PLAN UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE PETRIJANEC ZA 2027. GODINU

1. UVOD

Tri su ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja i raspolaganja imovinom JLS: Strategija upravljanja imovinom, Plan upravljanja i Izvješće o provedbi Plana upravljanja. Osim diferenciranosti po ročnosti, glavne su poveznice navedenih dokumenata transparentnost u prikazivanju podataka, kontinuitet praćenja i analiza ostvarenih rezultata, što predstavlja značajni iskorak u odnosu na dosadašnju praksu. Strategijom upravljanja imovinom Općine Petrijanec za razdoblje 2019.-2025. godine, određeni su dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom, uvažavajući pritom gospodarske i razvojne interese Općine. Pojedinačnim godišnjim planovima upravljanja imovinom Općine, određeni su kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja te su operacionalizirane provedbene mjere, a sve u svrhu provođenja Strategije upravljanja.

Plan upravljanja imovinom Općine Petrijanec usklađen je sa Strategijom upravljanja te sadržava detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine Općine Petrijanec.

Donošenje Godišnjeg plana upravljanja utvrđeno je člancima 15. i 19. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18 i 155/23), gdje je propisana obveza donošenja Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Kako se sukladno članku 35. st. 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 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, 81/15, 94/17 i 52/25) na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, to se načelo upravljanja imovinom u vlasništvu Države treba dosljedno i u cijelosti primjenjivati i na imovinu jedinica lokalne samouprave.

Namjera je Plana definirati i popisati ciljeve upravljanja i raspolaganja općinskom imovinom, čija je održivost važna za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Istodobno, cilj je Plana osigurati da imovina Općine Petrijanec bude u službi gospodarskog rasta te zaštite nacionalnih interesa.

Upravljanje imovinom podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu, čuvati interese Općine i generirati gospodarski rast. Vlasništvo osigurava kontrolu, javni interes i pravično raspolaganje nad prirodnim bogatstvima, kulturnom i tradicijskom baštinom, i drugim resursima u vlasništvu Općine, kao i prihode koji se mogu koristiti za opće dobro.

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

Tijekom sljedećih godina struktura ovog Plana će se usavršavati, posebno u vidu modela planiranja koji bi bio primjenjiv na metode usporedbe i mjerljivosti rezultata

ostvarivanja provedbe Plana. Nedostaci će se svakako pokušati maksimalno ukloniti razvijanjem unificirane metode izvještavanja provedbe Plana i mjerljivosti rezultata rada. Ovaj je Plan i iskorak u smislu transparentnosti i javne objave podataka vezanih za upravljanje i raspolaganje Općinskom imovinom.

Člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi propisano je da vrijednostima nekretnina iznad 0,5% prihoda bez primitaka iz prethodne godine raspolaže Općinsko vijeće, a ispod iznosa 0,5% Općinski načelnik Općine Petrijanec.

Ovaj plan sadržava detaljnu analizu stanja upravljanja pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine Petrijanec i godišnji plan upravljanja pojedinim oblicima imovine za 2026. godinu.

2. PLAN UPRAVLJANJA TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA U VLASNIŠTVU OPĆINE PETRIJANEC

Općina Petrijanec u svom vlasništvu ima sljedeće udjele u poduzećima:

1. Priroda d.o.o. (100,00%)
2. Čistoća d.o.o. Varaždin (1,55%)
3. Varkom d.o.o. Varaždin (1,55%)
4. Varaždinske vijesti d.d. Varaždin (2,59%)

- **Trgovačka društva u vlasništvu Općine Petrijanec**

Priroda d.o.o.

Trgovačko društvo Priroda d.o.o. je društvo s ograničenom odgovornošću za komunalne djelatnosti, poljoprivrednu proizvodnju, trgovinu i usluge, sa sjedištem u Petrijancu, Vladimira Nazora 157. Osnivački akt društva je Izjava o osnivanju od 22.12.2016.

Čistoća d.o.o. Varaždin

Čistoća d.o.o. je društvo s ograničenom odgovornošću za gospodarenje otpadom, čistoću, proizvodnju i usluge, sa sjedištem u Varaždinu, Ognjena Price 13.

Varkom d.o.o. Varaždin

Varkom d.o.o. je društvo s ograničenom odgovornošću za opskrbu vodom i odvodnju otpadnih voda sa sjedištem u Varaždinu, Trg Bana Jelačića 15. Varkom d.o.o. je društvo s ograničenom odgovornošću od 01. srpnja 2022. godine.

Varaždinske vijesti d.d. Varaždin

Varaždinske vijesti d.d. su dioničko društvo nastalo temeljem Odluke Skupštine o organiziranju NP Varaždinske vijesti u dioničko društvo od 25.09.2001. g. Sjedište društva je u Varaždinu, Supilova 7/b.

Registar imenovanih članova – nadzorni odbori i uprave

Tablica 2. Registar imenovanih članova nadzornog odbora i uprava trgovačkih društava

Trgovačko društvo	Nadzorni odbor	Uprava / osoba za zastupanje
Priroda d.o.o.	Društvo nema nadzorni odbor	Direktor
Čistoća d.o.o. Varaždin	dr.sc. Anita Anić Vučinić	Ines Lovreković - Direktor
	Vitomir Premur	
	Vladimir Kolarić	
	Zdravko Kukec	
	Damir Đopar	
	Vladimir Vuger	
	Igor Klopotan	
	Mario Vusić	
	Marijan Mikec	
Varkom d.o.o. Varaždin	Leonard Sekovanić	Bruno Ister - Direktor
	Josip Garić	
	Ivan Sedlar	
	Mario Milak	
	Milan Pavleković	
	Zdenko Đuras	
	Zdravko Maltar	
	Krešimir Horvat	
	Marina Abramić	
Varaždinske vijesti d.d. Varaždin	Mladen Topolnjak	Mirko Jurič - Direktor
	Darko Lazar	
	Mario Podvezanec	
	Robert Borović	
	Dražen Novosel	

Izvor: https://sudreg.pravosudje.hr; Općina Petrijanec

Općina Petrijanec će u suradnji s društvima nastojati da se pravovremeno podnose prijedlozi za upis promjena u Sudski registar, budući da upis promjene podataka o nadzornom odboru i upravi u javnom sudskom registru nadležnog trgovačkog suda može zatražiti jedino društvo, te je tek nakon takva upisa podatak službeno verificiran i valjan za javnu upotrebu i objavu.

Ciljevi upravljanja trgovačkim društvima u vlasništvu Općine Petrijanec

1. Vršiti stalnu kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina Petrijanec ima poslovni udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama
2. Objavljivati podatke na internetskim stranicama o trgovačkim društvima u vlasništvu Općine
3. Sukladno Uredbi o izmjenama i dopunama uredbe o sastavljanju i predaji izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila, predsjednik uprave trgovačkog društva u vlasništvu više jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave do 31. ožujka tekuće godine za prethodnu godinu, dostavlja Izjavu, popunjeni Upitnik, Plan otklanjanja slabosti i nepravilnosti, Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima utvrđenima prethodne godine i Mišljenje unutarnjih revizora o sustavu financijskog upravljanja i kontrola za područja koja su bila revidirana načelniku, one jedinice lokalne i/ili područne (regionalne) samouprave koja ima najveći udio u vlasništvu trgovačkog društva, a svim ostalim jedinicama lokalne i/ili područne (regionalne) samouprave koje imaju udjele u vlasništvu dostavlja na znanje presliku dostavljene dokumentacije.

3. PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U VLASNIŠTVU OPĆINE PETRIJANEC

Poslovni prostori su, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11, 64/15, 112/18, 112/19 i 123/24), poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta.
Općina Petrijanec trenutno raspolaže, odnosno u svom vlasništvu ima 13 poslovnih prostora koji su u zakupu. Poslovni prostori Općine su navedeni u sljedećoj tablici.

Tablica 3. Popis poslovnih prostora u zakupu u vlasništvu Općine Petrijanec

Red. br.	Naziv/opis jedinice imovine (poslovnog prostora)	Adresa	Površina (m^2)	Iznos godišnjezakupnine
1.	PRIRODA d.o.o.	Trg svetog Petra 9, Petrijanec	29,67 m^2	1.680,00 eura
2.	„MCI TRADE“ d.o.o.	Vladimira Nazora 157, Petrijanec	48 m^2	2.640,00 eura
3.	Specijalistička ordinacija obiteljske medicine D. J.	Trg svetog Petra 3, Petrijanec	43,41 m^2 40,65 m^2*	2.229,72 eura
4.	Ordinacija obiteljske medicine T. S.	Trg svetog Petra 3, Petrijanec	44,9 m^2 40,65 m^2*	2.070,48 eura
5.	Ordinacija dentalne medicine M. R.	Trg svetog Petra 3, Petrijanec	29,62 m^2 30,99 m^2*	2.286,00 eura
6.	Dječji vrtić BAMBI	Vladimira Nazora 40A, Petrijanec	4.541 m^2	16.800,00 eura
7.	ZAGREBAČKA BANKA d.d. (Bankomat)	Vladimira Nazora 157, Petrijanec	110x80 cm	1.274,16 eura
8.	NARODNI TRGOVAČKI LANAC d.o.o.	Braće Radić 92, Strmec Podravski	99,70	5.563,80 eura
9.	M-DESIGN, obrt za izradu rukotvorina i ukrasa, vl. MARTINA ĐURIN	Vladimira Nazora 157, Petrijanec	37	1.998,00 eura
10.	NADALINA CONSULTING GROUP j.d.o.o.	Bombellesova ulica 32, Majerje	29,67	3.480,00 eura
11.	CVJEĆARSKI OBRT MIMOZA	Alojzije Stepinca 4 Petrijanec	12	660,00 eura
12.	DIV GP d.o.o.	Vladimira Nazora 157, Petrijanec	23,90 10,27	2.052,00 eura
13.	DIV GP d.o.o.	Vladimira Nazora 157, Petrijanec	19,75 10,27	2.052,00 eura

** zakupnik koristi poslovni prostor zajedno s drugim korisnicima*
Izvor: Općina Petrijanec

Zakup poslovnih prostora Općina rješava na način i prema uvjetima koji su navedeni u ugovorima o zakupu poslovnog prostora.

Ovim Planom definiraju se sljedeći ciljevi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u vlasništvu Općine:

1. Općina putem odluka Općinskog vijeća mora na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni samoj općinskoj upravi budu i stavljeni u funkciju koja će služiti racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju uprave. Svi drugi poslovni prostori, nakon odluka Općinskog vijeća, mogu biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa.

Zakonski propisi, akti i dokumenti kojima je uređeno upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima i stanovima u vlasništvu Republike Hrvatske:

1. Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18 i 155/23)
2. 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, 81/15, 94/17 i 52/25)
3. Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“, br. 35/05, 41/08, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23 i 69/26)
4. Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine” broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19 i 106/19)
5. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24)
6. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“, br. 145/24 i 151/25)
7. Uredba o mjerilima i kriterijima dodjela na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba („Narodne novine“, br. 127/13)
8. Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 127/13),
9. Uredba o Registru državne imovine („Narodne novine“, br. 55/11)
10. 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 03/10/2013)
11. Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, br. 121/17, 98/19, 84/21, 156/23)

Akti kojima je regulirano upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Petrijanec:

- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Općine Petrijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije” br. 6/19)
- Odluka o davanju na privremeno i povremeno korištenje poslovnog prostora u objektima u vlasništvu Općine Petrijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije” br. 22/23)

Općina Petrijanec planira utvrditi namjenu nekretnina s kojima upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Prema načelu dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzimat će se aktivnosti za stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga prodaja i drugo).

4. PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM U VLASNIŠTVU OPĆINE PETRIJANEC

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 155/25), zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene.

Prema trenutnom stanju uspostavljenog Registra nekretnina Općine Petrijanec, Općina raspolaže, odnosno u vlasništvu ima 48.674,52 m^2 izgrađenog građevinskog zemljišta 20.927,64 m^2 neizgrađenog građevinskog zemljišta, 2.451.990,03 m^2 poljoprivrednog zemljišta, 562.218,18 šumskog zemljišta te 21.088,72 m^2 ostalog zemljišta.

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine Petrijanec važan udio čini građevinsko zemljište koje predstavlja potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.
Za što učinkovitije upravljanje i raspolaganje građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine podrazumijeva se provođenje postupaka stavljanja tog zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem zahtjeva razvrgnuća suvlasničke zajednice na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, općine i drugih osoba, zatim provođenjem postupaka osnivanja založnog prava, davanjem u zakup zemljišta, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti nekog drugog tijela.

<u>Zakonski propisi kojima je uređeno upravljanje i raspolaganje građevinskim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske:</u>

1. Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18 i 155/23)
2. Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“, br. 80/11 i 144/21)
3. Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture („Narodne novine“, br. 93/13, 114/13, 41/14, 57/18 i 138/21)
4. Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 29/18 i 114/18)
5. 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, 81/15, 94/17 i 52/25)
6. Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 155/25)
7. Zakon o gradnji („Narodne novine” broj 155/25)
8. Zakon o vodama („Narodne novine“, br. 66/19, 84/21 i 47/23)
9. Zakon o cestama („Narodne novine“, br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21 i 114/22)
10. Zakon o plovidbi i lukama unutarnjih voda („Narodne novine“, br. 144/21)
11. Zakon o željeznici („Narodne novine“, br. 32/19, 20/21 i 114/22)
12. Zakon o zaštiti prirode („Narodne novine“, br. 80/13, 15/18, 14/19 i 127/19)

13. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“, br. 145/24 i 151/25)
14. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12, 143/13, 65/17, 14/19 i 48/26)
15. Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, br. 83/23)
16. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“, br. 112/18, 39/22 i 152/24)
17. Zakon o zračnim lukama („Narodne novine“, br. 19/98, 14/11 i 78/15)
18. Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19, 57/22 i 136/25)
19. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, br. 74/14, 69/17, 98/19)

U planiranju korištenja potencijala građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine u funkciji rasta i razvoja, važnu ulogu ima i prostorno planiranje.

Slijedom navedenog, građevinsko zemljište u vlasništvu Općine Petrijanec prodavat će se ponajprije:

1. U postupku javnog nadmetanja ili javnog prikupljanja ponuda na temelju:
   - prijedloga Općinskog vijeća i Općinskog načelnika

Tijekom sljedećeg razdoblja planirane su sljedeće aktivnosti:

- ✓ postupanje po postojećim zahtjevima za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine,
- ✓ započinjanje zastupanja po novo zaprimljenim zahtjevima za raspolaganje građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine
  - zahtjevi i prijedlozi osoba javnog prava (primjerice Hrvatske autoceste, Hrvatske ceste, Hrvatske vode i slično) za investicije razvoja javne infrastrukture,
  - zahtjevi za razvrgnuće suvlasništva Općine i drugih osoba na zemljištu, ako je to u interesu Republike Hrvatske
  - zahtjevi fizičkih osoba ako je njihov predmet od interesa za Republiku Hrvatsku ili Općinu u smislu stvaranja uvjeta za poboljšanje životnog standarda i socijalnih pitanja građana.

Nerazvrstane ceste

Prema Zakonu o cestama („Narodne novine“, br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21 i 114/22), 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 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 je donijelo Odluku o nerazvrstanim cestama na području Općine Petrijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 122/23, 19/24, 83/24, 50/25 i 82/26), kojom se uređuje upravljanje, građenje i održavanje nerazvrstanih cesta, zaštita nerazvrstanih cesta, financiranje nerazvrstanih cesta, njihova zaštita te nadzor nad nerazvrstanim cestama na području Općine Petrijanec.

Općina Petrijanec u 2026. godini planira nastaviti provedbu aktivnosti uređenih Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Općine Petrijanec.

5. NEKRETNINE U VLASNIŠTVU OPĆINE PETRIJANEC

Općina može prodati nekretnine u svom vlasništvu na temelju javnog natječaja i uz cijenu koja odgovara tržišnoj vrijednosti nekretnine, osim u slučajevima kad mjerodavnim zakonskim propisima nije drukčije određeno.

Nekretnine u vlasništvu Općine Petrijanec mogu se prodati po tržišnoj vrijednosti bez provedbe javnog natječaja (izravnom pogodbom) samo iznimno, u slučajevima predviđenim zakonom.

Nekretnine Općine Petrijanec čiji je imatelj Općina u suvlasničkom dijelu, mogu se prodati u odgovarajućem suvlasničkom dijelu.

Općina Petrijanec može stjecati nekretnine kupnjom, prihvatom dara, zamjenom, razvrgnućem suvlasničke zajednice, izvlaštenjem, stjecanjem vlasništva nad ošasnom imovinom i na svaki drugi način propisan zakonom.

6. PLAN PROVOĐENJA POSTUPAKA PROCJENE IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE PETRIJANEC

Zakonski propisi, akti i dokumenti kojima je uređeno provođenje postupaka procjene imovine u vlasništvu Republike Hrvatske:

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 79/14)
3. Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20 i 145/24)
4. Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa („Narodne novine“, br. 107/14)
5. 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, 81/15, 94/17 i 52/25)
6. Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 155/25)
7. Zakon o gradnji („Narodne novine“, br. 155/25)
8. Uputa o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske – Ministarstvo financija
9. Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“, br. 68/20, 12/24).

Procijenjena vrijednost imovine, odnosno pojedinih jedinica imovine rezultat je sveobuhvatnih istraživanja tržišnih cijena za pojedine vrste imovine, odnosno nekretnina na pojedinom području u ovom slučaju na području Općine Petrijanec.

Procjena potencijala imovine mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja. U planiranom razdoblju, kako se budu usklađivali imovinsko-pravni odnosi (vlasnički udjeli), tako će Općina usklađivati, odnosno revalorizirati vrijednosti imovine.

Strategijom upravljanja imovinom Općine Petrijanec definirane su sljedeće smjernice za provođenja postupaka procjene imovine u vlasništvu Općine:

- procjenu potencijala imovine Općine Petrijanec zasnivati 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

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

Općina Petrijanec ima u planu vršiti procjenu nekretnina za one čestice koje su za prodaju.

7. PLAN RJEŠAVANJA IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA

Jedan od osnovnih zadataka u rješavanju prijepora oko zahtjeva koje jedinice lokalne i područne samouprave imaju prema Republici Hrvatskoj je u rješavanju suvlasničkih odnosa u kojima se međusobno nalaze. U tom smislu potrebno je popisati sve nekretnine (stanove, poslovne prostore i građevinska zemljišta) na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće i ne preklapaju se interesi, ili zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili razvrgnuti suvlasničku zajednicu geometrijskom diobom. U praksi bi to, između ostalog, značilo da bi se zamjenom nekretnina formirale veće građevinske čestice pogodne za investicije.

U dijelu koji se odnosi na rješavanje imovinskopravnih odnosa za potrebe realizacije projekata jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, prije svega, obuhvaćeni su:

1. Projekti koji su od općeg javnog ili socijalnog interesa
2. Projekti od osobitog značaja za gospodarski razvoj poput izgradnje novih, odnosno proširenja postojećih poduzetničkih zona
3. Infrastrukturni projekti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave
4. Projekti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koji se financiraju iz fondova Europske unije

Zakonom o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine” broj 80/11) u cilju osiguravanja pretpostavki za učinkovitije provođenje projekata vezano za izgradnju infrastrukturnih građevina od interesa za Republiku Hrvatsku i u interesu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, radi uspješnijeg sudjelovanja u Kohezijskoj politici Europske unije i u korištenju sredstava iz fondova Europske unije, uređuje 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.

Tijekom 2026. godine, Općina Petrijanec planira pokrenuti postupke rješavanja imovinsko-pravnih pitanja. Prema potrebi provodit će se geodetska snimanja na području Općine, a radi usklađenja stvarnog stanja na terenu s onim u postojećim dokumentima. Na taj način uskladit će se stanje katastarskih čestica, kako u izvadcima u Katastru, tako i u izvadcima u Zemljišnoj knjizi, a radi utvrđivanja vlasništva nad pojedinim katastarskim česticama.

8. PLAN POSTUPAKA VEZANIH UZ SAVJETOVANJE SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU I PRAVO NA PRISTUP INFORMACIJAMA KOJE SE TIČU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE

Definirani su sljedeći ciljevi vezani uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Petrijanec:

1. Potrebno je objaviti na službenim Internet stranicama omogućiti informiranje javnosti o upravljanju i raspolaganju imovinom Općine
2. Organizirati učinkovitije i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine, s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Zakonski propisi kojima je uređeno postupanje vezano uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske:

1. Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18 i 155/23)
2. Zakon o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“, br. 25/13, 85/15 i 69/22)
3. Zakon o medijima („Narodne novine“, br. 59/04, 84/11, 81/13 i 114/22)
4. Pravilnik o Središnjem katalogu službenih dokumenata Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 123/22)
5. Pravilnik o ustroju, sadržaju i načinu vođenja službenog upisnika o ostvarivanju prava na pristup informacijama i ponovnu uporabu informacija („Narodne novine“, br. 83/14)
6. Kriteriji za određivanje visine naknade stvarnih materijalnih troškova i troškova dostave informacije („Narodne novine“, br. 12/14, 15/14 i 141/22)
7. Kodeks savjetovanja sa zainteresiranom javnošću u postupcima donošenja zakona, drugih propisa i akata („Narodne novine“, br. 140/09)
8. Smjernice za primjenu Kodeksa (Zagreb, 2010)

9. DAROVANJE NEKRETNINA

Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu se darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu se darovati u svrhu:

- ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj, poput izgradnje poduzetničkih zona te realizacije strateških investicijskih projekata od šireg značaja za Republiku Hrvatsku i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji su kao takvi utvrđeni od strane nadležnog tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave,
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog ili socijalnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, društvenih domova, izgradnje spomen obilježja i memorijalnih centara, groblja, ustanova socijalne skrbi, provođenje programa deinstitucionalizacije osoba s invaliditetom, izgradnje sportskih i drugih sličnih objekata i provedbe programa prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, ukoliko se ne osniva pravo građenja, i
- izvršenja obveza Republike Hrvatske.

10. ZAKLJUČAK

Općina Petrijanec ima ukupno 611 jedinica imovine prema trenutnom stanju uspostavljenog Registra nekretnina u kojemu je sva imovina grupirana u portfelje i potportfelje. Registar nekretnina daje cjelokupan pregled imovine Općine, sa svim relevantnim podacima kao što su: naziv jedinice imovine, površina, vrijednost imovine, katastarska općina, broj katastarske čestice, prihodovna i troškovna strana za svaku pojedinu jedinicu imovine. Osim navedenoga, posebno je potrebno istaknuti da je u Registru nekretnina sva imovina funkcijski klasificirana na: obveznu, diskrecijsku i onu imovinu koja ostvaruje prihod.

Općina Petrijanec raspolaže s ukupno 4.694.968,96 m² nekretnina te je u većini slučajeva isključivi vlasnik istih. Prema trenutnom stanju uspostavljenog Registra nekretnina Općine Petrijanec, ukupnu imovinu čine katastarske kulture zemljišta (izgrađena i neizgrađena građevinska zemljišta, poljoprivredna, ostala zemljišta i šume) sa 66,13% imovine, komunalna infrastruktura (nerazvrstane ceste, javno prometne površine bez prometa motornih vozila, javna parkirališta, javne zelene površine te groblja i krematoriji na grobljima) sa 29,14% imovine od ukupne imovine Općine, dok preostalih 4,73% imovine čine različite katastarske kulture (obrazovni i sportski objekti, poslovni prostori, zdravstveni objekti te prometnice).

Općina Petrijanec s popunjenim Registrom nekretnina i izrađenom Strategijom upravljanja imovinom te ovim Planom upravljanja i raspolaganja imovinom ima dobre pretpostavke za racionalno upravljanje i podlogu za donošenje odluka koje će unaprijediti procese upravljanja imovinom. Potpuni popis imovine je potreban za djelotvorno upravljanje imovinom te tako sa svoje strane može nadoknaditi troškove popisa, kroz bolje i intenzivnije korištenje imovine, smanjenje troškova u vezi s imovinom i povećanje prihoda.