

OPĆINA UNEŠIĆ

**STRATEGIJA
UPRAVLJANJA IMOVINOM
OPĆINE UNEŠIĆ**

za razdoblje od 2022. do 2028. godine.

Ožujak 2022. godine

SADRŽAJ

1. Uvod	3
1.1. Opći podaci o Općini Unešić	3
2. Važeći propisi i akti u vezi upravljanja nekretninama	5
2.1. Zakonski i drugi propisi	5
2.2. Opći akti Općine Unešić	6
3. Strategija upravljanja imovinom Općine Unešić	7
3.1. Upravljanje imovinom	7
4. Nekretnine u vlasništvu Općine Unešić	9
4.1. Imovina i vlasnički udjeli	10
4.2. Nekretnine koje su u korištenju temeljem Ugovora o korištenju	10
4.3. Nerazvrstane ceste	11
5. Vizija budućeg upravljanja imovinom Općine Unešić	11
6. Zaključak	13

1. Uvod

Općina Unešić, OIB: 18998273353,

Dr. Franje Tuđmana 40, 22 323 Unešić

Djelatnost: Opća djelatnost javne uprave

1.1. Opći podaci o Općini Unešić

Lokacija: Šibensko-kninska županija

Površina: 187,45 km²

Broj stanovnika: 1.259 (popis stanovnika 2021.)



Izvor: <https://hr.wikipedia.org/> (08.02.2022.)

Općina Unešić je jedinica lokalne samouprave, a područje na koje se prostire utvrđeno 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, 110/15).

Područje općine Unešić obuhvaća 16 naselja i to: Ceru, Čvrljevo, Donje Planjane, Donje Utore, Donje Vinovo, Gornje Planjane, Gornje Utore, Gornje Vinovo, Koprno, Ljubostinje,

Mirlović Zagora, Nevest, Ostrogašica, Podumci, Unešić, te Visoku. Među naseljima, posebno se ističe općinsko središte Unešić. Sadašnje naselje Unešić je administrativno-upravno, gospodarsko, obrazovno-kulturno, zdravstveno i uslužno središte ovog kraja.

Unešić se prvi put spominje 1298. godine, a kroz povijest općina se nalazila pod vlasti Venecije, Turske, Francuske i Austro – Ugarske. Tijekom 19. stoljeća izgradnjom prometne infrastrukture počinje dobivati na značaju.

Veličinom od 187,45 km² zauzima 6,26% površine županije što je stavlja na 6. mjesto među 19 jedinica lokalne samouprave Šibensko-kninske županije. Od velikog je značaja za općinu blizina mikroregionalnog središta Drniša (18 km), od županijskog, regionalnog i gradskog središta Šibenika (32 km), od susjednih važnijih i većih gradskih središta Trogira (38 km), Knina (43 km), Solina (49 km) i Sinja (50 km) te od makroregionalnog središta grada Splita (60 km).

Općina Unešić smjestila se na središnjem dijelu rubnog istočnog područja u Šibensko - kninskoj županiji, što joj daje poseban geografski značaj jer se nalazi na prijelaznom području između srednje i sjeverne Dalmacije. Graniči s gradovima Šibenikom i Drnišom te općinom Ružić unutar Šibensko - kninske županije, ali i s općinama Prgomet, Lećevica i Muć koje se nalaze u Splitsko - dalmatinskoj županiji.

Općina Unešić kao jedinica lokalne samouprave u svom 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 ustrojen je Jedinstveni upravni odjel koji u okviru svoga djelokruga neposredno izvršava i nadzire provođenje zakona i općih i pojedinačnih akata tijela Općine, rješava u upravnim stvarima te poduzima propisane mjere.

Statut Općine Unešić detaljnije uređuje samoupravni djelokrug Općine, njezino ustrojstvo, ovlasti i način rada tijela, način obavljanja poslova, oblike neposrednog sudjelovanja građana u odlučivanju, ustrojstvo i rad javnih službi, suradnju s drugim jedinicama lokalne i područne samouprave, te druga pitanja od važnosti za ostvarivanje prava i obveza Općine Unešić.

Općina Unešić ubraja se među najrjeđe naseljene jedinice lokalne samouprave u Šibensko-kninskoj županiji. Prema službenom popisu stanovništva iz 2011. na području općine Unešić bilo je 1.686 stanovnika, a prema posljednjem popisu iz 2021. godine broj stanovnika je 1.259 (427 manje).

Tablica br. 1: Prikaz stanovništva po naseljima na području općine Unešić

naselje	popis 2011.	popis 2021.
Cera	53	26

Čvrljevo	81	43
Donje Planjane	37	37
Donje Utore	16	7
Donje Vinovo	79	46
Gornje Planjane	166	111
Gornje Utore	64	53
Gornje Vinovo	33	18
Koprno	97	84
Ljubostinje	60	45
Mirlović Zagora	387	344
Nevest	103	57
Ostrogašica	47	38
Podumci	91	61
Unešić	320	265
Visoka	52	24
UKUPNO:	1.686	1.259

2. Važeći propisi i akti u vezi upravljanja nekretninama

Upravljanje i raspolaganje nekretninama normirano je brojnim pravnim propisima. Najznačajniji propisi u vezi nekretnina koji reguliraju stjecanje, upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Unešić obuhvaćaju zakonske, podzakonske akte te opće akte Općine Unešić.

2.1. Zakonski i drugi propisi

- 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 63/19),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 86/12 i 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“, broj 112/18),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15, 112/18),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15),

- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine”, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20),
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine”, broj 80/11, 144/21),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o cestama („Narodne novine”, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21),
- Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine”, broj 94/13, 18/16, 89/17, 52/18, 112/18)
- Zakon o proračunu („Narodne novine”, broj 144/21),
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine”, broj 111/18),
- Uredba o središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, broj 3/20),
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“, broj 122/14, 98/19),
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine”, broj 3/15, 93/15, 135/15, 2/17, 28/17, 112/18, 126/19, 145/20, 32/21),
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine”, broj 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19, 108/20).

2.2. Opći akti Općine Unešić

- Statut Općine Unešić („Službeno glasilo Općine Unešić“, broj: 03/21),
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije, broj: 12/17, 15/17, 10/18),
- Odluka o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Unešić („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj: 12/11)
- Odluka o izradi registra nerazvrstanih cesta na području Općine Unešić i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa nad nerazvrstanim cestama („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj: 08/15)

Također, jedan od strateških dokumenata kojeg su jedinice lokalne samouprave u obvezi donijeti, a koji se tiče dijelom i upravljanja nekretninama, je i provedbeni program. Zakonom o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske («Narodne novine» broj 123/17) uređen je sustav strateškog planiranja u Republici Hrvatskoj na svim razinama upravljanja (nacionalnoj, regionalnoj i lokalnoj razini) te način pripreme, izrade, provedbe, izvješćivanja, praćenja provedbe i učinaka te vrednovanja akata strateškog planiranja od

nacionalnog značaja i od značaja za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Obveza izrade provedbenih programa JLP(R)S temelji se na odredbama istoimenog zakona. Vlada Republike Hrvatske je 2018. godine donijela Uredbu o smjernicama za izradu akata strateškog planiranja od nacionalnog značaja i od značaja za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave (»Narodne novine«, broj 89/2018). Obvezni sadržaj provedbenih programa jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave propisan je Uredbom o smjernicama za izradu akata strateškog planiranja od nacionalnog značaja i od značaja za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave („Narodne novine“, br. 89/18).

Općina Unešić izradila je provedbeni program za razdoblje 2022-2025. Provedbeni program je kratkoročni akt strateškog planiranja, od značaja za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji izrađuje i donosi izvršno tijelo JLP(R)S. Kao provedbeni akt strateškog planiranja lokalne i regionalne razine, ima za cilj osigurati upravnim tijelima JLP(R)S, ali i ostalim dionicima samoupravne jedinice, učinkovit i djelotvoran alat za provedbu posebnih ciljeva i prioriteta djelovanja te ostvarenje postavljene vizije razvoja. U skladu s odredbama Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 123/17) izrada provedbenih programa je obavezna za JLP(R)S.

3. Strategija upravljanja imovinom Općine Unešić

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Unešić za razdoblje 2022. – 2028. (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Općine Unešić. Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama za razdoblje 2020. - 2028. godine. Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje nekretninama Općine Unešić, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Općinu Unešić pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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

Procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnina u vlasništvu Općine potrebno je izraditi zajedno sa sveobuhvatnom analizom tržišne vrijednosti svih nekretnina. Procjeni vrijednosti nekretnine pristupa se iz potrebe određivanja njezine vrijednosti u sadašnjem trenutku uzimajući u razmatranje moguće utjecaje u budućem vremenu. Vrijednost nekretnine predstavlja iznos svih prihoda koju ta nekretnina može donijeti, izraženih u novcu.

3.1. Upravljanje nekretninama

Upravljanje nekretninama podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Općina optimalno i održivo upravlja svojom imovinom u svrhu ostvarivanja svojeg organizacijskog strateškog plana.

Upravljanje nekretninama podrazumijeva stjecanje nekretnina, raspolaganje nekretninama i ostvarivanje svih drugih vlasničkih prava sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Kod upravljanja radi se o sveobuhvatnoj brizi o nekom dobru koja podrazumijeva da onaj koji brine mora voditi računa o svim segmentima (način upotrebe, korištenja, održavanje i zaštita dobra).

Upravljanje imovinom definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem nekretninama i podrazumijeva proces kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti.

Kao segmente upravljanja nekretninama mogu se izdvojiti evidencija nekretnina, održavanje nekretnina, unaprjeđenje nekretnina, briga o upotrebi i ekonomskoj dobiti za Proračun Općine Unešić.

Kad je riječ o evidenciji, ista je nužna da bi se uopće moglo upravljati. Održavanje znači upravljanje koje je usmjereno k tome da se održava optimalno svojstvo pojedine nekretnine u cilju da zadovoljava one potrebe građana koje joj je namijenila odluka upravitelja. Zaštita se odnosi na redovno održavanje kao i osiguranje od nepredviđenih događaja.

Cilj upravljanja nekretninama je održivi razvoj, a to je razvoj koji zadovoljava potrebe današnjice, a pritom ne ugrožava potrebe budućih generacija. U okviru upravljanja nekretninama postiže se dobrobit za cijelu zajednicu, uz uvažavanje zahtjeva gospodarstva i javnog interesa.

Raspolaganje nekretninama podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava. Oblicima raspolaganja nekretnina u vlasništvu Općine smatraju se: prodaja nekretnina, razvrgnuće suvlasničke zajednice, zamjena nekretnina, zakup zemljišta, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, osnivanje založnih prava, darovanje nekretnina, dodjela nekretnina na korištenje, davanje u zakup poslovnih prostora, otuđenje zemljišta u poslovnim zonama, davanje na privremeno korištenje javnih površina, dodjela koncesija.

Strategijom se određuju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Unešić uvažavajući gospodarske i razvojne interese, a sve sa svrhom učinkovitog i transparentnog upravljanja te stvaranja preduvjeta za očuvanje postojeće imovine i generiranje gospodarskog rasta. Strategija upravljanja imovinom Općine Unešić oslanja se na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019.-2025. godine („Narodne novine“ broj 96/19) prema kojoj je za upravljanje i raspolaganje nekretninama lokalnih jedinica potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za državne nekretnine. Ova Strategija se donosi za razdoblje od sedam godina.

Upravljanje nekretninama podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati iste i doprinijeti gospodarskom rastu. Procjena potencijala nekretnina temelji se na

ocjeni stvarnog stanja. Bitna pretpostavka i nužan preduvjet realizacije Strategije je uspostava registra nekretnina u vlasništvu Općine.

Vlasništvo je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svog nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugog od tog isključi, ako to nije protivno tuđim pravima i zakonskim ograničenjima. Vlasništvo podrazumijeva posjedovanje (vršenje faktične vlasti na stvari), uporabu i održavanje, korištenje te raspolaganje (pravo da se stvar otuđi ili optereti). Unutar tih granica propisanih Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima vlasnik ima, između ostalog, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Općina Unešić raspolaže i upravlja nekretninama u svom vlasništvu na temelju načela javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

Načelo javnosti upravljanja nekretninama osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja i raspolaganja u aktima koji se donose u vezi s njihovim upravljanjem i raspolaganjem te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja i raspolaganja nekretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju i raspolažu općinskim nekretninama, javnom objavom najvažnijih odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama i vođenjem registra općinskih nekretnina.

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

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

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

Dokumenti upravljanja i raspolaganja nekretninama su Strategija upravljanja nekretninama, Plan upravljanja nekretninama koji proizlazi iz ove Strategije te Izvješće o provedbi Plana upravljanja. Dokumenti upravljanja nekretninama objavljuju se u „Službenom glasilu Općine Unešić“.

Izvršno i predstavničko tijelo Općine Unešić upravlja imovinom s ciljem povećanja prihoda te je uvidjelo važnost potrebe poboljšanja upravljanja imovinom.

4. Nekretnine u vlasništvu Općine Unešić

Općina Unešić u svom vlasništvu ima sljedeće pojavne oblike nekretnina:

- zemljište,
- poslovne prostore,
- zgrade,
- nerazvrstane ceste.

4.1. Imovina i vlasnički udjeli

Tablica br. 1: Prikaz dugotrajne imovine u vlasništvu Općine

Broj katastar. čestice	Način uporabe	Površina /m ²
1427/2	Kuća i dvorište	1.950
1427/13	Zgrada	625
1427/67	Zgrada	114
1427/67	Dvorište	336
1540/43	Pašnjak	804
240	Školski objekt	290

Općina Unešić je na dan 31.12.2021. imala dugotrajne imovine knjigovodstvene vrijednosti u iznosu od 14.499.342,76 kuna. Općina također ima udio u vlasništvu društva „Vodovod i odvodnja d.o.o. Šibenik“ i „Eko Zagora“ d.o.o.

Tablica br. 2: Udjeli vlasništva Općine Unešić u organizacijama

Rb.	Ime organizacije	Udio vlasništva
1.	Vodovod i odvodnja Šibenik	2,5%
2.	Eko Zagora d.o.o.	100%

Vodovod i odvodnja je trgovačko društvo registrirano za djelatnosti opskrbe pitkom vodom te odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda. Vlasnici društva su jedinice lokalne i područne samouprave (Grad Šibenik, Grad Drniš, Općina Primošten, Grad Skradin, Općina Tisno, Grad Vodice, Općina Unešić, Općina Primorski Dolac, Općina Prgomet, Općina Lećevica). Vodoopskrbni sustav šibenskog područja čini jedinstvenu cjelinu kojoj je izvorište Jaruga i Čikola.

Eko Zagora d.o.o. je trgovačko društvo za obavljanje komunalnih djelatnosti, čiji je jedini osnivač Općina Unešić. Općina Unešić je posebnom odlukom dodijelila Eko Zagori d.o.o. obavljanje javne usluge prikupljanja miješanog komunalnog otpada i prikupljanja biorazgradivog komunalnog otpada na području Općine Unešić.

4.2. Nekretnine koje su u korištenju temeljem Ugovora o korištenju

Osnovna škola Jakova Gotovca – Unešić i Općina Unešić su sklopili Ugovor o korištenju nekretnina, dana 8. srpnja 1996. godine, u Unešiću, za nekretnine koje nose oznaku:

- čest. zgr. 145 i čest. zem. 572/18 k.o. Utoře Gornje u Utorima Gornjim,
- čest. zgr. 138 i čest. zem. 932/2 k.o. Podumci u Podumcima,
- čest. zgr. 300 i čest. zem. 808/2 k.o. Nevest u Nevestu,
- čest. zgr. 134 i čest. zem. 34/2, 2048/2 k.o. Vinovo Gornje u Vinovu Gornjem.

Vlasnik navedenih nekretnina (u naravi školskih zgrada) - Osnovna škola Jakov Gotovac, iz Unešića, predmetnim ugovorom je dala na korištenje navedene nekretnine Općini Unešić, na razdoblje od 50 (pedeset) godina bez naknade s pravom raspolaganja navedenim česticama bez ograničenja. Općina Unešić je preuzela obvezu da za vrijeme korištenja snosi sve troškove oko redovnog uređenja i održavanja, te troškove vezane za plaćanje električne energije, vode, poreza, komunalnih i drugih doprinosa vezanih uz nekretnine.

4.3. Nerazvrstane ceste

Prema Zakonu o cestama, nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima, koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim Zakonom o cestama i drugim propisima. Nerazvrstana cesta je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi.

Jedinice lokalne samouprave kao vlasnici nerazvrstanih cesta imaju obvezu upravljanja nerazvrstanim cestama, te voditi jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama na svom području.

Pravni status nerazvrstanih cesta uređen je odredbama članaka 98. – 109., Glava VIII, Zakona o cestama.

U općini Unešić ima 133 km nerazvrstanih cesta, a njihov popis nalazi se u tabelarnom prikazu u Registru nerazvrstanih cesta na području Općine Unešić. Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Unešić objavljena je u „Službenom vjesniku Šibensko-kninske županije“, broj: 8/15.

VIZIJA BUDUĆEG UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE UNEŠIĆ

Nekretnine u vlasništvu Općine su kapital koji treba staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije. Pošto su važan resurs gospodarskog razvoja, mora se njima odgovorno upravljati.

Sukladno zakonskoj regulativi, nekretninama Općine upravljaju izvršno tijelo odnosno općinski načelnik te predstavničko tijelo, odnosno Općinsko vijeće, ovisno o procijenjenoj vrijednosti nekretnine. Kod upravljanja nekretninama potrebno je provesti postupke eventualne prodaje sukladno važećim propisima, a da sve aktivnosti budu usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima za Općinu. Također, mora se dati važnost ekonomskoj utemeljenosti predloženih pravnih poslova u vezi s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

Vizija Općine je uspostavljanje što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine uz optimalne troškove poslovanja. Uz postojeći izrađeni opći akt - Odluku o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Unešić („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj: 12/11) kojom se propisuju pravila za sve

vidove raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine, važno je i upotpunjavanje uspostavljenog registra nekretnina putem kojeg se prate prihodi i rashodi po svakoj jedinici nekretnine.

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

Smjernice za učinkovito upravljanje nekretninama:

- utvrditi sve nekretnine u vlasništvu Općine,
- težiti da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost,
- nadopunjavati uspostavljeni registar nekretnina kao cjelovitu i sveobuhvatnu evidenciju nekretnina,
- ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine,
- uskladiti podatke katastra i zemljišnih knjiga,
- rješavati imovinsko pravne odnose na nekretninama kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
- voditi računa o interesu Općine prilikom izrade prostorno planske dokumentacije,
- stjecati vlasništvo nekretnina namijenjenih za gradnju komunalne infrastrukture,
- redovito objavljivati sve dokumente koji se tiču upravljanja i raspolaganja nekretninama na općinskom web-u,
- izrađivati planove održavanja nekretnina sukladno zakonskim i podzakonskim propisima,
- upisati sve nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Unešić.

Kvalitetno evidentiranje uz jasan i jednoobrazan normativni okvir osnovni je preduvjet učinkovitog upravljanja nekretninama, a ova Strategija kao i Plan upravljanja koji iz nje proizlazi temelj su nadgradnje dosadašnjeg sustava upravljanja, raspolaganja i korištenja nekretnina u vlasništvu Općine Unešić.

Ovom Strategijom definira se buduće upravljanje sljedećih nekretnina u vlasništvu Općine Unešić za razdoblje 2022.-2028. godine, na sljedeći način:

Redni broj	Katastarska čestica - naziv nekretnine	Budući plan upravljanja
1.	1427/2 k.o. Unešić – caffe bar, zakupnik: I. Ivanišević	<ul style="list-style-type: none">- u zakupu do 30.09.2025.- mogućnost ponovnog davanja u zakup nakon

		isteka trenutnog zakupa
2.	1427/72 k.o. Unešić – ljekarna, zakupnik: Ljekarne Joukhadar	<ul style="list-style-type: none"> - u zakupu do 31.12.2023. - mogućnost ponovnog davanja u zakup nakon isteka trenutnog zakupa
3.	1427/67 k.o. Unešić – zgrada – društvene prostorije 1427/67 k.o. Unešić – dvorište	<ul style="list-style-type: none"> - mogućnost davanja u zakup putem javnog natječaja
4.	1540/43 k.o. Unešić – građevinsko zemljište	<ul style="list-style-type: none"> - mogućnost prodaje putem javnog natječaja
5.	240 k.o. Unešić – školski objekt (stara škola kod crkve)	<ul style="list-style-type: none"> - mogućnost davanja u zakup putem javnog natječaja.
6.	čest. zgr. 300 k./o. Nevest – prizemlje bivše osnovne škole u naselju Nevest, zakupnik Rajčić i Ribičić d.o.o.	<ul style="list-style-type: none"> - u zakupu do 31.10.2023. - mogućnost ponovnog davanja u zakup nakon isteka trenutnog zakupa

ZAKLJUČAK

Ova Strategija donosi se s ciljem sustavnog, optimalnog i dugoročno održivog upravljanja imovinom u vlasništvu Općine sa svrhom očuvanja imovine i njezine važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

Analizom postojećeg stanja upravljanja općinskom imovinom identificirana je polazna pretpostavka za učinkovito upravljanje imovinom Općine, pri čemu je riječ o funkcionalnoj uspostavi sveobuhvatnog kvantitativnog i kvalitativnog popisa imovine, odnosno podatkovne baze o svim pojavnim oblicima imovine kojom upravlja Općina. Nadalje, temelj učinkovitog upravljanja nekretninama jesu uređeni imovinskopravni odnosi. U tom smislu nužno je ukloniti sljedeće prepreke: neusklađenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja tj. neriješeni imovinskopravni odnosi što odužuje tijekom rješavanja imovinskopravnih odnosa i sudski postupci, nedovršeni različiti postupci koji se vode zbog utvrđenja prava vlasništva. Cilj je nekretnine dovesti u stanje imovinskopravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti.

Općina treba postupati kao dobar gospodar i najprije znati što sve ima, u kakvom je to stanju, koliko vrijedi, koji su troškovi, a koja je korist, a da bi se onda temeljem svih tih informacija osiguralo efikasno korištenje nekretnina.

Općinskim nekretninama mora se odgovorno upravljati i raspolagati jer predstavljaju kapital koji je potrebno staviti u funkciju.

U narednom razdoblju planira se uvesti nadogradnja programskog rješenja temeljem kojeg će se podaci o prihodima i troškovima voditi računovodstveno za svaki poslovni prostor, zgradu ili zemljište.