



Bol, 2022.

**Strategija
upravljanja imovinom
u vlasništvu Općine Bol za
razdoblje od 2023. do 2029.**



NARUČITELJ

Općina Bol

Loža 15, 21420 Bol, Hrvatska

www.opcinabol.hr

info@opcinabol.hr

+385 (0)21 635 114

IZRAĐIVAČ

Poduzetnički centar Aktiva j.d.o.o.

za lokalni razvoj i poticanje poduzetništva

www.poduzetnickicentar-aktiva.com

pc.aktiva@gmail.com

+385 (0)95 904 4664

Listopad 2022.

Sadržaj

Sadržaj.....	2
1. UVOD.....	4
2. VAŽEĆI ZAKONODAVNI OKVIR.....	6
2.1. Zakoni i drugi propisi.....	6
2.2. Upravljanje nekretninama po posebnim propisima	10
2.3. Načela upravljanja imovinom jedinice lokalne samouprave sukladno važećem zakonskom okviru.....	17
3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE BOL.....	19
3.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela čiji je imatelj Općina Bol.....	19
3.2. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Bol.....	21
3.2.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima i stanovima u vlasništvu Općine Bol	21
3.2.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Bol.....	23
3.2.3. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Bol namijenjenima prodaji.....	26
3.2.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina u vlasništvu Općine Bol.....	26
3.2.5. Stanje dokumentacije o nekretninama.....	27
3.3. Analiza upravljanja i raspolaganja ostalom imovinom i koncesijama.....	28
3.3.1. Mineralne sirovine.....	28
3.3.2. Nekretnine Republike Hrvatske i lokalna i područna (regionalna) samouprava.....	28
3.4. Zaključna razmatranja o postojećem stanju upravljanja općinskom imovinom.....	29
4. STRATEŠKO UPRAVLJANJE IMOVINOM OPĆINE BOL.....	31
4.1. Vizija upravljanja općinskom imovinom.....	31
4.2. Strateški cilj upravljanja općinskom imovinom.....	31
4.3. Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja imovinom Općine Bol.....	32
4.3.1. Poseban cilj 1.1. Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Bol.....	33
4.3.2. Poseban cilj 1.2. Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Bol kao (su)vlasnika trgovačkih društava.....	34
4.3.3. Poseban cilj 1.3. Uspostavljanje jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine.....	36
4.3.4. Poseban cilj 1.4. Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata.....	36
4.3.5. Poseban cilj 1.5. Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Bol.....	37
4.3.6. Poseban cilj 1.6. Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja.....	38



4.3.7. Poseban cilj 1.7. Razvoj ljudskih resursa, informacijsko - komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Bol.....	39
4.4. Pregled posebnih ciljeva, mjera i smjernica.....	40
5. ZAKLJUČAK.....	43
6. IZVORI PODATAKA.....	44
7. POPIS TABLICA.....	45



1. UVOD

Općina Bol donosi strategiju upravljanja imovinom na razdoblje od 7 godina. Dokument je od strateške važnosti i predstavlja transparentan način upravljanja imovinom povjerenoj jedinici lokalne samouprave i u službi je postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva kojima je svrha očuvati imovinu za život i rad kako za postojeće tako i za buduće generacije. S obzirom na to, povjerenom imovinom upravlja se i raspoloživo učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara i sukladno načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom određuju se uvažavajući gospodarske i razvojne prioritete Republike Hrvatske.

Lokalne jedinice prema Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) upravljaju financijskim sredstvima, ali i ostalom pokretnom i nepokretnom koja im pripada a koja se sastoji od svih pojavnih oblika poput zgrada, poslovnih prostora, stanova, objekata komunalne infrastrukture, igrališta, zdravstvenih i kulturnih objekata i drugih nekretnina. Prilikom raspolaganja jedinice lokalne samouprave dužne su poštovati postojeću zakonsku regulativu i načelo upravljanja pažnjom dobrog gospodara.

Zakon o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine, broj 52/18) uređuje glavna načela upravljanja imovinom i sustav dokumenata kojima se osiguravaju jednaka pravila postupanja pri upravljanju državnom imovinom i onom koja pripada jedinicama lokalne samouprave. Upravljanje državnom imovinom podrazumijeva sustavne i koordinirane aktivnosti kojima država racionalno, transparentno i javno upravlja imovinom u ime i za račun građana radi postizanja održivog razvitka Republike Hrvatske.

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske od 2019. do 2025. (Narodne novine, broj 96/19) kao jednim od strateških dokumenata određuju se dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja državnom imovinom, a Strategijom upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Bol slijede se ista načela i temeljne odrednice postavljene državnom strategijom čime se ostvaruju načela jednakog postupanja u upravljanju imovinom na više razina.

Cilj donošenja Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Bol je učinkovito, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom pri čemu će se poštovati svi važeći pravni propisi i temeljna načela i smjernice prethodno utvrđeni sustavom strateških akata Republike Hrvatske. Ostvarenje ciljeva osigurat će ubrzani rast gospodarstva Općine Bol i posljedično očuvati strateški bitnu imovinu za buduće naraštaje i povećati njenu ekonomsku vrijednost. Utjecaj dobrog upravljanja ostvarit će snažan utjecaj na kvalitetu života žitelja općine.



Svako učinkovito upravljanje počiva na kvalitetnom poznavanju resursa. Iz tog razloga u svrhu poboljšanja sustava upravljanja potrebno je izraditi kvalitetnu evidenciju imovine koja će se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja a u sljedećim koracima nužno je izvršiti procjenu vrijednosti svake pojedine jedinice imovine i dodijeliti pripadajuću ocjenu razvojnog potencijala.

Za realizaciju ciljeva Strategije bit će potrebno zalaganje Općine Bol u smislu zakonskog djelovanja jedinice lokalne samouprave donošenjem pravnih akata za definiranje različitih pojavnih oblika i uspostavljanje ujednačenog načina upravljanja istima.

U svrhu stvaranja kvalitetnog sustava upravljanja imovinom Općine Bol potrebno je ostvariti sve potrebne preduvjete i uložiti napore kako bi se stvoreni sustav kontinuirano održavao i unaprjeđivao. Kao takav trebao bi biti temelj upravljanja jedinicom lokalne samouprave, ali i temelj privlačenja investicija.

Kao jedna od smjernica upravljanja imovinom Općine Bol za naredno razdoblje koristit će se i obvezujuće preporuke Državnog ureda za reviziju koji je na temelju odredbi Zakona o Državnom uredu za reviziju obavio reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Splitsko-dalmatinske županije. Posljednje izvješće objavljeno je u siječnju 2016. godine a nalazi se na službenim stranicama Državnog ureda za reviziju.



2. VAŽEĆI ZAKONODAVNI OKVIR

2.1. Zakoni i drugi propisi

Upravljanje državnom imovinom kompleksno je područje zbog specifičnosti i raznolikosti imovine. Zbog toga, a i zbog uključenosti različitih institucija i državnih tijela postoje brojni pozitivni pravni propisi koji zajedno tvore normativni okvir upravljanja imovinom, konkretno u ovom slučaju jedinice lokalne samouprave to jest Općine Bol. Upravo zbog mnogobrojnosti navedeni će biti najvažniji zakonski i podzakonski propisi te najvažniji unutarnji akti općine Bol.

Zakonodavni okvir

- × Ustav Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),
- × Zakon o arhivskom gradivu i arhivima (Narodne novine, broj 61/18, 98/19),
- × Zakon o cestama (Narodne novine, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21),
- × Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21),
- × Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine, broj 112/18, 39/22),
- × Zakon o Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave (Narodne novine, broj 18/13, 127/13, 74/14, 98/19, 41/21),
- × Zakon o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- × Zakon o građevinskoj inspekciji (Narodne novine, broj 153/13),
- × Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine, broj 74/14, 69/17, 98/19),
- × Zakon o javnoj nabavi (Narodne novine, broj 120/16),
- × Zakon o javno - privatnom partnerstvu (Narodne novine, broj 78/12, 152/14, 114/18),
- × Zakon o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine, broj 68/18, 110/18, 32/20),
- × Zakon o koncesijama (Narodne novine, broj 69/17, 107/20),
- × Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20),
- × Zakon o najmu stanova (Narodne novine, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20),
- × Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine, broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19),
- × Zakon o obrani (Narodne novine, broj 73/13, 75/15, 27/16, 110/17, 30/18, 70/19),
- × Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21),
- × Zakon o poljoprivrednom zemljištu (Narodne novine, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22),
- × Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje (Narodne novine, broj 78/15, 118/18, 110/19),
- × Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- × Zakon o poticanju ulaganja (Narodne novine, broj 63/22),
- × Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (Narodne novine, broj 121/17, 98/19, 84/21),
- × Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 78/15),



- × Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (Narodne novine, broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 02/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02),
- × Zakon o proračunu (Narodne novine, broj 144/21),
- × Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- × Zakon o rudarstvu (Narodne novine, broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19),
- × Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (Narodne novine, broj 78/15, 102/19),
- × Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 29/18, 114/18),
- × Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita (Narodne novine, broj 31/11),
- × Zakon o šumama (Narodne novine, broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20),
- × Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine, broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22),
- × Zakon o tržištu kapitala (Narodne novine, broj 65/18, 17/20, 83/21),
- × Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10),
- × 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 uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (Narodne novine, broj 80/11, 144/21),
- × Zakon o ustanovama (Narodne novine, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19),
- × Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstva i drugih središnjih tijela državne uprave (Narodne novine, broj 93/16, 104/16, 116/18, 127/19),
- × Zakon o Vladi Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 150/11, 119/14, 93/16, 116/18),
- × Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14.),
- × Zakon o vodama (Narodne novine, broj 66/19, 84/21),
- × Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, broj 125/11, 64/15, 112/18),
- × Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (Narodne novine, broj 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16, 98/19),
- × Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine, broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21),
- × Zakon o zaštiti okoliša (Narodne novine, broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18, 118/18),
- × Zakon o zaštiti na radu (Narodne novine, broj 71/14, 118/14, 154/14, 94/18, 96/18),
- × Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine, broj 63/19).

Podzakonski propisi i drugi akti:

- × Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (Narodne novine, broj 48/14, 150/14, 133/15, 22/16, 49/16, 17/17, 77/17),
- × Pravilnik o evidencijama u arhivima (Narodne novine, broj 90/02, 106/07),
- × Pravilnik o geodetskom projektu (Narodne novine, broj 12/14, 56/14),
- × Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (Narodne novine, broj 79/14, 41/15, 75/15, 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20),
- × Pravilnik o katastarskoj izmjeri i tehničkoj reambulaciji (Narodne novine, broj 147/08),
- × Pravilnik o katastru zemljišta (Narodne novine, broj 84/07, 148/09),



- × Pravilnik o korištenju arhivskog gradiva (Narodne novine, broj 67/99),
- × Pravilnik o kontroli energetske certifikata zgrade i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (Narodne novine, broj 73/15, 54/20),
- × Pravilnik o kontroli projekata (Narodne novine, broj 32/14, 72/20),
- × Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 79/14),
- × Pravilnik o načinu provedbe stručnog nadzora građenja, obrascu, uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika te o sadržaju završnog izvješća nadzornog inženjera (Narodne novine, broj 111/14, 107/15, 20/17, 98/19, 121/19),
- × Pravilnik o obveznom sadržaju idejnog projekta (Narodne novine, broj 55/14, 41/15, 67/16, 23/17, 118/19, 65/20),
- × Pravilnik o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina (Narodne novine, broj 64/14, 41/15, 105/15, 61/16, 20/17, 118/19, 65/20),
- × Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (Narodne novine, broj 78/13),
- × Pravilnik o osobama ovlaštenim za energetske certificiranje, energetske pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (Narodne novine, broj 73/15, 133/15, 60/20, 78/21),
- × Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima (Narodne novine, broj 86/07, 25/09, 148/09),
- × Pravilnik o potrebnim znanjima iz područja upravljanja projektima (Narodne novine, broj 85/15),
- × Pravilnik o predaji arhivskog gradiva arhivima (Narodne novine, broj 90/02),
- × Pravilnik o registru koncesija (Narodne novine, broj 26/13, 1/18),
- × Pravilnik o registru prostornih jedinica (Narodne novine, broj 37/08, 37/20),
- × Pravilnik o tehničkom pregledu građevine (Narodne novine, broj 108/04, 46/18, 98/19),
- × Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje ovlaštenja za kontrolu projekata (Narodne novine, broj 32/14, 69/14, 27/15),
- × Pravilnik o načinu provedbe stručnog nadzora građenja, obrascu, uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika te o sadržaju završnog izvješća nadzornog inženjera (Narodne novine, broj 111/14, 107/15, 20/17, 98/19, 121/19)
- × Pravilnik o uvjetima smještaja, opreme, zaštite i obrade arhivskog gradiva, broju i strukturi stručnog osoblja arhiva (Narodne novine, broj 65/04),
- × Pravilnik o vrednovanju te postupku odabiranja i izlučivanja arhivskog gradiva (Narodne novine, broj 90/02),
- × Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste (Narodne novine, broj 53/02, 20/17),
- × Pravilnik o zaštiti i čuvanju arhivskog i registraturnog gradiva izvan arhiva (Narodne novine, broj 63/04, 106/07),
- × Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 127/13, 95/18),
- × Uredba o izgledu i sadržaju standardnih obrazaca i objavama koncesija (Narodne novine, broj 20/13),
- × Uredba o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 137/12, 78/15),
- × Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba (Narodne novine, broj 127/13),
- × Uredba o nadzoru nad provedbom Zakona o javnoj nabavi (Narodne novine, broj 10/12, 69/17),
- × Uredba o načinu prodaje dionica i poslovnih udjela (Narodne novine, broj 129/13, 66/14),
- × Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine broj 127/13),



- × Uredba o načinu raspolaganja prilikom zamjene, darovanja i osnivanja založnog prava na dionicama i poslovnim udjelima u trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 109/11),
- × Uredba o objavama javne nabave (Narodne novine, broj 10/12),
- × Uredba o obveznom sadržaju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 24/14),
- × Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 10/14, 95/15),
- × Uredba o poticanju ulaganja (Narodne novine, broj 31/16, 2/19, 146/20),
- × Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 74/14),
- × Uredba o raspolaganju nekretninama koje se daju na korištenje tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna te drugim osobama (Narodne novine, broj 80/11),
- × Uredba o registru državne imovine (Narodne novine, broj 55/11),
- × Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (Narodne novine, broj 40/97, 117/05),
- × Naputak o izradi nacрта akata u postupku izdavanja akata na temelju Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji te provedbi tih postupaka elektroničkim putem (Narodne novine, broj 56/14),
- × Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Republike Hrvatske na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro (Povjerenstvo VRH 03/10/13).

Akti Općine Bol:

- × Statut Općine Bol (Službeni glasnik Općine Bol, broj 05/09, 01/15, 03/21),
- × Odluka o korištenju javnih površina na području općine Bol (»Službeni glasnik Općine Bol«, broj 03/06),
- × Odluka o prostorima za jednostavne ugostiteljske usluge (»Službeni glasnik Općine Bol«, broj 04/06),
- × Odluka o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Bol (»Službeni glasnik Općine Bol«, broj 06/06),
- × Odluka o visini jedinične zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Općine Bol (Službeni glasnik Općine Bol, broj 06/06),
- × Odluka o raspisivanju natječaja za zakup poslovnog prostora (»Službeni glasnik Općine Bol«, broj 08/06),
- × Odluka o raspisivanju natječaja za zakup poslovnog prostora (»Službeni glasnik Općine Bol«, broj 03/07),
- × Prostorni plan uređenja općine Bol (Službeni glasnik Općine Bol, broj 08/07),
- × Odluka o raspisivanju natječaja za zakup poslovnog prostora (»Službeni glasnik Općine Bol«, broj 01/08),
- × Odluka o raspisivanju natječaja za zakup poslovnog prostora (»Službeni glasnik Općine Bol«, broj 01/08),
- × Odluka o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Bol (»Službeni glasnik Općine Bol«, broj 03/08),
- × Odluka o visini jedinične najamnine za stambeni prostor u vlasništvu Općine Bol (predio Loža) (Službeni glasnik Općine Bol, broj 06/08),
- × Odluka o prodaji nekretnine kč. br. 5741/4, k.o. Nerežišća, kč. br. 5741/5, k.o. Nerežišća i kč. br. 742, k.o. Nerežišća (Službeni glasnik Općine Bol, broj 02/09),
- × Odluka o stjecanju nekretnine „DVA FERALA“ (Službeni glasnik Općine Bol, broj 06/09),



- × Odluka o prijenosu vlasništva nekretnine kč. br. 632/6, k.o. Bol (»Službeni glasnik Općine Bol«, broj 07/09),
- × Odluka o kriterijima i mjerilima za kupnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje (Službeni glasnik Općine Bol, broj 06/10),
- × Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora (Službeni glasnik Općine Bol, broj 07/10),
- × Odluka o kupnji nekretnina kč. br. 529 k.o. Bol i kč. br. 530, k.o. Bol (»Službeni glasnik Općine Bol«, broj 08/11),
- × Odluka o zasnivanju založnog prava na nekretnini kč. br. 1125, k.o. Bol, (»Službeni glasnik Općine Bol«, broj 02/12),
- × Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora (Službeni glasnik Općine Bol, broj 04/12),
- × Odluka o raspisivanju natječaja za zakup poslovnog prostora (Službeni glasnik Općine Bol, broj 08/14),
- × Odluka o visini jedinične zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Općine Bol (Službeni glasnik Općine Bol, broj 03/15),
- × Odluka o raspisivanju natječaja za zakup poslovnog prostora (Službeni glasnik Općine Bol, broj 08/15),
- × Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora (Službeni glasnik Općine Bol, broj 08/15),
- × Odluka o ponudi za kupnju kulturnog dobra na dijelu kč. br. 344/1, ZU 3155 k.o. Bol (Službeni glasnik Općine Bol, broj 07/17).

2.2. Upravljanje nekretninama po posebnim propisima

U nastavku donosimo sažeti pregled temeljnih odrednica uredbi, zakona, propisa i drugih relevantnih izvora kojim se uređuje pitanje upravljanja nekretninama, kao i s tim povezane obveze jedinica lokalne samouprave.

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

Ovom Uredbom uređuje se način raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, prodaja nekretnina te kupnja nekretnina za korist Republike Hrvatske, prodaja na temelju javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, raspolaganje bez javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, zamjena nekretnina i kupnja nekretnina za korist Republike Hrvatske.

Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu se prodavati, moguće je razvrgnuti suvlasničke zajednice nekretnina, mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih osoba u svrhu realizacije projekata od gospodarskog interesa za Republiku Hrvatsku ili jedinicu lokalne i područne (regionalne) samouprave, a mogu se i kupiti.

Nekretnine se mogu prodati javnim nadmetanjem ili javnim prikupljanjem ponuda te kombinacijom javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, a iznimno i bez javnog nadmetanja ili javnog prikupljanja ponuda u slučajevima propisanim Zakonom.



***Uredba o darovanju
nekretnina u vlasništvu
Republike Hrvatske (Narodne
novine, broj 127/13, 95/18)***

Ovom uredbom propisano je da se nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanovama čiji je osnivač Republika Hrvatska, u svrhu ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj, ostvarenja projekata koji su od općega javnog ili socijalnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, groblja i drugih sličnih projekata, te izvršenja obveza Republike Hrvatske.

***Zakon o uređivanju
imovinsko-pravnih odnosa u
svrhu izgradnje
infrastrukturnih građevina
(Narodne novine, broj 80/11)***

Zakonom o uređivanju imovinsko-pravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina osiguravaju se pretpostavke za učinkovitije provođenje projekata vezano za izgradnju infrastrukturnih građevina od interesa za Republiku Hrvatsku i u interesu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, a radi uspješnijeg sudjelovanja u kohezijskoj politici Europske unije i u korištenju sredstava iz fondova Europske unije. Zakon također uređuje rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i oslobođenje od plaćanja naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja na 26 zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske i vlasništvu jedinica lokalne, odnosno jedinica područne (regionalne) samouprave.

***Zakon o vodama (Narodne
novine, broj 153/09, 63/11,
130/11, 56/13, 14/14, 46/18,
66/2019, 84/21)***

Ovim zakonom se uređuje pravni status voda, vodnoga dobra i vodnih građevina, upravljanje kakvoćom i količinom voda, zaštita od štetnoga djelovanja voda, detaljna melioracijska odvodnja i navodnjavanje, djelatnosti javne vodoopskrbe i javne odvodnje, posebne djelatnosti za potrebe upravljanja vodama, institucionalni ustroj obavljanja tih djelatnosti i druga pitanja vezana za vode i vodno dobro.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su od Hrvatskih voda ishoditi zahtjeve za izradu prostornih planova i mišljenje o poštivanju tih zahtjeva u odnosu na usklađenost tih prostornih planova s planskim dokumentima upravljanja vodama.

Jedinice lokalne samouprave dužne su putem isporučitelja vodne usluge osigurati skupljanje i pročišćavanje komunalnih otpadnih voda, prije njihovog izravnoga ili neizravnoga ispuštanja u vode, u skladu s izdanom



vodopravnom dozvolom za ispuštanje otpadnih voda.

Djelatnosti javne vodoopskrbe i javne odvodnje obavljaju se kao javna služba. Djelatnosti javne vodoopskrbe i javne odvodnje od interesa su za jedinice lokalne samouprave na uslužnom području. Jedinice lokalne samouprave su dužne osigurati obavljanje djelatnosti javne vodoopskrbe i javne odvodnje.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u obvezi su donijeti opće akte na čije su donošenje ovlaštene ovim Zakonom u rokovima određenim provedbenim propisima iz članka 245. i 246. ovoga Zakona. Ne donesu li jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave opći akt iz članka 104. stavka 3. ovoga Zakona u rokovima određenim propisom iz članka 103. stavka 2. ovoga Zakona, na njihovom se vodoopskrbnom području ili aglomeraciji neće iz državnoga proračuna naknade za korištenje voda i naknade za zaštitu voda sufinancirati građenje, rekonstrukcija ili sanacija komunalnih vodnih građevina, i to do stupanja na snagu tih općih akata sukladno članku 104. stavku 3. ovoga Zakona.

***Zakon o pomorskom dobru i
morskim lukama (Narodne
novine, broj 158/03, 100/0.,
141/06, 38/09, 123/11,
56/16, 98/19)***

Zakonom o pomorskom dobru i morskim lukama uređuje pravni status pomorskog dobra, utvrđivanje njegovih granica, upravljanje i zaštita pomorskog dobra, upotreba i korištenje, razvrstaj morskih luka, lučko područje, osnivanje lučkih uprava, lučke djelatnosti i njihovo obavljanje, gradnja i korištenje lučke nadgradnje i podgradnje, te bitna pitanja o redu u morskim lukama. Na zaštitu morske obale i mora od onečišćenja, osim onečišćenja s plovnih i plutajućih objekata, primjenjuju se propisi o vodama i propisi o zaštiti okoliša. Pomorskim dobrom upravlja, vodi brigu o zaštiti i odgovara Republika Hrvatska neposredno ili putem jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u skladu sa odredbama ovoga Zakona. Pod upravljanjem pomorskim dobrom podrazumijeva se održavanje, unapređenje, briga o zaštiti pomorskog dobra u općoj upotrebi, te posebna upotreba ili gospodarsko korištenje pomorskog dobra na temelju koncesije ili koncesijskog odobrenja. O dijelu pomorskog dobra u općoj upotrebi koje se nalazi na njenom području, vodi brigu o zaštiti i održava jedinica lokalne samouprave.



Upravljanje pomorskim dobrom može biti redovno i izvanredno sukladno godišnjem planu.

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

Ovim se Zakonom uređuje pravni status javnih i nerazvrstanih cesta, način njihova korištenja, razvrstavanje javnih cesta, planiranje građenja i održavanja javnih cesta, upravljanje javnim cestama, mjere za zaštitu javnih i nerazvrstanih cesta i prometa na njima, koncesije, financiranje i nadzor javnih cesta.

Javne ceste su ceste razvrstane kao javne ceste sukladno ovom Zakonu, koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim ovim Zakonom i drugim propisima, a lokalne ceste su javne ceste koje povezuju sjedište grada, odnosno općine s naseljima s više od 50 stanovnika unutar grada ili općine, ceste u urbanom području koje povezuju gradske četvrti sa županijskim cestama, ceste koje povezuju susjedne gradske četvrti međusobno, a koje su razvrstane kao lokalne ceste sukladno ovom Zakonu. Ukoliko su građevina ili instalacija u isključivom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ne plaća se naknada sukladno odredbama ovoga Zakona.

Nerazvrstana cesta je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi. Nerazvrstana cesta se ne može otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njoj 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.

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

Zakonom o šumama se uređuje uzgoj, zaštita, korištenje i raspolaganje šumom i šumskim zemljištima kao prirodnim bogatstvom, a s ciljem održavanja biološke raznolikosti te osiguranja gospodarenja na načelima gospodarske održivosti, socijalne odgovornosti i ekološke prihvatljivosti. Šume i šumska zemljišta dobra su od interesa za Republiku Hrvatsku te imaju njezinu osobitu zaštitu, a zaštićuju se i koriste na način određen Zakonom i posebnim propisima.



U izradi prostornih planova koje donosi jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave sudjeluje mjesno nadležni ured državne uprave.

Pravne i fizičke osobe, osim malih šumoposjednika, koje obavljaju prodaju proizvoda iskorištavanja šuma (drvni sortimenti) plaćaju jedinicama lokalne samouprave šumski doprinos u odnosu na prodajnu cijenu proizvoda na panju. Šumski doprinos u visini od 10% plaća se jedinicama lokalne samouprave sa statusom potpomognutih područja utvrđenih posebnim propisom kojim se uređuje upravljanje regionalnim razvojem i jedinicama lokalne samouprave u brdsko - planinskim područjima utvrđenim posebnim propisom, dok se šumski doprinos u ostalim jedinicama lokalne samouprave plaća u visini od 5%. Sredstva šumskog doprinosa uplaćuju se na poseban račun jedinice lokalne samouprave područja na kojem je obavljena sječa šume i koriste se isključivo za financiranje izgradnje i održavanja komunalne infrastrukture.

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

Zakonom o javno privatnom partnerstvu uređuje postupak predlaganja i odobravanja prijedloga projekata javno - privatnog partnerstva, praćenje provedbe projekata javno - privatnog partnerstva, sadržaj ugovora o javno - privatnom partnerstvu, pitanja projekata javno - privatnog partnerstva male vrijednosti te druga bitna pitanja. U smislu Zakona javno - privatno partnerstvo dugoročan je ugovorni odnos između javnog i privatnog partnera predmet kojeg je izgradnja i/ili rekonstrukcija i održavanje javne građevine u svrhu pružanja javnih usluga iz okvira nadležnosti javnog partnera.

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

Zakonom o poljoprivrednom zemljištu se uređuje: održavanje i zaštita poljoprivrednog zemljišta, korištenje poljoprivrednog zemljišta, promjena namjene poljoprivrednog zemljišta i naknada, raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske i Zemljišni fond.

Poljoprivrednim zemljištem, u smislu ovoga Zakona, smatraju se poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru opisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i



močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji. Pojedino zemljište izvan građevinskog područja koje je po načinu uporabe u katastru opisano kao oranica, vrt, livada, pašnjak, voćnjak, maslinik, vinograd, trstik i močvara, a u naravi je zapušteno poljoprivredno zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji uz troškove koji su manji od tržišne vrijednosti ili ukupnog iznosa zakupnine kroz cijelo vrijeme trajanja zakupa toga zemljišta, a koje je dio šumskogospodarskog područja može se izdvojiti iz šumskogospodarskog područja sukladno posebnom propisu iz upravnog područja šumarstva.

Jedinice lokalne samouprave dužni su donijeti program korištenja sredstava koja su prihod jedinica lokalne samouprave namijenjena isključivo za okrupnjavanje, navodnjavanje, privođenje funkciji i povećanje vrijednosti poljoprivrednog zemljišta te su dužni Ministarstvu podnositi godišnje izvješće o ostvarivanju programa korištenja sredstava svake godine do 31. ožujka za prethodnu godinu.

Jedinice lokalne samouprave ne mogu raspolagati poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države prije donošenja Programa na koji je Ministarstvo dalo suglasnost.

Sredstva ostvarena od zakupa, prodaje, prodaje izravnom pogodbom, privremenog korištenja i davanja na korištenje izravnom pogodbom prihod su državnog proračuna 25%, 10% proračuna jedinice područne (regionalne) samouprave i 65% proračuna jedinice lokalne samouprave, na čijem se području poljoprivredno zemljište nalazi.

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

Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora uređuju 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 ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku.

Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih



osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja, a iznimno ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, ili sadašnjem korisniku poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjena i predaje poslovnoga prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, a koje se donose na prijedlog čelnika jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i koje se javno objavljuju.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u skladu sa ovim Zakonom donose svoje opće akte koji će pobliže urediti kupoprodaju poslovnoga prostora u njihovom vlasništvu u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

***Zakonom o procjeni
vrijednosti nekretnina
(Narodne novine, broj 78/15)***

Ovim Zakonom uređuje se procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, i velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost



nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu.

2.3. Načela upravljanja imovinom jedinice lokalne samouprave sukladno važećem zakonskom okviru

Prilikom upravljanja državnom imovinom treba postupati razumno i učinkovito, pažnjom dobrog gospodara poštujući pritom načela odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Načelo odgovornosti

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

Načelo javnosti

Načelo javnosti osigurava se propisivanjem pravila i kriterija upravljanja državnom imovinom na temelju Zakona o upravljanju državnom imovinom, određivanjem ciljeva upravljanja državnom imovinom u Strategiji upravljanja državnom imovinom i Godišnjem planu upravljanja državnom imovinom, te redovitim upoznavanjem javnosti sa aktivnostima tijela koja upravljaju državnom imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju državnom imovinom.

Načelo ekonomičnosti

Po načelu ekonomičnosti državnom imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Republike Hrvatske.

Načelo predvidljivosti

Načelo predvidljivosti podrazumijeva da su upravljanje i raspolaganje imovinom predvidljivi za uprave, dioničare i članove trgovačkih društava u kojima dionicama i poslovnim udjelima upravlja tijelo kojemu je ta ovlast dana u nadležnost. Isto vrijedi za suvlasnike i nositelje drugih



stvarnih prava na nekretninama i ostalim oblicima državne imovine. Predvidljivost će se ostvariti ukoliko se u istim ili sličnim slučajevima postupa na jednak način.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. do 2025. godine te na Izvješće o obavljenoj reviziji i na odredbe odluka donesenih u vezi s upravljanjem imovinom.

Republika Hrvatska upućuje na potrebu promjene upravljanja imovinom kako na nacionalnog razini tako i na razini jedinica lokalne samouprave. Ciljevi su da se stvaranjem nove vrijednosti od imovine omogući bolji standard stanovnicima. Učinkovitije raspolaganje po načelu dobrog gospodara aktivirat će se neaktivne nekretnine i time će ih se staviti u funkciju gospodarskog razvoja općine.

Učinkovitim raspolaganjem i aktivacijom doći će do stvaranje novih vrijednosti a istovremeno će se smanjiti troškovi i opterećenje za proračun koje koči daljnji razvoj.

Analizom razvijenijih zemalja iz okruženja Republike Hrvatske zaključeno je da je ispravno gospodarenje imovinom po principu "ekonomske koristi" i da pri tome nije presudan tip vlasništva, već je presudna kvaliteta upravljanja.

Da bi se postigle ove temeljne pretpostavke i ostvario prosperitet lokalne jedinice, te povećanje kvalitete života stanovnika potrebno je raditi na mjerama koje strategija donosi u nastavku, a da bi bilo kakvu mjeru uspjeti primijeniti potrebno je osigurati stručne, tehničke, kadrovske i organizacijske uvjete. Osim toga za svako uspješno upravljanje imovinom potreban je detaljni, točni, ažurirani uvid o svim njenim pojavnim oblicima.



3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE BOL

U nizu zakona može se sagledati veći broj oblika imovine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Oni ukazuju na bogatstvo i raznolikost te veliki potencijal ove imovine. Očekivane koristi od upotrebe imovine moraju postati važnim motivom aktivnosti i biti pažljivo naznačeni u svim razvojnim strategijama i operativnim planovima.

Pojam državne imovine osobito podrazumijeva pojavni oblike državne imovine u skladu sa čl. 3. Zakona o upravljanju državnom imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 52/18), a koji su:

Tablica 1. Pojavni oblici imovine

Pojavni oblici imovine
Dionice i udjeli u trgovačkim društvima
Osnivačka prava u pravnim osobama
Nekretnine, i to: građevinsko zemljište i građevine, posebni dijelovi nekretnine
Poljoprivredno zemljište
Turističko i ostalo građevinsko zemljište
Šume i šumska zemljišta
Poslovni prostori i stanovi u vlasništvu Općine Bol
Ceste
Sportski objekti
Prihodi proračuna koji se ostvaruju na temelju naplaćivanja naknada za korištenje imovine
Potraživanja Općine Bol prema fizičkim i pravnim osobama
Ostali pojavni oblici imovine u vlasništvu.

3.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela čiji je imatelj Općina Bol

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Bol vrlo su važan su faktor zapošljavanja te pozitivne slike cjelokupne gospodarske aktivnosti. Značaj je time veći zbog toga što pružaju usluge od javnog interesa. S obzirom na taj specifični karakter mora biti prilagođena organizacija i poslovanje zahtjevima posla, ali i izazovima konkurencije koja posluje po zakonima tržišta.

Postupanje Općine Bol po pitanju upravljanja trgovačkim društvima u vlasništvu općine detaljnije je definirano sljedećim propisima:



- × Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine, broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22),
- × Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (Narodne novine, broj 78/15, 102/19),
- × Zakon o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine, broj 52/18),
- × Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Bol,
- × Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Bol.

Dugoročna očekivanja od trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Bol odredit će se planom upravljanja uvažavajući:

- × strategiju poslovanja i razvoja trgovačkih društava,
- × kapitalne strukture trgovačkih društava,
- × pristup izvoru financiranja,
- × izvedena i planirana ulaganja

Za poslovanje ovih društava često će od važnosti biti nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske.

U Strategiji upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. 2025. godine navodi se smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Ministarstvo državne imovine i CERP putem prodaje, razvrgnuće suvlasničkih zajednica i darovanja u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Aktivacija neiskorištene državne imovine odvijat će se osnivanjem prava građenja, prava služnosti, darovanja, zakupa i dodjele na korištenje. Takvi oblici omogućavaju da izgrađeni objekti nakon isteka prava korištenja budu vraćeni u vlasništvo Republike Hrvatske, čime je ono dugoročno zaštićeno.

Tablica 2. Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Bol

	Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Bol	Temeljni kapital u kn	Udio Općine Bol
1.	GRABOV RAT d.o.o.	580.000,00	100%
2.	VODOVOD BRAČ d.o.o.	72.304.400,00	14,28%
3.	BRAČ 500 PLUS d.o.o.	720.000,00	2,78%

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Bol su GRABOV RAT d.o.o. Bol (100%) i VODOVOD BRAČ d.o.o. Supetar (14,28%) i BRAČ 500 PLUS d.o.o. Bol (2,78%). Ukupni prihodi ostvareni u 2020. za GRABOV RAT d.o.o. su bili 4.907.608,00 kn, za VODOVOD BRAČ d.o.o. 72.304.400,00 te za BRAČ 500 PLUS d.o.o. 720.000,00. Ukupan broj zaposlenih u svim društvima u 2020. godini iznosio je 78, od čega 32 u društvu GRABOV RAT d.o.o. te 46 u društvu VODOVOD BRAČ d.o.o.



3.2. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Bol

Model upravljanja nekretninama u Općini Bol opisan je u uvodnom dijelu i bazira se na analitičkim knjigovodstvenim evidencijama koje sadrže pojavne oblike dugotrajne imovine. Postoji težnja da se upravljanje obavlja transparentno, odgovorno, profesionalno i učinkovito u skladu sa važećim zakonskim propisima i strateškim dokumentima.

Ne postoji sveobuhvatna i potpuna procjena svih nekretnina u vlasništvu Općine Bol a procjene se izvode sukladno potrebi.

Kod određenih nekretnina Općina Bol upisana je kao knjižni vlasnik dok u je u drugima upisana kao posjednik. Općina kontinuirano provodi procese kako bi Općina postala knjižni vlasnik nad nekretninama kojima upravlja.

Ovlasti za upravljanje nekretninama u Općini Bol pripadaju Općinskom vijeću i Općinskom načelniku ukoliko posebnim zakonom nije određeno drugačije. Vijećem, odnosno načelnik pri upravljanju postupaju pažnjom dobrog gospodara imajući na umu napredak gospodarskog i socijalnog života građana. Kod određenih pojavnih oblika imovine potrebno je dopuniti procedure upravljanja kojima bi se točno odredio tijek postupanja te prava i obveze ovlaštenika za upravljanje nekretninama.

Sve nekretnine utvrđene kao imovina Općine Bol potrebno je unositi u Registar koji treba redovito i kontinuirano ažurirati kako bi se u svakom trenutku moglo pristupiti ažurnim podacima važnim za donošenje odluka iz djelokruga rada jedinice lokalne samouprave. Uspostavljeni i održavani Registar imovine treba biti objavljen i dostupan na internet stranicama Općine čime se postiže funkcionalnost i transparentnost. Omogućava se bolja kontrola upravljanja imovinom, bolja efikasnost sustava upravljanja čime i bolja iskoristivost uredno popisane imovine.

3.2.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima i stanovima u vlasništvu Općine Bol

Općina Bol u vlasništvu, kao dio portfelja nekretnina, ima stanove i poslovne prostore. Strategijom i Planom upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Bol svakako treba predvidjeti i povećanje postotka iskorištenosti stanova i poslovnih prostora. Ovim aktivnostima je ključno postići maksimalnu racionalnost i kontrolu troškova s jedne strane, a s druge strane pomnim planiranjem tekućega održavanja i investicija od strane korisnika postići dugoročno zadržavanje vrijednosti nekretnina.

Poslovni prostori prema Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, broj 125/11, 64/15, 112/18) poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta. Pod pojmom stanova podrazumijevamo one u vlasništvu lokalnih jedinica.



Dakle, ciljevi upravljanja su postizanje racionalnosti i učinkovitosti vezano uz poslovne prostore i stanove u upotrebi, ali i stavljanje u funkciju onih koji nisu namirujući pritom vlastite potrebe općine za prostorom. Stanovi i prostori koji ne predstavljaju potrebu općine iskoristit će se putem nuđenja na tržištu u obliku najma, odnosno zakupa ili prodajom javnim natječajem. Dodatni cilj je i ujednačavanje standarda pri korištenju poslovnih prostora.

Od poslovnih prostora u vlasništvu Općine Bol nalaze se: Poslovni prostor u kojemu je smještena općinska Uprava, na adresi Loža 15, k.č. br. 520. k.o. Bol, površine 174 m²; poslovni prostor mrtvačnice za povremeno korištenje kojemu je namjena korištenje sukladno potrebama sprovoda na k.č. 732 ZGR, k.o. Bol, površine 20 m²; poslovni prostori dani u zakup drugim subjektima: ukupno 3 prostora ukupne površine 39 m², od čega prvi pod nazivom „Špilja pod Ložu“, na adresi Porat bolskih pomoraca, k.č. 6112/2 k.o. Bol, površine 15 m² te druga dva pod istim nazivom „Kiosk na benzinskoj postaji“, na istoj adresi Vladimira Nazora 1, Bol, površine svaki po 12 m², koji u naravi predstavljaju odvojene poslovne prostore namijenjene zasebnom korištenju; poslovni prostori u zakupu od strane trgovačkih društava i proračunskih korisnika s udjelom u vlasništvu uključuju 5 nekretnina: poslovni prostor na adresi Uz pjacu 2 (prizemlje), Bol, u zakupu od trgovačkog društva Grabov rat d.o.o. za komunalne poslove u sto postotnom vlasništvu općine, poslovni prostor na istoj adresi koristit će Glazbena škola (1. kat), poslovni prostor na adresi Frane Radića 16, Bol, k.č. br. 770 ZGR. k.o. Bol, površine 300 m² u kojem je smješten Centar za kulturu općine Bol te poslovni prostor na adresi Uz pjacu 19, Bol, k.č.br. 139/1 k.o. Bol, površine 400 m² u kojem je smješten dječji vrtić „Mali princ“ Bol.

Stanovi u vlasništvu općine Bol, njih ukupno 5, zajedno imaju površinu 309 m², a pojedinačno su konfigurirani kao 3 stambene jedinice od 64 m², i jedna stambena jedinica od 53 m². Stan Blato, k.č.br. 2316/2 k.o. Bol, površine 64 m², stan na prvom katu na adresi Loža 7, k.č.br. 507/2/3 k.o. Bol, površine 53 m², stan na trećem katu lijevo, na adresi Loža 7, k.č.br. 507/2/3 k.o. Bol, stan na drugom katu, na adresi Loža 7, k.č.br. 507/2/3 k.o. Bol, površine 64 m², stan na trećem katu desno, na adresi Loža 7, k.č.br. 507/2/3 k.o. Bol.

Tablica 3. Popis poslovnih prostora i stanova u vlasništvu Općine Bol

Poslovni prostori i stanovi u vlasništvu Općine Bol				
Prostor općinske uprave				
Prostor	Katastarska čestica	Površina u m ²	Adresa	Procjena 2017.
Zgrada općinske uprave	k.č. 520, k.o. Bol	174	Loža 15	5.343.870,46 kn
Prostor za povremeno korištenje				
Prostor	Katastarska čestica	Površina u m ²	Adresa	
Mrtvačnica	K.č. 732 ZGR, k.o. Bol	20	-	
Poslovni prostori u zakupu				
Prostor	Katastarska čestica	Površina u m ²	Adresa	Procjena 2017.



Špilja pod Ložu	k.č. 6112/2 k.o. Bol	15	Porat bolskih pomoraca	352.500,00 kn
Kiosk na benzinskoj postaji	-	12	Vladimira Nazora 1	-
Kiosk na benzinskoj postaji	-	12	Vladimira Nazora 1	-
Poslovni prostori u zakupu od strane trgovačkih društava i proračunskih korisnika s udjelom u vlasništvu				
Prostor	Katastarska čestica	Površina u m ²	Adresa	Procjena 2017.
Poslovni prostor, Grabov rat d.o.o. za komunalne poslove	-	-	Uz pjacu 2	-
Poslovni prostor, Centar za kulturu Općine Bol	k.č. 770 ZGR k.o. Bol	300	Frane Radića 16	4.506.000,00 kn
Dječju vrtić "Mali princ" Bol	k.č. 139/1 k.o. Bol	400	Uz pjacu 19	9.252.951,00 kn
Stanovi u vlasništvu Općine Bol				
Prostor	Katastarska čestica	Površina u m ²	Adresa	Procjena 2017.
Stan Blato	k.č. 2316/2 k.o. Bol	64	Blato 12a	367.500,00 kn
Stan Loža I. kat	k.č. 507/2/3 k.o. Bol	53	Loža 7	390.000,00 kn
Stan Loža II. kat	k.č. 507/2/3 k.o. Bol	64	Loža 7	382.500,00 kn
Stan Loža III. Kat (istok)	k.č. 507/2/3 k.o. Bol	64	Loža 7	382.500,00 kn
Stan Loža III. Kat (zapad)	k.č. 507/2/3 k.o. Bol	64	Loža 7	487.500,00 kn

3.2.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Bol

Generalno gledajući portfelj nekretnina kojima upravlja Općina Bol sastoji se od građevinskog i poljoprivrednog zemljišta definiranog Zakonom o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) i Prostornim planom uređenja Općine Bol. Navedene nekretnine predstavljaju značajnu ekonomsku i gospodarsku vrijednost. Kako bi bile u službi gospodarskog rasta i kako bi se ostvario investicijski potencijal nekretninama treba upravljati na način da se iste stave u funkciju prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem imovinskopravnih odnosa, davanjem u zakup te kupnjom građevinskog i poljoprivrednog zemljišta.

Građevinsko zemljište, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) je zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina. Građevinsko područje je područje određeno prostornim planom na kojemu je izgrađeno naselje i područje planirano za uređenje, razvoj i proširenje naselja, a sastoji se od građevinskog područja naselja, izdvojenog dijela građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja.



Prostornim planom uređenja Općine Bol građevinskim područjima određuju se površine naselja i to: izgrađeni i neizgrađeni dio građevinskog područja; gospodarska namjena: ugostiteljsko turistička T1 (Bijela kuća i Borak - Potočine); gospodarska namjena: poslovna - komunalno servisna K3 (Podbarje); gospodarska namjena: poslovna - pretežito reciklažna K3 (Podbarje); javna i društvena namjena: D5 osnovna i srednja škola; športsko - rekreacijski centar: teniski centar R2 (Potočine); športska namjena - R6 (Bijela Kuća); zaštitne zelene površine.

Građevinska područja su i površine izvan naselja izdvojene namjene i to: gospodarska namjena: ugostiteljsko turistička T2 (Drasin); plaža Zlatni rat; površina groblja Sv. Lucije s mrtvačnicom, Bol; športsko zabavni centar R3 (Paklina); gospodarska namjena: poslovna - komunalno servisna zona K3 Dolac; biološki pročistač otpadnih voda.

Poljoprivrednim zemljištem po Zakonu o poljoprivrednom zemljištu (Narodne novine, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22) smatraju se poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru opisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji sukladno prostornom planu. Zakon uređuje održavanje i zaštitu, korištenje, promjenu namjene i raspolaganje poljoprivrednim zemljištem.

Prostornim planom uređenja Općine Bol određena su vrijedna obradiva tla kao najkvalitetnija tla na području Općine Bol u kategoriji P2, ukupne površine 298,93 ha sa prevladavajućom kulturom maslina njiva i vinograda dok je jedan dio pod šumom. Ovakva tla zbog svog sastava i namjene treba zaštititi od buduće prenamjene.

Pod kategorijom P3 i PŠ nalazi se još 1583,02 ha poljoprivrednog zemljišta od čega je veći dio pod šumom a manji dio u poljoprivredi. Ova zemljišta specifična po svom sastavu i uglavnom terasirana također treba zaštititi od buduće prenamjene.

Manje vrijedni resursi kod kojih je dozvoljena buduća prenamjena svrstani su u kategoriju ostalih poljoprivrednih i šumskih tala a na njih ukupno otpada 1581,7 ha. Pretežno se nalaze pod šumom.

Problem vezan za poljoprivredna zemljišta nadilazi okvire jedinica lokalne (regionalne) samouprave i dotiče se nacionalnih okvira. Neučinkovitu poljoprivrednu proizvodnju uzrokuju mala usitnjena zemljišta i njihova raspršenost te nesređeni imovinsko - pravni odnosi. Rješavanje situacije moguće je okrupnjavanjem poljoprivrednog zemljišta i izgradnjom prateće infrastrukture. Općina Bol iako svjesna situacije sa poljoprivrednim zemljištima na nacionalnoj razini u specifičnom je položaju. Većina prihoda ostvaruje se od turizma i većina nekretnina je prilagođena za gospodarsku eksploataciju u okviru turizma. Nadalje sama konfiguracija terena ograničava veliku poljoprivrednu proizvodnju. Sukladno tome nastojanja moraju biti usmjerena prvenstveno na rješavanje pravnog statusa nekretnina i stavljanju u gospodarsku funkciju.



Za neprocijenjene nekretnine godišnjim planom određivat će se dinamika procjene nekretnina a procjena će se vršiti sukladno zakonskim propisima i aktima.

Godišnjim planom Općina Bol utvrdit će plan prodaje nekretnina u vlasništvu općine čime će postići racionalnost i učinkovitost upravljanja nekretninama. Potrebne nekretnine će biti stavljene u funkciju a ostale nekretnine će biti ponuđene na tržištu.

Od velike važnosti za učinkovito upravljanje i razvoj je i rješavanje imovinsko - pravnih i drugih odnosa pa se u skladu sa Zakonom o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina osiguravaju pretpostavke za učinkovitije provođenje projekata.

Uspješno upravljanje imovinom svakako znači da treba imati pouzdane pravne, fizičke, ekonomske i financijske evidencije o imovini. S obzirom da je 22. 12. stupio na snagu Zakon o Središnjem registru državne imovine po kojemu su JLS obveznici dostave i unosa podataka u Središnji registar Općina Bol će dostavljati podatke u Središnji registar sukladno zakonu i Uredbi o Središnjem registru državne imovine.

Prema Zakonu o cestama (Narodne novine, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21), nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima, koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim navedenim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu navedenog Zakona.

Nerazvrstane ceste su javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave samouprave na čijem se području nalaze. Nerazvrstane ceste se ne mogu otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave, pod uvjetima da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste. Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i slično) može se dati u zakup sukladno posebnim propisima, ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstanih cesta. Nerazvrstane ceste upisuju se u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave.

Općinsko vijeće Općine Bol, na sjednici održanoj dana 14. prosinca 2012. godine, donijelo je Odluku o nerazvrstanim cestama na području Općine Bol (»Službeni glasnik Općine Bol«, broj 06/12) kojom se uređuje građenje i održavanje nerazvrstanih cesta; vrsta, opseg i rokovi izvođenja radova redovitog i izvanrednog održavanja nerazvrstanih cesta te kontrola i nadzor nad izvođenjem tih radova; financiranje nerazvrstanih cesta; njihova zaštita te nadzor i kaznene odredbe, te Izmjene i dopune Odluke o nerazvrstanim cestama na području Općine Bol objavljene u Službenom glasniku Općine Bol 20/17, 8/18, 01/19 i 05/19).

Općina Bol je 23. siječnja 2020. godine donijela Odluku o ustroju evidencije komunalne infrastrukture na području općine Bol. Evidencija komunalne infrastrukture sastavni je dio



Odluke. U njoj su upisane nerazvrstane ceste na području Općine Bol, kao i ostala komunalna infrastruktura.

3.2.3. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Bol namijenjenima prodaji

Racionalno, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom po načelu dobrog gospodara jedan je od ciljeva Strategije. Prema tome sve nekretnine potrebne Općini Bol trebaju biti stavljene u funkciju na način da je njihova upotreba racionalna i učinkovita a druge nekretnine treba ponuditi u obliku najma ili zakupa ili u obliku prodaje putem javnog natječaja.

Nekretnine koje je Općina Bol namijenila prodaji navedene su u tablici.

Tablica 4. Podaci o nekretninama u vlasništvu Općine Bol namijenjenih prodaji

Nekretnine Općine Bol koje su namijenjene prodaji tijekom 2022. godine			
Br. Čestice	Katastarska općina	Udio za prodaju	Oznaka nekretnine
5765/1	Nerežišća	8/15 od 9271 m ²	Vinograd, voćnjak, pašnjak
5765/2	Nerežišća	8/15 od 2565 m ²	Pašnjak
5765/5	Nerežišća	8/15 od 428 m ²	Pašnjak
5765/6	Nerežišća	8/15 od 90 m ²	Neplodno
5762	Nerežišća	8/15 od 79 m ²	Vinograd
5763	Nerežišća	8/15 1212 m ²	Vinograd
5749/2	Nerežišća	9348 m ²	Vinograd

3.2.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina u vlasništvu Općine Bol

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj vrši se na temelju odredbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15). Ovim Zakonom procjenu mogu vršiti jedino ovlaštene procjenitelji iz redova stalnih sudskih vještaka i stalnih sudskih procjenitelja. Tržišna vrijednost procjenjuje se pomoću tri metode i sedam postupaka. Za procjenu propisan je način prikupljanja i evaluacije podataka. Za slučaj povrede propisane su mjere nadzora i sankcije.

Općina Bol nije izvršila procjenu svih nekretnina i stava je da se procjena vrijednosti nekretnina vrši kada se za isto ukaže potreba. Procjena određenih nekretnina obavljena je 2017. godine a rezultati su sadržani u tablici 3. Strategije.

Planovi procjene zemljišta donose se u Godišnjem planu upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Bol. Procjenu izrađuje ovlaštene sudski vještak sa kojim je sklopljen ugovor za izradu elaborata o procjeni tržišne vrijednosti. Elaborat mora udovoljavati propisanim zakonskim i podzakonskim aktima te onima iz sklopljenog ugovora.



3.2.5. Stanje dokumentacije o nekretninama

Katastar – Temelj za katastarski operat k.o. Bol je katastarska izmjera datirana 1833. godine sa ažuriranjima 1910. godine. S obzirom na navedeno 2008. godine donesena je Odluka o katastarskoj izmjeri na području Općine Bol za dio katastarske Općine Bol u cilju izrade obnovljenog katastra čestica i zemljišne knjige. Na temelju izmjere postoje podaci o broju i obliku katastarskih čestica na području Općine Bol.

Zemljišne knjige – sadrže podatke o pravnom stanju nekretnina. Na temelju provedene katastarske izmjere iz 2008. godine i potvrđenog elaborata katastarske izmjere planirana je obnova zemljišne knjige. Postupak izlaganja na javni uvid sa obnovom zemljišnih knjiga je u tijeku. Rezultat treba biti veća razina usklađenosti upisa u katastru i zemljišnim knjigama.

Registar državne imovine – objavljen je na službenoj Internet stranici Ministarstva državne imovine objavljen je Registar državne imovine:

<https://registarimovine.gov.hr/web/guest/javni-preglednik>

Državna riznica – kako bi se omogućilo učinkovito i ekonomično upravljanje državnom imovinom potrebno je stvoriti cjelovitu evidenciju o državnoj imovini i to u glavnoj knjizi Državne riznice na temelju podataka iz Registra državne imovine. Trenutačna dokumentacija disperzirana je po različitim evidencijama državnih subjekata ili je nepotpuna. U svrhu cjelovitog evidentiranja državne imovine Ministarstvo financija u skladu sa relevantnim odredbama Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske te Uredbe o Registru državne imovine i Zakona o proračunu, dalo je Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Krajnji cilj koji se želi ostvariti je da imovina povjerena na upravljanje određenom subjektu bude sastavni dio Registra, ali i da istovremeno ne bude sastavnim dijelom bilance tog istog subjekta.

Prostorni planovi – u Službenom glasniku Općine Bol (broj 6/15) objavljene su donesene izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Bol kojim su utvrđeni uvjeti za uređenje područja Općine Bol, svrhovito korištenje, oblikovanje obnova i sanacija građevinskog i drugog zemljišta, zaštita okoliša, te zaštita spomenika kulture i osobito vrijednih dijelova prirode. Općina Bol utvrdila je temeljem analize ocjene stanja u prostoru na području općine da gospodarski i drugi procesi zahtijevaju reviziju dijela prostorno - planske dokumentacije. Sukladno, na temelju Zakona o prostornom uređenju te Statuta Općine Bol, Općinsko vijeće je 17. ožujka 2022. godine na sjednici donijelo *Zajedničku odluku o izradi III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Bol, i s time u svezi izrada II. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Bol, izrada I. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Murvica, o izradi Urbanističkog plana uređenja komunalne zone K3 "Ratac meštre Mijene", i o izradi Urbanističkog plana uređenja pretežno reciklažne zone K4.*



Registri – Registar imovine Općine Bol izrađen je skladu sa Uredbom o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine, broj 3/20) kojom je uređeno ustrojstvo i način vođenja, sadržaj Središnjeg registra državne imovine i način prikupljanja podataka za Središnji registar te podaci iz Središnjeg registra koji se javno ne objavljuju.

Još jednom je važno napomenuti kako su za učinkovito upravljanje nekretninama važne pouzdane i vjerodostojne evidencije. Iz tog razloga treba provesti usklađivanje svih postojećih evidencija kako bi bile cjelovite i ažurne i tako pridonosile efikasnom raspolaganju imovinom.

3.3. Analiza upravljanja i raspolaganja ostalom imovinom i koncesijama

3.3.1. Mineralne sirovine

Pravni okvir uređenja gospodarenja mineralnim sirovinama prvenstveno je zadan Zakonom o rudarstvu (Narodne novine broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19). Obuhvaća istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina koje se nalaze u zemlji ili na njezinoj površini, na riječnom, jezerskom ili morskom dnu ili ispod njega u unutarnjim morskim vodama ili teritorijalnom moru Republike Hrvatske ili u području epikontinentalnog pojasa Republike Hrvatske.

Strateški dokument područja je Strategija gospodarenja mineralnim sirovinama donesena od Hrvatskog sabora na prijedlog Vlade Republike Hrvatske.

Provedbu Strategije gospodarenja mineralnim sirovinama u svojim razvojnim dokumentima dužne su sprovesti i jedinice lokalne (regionalne) samouprave i to u roku od 3 godine od usvajanja dokumenta u Hrvatskom saboru.

Izvješćem o obavljenoj reviziji – Gospodarenje mineralnim sirovinama na području Splitsko-dalmatinske županije provedeno od strane Državnog ureda za reviziju, Područnog ureda Split, u 2016. godini, nisu obuhvaćena područja koja pripadaju katastarskoj Općini Bol, stoga zaključujemo da općina nema evidentirano eksploatacijsko polje mineralnih sirovina. Rudarsko geološkom studijom Splitsko-dalmatinske županije (2005.) kojom je obuhvaćen i otok Brač također nisu spomenuta eksploatacijska polja.

Sukladno navedenom Općina Bol nije predvidjela detaljni plan eksploatacije mineralnih sirovina na svom području.

3.3.2. Nekretnine Republike Hrvatske i lokalna i područna (regionalna) samouprava

Na temelju Uredbe o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske nekretnine se mogu darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka. Ovakva raspolaganja provode se na



zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na koju se prenosi pravo. Raspologanja se provode osobito u svrhu izgradnji poduzetničke infrastrukture, škola, bolnica, domova zdravlja, ustanova socijalne skrbi, groblja, sportskih objekata, muzeja, memorijalnih centara i sličnih projekata kojima se povećava kvaliteta života građana.

Preduvjeti ostvarivanja darovanja nekretnina jesu kvalitetni projekti i formiranje urednih zahtjeva za darovanjem sa pripadajućim priložima. Stvaranje kvalitetnih projekata ovisit će o kvalitetnim strateškim dokumentima i prostornim planovima jedinica lokalne (regionalne) samouprave.

Učestali problem realizacije investicijskih projekata su male i neadekvatne parcele građevinskog zemljišta što je uočeno na nacionalnoj razini i čemu se užurbano nastoji pronaći rješenje. Kao krajnju fazu procesa darovanja nekretnina potrebno je predvidjeti i kontrole da bi se izbjegle situacije u kojima darovane nekretnine nisu stavljene u funkciju nego su nakon prijenosa vlasništva preostale zapuštene bez interesa za investiranjem čime se gubi njihova funkcija i gospodarska i tržišna vrijednost.

Općina Bol 2017. godine zatražila je darovanje nekretnina od Republike Hrvatske u svrhu ostvarenja infrastrukturnih projekata kako je navedeno: kč. br. 2536/1, 2538/1/4, 2539/1/2 i 533/7/9, k.o. Bol, površine 10000 m² za izgradnju sportske dvorane, zatražene su i nekretnine kč. br. 1502/1/2, 1500, 1503 površine 10000 m² za izgradnju radionice i skladišta, te kč. br. 1396/1 površine 10000 m² za izgradnju restorana i polazne stanice za žičaru. Do vremena pisanja ovog dokumenta zahtjevima nije udovoljeno.

Zakonom o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (Narodne novine 80/11, 144/21) uređuje se rješavanje imovinskopravnih odnosa i oslobođenje od plaćanja naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja, na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske i vlasništvu jedinica lokalne, odnosno jedinica područne (regionalne) samouprave, sve u cilju osiguravanja pretpostavki za učinkovitije provođenje projekata vezanih za izgradnju infrastrukturnih građevina od interesa za Republiku Hrvatsku i u interesu jedinica lokalne i regionalne (područne) samouprave. Urednijim imovinskopravnim odnosim otvara se mogućnost uspješnijeg sudjelovanja u Kohezijskoj politici Europske unije i u korištenju sredstava iz fondova Europske unije.

3.4. Zaključna razmatranja o postojećem stanju upravljanja općinskom imovinom

Nakon provedene analize stanja upravljanja imovinom za Općinu Bol uočene su osobitosti mehanizma upravljanja, ali i pojavnih oblika imovine i prisutnih resursa. Uz postepene korekcije i kontinuirani rad u skladu sa nacionalnim propisima i strateškim dokumentima, sa svojim kapacitetima Općina Bol treba postići učinkovitije upravljanje imovinom. Za postizanje istoga neophodno je izraditi i održavati sveobuhvatne i usklađene evidencije koje će omogućiti transparentnost i kontrolu te efikasnost upravljanja.



Osim posjedovanja urednih evidencija imovine od ključne važnosti za budućnost bit će uklanjanje pravnih prepreka. Prvenstveno neusklađenosti zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, neriješenih imovinskopravnih odnosa, te sudskih i drugih postupaka u tijeku. Njihovim uklanjanjem nekretnine se dovode u stanje imovinskopravne i tržišne sposobnosti.

Općina Bol prilikom upravljanja trgovačkim društvima donosi i objavljuje akte upravljanja. Treba utvrditi strateški pristup pri utvrđivanju pravnih osoba od posebnog interesa kako bi se u idućem razdoblju definirale prioritetne aktivnosti upravljanja i raspolaganja pravnim osobama.

Zaključno, u narednom razdoblju treba ulagati napore usmjerene ka ostvarenju svih pretpostavki za uspostavljanje potpuno funkcionalne imovine čime će se ista transformirati iz troška u izvor prihoda za općinu, ali da se pritom uvijek pazi na strateški važne komponente kako bi se žiteljima općine dugoročno omogućio bolji i životni standard i povećala kvaliteta života.



4. STRATEŠKO UPRAVLJANJE IMOVINOM OPĆINE BOL

4.1. Vizija upravljanja općinskom imovinom

Vizija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Bol podrazumijeva sustavno, razvidno, optimalno i dugoročno održivo upravljanje imovinom u vlasništvu općine, temeljeno na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, koje je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite nacionalnih interesa, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Vodeći i održavajući pritom sveobuhvatnu internu evidenciju pojava oblika imovine u službi gospodarskog rasta i zaštite lokalnih i nacionalnih interesa, te poduzimajući potrebne mjere za učinkovitu uporabu pojava oblika imovine, pronalaženje i implementaciju sustavnih rješenja upravljanja imovinom i optimalnih promjena koje mogu pridonijeti povećanju učinkovitosti ove javne usluge, uz visok stupanj profesionalnosti.

vizija

Dosljedno, sustavno i efikasno upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Bol, temeljeno na načelu odgovornosti, ekonomičnosti, transparentnosti i predvidljivosti sa zadaćom zaštite imovine i njene uloge u životu sadašnjih i budućih generacija

misija

Kreiranje okruženja pogodnog za organizaciju učinkovitijeg i racionalnijeg korištenja imovine u vlasništvu Općine Bol s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi

Vizija Općine Bol u skladu je sa vizijom i razvojnim smjerovima definiranim u Nacionalnoj razvojnoj strategiji Republike Hrvatske do 2030. godine te sa Strategijom upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. - 2025. godine.

4.2. Strateški cilj upravljanja općinskom imovinom

Strateški cilj je, prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske dugoročni, odnosno srednjoročni cilj kojim se izravno podupire ostvarenje razvojnog smjera. Strateški cilj predstavlja prijelaz vizije u zadane okvire djelovanja odnosno strateški cilj treba operacionalizirati strateško usmjerenje, uz racionalnu uporabu raspoloživih resursa. Strateški cilj Općine Bol je održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom.



strateški cilj

Učinkovito upravljanje svih oblicima imovine u vlasništvu Općine Bol prema načelu učinkovitosti dobrog gospodara

Poseban oprez treba ulagati zbog činjenice da svaka demokratski izabrana vlast mora biti potpuno odgovorna građanima kojima u njihovo ime i za njihov račun upravlja imovinom općine. Upravljanje se mora produktivno, imajući na umu očuvanje postojeće imovine i stvaranje dodatnih vrijednosti od iste, sve u cilju ostvarenja ekonomskih koristi za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja.

Pored ostalih sastavnica imovine, općina mora brinuti o upravljanju trgovačkim društvima u vlasništvu ili suvlasništvu općine na način da se ostvaruje gospodarski rast, razvoj, zaposlenost i financijska korist. Ova društva sudjeluju u stvaranju bruto društvenog proizvoda i utječu na zaposlenost i tržišnu kapitalizaciju, a podizanje kvalitete upravljanja njima od presudne je važnosti za osiguravanje pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Općine Bol.

4.3. Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja imovinom Općine Bol

Iz strateškog cilja upravljanja općinskom imovinom izvode se posebni ciljevi upravljanja općinskom imovinom. Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske poseban cilj je srednjoročni cilj definiran u nacionalnim planovima i planovima razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kojim se ostvaruje strateški cilj iz strategije i poveznica s programom u državnom proračunu ili proračunu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. U nastavku donosimo popis posebnih ciljeva koji se odnose na ovaj strateški dokument.

Tablica 5. Popis posebnih ciljeva

- 1** Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Bol
- 2** Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Bol kao (su)vlasnika trgovačkih društava
- 3** Uspostavljanje jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine
- 4** Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata



5**Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Bol****6****Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja****7****Razvoj ljudskih resursa, informacijsko - komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Bol**

U nastavku slijedi pregled svakog pojedinog posebnog cilja, s pripadajućim mjerama, pokazateljima ishoda te pokazateljima učinka.

4.3.1. Poseban cilj 1.1. Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Bol

Učinkovito upravljanje nekretninama u općinskom vlasništvu podrazumijeva stavljanje tih nekretnina u funkciju na način da donose korist kako trenutnim, tako i budućim generacijama, a prema načelu učinkovitosti dobrog gospodarstva. To znači da se, tijekom prodaje nekretnina, ukoliko je to odabrani smjer upravljanja, upravitelji vode važećim relevantnim zakonima, neki od kojih su nabrojani u poglavlju 2. ovog dokumenta. Pritom, prednost svakako treba dati ekonomskoj utemeljenosti, ali i učinkovitosti svih predloženih poslova povezanih s upravljanjem, odnosno prodajom nekretnina.

Polazišna pretpostavka je da poslovni prostori u vlasništvu Općine Bol trebaju biti popunjeni koliko je to moguće i sigurnosno opravdano, što podrazumijeva i ujednačavanje standarda korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna.

Tablica 6. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.1. "Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Bol"

Poseban cilj	Mjere kojima se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda	Pokazatelji učinka
Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Bol	Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina Bol putem prodaje	Doprinos smanjenju proračunskog manjka te povećanju kreditnog rejtinga Uređenje zemljišnoknjižnog stanja nekretnina kojima upravlja Općina Bol	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Bol Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva
	Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma)	Ujednačenje standarda korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te	



		drugih korisnika proračuna	
--	--	-------------------------------	--

Na efikasnost realizacije predviđenih mjera Smanjenja portfelja nekretnina kojima upravlja Općina Bol putem prodaje i aktivacije neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma) veliki utjecaj ima nesređenost imovinskopravnih odnosa na nekretninama u vlasništvu općine, odnosno postoji nesklada podataka u zemljišnim knjigama i katastru. U tijeku je postupak obnove zemljišnih knjiga koji je dugotrajan proces, ali bi postepeno trebao olakšati ostvarenje mjera i ciljeva upravljanja imovinom.

Općina Bol dijeli slične probleme s vlasničkim udjelima kao i mnoge druge jedinice lokalnih samouprava, kada je u pitanju dijeljeno vlasništvo s Republikom Hrvatskom, ili kada je na pojedinim česticama, građevinama i drugo, od koristi za općinu Bol, vlasnik upravo država. Pri pripremi, a posebno apliciranju različitih projekata na natječaje, kako nacionalne, tako i međunarodne, pitanje vlasništva prečesto je prvi i ponekad jedini korak koji stoji na putu pri uspješnoj dodjeli sredstava i provedbi projekata. Kada bi se to pitanje riješilo, na način koji podjednako odgovara i jednoj i drugoj strani, značajno bi se povećao broj investicija ili barem čestica pogodnih za investicije na području jedinice lokalne samouprave. Ujedno, prihvati ostvareno od korištenja takve imovine bili bi utrošeni u održavanje navedene imovine, njeno unapređenje i povećanje potencijala uporabe, čime bi se spriječilo daljnje propadanje, povećala učinkovitost upravljanja imovinom i drugo, a na obostranu korist.

Zakon o upravljanju državnom imovinom predviđa i raspolaganje državnom imovinom u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave bez naknade ukoliko je to opravdano i obrazloženo poticanjem gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske.

Raspolaganje se provodi na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kojim se postiže svrha najpovoljnija za Republiku Hrvatsku. Općina Bol trenutno ima u planu rješavanje imovinsko pravnih odnosa s Republikom Hrvatskom za nekretnine u pogledu kojih je zatražila darovanje.

Krajnji cilj koji treba postići je povećanje broj kvalitetnih investicijskih projekata te aktivacija trenutno neaktivne imovine putem najma odnosno zakupa.

4.3.2. Poseban cilj 1.2. Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Bol kao (su)vlasnika trgovačkih društava

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Bol od velikog su značaja za razvoj jer sudjeluju u stvaranju bruto društvenog proizvoda i utječu na zaposlenost i tržišnu kapitalizaciju, a podizanje kvalitete upravljanja njima od presudne je važnosti za osiguravanje njegovog pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Općine Bol.



U novije vrijeme ova društva suočena su sa liberalizacijom tržišta, što predstavlja značajne izazove u poslovanju, ali ona moraju prilagoditi poslovanje izazovima konkurencije i pronaći model učinkovitog poslovanje u skladu sa principima tržišnog natjecanja. Odgovornost za rezultate poslovanja trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Bol uključuje složen proces aktivnosti uprave i nadzornog odbora, upravljačkih prava i odgovornosti.

Tablica 7. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.2. "Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Bol kao (su)vlasnika trgovačkih društava"

Poseban cilj	Mjere kojima se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda	Pokazatelji učinka
Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Bol kao (su)vlasnika trgovačkih društava	Prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava	Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Bol
	Objaviti skraćene planove trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Bol		Ostvarivanje infrastrukturnih socijalnih i drugih javnih ciljeva

Obveze trgovačkih društava koja su u (su)vlasništvu Općine Bol uključuju usvajanje i objavu politike kojom se utvrđuju ciljevi poslovanja i razvoja društva, u kojoj su jasno utvrđeni osnovni ciljevi poslovanja, strateški ciljevi, kriteriji mjerljivosti i načini izvještavanja.

Obveze općine Bol kao (su)vlasnika jesu kontinuirana informiranost i aktivna uključenost u pitanja vlasničke politike kao i upravljanje, kako bi se osigurali transparentnost, odgovornost i profesionalnost u upravljanju društvima. Na taj način, osigurava se i predvidljivost poslovanja trgovačkih društava u (su)vlasništvu jedinice lokalne samouprave, kao i jasno razumijevanje ciljeva Općine kao vlasnika, kao i njenih dugoročnih obveza s tim u vezi. Obveze Općine Bol uključuju i godišnji nadzor nad poslovanjem sukladno Naputku o otkrivanju, postupanju i izvješćivanju o nepravilnostima u upravljanju sredstvima proračuna, proračunskih i izvanproračunskih korisnika, a koji mora provoditi osoba imenovana za nepravilnosti. Na taj način, dodatno se štiti imovina Općine Bol.

Uspješnost provedbe Posebnog cilja 1.2. "Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrole Općine Bol kao (su)vlasnika trgovačkih društava" mora se dosljedno pratiti, izvještavati i vrednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu.



4.3.3. Poseban cilj 1.3. Uspostavljanje jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 78/15) koji je donesen 03. srpnja 2015. godine, a na snazi je od 25. srpnja 2015. godine.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja izradilo je prvu fazu Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Sustav sadrži podatke o broju transakcija za pojedino područje, vrstu nekretnina i podatke o nekretnini koja je bila predmet transakcije – kuća, poslovni prostor, poljoprivredno, građevinsko, šumsko zemljište, postignute cijene itd.

Ovlaštenim procjeniteljima i posrednicima u prometu nekretninama omogućen je lak pristup korisnim informacijama koje su dobra podloga za njihov kvalitetan stručni rad. Ova baza podataka važna je radi osiguranja transparentnosti tržišta nekretnina.

Tablica 8. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.3. "Uspostavljanje jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine"

Poseban cilj	Mjere kojima se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda	Pokazatelji učinka
Uspostavljanje jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine	Snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine u vlasništvu Općine	Osiguranje transparentnosti tržišta nekretnina	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Općina Bol planira zatražiti procjenu nekretnina onako kako se za to ukaže potreba. Procjena će se vršiti sukladno zakonu, od strane ovlaštenog sudskog vještaka sa kojim je sklopljen ugovor za izradu elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog sa izabranim sudskim vještakom.

Uspješnost provedbe Posebnog cilja „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine“ mora se dosljedno pratiti, izvještavati i vrednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Osiguranje transparentnosti tržišta nekretnina.

4.3.4. Poseban cilj 1.4. Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata

Propisi koji uređuju stjecanje, upravljanje i raspolaganje imovinom brojni su a njihova zadaća je kontinuirano poboljšavati efikasnost upravljanja. U tu svrhu unaprjeđuje se kompletan zakonodavni okvir a obveza općine je sudjelovati u procesu kako bi osigurala poboljšano upravljanje vlastitom imovinom.



Kao što je slučaj i sa mnogim općinama, analizom dosadašnjeg upravljanja imovinom identificirana je potreba za racionalizacijom i povećanjem djelotvornosti postupaka raspolaganja općinskom imovinom.

Usklađenje i nadogradnja sustava upravljanja imovinom je kontinuirani proces koji zahtijeva konstantnu analizu postojećeg stanja i provođenje dodatne regulacije u svrhu bolje aktivacije imovine. Tijekom izmjena i dopuna starih, odnosno donošenja novih propisa i akata neophodno je postupati javno i sukladno važećim propisima koji reguliraju sudjelovanje zainteresirane javnosti.

Tablica 9. Kaskadiranje posebnog cilja 1.4. "Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata"

Poseban cilj	Mjere kojima se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda	Pokazatelji učinka
Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata	Predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja općinskom imovinom	Unaprijeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje općinskom imovinom	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Bol Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Općina Bol će u narednom periodu pratiti i izmjenu i donošenje te sudjelovati u oblikovanju akata koji utječu na učinkovitije upravljanje općinskom imovinom.

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.4. "Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata" mora se pratiti, izvještavati i vrednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Unaprijeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje općinskom imovinom.

4.3.5. Poseban cilj 1.5. Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Bol

Pretpostavka za svako učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom je uspostava ažurne i lako dostupne evidencije imovine koja će omogućiti učinkovitost i transparentnost pri upravljanju. Evidencija treba sadržavati ažurne pravne, fizičke, ekonomske i financijske podatke o imovini.

Prema Zakonu o središnjem registru (Narodne novine broj 112/18) jedinice lokalne samouprave obvezne su dostavljati i unositi podatke u Središnji registar i to na način određen Uredbom o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine broj 3/20). Uredba uređuje



ustroj, sadržaj i vođenje registra državne imovine i način na koji se prikupljaju podaci. Općina Bol dostavljat će potrebne podatke sukladno Zakonu.

Tablica 10. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.5 "Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Bol"

Poseban cilj	Mjere kojima se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda	Pokazatelji učinka
Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Bol	Funkcionalna uspostava, razvoj i održavanje Evidencije imovine Općine Bol	Interna evidencija općinske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja općinskom imovinom kojom upravlja Općina Bol	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Bol Ostvarivanje infrastrukturnih socijalnih i drugih javnih ciljeva
	Dostavljanje podataka i promjena predmetnih podataka u Središnji registar državne imovine	Internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom Bolji nadzor nad stanjem imovine kojom Općina Bol raspolaže	

Strategijom će se postići poboljšan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Bol, olakšan nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine Bol, kvalitetnije donošenje odluka o upravljanju imovinom, bolje praćenje koristi i učinaka upravljanja imovinom.

Na javno dostupnim internet stranicama Općine Bol dostupna je poveznica pod nazivom "Imovina" na kojoj su objavljeni relevantni dokumenti za upravljanje imovinom u obliku strategije, planova, izvješća te ostale prateće dokumentacije. Na taj se način postigla bolja preglednost i dostupnost što rezultira boljim upravljanjem i većom transparentnosti. Općina Bol predano će raditi na redovnom razvoju i održavanju sustava evidencije imovine.

4.3.6. Poseban cilj 1.6. Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja

Osim ovog dokumenta, upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Bol definirano je i nizom drugih planova i dokumenata nižeg ranga, kao što su Godišnji plan upravljanja imovinom te Izvješće o provedbi Plana upravljanja imovinom. Strategijom se određuju dugoročni ciljevi, analizira postojeće stanje i predlažu opće smjernice upravljanja imovinom, dok se Planom upravljanja analizira i detaljno razrađuje aktivnosti u upravljanju pojavnim oblicima općinske imovine.



Tablica 11. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.6. "Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja"

Poseban cilj	Mjere kojima se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda	Pokazatelji učinka
Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja	Unaprjeđenje upravljanja općinskom imovinom putem akata strateškog planiranja	Poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje općinskom imovinom	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Bol Ostvarivanje infrastrukturnih socijalnih i drugih javnih ciljeva

Uspješnost implementacije ovog posebnog cilja pratit će se, izvještavati i vrednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje općinskom imovinom. Uspješna implementacija posebnog cilja doprinjet će realizaciji strateškog cilja upravljanja imovinom čiji su pokazatelji jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Bol i ostvarivanje socijalnih i drugih javnih ciljeva.

4.3.7. Poseban cilj 1.7. Razvoj ljudskih resursa, informacijsko - komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Bol

Poseban cilj "Razvoj ljudskih resursa, informacijsko - komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Bol" podrška je za uspješnu implementaciju strateškog upravljanja imovinom. Ovaj poseban cilj operacionalizirat će se sljedećim mjerama:

1. Strateško upravljanje ljudskim resursima - podrazumijeva unaprjeđenje ustrojstva i organizacije Općine, kontinuiranu provedbu edukacija općinskih službenika u cilju zadovoljenja suvremenih potreba i povećanja opsega poslova.
2. Poboljšanje informatizacije i digitalizacije - kontinuirano ažuriranje, unaprjeđenje i implementaciju novih informatičko tehnoloških rješenja u vidu postizanja višeg stupnja automatizacije i virtualizacije radnih mjesta te povećanja efikasnosti cjelokupnog rada Općine Bol.
3. Poboljšanje financijskog upravljanja - bolje praćenje naplate te osiguranje priljeva većih financijskih sredstava. Bolje praćenje znači i smanjenje rizika od protoka zastarnih rokova za dospjela potraživanja.



Tablica 12. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.7. "Razvoj ljudskih resursa, informacijsko - komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Bol"

Poseban cilj	Mjere kojima se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda	Pokazatelji učinka
Razvoj ljudskih resursa, informacijsko - komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Bol	Strateško upravljanje ljudskim resursima	Poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitim upravljanju općinskom imovinom	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Bol
	Poboljšanje informatizacije i digitalizacije	Poboljšana informacijsko - komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitim upravljanju općinskom imovinom	
	Poboljšanje financijskog upravljanja	Poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitim upravljanju imovinom	Ostvarivanje infrastrukturnih socijalnih i drugih javnih ciljeva

Uspješnost implementacije ovog posebnog cilja će se pratiti, izvještavati i vrednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitim upravljanju općinskom imovinom; poboljšana informacijsko - komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitim upravljanju općinskom imovinom te poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitim upravljanju imovinom.

4.4. Pregled posebnih ciljeva, mjera i smjernica

U nastavku donosimo rezime posebnih ciljeva i pripadajućih mjera, radi jasnijeg razumijevanja uzročno posljedične veze.

Tablica 13. Rezime posebnih ciljeva i mjera

POSEBAN CILJ	MJERA
Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Bol	Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina Bol putem prodaje
	Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma)
Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Bol kao (su)vlasnika trgovačkih društava	Prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava
	Objaviti skraćene planove trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Bol



Uspostavljanje jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine	Snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine u vlasništvu Općine
Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata	Predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja općinskom imovinom
Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Bol	Funkcionalna uspostava, razvoj i održavanje Evidencije imovine Općine Bol
	Dostavljanje podataka i promjena predmetnih podataka u Središnji registar državne imovine
Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja	Unaprjeđenje upravljanja općinskom imovinom putem akata strateškog planiranja
Razvoj ljudskih resursa, informacijsko komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Bol	Strateško upravljanje ljudskim resursima
	Poboljšanje informatizacije i digitalizacije
	Poboljšanje financijskog upravljanja

Sažeto prezentirano, u nastavku donosimo smjernice, odnosno popis radnji koje je potrebno napraviti kako bi se ostvarili gore navedeni posebni ciljevi:

- × uskladiti podatke katastra i zemljišnih knjiga,
- × rješavati imovinsko - pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
- × odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Bol temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- × popisati sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo
- × Zamijeniti, gdje je moguće, suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- × procjenu potencijala imovine Općine Bol zasnovati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja,
- × uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost,
- × na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini Bol budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem,
- × normativno urediti raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina,
- × provoditi nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine Bol,
- × kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom,
- × pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom,



- × na službenoj Internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Bol,
- × kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom.
- × voditi brigu o interesima Općine Bol kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije,
- × stjecati vlasništvo nekretnina namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture,
- × poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime dalje upravlja i raspolaže sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Općine,
- × vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina Bol ima poslovni udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama,
- × pojedinačno ocjenjivanje ekonomske koristi imovine,
- × procjenjivanje imovine te njeno iskazivanje u knjigovodstvu Općine Bol,
- × redovito pregledavati imovinu radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- × donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom,
- × kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi pojavnici oblici imovine u vlasništvu Općine Bol,
- × čuvati zapise o nekretninama,
- × zabraniti prodaju osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina.



5. ZAKLJUČAK

Imovinu Općine Bol odlikuje raznolikost i bogatstvo pojavnih oblika imovine te značajna financijska vrijednost i atraktivnost. Samim time radi se o prirodnom i financijskom potencijalu koji može i mora biti podrška gospodarskog i održivog razvoja i lokalne zajednice.

Temeljni ciljevi strategije su učinkovito upravljanje svim oblicima imovine slijedeći zakonska i druga načela. Prvenstveno treba zadovoljiti načelo upravljanja pažnjom dobrog gospodara, ali budući da se radi o upravljanju javnom imovinom pri tome treba inkorporirati visoku dozu transparentnosti koja bi omogućila sudjelovanje javnosti sa ciljem poboljšanja efikasnosti, ali i otežanja bilo kakvih nepropisnih raspolaganja.

Osim poboljšanog upravljanja aktivnim nekretninama Općina će uložiti dodatne napore usmjerene aktivaciji neaktivnih dijelova imovine kojima će omogućiti dodatni zamah jačanju gospodarske konkurentnosti.

Bogatstvo stečenim resursima istovremeno je iznimna obaveza i odgovornost da se imovina ne samo koristi već i sačuva za buduće generacije. Zato se općina obvezuje ne samo nastaviti upravljati naslijeđenim stanjem, već pokušati stanje poboljšati, pratiti i primijeniti pozitivne trendove sa nacionalne razina, ali i iz drugih uspješnih lokalnih jedinica. Poseban naglasak je na očuvanju strateški važne i vrijedne imovine, očuvanju kulturne baštine i očuvanju jedinstvenog lokalnog identiteta.

Kao dokument Strategija predstavlja krunski strateški dokument, jedan od njih tri, koji su od velike važnosti, svojevrsni putokazi pri svakodnevnom radu Općine a njihova primjena pri upravljanju jamči dugoročnom usklađenju sa nacionalnim ciljevima i sveobuhvatni prosperitet. Strategijom određeni ciljevi mogući su samo kontinuirani i predani dugotrajni rad za kojeg su potrebni adekvatni ljudski potencijali i razvijena društvena svijest. Zaključak je, da bi ostvarili zadane vrijednosti, odnosno opći prosperitet i blagostanje, bit će nužno uložiti kolektivne napore, znanje, rad i kapital.

Posebним ciljevima detaljnije su uređeni prijedlozi mjera za postizanje glavnog strateškog cilja. Uspješna provedba dovodi do ostvarenja postavljenih strateških ciljeva. Pokazatelji su jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Bol te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.



6. IZVORI PODATAKA

Pri izradi Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Bol za razdoblje od 2023. do 2029. godine korišteni su sljedeći izvori i bibliografija:

Elektronski izvori:

- 1 Hrvatski geološki institut, dostupno na <http://www.hgi-cgs.hr>
- 2 Narodne novine, dostupno na <http://narodne-novine.nn.hr/>
- 3 Službene stranice Općine Bol, dostupno na <https://www.opcinabol.hr/>
- 4 Službeni glasnik Općine Bol, dostupno na <https://www.opcinabol.hr/>
- 5 Zakon.hr, dostupno na <http://www.zakon.hr/>
- 6 Središnji registar državne imovine, dostupno na <https://registarimovine.gov.hr/web/guest/javni-preglednik>
- 7 Državni ured za reviziju, dostupno na <http://www.revizija.hr/>

Dokumenti:

- 1 Izvešće o obavljenoj reviziji – upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Splitsko-dalmatinske županije (Split, siječanj 2016.),
- 2 Registar državne imovine,
- 3 Prostorni plan uređenja općine Bol (Službeni glasnik Općine Bol, broj 08/07, pročišćeni tekst u Službeni glasnik Općine Bol, broj 06/2015)



7. POPIS TABLICA

Naziv tablice	str
Tablica 1. Pojavni oblici imovine	19
Tablica 2. Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Bol	20
Tablica 3. Popis poslovnih prostora i stanova u vlasništvu Općine Bol	22
Tablica 4. Podaci o nekretninama u vlasništvu Općine Bol namijenjenih prodaji	26
Tablica 5. Popis posebnih ciljeva	32
Tablica 6. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.1. "Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Bol"	33
Tablica 7. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.2. "Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Bol kao (su)vlasnika trgovačkih društava"	35
Tablica 8. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.3. "Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i transparentnije odredila njezina vrijednost"	36
Tablica 9. Kaskadiranje posebnog cilja 1.4. "Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata"	37
Tablica 10 Kaskadiranje Posebnog cilja 1.5 "Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Bol"	38
Tablica 11. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.6. "Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja"	39
Tablica 12. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.7. "Razvoj ljudskih resursa, informacijsko - komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Bol"	40
Tablica 13. Rezime posebnih ciljeva i mjera	40



Poduzetnički centar Aktiva j.d.o.o.
Bo, 2022