju knjižiti (Mašino projekt, Vrtić Svirče, Vrtić Jelsa, škola Poljica, škola u Gdinju, knjižnica Jelsa, muzej Jelsa).

4.1. Raspolaganje i upravljanje nekretninama

Nekretninama se može raspolagati i upravljati kroz prodaju, davanje u zakup ili najam, osnivanjem prava građenja, darovanjem, zamjenom, osnivanjem založnog prava na nekretnini, osnivanjem prava služnosti, razvrgnućem suvlasničke zajednice, zajedničkom izgradnjom ili financiranjem izgradnje i na druge načine.

Postojeći model upravljanja nekretninama normiran je putem zakonskih, podzakonskih akata te putem općih akata Općine Jelsa.

Načini, uvjeti i postupci stjecanja nekretnina utvrđeni su većim brojem propisa. Općina Jelsa je pojedine nekretnine stekla prema odredbama Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi (NN 90/92), prema kojima su općine, gradovi i županije preuzele nekretnine, pokretnine, financijska sredstva te prava i obveze općina čiji je sljednik, a izmjenama navedenog Zakona (NN 117/93) nekretnine i pokretnine dotadašnjih mjesnih zajednica.

Prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 57/00, 129/01, 26/03 – pročišćeni tekst, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09, 49/11, 144/12, 147/14, 153/09 – Zakon o vodama, i 94/13 – Zakona o održivom gospodarenju otpadom), Općina je preuzela objekte i uređaje koji se koriste isključivo za javnu rasvjetu, prema Uredbi o prestanku rada Fonda u stambenom gospodarstvu (NN 64/97) nekretnine, prava i obveze u vezi s tim nekretninama koje se nalaze na području Općine, a prema odredbama Zakona o grobljima (NN 19/98 i 50/12) groblja su komunalni objekti u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem području se nalaze.

Odredbama Zakona o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14), propisano je da je nerazvrstana cesta javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi. Uz navedeno nekretnine su se stjecale na temelju pravnih poslova (kupnja, darovanje, zamjena, nasljeđivanje i na druge načine).

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Općine imaju Općinsko vijeće odnosno Načelnik Općine, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Postojeći model upravljanja nekretninama temelji se na analitičkim knjigovodstvenim evidencijama u kojima su upisani svi javni oblici dugotrajne imovine. Pored knjigovodstvenih evidencija ustrojene su i druge evidencije nekretnina (objekata, poslovnih prostora i stanova) ovisno o namjeni u koju su se evidencije uspostavljale.

UVJETI PRODAJE

Raspolaganje nekretninama vrši se isključivo temeljem provedenih javnih natječaja, osim u slučajevima kada je to posebnim zakonima drukčije uređeno. Javni natječaji za prodaju nekretnina objavljuju se kako u javnim glasilima, tako i na web stranicama i oglasnim pločama Općine, zainteresirane osobe se obavještavaju o istima. Najčešće se na prodaju izlažu zemljišta za gradnju.

Svi javni natječaji, osim općih uvjeta sadrže i pisane podatke o statusu nekretnina, mogućnosti gradnje, prostornim planovima na snazi, komunalnoj opremljenosti. Svaka pojedina nekretnina koja se izlaže na prodaju u opisnom dijelu sadrži detaljne podatke, dok se u grafičkom dijelu može vidjeti gdje se ista nalazi u prostoru kao i katastarski prikaz.

ULAGANJA

Općina Jelsa ulaže u nekretnine u svom vlasništvu/suvlasništvu. Sva ulaganja su iskazana u knjigovodstvenim evidencijama na način da se povećava vrijednost imovine. Zemljišta u vlasništvu općine generiraju trošak u slučajevima ulaganja u iste.

Analitička evidencija, prihodi i rashodi se vode po pojedinoj jedinici imovine. Pod prihodima se evidentira najamnina, dok rashodovnu stranu tereti pričuva i eventualno ulaganje u nekretninu.

HIPOTEKE

Nekretnine u vlasništvu Općine Jelsa nisu opterećene hipotekama.

POSLOVNI PROSTORI

Općina Jelsa vlasnik je poslovnih prostora. Dio poslovnih prostora upisan je u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Jelsa, za dio poslovnih prostora u zemljišnim knjigama još nije sređeno imovinskopravno stanje. Poslovni prostori daju se u zakup putem javnog natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

ZAKUPNI ODNOSI

Za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Jelsa primjenjuje se načelo javnosti i jedinstvenog raspolaganja. Odlukom o zakupu poslovnih prostora, te Odluka o visini zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Općine Jelsa 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 i dr. Utvrđene su granice zona za utvrđivanje iznosa zakupnine (4 zone na području Općine Jelsa) kao i jedinična cijena zakupnine po m² razvrstane prema zoni i djelatnosti koja se obavlja u pojedinom prostoru.

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-ravnog 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 svezi s upravljanjem imovinom i nekretninama

5. USPOSTAVA REGISTRA NEKRETNINA

Registar je popis svlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popis nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) čiji je imatelj, odnosno vlasnik Općina Jelsa. Uspostava registra nekretnina je najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja. Trenutno je u izradi registar nekretnina za potrebe Općine koji će objediniti sve pojavne oblike nekretnina u vlasništvu Općine. Popis nekretnina sadržavati će podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Općina Jelsa, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine, broj zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, te broj poduloška ukoliko postoji, naziv katastarske općine gdje se zemljišnoknjižna čestica nalazi, površinu zemljišnoknjižne čestice, vrstu vlasništva na nekretnini, titular vlasništva, podatke o teretima na nekretnini, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu, broj posjedovnog lista, broj katastarske čestice iz posjedovnog lista, naziv katastarske općine iz posjedovnog lista, površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, nositelj prava i udio, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja nekretnine, vrijednost nekretnine te druge podatke. Putem registra nekretnina omogućiti će se financijsko praćenje prihoda i rashoda po svakoj jedinici nekretnine. Također omogućavati će se nadzor i analiza nekretnina i portfelja, te se osigurava transparentnost u radu.

5.1. Stanje dokumentacije, vlasničkih upisa te praćenje nekretnina

Upravljanje nekretninama zahtijeva točne podatke o imovini. Općina Jelsa uspostavlja cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu. Za određeni broj nekretnina Općina mora još kompletirati vlasničku dokumentaciju i provesti upise u zemljišne knjige i druge javne očevidnike. Za većinu nekretnina Općina je u zemljišnim knjigama i katastru upisan kao vlasnik, odnosno posjednik te se kontinuirano provode procesi kako bi sve nekretnine bile upisane kao vlasništvo Općine.

6. VIZIJA I SMJERNICE ZA OSTVARIVANJE PRIORITETNIH CILJEVA U RAZDOBLJU OD 2016-2020

Nekretnine u vlasništvu Općine Jelse služiti će za javne potrebe sadašnje i buduće potrebe stanovnika i naseljavanja, te gospodarstva koje se zasniva na održivom rastu i razvoju, s kojim će se učinkovito upravljati i raspolagati pažnjom dobrog gospodara.

Nekretnine u vlasništvu Općine Jelsa su kapital koji treba staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije, pošto su važan resurs gospodarskog razvoja. Oni koji upravljaju moraju osigurati da se postupci eventualne prodaje provode sukladno važećim propisima, a da sve aktivnosti budu usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima za Općinu. Isto tako, važnost se mora pridodati ekonomskoj utemeljenosti predloženih pravnih poslova u vezi s nekretninama.

Vizija Općine je uspostavljanje što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine uz optimalne troškove poslovanja. Temeljem svobuhvatnog uvida i analize zatečenog stanja, lokacijskih informacija i komunalne opremljenosti identificirati će se nekretnine čijim bi se raspolaganjem stekla imovinska korist za Općinu.

Uz nadogradnju vlastitog sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama, Općina treba pokušati utjecati i na one zbog čijeg se nepostupanja ili nepravilnog postupanja, izgradnja i održavanje infrastrukturnih građevina dovodi u pitanje.

6.1. Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje nekretninama

U pogledu nekretnina, ovom se Strategijom utvrđuju smjernice koje su dužni poštivati svi, kako Općina Jelsa tako i pravne osobe kojima su iste dane na korištenje ili upravljanje.

- Uspostaviti registar nekretnina kao cjelovitu i sveobuhvatnu evidenciju nekretnina,
- Dopuniti registar nekretnina po namjeni nekretnina (prometnice, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, poduzetničke zone, javne površine, kulturno-povijesna dobra, pješačke zone, biciklističke staze, šetnice, i dr.) sukladno Uredbi o registru državne imovine (NN, br 55/11),
- Odrediti način raspolaganja nekretninama (zakup, prodaja, pravo gradnje, služnost ili slično za pojedine nekretnine) te rezervirati dio nekretnina da budu za javne namjene u naseljima,
- Provesti postupak nove katastarske izmjere, te istom riješiti suvlasništvo,
- uočavanje razlika i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja i raspolaganja ,
- Donositi godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom,
- Težiti da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost,
- Ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine,
- žurno rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata,
- Unaprijediti sustav unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama,
- redovita i proaktivna objava dokumenata upravljanja imovinom na internetskoj stranici općine,
- redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- čuvanje zapisa o nekretninama.

Kvalitetno evidentiranje uz jasan i jednoobrazan normativni okvir, osnovni je preduvjet učinkovitog upravljanja nekretninama, a ova Strategija temelj je nadogradnje dosadašnjeg sustava upravljanja, raspolaganja i korištenja nekretnina u vlasništvu Općine Jelse.

7. ZAKLJUČAK

Nekretnine se mogu koristiti kao pasivni gospodarski potencijal ili se njima namjerava aktivno raspolagati, ali osnovni podatak za svakog vlasnika predstavlja vrijednost njegove nekretnine. Procjenjivanje vrijednosti nekretnina koristi se u prometu nekretnina, za utvrđivanje visine založnog prava, osiguranja imovine, razvrgnuća suvlasničkih zajednica, pitanja ulaganja i povećanja vrijednosti nekretnina, provođenja postupka uređenja građevinskog zemljišta putem urbane komasacije, izvlaštenja, kao i drugih poslova glede zemljišnih čestica. Nekretnine Općine Jelse ne smiju biti takozvani "mrtvi kapital" već inputi s kojima se stvaraju nove vrijednosti i veća ekonomska, društvena i socijalna korist za cijelu zajednicu. U upravljanju i korištenju imovine moraju se poštovati načela jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti. Nekretninama se mora gospodariti sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji i drugim zakonskim propisima i Općinskim odlukama. Nekretnine u vlasništvu Općine Jelse služiti će za sadašnje i buduće potrebe stanovništva i gospodarstva koje se zasniva na održivom rastu i razvoju, s kojima će se učinkovito upravljati i raspolagati pažnjom dobrog gospodara.



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA



OPĆINA JELSA
Općinsko vijeće

KLASA: 300-02/16-01/2
URBROJ: 2128/02-16-1
Jelsa, 21. listopada 2016.g.

Predsjednik Općinskog vijeća

Jakša Marić