



STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM

OPĆINE JAKOVLJE ZA RAZDOBLJE
2022. - 2026.



OPĆINA JAKOVLJE

Sadržaj

1. UVOD.....	3
2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR.....	4
2.1. Zakoni i drugi propisi	4
2.2. Akti Općine Jakovlje.....	5
3. OPĆENITO O OPĆINI.....	6
4. OBLICI IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE JAKOVLJE	8
4.1. Nekretnine u vlasništvu Općine Jakovlje	8
4.2. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima.....	18
4.3. Druga imovina.....	18
5. Upravljanje imovinom	18
5.1. Inventura imovine	20
5.2. Povrat imovine.....	21
5.3. Klasifikacija imovine	21
5.4. Procjena vrijednosti imovine.....	22
5.5. Operativni izvještaji	23
5.6. Financijska analiza portfelja	24
5.7. Deregulacija iznajmljivanja.....	24
5.8. Praćenje subvencija	25
5.9. Izvještavanje o imovini	26
5.10. Sveobuhvatni plan	26
6. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2022. – 2026. GODINE	27
6.1. Vizija	27
6.2. Strateški cilj.....	27
6.3. Posebni ciljevi	27
6.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva	32
7. ZAKLJUČAK.....	34

1. UVOD

Strategija upravljanja imovinom Općine Jakovlje za razdoblje 2022. – 2026. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Općine Jakovlje.

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom je jedinstveni dokument sveobuhvatnog prikaza transparentnog upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Jakovlje. Smjernice Strategije, a time i odrednica godišnjih planova jest pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu, čuvati interese Općine Jakovlje i generirati gospodarski rast kako bi se osigurala kontrola, javni interes i pravično raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Jakovlje.

Na izradu i donošenje Strategije na odgovarajući način se primjenjuju pravila o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Stoga se ova Strategije oslanja na Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18), Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. - 2025. („Narodne novine“ broj 96/19) te na odredbe i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Upravljanje imovinom kao ekonomski proces podrazumijeva evidenciju imovine, odnosno uvid u njen opseg i strukturu, računovodstveno priznavanje i procjenu njene vrijednosti, razmatranje mogućih načina rješenja uporabe imovine, odlučivanje o uporabi i analizu mogućnosti njezine utrživosti u kratkom i dugom roku, odnosno upravljanje učincima od njezine uporabe.

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

Raspolaganje imovinom, u zakonskom smislu, podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje prava zaloga na imovini ili na drugi način te davanje na uporabu imovine.

Temeljni cilj Strategije jest učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Jakovlje prema načelu učinkovitosti dobrog gospodara. U tu svrhu potrebno je aktivirati nekretnine u vlasništvu Općine Jakovlje i staviti ih u funkciju gospodarskog razvoja.

Upravljanje i raspolaganje imovinom temelji se na načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti:

Načelo javnosti upravljanja općinskom imovinom osigurava se propisivanjem pravila i kriterija upravljanja i raspolaganja imovinom u svim aktima Općine Jakovlje koje tijela Općine donose u svezi s njihovim upravljanjem i raspolaganjem te njihovom javnom objavom, određivanjem

ciljeva upravljanja i raspolaganja, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju i raspoložu općinskom imovinom, javnom objavom najvažnijih odluka vezanim za upravljanje i raspolaganje i vođenjem registra imovine.

Načelo predvidljivosti osigurava da raspolaganje imovinom u istim i sličnim slučajevima bude obuhvaćeno jednakim, predvidljivim postupanjem.

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

Načelo odgovornosti osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i mjerama protiv nositelja funkcija koji se ne pridržavaju odredbi propisa.

2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

2.1. Zakoni i drugi propisi

U vezi s nekretninama u primjeni je više zakonskih i podzakonskih propisa. Općina Jakovlje je u poziciji imatelja vlastite imovine kojom se upravlja u skladu sa sustavom državne imovine, stoga je bitno pri upravljanju nekretninama uzeti u obzir i propise koji se odnose na državnu imovinu. Najznačajniji propisi koji uređuju stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretnina su sljedeći:

- Zakon o upravljanju državnom imovinom (NN 52/18)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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 – pročišćeni tekst, 94/17 – ispravak pročišćenog teksta)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02)
- Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 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)

- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19)
- Zakon o uređivanju imovinsko pravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (NN 80/11)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/18, 115/18, 98/19)
- Zakon o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19)
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu (NN 78/12, 152/14, 114/18)
- Zakon o koncesijama (NN 69/17, 107/20)
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (NN 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)
- Zakon o trgovačkim društvima (NN 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)
- Zakon o proračunu (NN 87/08, 136/12, 15/15)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti (NN 111/18)
- Zakon o Središnjem registru državne imovine (NN 112/18)
- Uredba o Središnjem registru državne imovine (NN 3/20)
- Pravilnik o održavanju građevina (NN 122/14, 98/19)
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) (NN 121/13, 61/18, 63/19)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (NN 3/15, 93/15, 135/15, 2/17, 28/17, 112/18, 126/19)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu (NN 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19, 108/20)

2.2. Akti Općine Jakovlje

Radi uspješnog provođenja postupka upravljanja imovinom, Općina Jakovlje posjeduje niz važnih dokumenata (Pravilnika, Odluka) koji služe kao podloga/dokaz o raspolaganju imovinom:

- Statut Općine Jakovlje („Službeni glasnik Općine Jakovlje“ broj 1/21),
- Odluka o komunalnom redu („Službeni glasnik Općine Jakovlje“ broj 4/19),
- Odluka o komunalnim djelatnostima na području Općine Jakovlje („Službeni glasnik Općine Jakovlje“ broj 4/18, 5/18 i 1/21),

- Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Jakovlje („Službeni glasnik Općine Jakovlje broj 1/20“),
- Pravilnik o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Općine Jakovlje na korištenje udrugama („Službeni glasnik Općine Jakovlje“ broj 1/20),
- Odluka o prodaji ošasne imovine u vlasništvu Općine Jakovlje („Službeni glasnik Općine Jakovlje“ broj 11/19),
- Odluka o izradi VI. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Jakovlje („Službeni glasnik Općine Jakovlje“ broj 5/22).

3. OPĆENITO O OPĆINI

Općina Jakovlje smještena je podno sjevernih obronaka Medvednice u Zagrebačkoj županiji, a zauzima površinu od 35,72 km².

Općinu čine tri naselja:

- Jakovlje
- Kraljev Vrh
- Igrišće

Prometno je povezana samo cestom, a udaljenost od središta općine Jakovlje do najbliže željezničke stanice je pet minuta vožnje automobilom u susjednoj općini Luka. Jakovlje gravitira glavnom gradu Zagrebu.

Općina Jakovlje jedna je od 34 jedinice lokalne samouprave na području Zagrebačke županije. Smještena je u njezinom rubnom sjeverozapadnom dijelu, u kontaktnom području s Krapinsko-zagorskom županijom, odnosno Gradom Oroslavje i Općinom Stubičke toplice, te i sama Općina Jakovlje u svom sjevernom i istočnom dijelu graniči s istima. Na zapadu Općina Jakovlje graniči s Općinom Luka i Gradom Zaprešićem, a na jugu s Općinom Bistra.

Općina je administrativno vezana uz Zagrebačku županiju i Grad Zaprešić.

Od uspostave Općine Jakovlje 1993. godine do danas, granica općine Jakovlje nije se mijenjala. Očitana površina Općine prema digitalnim podacima u grafičkom obliku za Zagrebačku županiju dobivenim od Državne geodetske uprave 2011. godine iznosi 35,72 km². U površini Zagrebačke županije, površina općine Jakovlje sudjeluje sa 1,16 %.

Prema popisu stanovništva iz 2021. godine u općini Jakovlje živi 3.797 osoba, nešto više žena (1.971) nego muškaraca (1.826). Dobna struktura stanovništva Općine nije povoljna, što je vidljivo iz nerazmjerno malog udjela kontingenta stanovništva najmlađe i mlađe dobi. Promatrajući dobnu strukturu stanovništva, na području općine Jakovlje je vidljiva dominacija radno sposobnog stanovništva u dobi od 15 - 64 godina s udjelom od 63 % u ukupnom broju stanovnika, dok je postotak mladog i starog stanovništva podjednak. Kontingent stanovništva iznad 65 godina iznosi 21 %, a kontingent stanovništva do 14 godine života iznosi 16 %.

Prema indeksu razvijenosti Općina Jakovlje pripada V. skupini jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u zadnjoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave. ¹

Tablica 1. : Opći podaci o obvezniku

OPĆINA JAKOVlje	
Županija	Zagrebačka županija
Broj stanovnika	3.797 (Popis stanovništva iz 2021.godine)
Površina	35,72 km ²
Načelnik	Sanja Borovec
Sjedište Općine	Jakovlje
Adresa	Ulica Adele Sixta 2, 10297 Jakovlje
OIB	20054872799
Web stranica	www.jakovlje.hr
E-mail	opcina@jakovlje.hr
Tel.	01/3351 887
Fax	01/3319 529

Općina Jakovlje je samostalna u odlučivanju u poslovima iz svog samoupravnog djelokruga u skladu s Ustavom Republike Hrvatske i zakonom. Općina Jakovlje u samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana i to osobito poslove koji se odnose na:

- Uređenje naselja i stanovanje
- Prostorno i urbanističko planiranje
- Komunalno gospodarstvo
- Brigu o djeci
- Socijalnu skrb
- Primarnu zdravstvenu zaštitu
- Odgoj i osnovno obrazovanje
- Kulturu, tjelesnu kulturu i šport

¹ Odluka o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN 132/2017-3022)

- Zaštitu potrošača
- Zaštitu i unaprjeđenje prirodnog okoliša
- Protupožarnu i civilnu zaštitu
- Promet na svom području
- Ostale poslove sukladno posebnim zakonima

Sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja pripadaju Općini Jakovlje, čine imovinu Općine Jakovlje.

Imovinom Općine Jakovlje upravljaju Općinski načelnik i Općinsko vijeće u skladu s odredbama Statuta Općine Jakovlje, pažnjom dobrog gospodara.

4. OBLICI IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE JAKOVLJE

Imovina Općine Jakovlje obuhvaća:

1. Nekretnine čiji je vlasnik Općina Jakovlje:

- Zemljišta u vlasništvu Općine Jakovlje
- Zgrade u vlasništvu Općine Jakovlje
- Nerazvrstane ceste u neotuđivom vlasništvu Općine Jakovlje
- Sportski objekti u vlasništvu Općine Jakovlje
- Komunalna infrastruktura u vlasništvu Općine Jakovlje

2. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima

3. Druga imovina

4.1. Nekretnine u vlasništvu Općine Jakovlje

Zemljište u vlasništvu Općine Jakovlje

Općina Jakovlje ima mali broj objekata i zemljišta u svom vlasništvu. Općina je vlasnik neplodnog zemljišta bivšeg odlagališta otpada, plinske mreže i dijela odorizacijske stanice. U vlasništvu Općine je nekoliko manjih parcela poljoprivrednog zemljišta, površine od 28 – 200 m², koje su preostale nakon izgradnje autoceste Zagreb – Macelj i graniče s autocestom.

Tablica 2: Zemljišta u vlasništvu Općine Jakovlje

ZEMLJIŠTA						
RB	Vlasništvo	Katastarska općina	Trenutno korištenje jedinice imovine	Vrsta nekretnine	Katastarska čestica	m ²
1.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Plinska stanica i zemljište	Postrojenje i zemljište	4353/3	944
2.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište za pročištač otpadnih voda	Poljoprivredno zemljište	4518, 4519	12.829
3.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	2833/1	320
4.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	2945/2	691
5.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	2988/1	32
6.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	2989	126
7.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	2993/1	738
8.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3220/1	198
9.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3220/2	166
10.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3220/3	72
11.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3220/4	104
12.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3262/1	522
13.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3263/2	198
14.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3269/2	324

15.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3270	97
16.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3492/1	886
17.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3492/2	691
18.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3493/1	860
19.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3493/2	698
20.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3922/1	72
21.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3923/1	212
22.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3924/1	169
23.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3924/2	223
24.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3925/1	544
25.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3933	356
26.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3957	1.883
27.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3958/1	439
28.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3958/2	119
29.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3959/1	295
30.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3960/1	191
31.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3961/1	245

32.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3961/2	187
33.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	3962/1	223
34.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	4147/1	130
35.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	4148/1	252
36.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	4149/1	162
37.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	4150/1	209
38.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	4151/1	626
39.	Općina Jakovlje	Jakovlje	Zemljište uz autocestu Zagreb - Macelj	Poljoprivredno zemljište	4233	504
40.	Općina Jakovlje	Kraljev Vrh	Planirano proširenje groblja	Poljoprivredno zemljište	278	1683

Izvor: Registar nekretnina Općine Jakovlje

Zgrade u vlasništvu Općine Jakovlje

Prema podacima Općine Jakovlje, u vlasništvu Općine su sljedeći objekti: zgrada u kojoj su smješteni uredi Općine, zgrada ambulante, prizemlje objekta na adresi Stara cesta 1 (poslovni prostor) te zgrada stare škole („Konoplja“) u Topličkoj ulici, koja je derutna i zapuštena, zatim objekt Doma kulture (kino-dvorana), Društveni dom DVD Jakovlje, vrtić, garaža za vatrogasna vozila DVD-a Jakovlje, zgrada koju koristi DVD Kraljev Vrh, zgrada koju koristi NK Dinamo i zgrada koju koristi NK Vrh. Zgrada koju koristi NK Dinamo i zgrada koju koristi NK Vrh upisane su u tablicu pod sportskim objektima kako se i vode u Registru nekretnina Općine Jakovlje.

U portfelju imovine kojom raspolaže Općina Jakovlje nalazi se i ošasna imovina – prema Zakonu o nasljeđivanju, jedinica lokalne samouprave postaje nasljednik kada je pokojnik oporukom imovinu ostavio jedinici lokalne samouprave, drugi slučaj je kada pokojnik nema rođaka koji bi ga naslijedili, a oporukom nije ostavio imovinu nikome drugome. U trećem slučaju kada se naslijeđene imovine odreknu svi zakoniti nasljednici pa čak do trećeg nasljednog koljena. To se događa kada je imovina pokojnika opterećena hipotekama i drugim financijskim obvezama koje prelaze vrijednost naslijeđene imovine jer nasljednik preuzima sva prava i obveze, dakle i dugove ostavitelja. Zakon je u tom slučaju predvidio da je nasljednik nadležna jedinica lokalne samouprave.

Tablica 3: Zgrade u vlasništvu Općine Jakovlje

RB	KATASTARSKA OPĆINA	BROJ ZK ČESTICE	UKUPNA POVRŠINA (m ²)	TREKUTNO KORIŠTENJE JEDINICE IMOVINE	VRSTA NEKRETNINE	VLASNIŠTVO
1.	Jakovlje	104/40	1776	Ambulanta opće i zubne medicine, prostorije udruga	Pojedinačna zgrada	Općina Jakovlje
2.	Jakovlje	84/2, 84/3, 84/5, 84/6	3846	Zgrada općine, dječji vrtić, društveni dom i dom kulture	Zgrada od 4 samostalne cjeline	Općina Jakovlje
3.	Jakovlje	82/4	518	Stambeno poslovna zgrada, Stara cesta 1	Dva stana i poslovni prostor	Općina Jakovlje
4.	Jakovlje	1141/1, 1142	4288	Zgrada stare škole, Toplička 40	Pojedinačna zgrada	Općina Jakovlje
5.	Jakovlje	1141/2	24	Trafo stanica, Toplička 40	Kućica	Općina Jakovlje
6.	Jakovlje	287/1	829	Mrtvačnica i dvorište	Pojedinačna zgrada	Općina Jakovlje
7.	Jakovlje	320/2	1279	Društveni dom i spremište DVD-a Kraljev Vrh	Zgrada javne namjene	Općina Jakovlje

Izvor: Registar nekretnina Općine Jakovlje

Nerazvrstane ceste u vlasništvu Općine Jakovlje

Prema Zakonu o cestama („Narodne novine“ broj 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 i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim 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.

Nerazvrstanu cestu čine:

- Cestovna građevina (donji sloj, kolnička konstrukcija, sustav za odvodnju atmosferskih voda s nerazvrstane ceste, drenaže, most, vijadukt, podvožnjak, nadvožnjak, propust, tunel, galerija, potporni i obložni zid, pothodnik, nathodnik i sl.), nogostup, biciklističke staze te sve prometne i druge površine na pripadajućem zemljištu (zelene površine, ugibaldišta, parkirališta, okretišta, stajališta javnog prijevoza i sl.)
- Građevna čestica, odnosno cestovno zemljište u površini koju čine površina zemljišta na kojoj prema projektu treba izgraditi ili je izgrađena cestovna građevina, površina

zemljišnog pojasa te površina zemljišta na kojima su prema projektu ceste izgrađene ili se trebaju izgraditi građevine za potrebe održavanja ceste i pružanja usluga vozačima i putnicima (objekti za održavanje cesta, upravljanje i nadzor prometa, benzinske postaje, servisi i dr.)

- Zemljišni pojas s obiju strana ceste potreban za nesmetano održavanje ceste širine prema projektu ceste
- Prometna signalizacija (okomita, vodoravna i svjetlosna) i oprema za upravljanje i nadzor prometa
- Javna rasvjeta i oprema ceste (odbojnici i zaštitne ograde, uređaji za zaštitu od buke, uređaji za naplatu parkiranja i slično)

Nerazvrstane ceste i puteve na području općine Jakovlje potrebno je održavati i ulagati u njihovo poboljšanje i funkcionalnost, stoga Općina Jakovlje osigurava sredstva u svom Proračunu za tu namjenu.

Sportski objekti u vlasništvu Općine Jakovlje

Općina Jakovlje raspolaže s nekoliko sportskih objekata u svim naseljima.

Tablica 4: Sportski objekti u vlasništvu Općine Jakovlje

RB	KATASTARSKA OPĆINA	BROJ ČESTICE	ZK	UKUPNA POVRŠINA (m ²)	TREKUTNO KORIŠTENJE JEDINICE IMOVINE	VRSTA NEKRETNINE	VLASNIŠTVO
1.	Jakovlje	2736/9		8399	Nogometno igralište i objekti NK Dinamo	Sportski objekti	Općina Jakovlje
2.	Jakovlje	2736/9		5000	Nogometno igralište NK Dinamo	Sportski objekti	Općina Jakovlje
3.	Stubička Slatina	3010/5, 3014/2, 3014/3, 3014/4, 3015/1, 3016/5, 3016/6		7.459,20	Nogometno igralište i objekt u Igrišću	Sportski objekti	Općina Jakovlje
6.	Kraljev Vrh	1219		8075	Nogometno igralište i objekt NK Vrh	Sportski objekti	Općina Jakovlje

Izvor: Registar nekretnina Općine Jakovlje

Komunalna infrastruktura u vlasništvu Općine Jakovlje

Prema članku 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18 i 32/20) komunalna infrastruktura jesu:

1. nerazvrstane ceste
2. javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila
3. javna parkirališta
4. javne garaže
5. javne zelene površine
6. građevine i uređaji javne namjene
7. javna rasvjeta
8. groblja i krematoriji na grobljima
9. građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza.

Osim gore navedenih građevina, predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može odlukom odrediti i druge građevine komunalne infrastrukture, ako služe za obavljanje komunalne djelatnosti.

Programima održavanja i izgradnje komunalne infrastrukture na području općine Jakovlje u skladu s predvidivim sredstvima i izvorima financiranja, određuju se radovi na održavanju i izgradnji objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Tablica 5: Komunalna infrastruktura u vlasništvu Općine Jakovlje

RB	NAZIV KOM. INRASTRUKTURE	VRSTA KOM. INFASTRUKTURE	KATASTARSKA ČESTICA	KATASTARSKA OPĆINA	VLASNIŠTVO
1.	Jakovlje, Stubička od br. 2 do br. 4a	javno parkiralište	4622	Jakovlje	Općina Jakovlje
2.	Jakovlje, kod Doma kulture	javno parkiralište	84/2	Jakovlje	Općina Jakovlje
3.	Jakovlje, kod vatrogasnog doma	javno parkiralište	84/2	Jakovlje	Općina Jakovlje
4.	Kraljev Vrh, kod vatrogasnog doma	javno parkiralište	320/2	Kraljev Vrh	Općina Jakovlje
5.	Igrišće, kod vatrogasnog doma	javno parkiralište	3140/4	Stubička Slatina	Općina Jakovlje
6.	TDS 041	javna rasvjeta	Igrišće, Mihanovićeveva 1	Stubička Slatina	Općina Jakovlje
7.	TDS 040	javna rasvjeta	Igrišće, Gajeva ulica 71	Stubička Slatina	Općina Jakovlje
8.	TDS 045	javna rasvjeta	Kraljev Vrh, Školska 2	Kraljev Vrh	Općina Jakovlje
9.	TDS 042	javna rasvjeta	Igrišće, Gajeva ulica 34	Stubička Slatina	Općina Jakovlje
10.	TDS 046	javna rasvjeta	Kraljev Vrh, Sljemenska 19	Kraljev Vrh	Općina Jakovlje

11.	TDS 111	javna rasvjeta	Kraljev Vrh, II Sljemenski odvojak 2	Kraljev Vrh	Općina Jakovlje
12.	TDS 119	javna rasvjeta	Igrišće, Mihanovićeveva 31	Stubička Slatina	Općina Jakovlje
13.	TS 333 Jakovlje Eurocable	javna rasvjeta	Jakovlje, Jakovljanska 40	Jakovlje	Općina Jakovlje
14.	TS 47 Jakovlje III	javna rasvjeta	Jakovlje, Stara cesta 28	Jakovlje	Općina Jakovlje
15.	TS 10 Jakovlje II	javna rasvjeta	Jakovlje, Sv. Doroteje 90	Jakovlje	Općina Jakovlje
16.	TS 9 Jakovlje I	javna rasvjeta	Jakovlje, Toplička 40	Jakovlje	Općina Jakovlje
17.	TS 108 Jakovlje IV	javna rasvjeta	Jakovlje, Toplička 130	Jakovlje	Općina Jakovlje
18.	TS 123 Jakovlje V	javna rasvjeta	Jakovlje, Zagrebačka 86a	Jakovlje	Općina Jakovlje
19.	TS 166 Jakovlje VII	javna rasvjeta	Jakovlje, Sv. Doroteje 97	Jakovlje	Općina Jakovlje
20.	TS 145 Jakovlje VI	javna rasvjeta	Jakovlje, Zagrebačka 164	Jakovlje	Općina Jakovlje
21.	TS 187 Jakovlje IX	javna rasvjeta	Jakovlje, Selnička 12	Jakovlje	Općina Jakovlje
22.	TS 184 Jakovlje VIII	javna rasvjeta	Jakovlje, Stubička 6c	Jakovlje	Općina Jakovlje
23.	TS 151 Jakovlje TDO	javna rasvjeta	Jakovlje, Dvorska 2	Jakovlje	Općina Jakovlje
24.	TDS 137	javna rasvjeta	Igrišće, Jaguštova 1	Jakovlje	Općina Jakovlje
25.	TDS 138	javna rasvjeta	Igrišće, Dugi konec 13	Stubička Slatina	Općina Jakovlje
26.	TS 201 Jakovlje X	javna rasvjeta	Jakovlje, Toplička 94	Stubička Slatina	Općina Jakovlje
27.	TS 248 Jakovlje X	javna rasvjeta	Jakovlje, Sv. Doroteje 214	Jakovlje	Općina Jakovlje
28.	Groblje Kraljev Vrh	groblje	283, 284, 285, 286, 287/1, 289, 290/1, 290/2, 291, 330, 331/1, 331/2, 332, 333	Kraljev Vrh	Općina Jakovlje
29.	Bunar u centru Kraljevog Vrh	Zdenci	459	Kraljev Vrh	Općina Jakovlje
30.	Spomen ploča Adeli Sixta	Spomenik	4622	Jakovlje	Općina Jakovlje

31.	Spomenik palim borcima i žrtvama fašizma	Spomenik	82/16	Jakovlje	Općina Jakovlje
32.	Spomenik poginulima u domovinskom ratu	Spomenik	82/16	Jakovlje	Općina Jakovlje
33.	Autobusna nadstrešnica - Kraljev Vrh, okretište	Nadstrešnica	320/2	Kraljev Vrh	Općina Jakovlje
34.	Autobusna nadstrešnica - Kraljev Vrh, Jantoni	Nadstrešnica	357/2	Kraljev Vrh	Općina Jakovlje
35.	Autobusna nadstrešnica - Kraljev Vrh, Brcki	Nadstrešnica	608/3, 609/1	Kraljev Vrh	Općina Jakovlje
36.	Autobusna nadstrešnica - Jakovlje, Vori	Nadstrešnica	768/1	Jakovlje	Općina Jakovlje
37.	Autobusna nadstrešnica - Jakovlje, Belinići	Nadstrešnica	446	Jakovlje	Općina Jakovlje
38.	Autobusna nadstrešnica - Jakovlje, Borovci	Nadstrešnica	446	Jakovlje	Općina Jakovlje
39.	Autobusna nadstrešnica - Jakovlje, Kokoti	Nadstrešnica	491/1	Jakovlje	Općina Jakovlje
40.	Autobusna nadstrešnica - Jakovlje, Kalčići	Nadstrešnica	446	Jakovlje	Općina Jakovlje
41.	Autobusna nadstrešnica - Jakovlje, centar - zapad	Nadstrešnica	4622	Jakovlje	Općina Jakovlje
42.	Autobusna nadstrešnica - Jakovlje, centar - istok	Nadstrešnica	4622	Jakovlje	Općina Jakovlje
43.	Autobusna nadstrešnica - Jakovlje, Mrzlo polje	Nadstrešnica	4622	Jakovlje	Općina Jakovlje
44.	Autobusna nadstrešnica - Jakovlje, Fingula	Nadstrešnica	3771	Jakovlje	Općina Jakovlje
45.	Autobusna nadstrešnica - Jakovlje, Masni jarek	Nadstrešnica	4621	Jakovlje	Općina Jakovlje
46.	Autobusna nadstrešnica - Jakovlje, Selnička	Nadstrešnica	4622	Jakovlje	Općina Jakovlje

47.	Autobusna nadstrešnica - Igrišće, Gajeva	Nadstrešnica	2777, 5795	Stubička Slatina	Općina Jakovlje
48.	Autobusna nadstrešnica - Igrišće, okretište	Nadstrešnica	2978/2	Stubička Slatina	Općina Jakovlje
49.	Autobusna nadstrešnica - Igrišće, Dugi konec	Nadstrešnica	2777	Stubička Slatina	Općina Jakovlje
50.	Bunar kod Stublja	zdenci	2061	Jakovlje	Općina Jakovlje
51.	Dječje igralište Jakovlje - centar	Dječje igralište	82/16	Jakovlje	Općina Jakovlje
52.	Igralište NK Dinamo	Sportsko igralište	2736/8, 2736/9, 2736/10	Jakovlje	Općina Jakovlje
53.	Igralište NK Vrh	Sportsko igralište	1219, 1220/2	Kraljev Vrh	Općina Jakovlje
54.	Park Jakovlje - centar	Park	82/13, 82/14, 82/15, 82/16	Jakovlje	Općina Jakovlje
55.	Park Brcki	Park	666	Kraljev Vrh	Općina Jakovlje
56.	Zeleni trokut Fijanova - Dvorska	Travnjak	87/8	Jakovlje	Općina Jakovlje
57.	Zelena površina - Kalčićki	Travnjak	1176/1	Jakovlje	Općina Jakovlje
58.	Park Igrišće - Gajeva kod br. 81	Park	3137/1	Stubička Slatina	Općina Jakovlje
59.	Okretište Dugi Konec	Travnjak	2978/2	Stubička Slatina	Općina Jakovlje
60.	Dječje igralište Igrišće - Gajeva kod br. 81	Dječje igralište	3137/1	Stubička Slatina	Općina Jakovlje
61.	Sanirana deponija otpada i reciklažno dvorište	Komunalno zemljište	372/1, 372/2, 372/3, 372/4, 399/11	Kraljev Vrh	Općina Jakovlje
62.	Parkiralište kod groblja	Komunalno zemljište	286, 331/1, 332, 333	Kraljev Vrh	Općina Jakovlje
63.	Otvoreni prostor za ispraćaj pokojnika	Komunalno zemljište	330, 331/2	Kraljev Vrh	Općina Jakovlje
64.	Okretište autobusa u Igrišću	Komunalno zemljište	2978/2	Stubička Slatina	Općina Jakovlje

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture Općine Jakovlje

4.2. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima

Trgovačko društvo kojemu je suvlasnik Općina Jakovlje važno je za zapošljavanje i doprinosi cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti područja. Glavni zadatak Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Jakovlje u trgovačkom društvu je ostvarivati gospodarski rast, razvoj, zaposlenost i financijsku korist.

Postupanje Općine Jakovlje detaljnije definiraju:

- Zakon o trgovačkim društvima
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru
- Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Jakovlje

Općina Jakovlje sudjeluje u vlasničkoj strukturi trgovačkog društva:

- ZAGORSKI VODOVOD d.o.o. Zabok – 3,49 % udjela u vlasništvu (2.493.900,00 kn/330.997,41€).

4.3. Druga imovina

Ostale oblike imovine čine:

- Nematerijalna imovina (projekti i elaborati)
- Materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.)
- Sitan inventar
- Nefinancijska imovina u pripremi
- Novac u blagajni i banci
- Potraživanja
- Zajmovi
- Udjeli u glavnici
- Obveze

Sva se imovina upisuje u odgovarajuće knjige osnovnih sredstava i sitnog inventara po kontima i amortizacijskim grupama s naznačenom nabavnom i knjižnom vrijednosti. Jednom godišnje se radi inventura imovine i usklađuje se vrijednost.

5. Upravljanje imovinom

Dobro pripremljen model za upravljanje imovinom lokalnih samouprava trebao bi pomoći lokalnim samoupravama da pojasne i definiraju sadržaj svojih portfelja nekretnina, kao i da prate i nadziru njihove funkcionalne i financijske rezultate. Lokalne samouprave bit će

sposobne učinkovito upravljati svojom imovinom samo ako prihvate ključne elemente iz prakse upravljanja imovinom iz privatnog sektora:

- Upravljanje, računovodstvo, izrada proračuna i radovi zasnovani po jedinici imovine
- Relevantne i redovito ažurirane baze podataka o fizičkim, operativnim i financijskim značajkama nekretnina
- Godišnji pregledi i izvještavanje
- Parametri privatnoga tržišta, uključivši tržišnu vrijednost svih prenosivih nekretnina
- Standardi financijskih instrumenata i rezultata koji se primjenjuju na tržištu nekretninama
- Uvođenje djelotvornog natjecanja za zakup, prodaju i nabavu usluga i materijala
- Prodaja manjih nekretnina radi efikasnijeg upravljanja portfeljem

Ako se na upravljanje imovinom lokalne samouprave primjeni praksa „prodaja manjih nekretnina radi efikasnijeg upravljanja portfeljem“, ova praksa zahtijeva sljedeće mjere:

1. Formuliranje strateške uloge nekretnina u ostvarivanju ciljeva lokalne samouprave

Taj proces treba provesti na lokalnoj razini uz detaljnu raspravu i konsenzus. Ciljevi bi mogli uključiti pružanje obaveznih usluga što je moguće efikasnije, ostvarivanje prihoda radi financiranja zadataka lokalne samouprave, poboljšanje kulturnog života općine, boljeg fizičkog izgleda općine, subvencije nevladinim organizacijama ili drugo.

2. Podjela (klasifikacija) nekretnina u skladu s njihovim odnosom prema zadacima lokalne samouprave

Financijska politika, odgovornost i odluka lokalne samouprave o „zadržavanju ili raspolaganju“ u vezi s konkretnom nekretninom trebale bi se zasnivati na tome zašto je ta nekretnina potrebna i kako se koristi. Činjenica da se neki objekt rabi za takve ključne zadaće kao što je prostor same lokalne samouprave ili za društvene zadaće kao što je prikazivanje filmova, utjecat će na pristupe i odluke o upravljanju imovinom.

3. Izrada baze podataka o imovini

Proces upravljanja imovinom oslanja se na točne i detaljne podatke. Neki od tih podataka, kao što su adresa i fizičke osobine, stalni su i rijetko se mijenjaju. Ostali podaci, kao što su financijski rezultati i zauzeće, stalno će se mijenjati.

4. Provedba prakse upravljanja imovinom na način upravljanja portfeljima

Nakon što se utvrde ciljevi i formira organizacija, mora se provesti cjelovita praksa upravljanja imovinom. Potrebno je potpuno se posvetiti ostvarivanju utvrđenih ciljeva kroz praćenje

dnevnih i mjesečnih rezultata imovine kao i kroz planiranje i izvršavanje dugoročnih strategija. Veoma je važno da se utvrde ciljevi, planira ostvarenje tih ciljeva i prati njihovo ostvarivanje.

Aktivnosti koje je potrebno dosljedno provesti da bi se napravio kvalitetan pomak na području učinkovitijeg gospodarenja imovinom jedinica lokalne samouprave jesu:

- Uvođenje baze podataka/sustava inventure za svaku jedinicu imovine posebno
- Povrat imovine
- Klasifikacija imovine i formuliranje financijske politike u skladu s klasifikacijom
- Procjena vrijednosti imovine
- Računovodstvo i financijsko planiranje za imovinu
- Intenzivna financijska analiza portfelja, imovine i projekata
- Deregulacija poslovnog zakupa i poboljšanje postupaka iznajmljivanja
- Kvantificiranje i praćenje direktnih i indirektnih subvencija vezanih za nekretnine koje uživaju zakupci i korisnici nekretnina u vlasništvu lokalne samouprave
- Izvještavanje o imovini
- Izrada sveobuhvatnog plana za upravljanje imovinom

5.1. Inventura imovine

Kako bi se uspješno upravljalo imovinom, svaka jedinica lokalne samouprave treba:

- ❖ Započeti s prikupljanjem podataka
- ❖ Započeti s imovinom i portfeljima koji daju najbolje i najlošije rezultate (portfelj poslovnih objekata koji se daju u zakup, stanovi za iznajmljivanje, za potrebe Općine, sportski objekti i sl.)
- ❖ Uključiti poseban dio o nekretninama koje nisu u vlasništvu ili pod kontrolom općine, ali ih općina financira
- ❖ Razviti ili preurediti postojeću računalnu bazu za održavanje tih podataka

Uspostavljanje ispravne baze podataka i popisa imovine lokalne samouprave iznimno je važan korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućit će lokalnoj samoupravi nadzor i analizu nekretnina i portfelja, kao i razvoj i primjenu strateškog plana za upravljanje različitim vrstama imovine jedinice lokalne samouprave.

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.

Općina Jakovlje vodi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Općine. Evidentirane nekretnine knjigovodstveno se iskazuju u analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine. Popis nekretnina se

vodi u Registru nekretnina Općine te se isti, ovisno o promjenama, redovito ažurira/nadopunjuje.

5.2. Povrat imovine

Po pitanju tranzicijskih procesa, odnosno povrata imovine, lokalna samouprava prvenstveno treba poduzeti sljedeće aktivnosti:

- ❖ Pripremiti popise imovine za povrat – odrediti i posebno popisati imovinu za povrat i drugu imovinu tamo gdje prava vlasništva lokalne samouprave nisu jasna
- ❖ Izraditi i odobriti strategiju koja će racionalno smanjiti daljnja ulaganja lokalne samouprave u imovinu koja joj nije u vlasništvu niti je pod njezinim nadzorom
- ❖ Godišnje pregledati i odobriti proračunske izdatke za iduću godinu u vezi s takvom imovinom
- ❖ Osigurati usklađenost između imovinskih prava i bilance, tj. osigurati da se popis imovine u zapisima upravljanja imovinom i popis imovine u bilanci podudaraju

Posebno treba istaknuti potrebu rješavanja pitanja vlasništva. Procesom povrata imovine vraćaju se vlasnička prava onim vlasnicima koji su ih izgubili nacionalizacijom ili konfiskacijom. Također je potrebno riješiti praktična pitanja u vezi s povratom imovine. Ako imovina koju treba vratiti ne stvara dohodak, možda bi lokalna samouprava trebala poduzeti mjere za ubrzavanje procesa povrata. Ključno je pitanje u upravljanju imovinom želi li lokalna samouprava ulagati, i koliko, u održavanje i popravak nekretnina koje će vjerojatno vratiti ili kojih će se na drugi način riješiti iz svojih portfelja.

5.3. Klasifikacija imovine

Imovinu možemo podijeliti na tri skupine:

- A. obvezna imovina (za izravne potrebe JLS, odgovornost JLS određena Zakonom),
- B. diskrecijska imovina (dobrovoljno podržana iz društvenih, političkih i drugih razloga),
- C. imovina za ostvarenje prihoda (višak imovine)

Sljedeće aktivnosti koje JLS mora provesti kako bi uspješno upravljala imovinom su:

- izraditi nacrt klasifikacije sve imovine, odnosno podijeliti imovinu prema ABC klasifikaciji imovine,
- formulirati načela i ciljeve za svaku skupinu imovine,
- uvesti standarde za „potrošnju imovine“ za one subjekte kojima lokalna samouprava daje potporu,

- na sjednici Vijeća JLS-a potvrditi klasifikaciju i financijska načela/ciljeve kao dio Cjelovitog plana upravljanja imovinom

Lokalne samouprave pružaju kako obveznu, tako i dobrovoljnu podršku različitim organizacijama. Zakoni pojedine funkcije jedinica lokalne samouprave jasno definiraju kao isključive ili podijeljene, i u skladu s time također određuju objekte koji su obvezni za jedinice lokalne samouprave. Ti objekti uključuju dječje vrtiće, socijalne stanove, vodovodnu i kanalizacijsku infrastrukturu, groblja, sportske objekte, kazališta, muzeje, knjižnice, parkove te neke druge. Lokalna samouprava ima pravo samostalno donositi bitne odluke i uvoditi neke norme „potrošnje imovine“ koju ta lokalna samouprava financira iz svoga proračuna.

5.4. Procjena vrijednosti imovine

Ključno početno pitanje za upravitelje imovinom jest koju vrstu vrijednosti trebaju znati. Općenito postoje dvije skupine imovina:

1. jedinice imovine koje se mogu prenijeti (prodati) barem potencijalno (imovina u vlasništvu lokalne samouprave); - za tu je imovinu poznavanje tržišne vrijednosti imovine ključ praćenja i kontrole rezultata;
2. imovina lokalne samouprave koja nije prenosiva prema bilo kakvim racionalnim pretpostavkama; - suvremeni pristup za procjenu imovine je takozvana cijena vijeka trajanja, koja se sastoji od cijene izgradnje i troškova održavanja i popravaka imovine za vrijeme njezina vijeka trajanja.

Određivanje prioriteta među imovinom koja se procjenjuje:

1. nema sva javna imovina tržišni potencijal ili usporedive prodaje u privatnom sektoru,
2. brojna imovina ima socijalnu vrijednost koju je teško količinski odrediti,
3. vrijednost javne imovine ovisi o klasifikaciji i ograničenjima,
4. standardi za procjenu javne imovine teško se uvode i održavaju,
5. procjena je skup proces, posebno kada sudski vještaci izrađuju dobro dokumentirane izvještaje o procjeni; zato je i trošak za poreznog obveznika popriličan.

Preporuke za primjenu prilikom procjene vrijednosti imovine su sljedeće:

- odrediti sve nekretnine koje su prenosive ili su to barem potencijalno (obaviti procjenu njihove tržišne vrijednosti),
- započeti sustavnu procjenu počevši od pokusnih procjena nekoliko jedinica imovine, koje se doimaju potencijalno najunosnijima ili, suprotno tome, najproblematičnijima i najskupljima za lokalne samouprave,
- prije bilo kakve prodaje imovine lokalne samouprave naručiti njezinu neovisnu procjenu,
- upravitelje imovinom osposobiti za stručnu procjenu tako da budu “educirani klijenti” za profesionalne procjenitelje,

- pripremiti se za procjenu troškova vijeka trajanja neprenosive imovine, te
- pripremiti se za procjenu poslovnih interesa lokalne samouprave u različitim poduzećima

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. Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podaci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potom evaluiraju i dalje koriste. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije. Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

S obzirom na veliki broj jedinica imovine koju tehnički nije moguće uvrstiti u samu Strategiju imovine, detaljan pregled imovine s financijskog aspekta, odnosno vrijednosti imovine daje se u Registru nekretnina Općine Jakovlje.

5.5. Operativni izvještaji

Operativni izvještaj predstavlja računovodstveni izvještaj koji prikazuje sve prihode i izdatke povezane s funkcioniranjem jedinice nekretnine i podijeljen je u kategorije transakcija kao što su prihod od najma, održavanje i popravci, struja i porezi. Operativni izvještaj bi trebao uključivati kategorije potrebne za točno prikazivanje financijskih rezultata funkcioniranja imovine. Operativni izvještaj prikazuje neto operativni prihod. Svrha operativnih izvješća je ocijeniti financijske rezultate pojedine imovine i odrediti problematične jedinice imovine radi korektivnih mjera. Problem je u mnogim lokalnim samoupravama u Hrvatskoj taj što se podaci o financijskim rezultatima rijetko prikupljaju na osnovi pojedinačne imovine. Umjesto toga, podaci se prikupljaju i prezentiraju zbirno, što je prikladno za opće računovodstvene svrhe, ali ne i za djelotvorno upravljanje imovinom. Zbog toga je za lokalnu samoupravu bitno uvesti i stalno koristiti obrazac za operativne izvještaje.

U svrhu upravljanja imovinom, tipični će se operativni izvještaji sastojati od sažetog pregleda prihoda i izdataka. Važno je biti prilagodljiv u oblikovanju izvještaja, dodavati ili brisati skupine prihoda i izdataka prema potrebi. Korisno je napraviti izvještaj tako da se stvarni rezultati mogu usporediti stavku po stavku s proračunom i s rezultatima iz prethodne godine. Tipičan izvještaj sadrži najmanje dva stupca s podacima:

- a) rezultate tekućega mjeseca i
- b) kumulativne rezultate za godinu na dan

5.6. Financijska analiza portfelja

Lokalne samouprave poduzimaju projekte od kojih većina uključuje razvoj neke vrste nekretnina. U nekim je slučajevima do 70 % proračuna lokalnih samouprava namijenjeno za izdatke vezane za razvoj i održavanje nekretnina. Samo je po sebi jasno da tolika raznovrsnost portfelja i projekata mora biti pažljivo praćena i nadzirana, kako bi se ostvarile odgovarajuće koristi, te kako bi se izbjegli financijski gubici i propadanje imovine. Primarna sredstva za ostvarenje željenih ciljeva upravljanja jesu da se provede studija izvedivosti koja bi mogla uključiti analizu očekivanih financijskih posljedica za lokalnu samoupravu prije uključenja u neki posao, investiciju ili građevinski projekt.

Preporuke za primjenu financijske analize portfelja, imovine i projekata su sljedeće:

- osposobiti zaposlene unutar lokalne samouprave koji se bave upravljanjem imovinom za korištenje analize diskontiranoga novčanog tijeka,
- prije nego što financijski podaci o pojedinačnim jedinicama imovine postanu dostupni, potrebno je provesti analizu godišnjih rezultata u vezi s prihodima, izdacima i neto prihodom (gubicima) na temelju skupnih podataka (na razini portfelja),
- u najvećoj mogućoj mjeri razmotriti portfelje homogenih imovina (odvojiti subvencioniranu i nesubvencioniranu imovinu), te
- analizirane podatke uključiti sve relevantne prihode i izdatke za svaki portfelj (posebno troškove upravljanja)

5.7. Deregulacija iznajmljivanja

Preporuke za provedbu deregulacije i poboljšanja cijena zakupa su sljedeće:

- pregledati i ponovno razmotriti uredbu lokalne samouprave kojom se regulira korištenje zakupljenih poslovnih prostora lokalne samouprave,
- poboljšati postupke nadmetanja i standardni ugovor kako bi se osigurali bolji tržišni potencijal i profitabilnost zakupljenih poslovnih prostora lokalne samouprave,
- revidirati upravljanje zakupljenom poslovnom i stambenom imovinom kako bi se sustavno poboljšala opća učinkovitost (osobito radi mogućnosti praćenja financijskih rezultata kompletne iznajmljene imovine i portfelja, povećanja stopa naplate, smanjenja troškova upravljanja itd.), te
- izložiti otvorenoj konkurenciji portfelj stambenih zajmova i potaknuti banke na sudjelovanje

Politika i praksa zakupa poslovnih prostora koje primjenjuju lokalne samouprave u Hrvatskoj izgleda prekomjerno regulirano, s uglavnom negativnim posljedicama za gospodarstvo lokalne samouprave. Stoga je taj sektor potrebno uskladiti s uobičajenim pristupima u zemljama s razvijenim tržišnim gospodarstvima. Lokalne samouprave u Hrvatskoj definiraju vrstu upotrebe imovine u previše detalja. Kad je imovina ponuđena na natječaj, ona ima svoju dopuštenu upotrebu propisanu preusko kao "trgovine", "ugostiteljska radnja", "ured" itd.

Mnogo je puta dokazano da prodavači u privatnom sektoru imaju bolji osjećaj što bi ljudi mogli trebati na konkretnoj lokaciji, nego što bi bilo koja samouprava mogla imati. Kad samouprava odluči kako bi se trebala upotrebljavati jedinica nekretnine, time stvara umjetne prostorne okvire koji iskrivljuju tržišta. Bilo kakva ograničenja nametnuta na korištenje imovine smanjuju potencijalni prihod, a s time i vrijednost imovine, do čega vlasnik može doći kroz zakup ili prodaju imovine. Ta ograničenja gravitiraju prema povećanju vremena kada je prostor prazan i vode propadanju stanja i izgleda imovine i okolnog područja.

Općina ima ovlasti da odredi ograničenja i uvjete upotrebe imovine, kao i s tim povezanih transakcija. Teže je dati sposobnost donošenja odluke korisnicima i kupcima. Međutim, to se mora učiniti koliko god je moguće. Društvo, zasigurno, ima interese koji moraju biti zaštićeni kroz ograničenja i druga sredstva, no prekomjerna će regulacija i ograničenja odbiti one koji bi možda produktivnije koristili imovinu i koji stoga mogu platiti veću cijenu ili zakup.

5.8. Praćenje subvencija

Imovina koja se daje u zakup stvara najviši dohodak i vrijednost za vlasnika. Ako neki poduzetnik uspješno odredi potražnju za određenim dobrima ili uslugama na konkretnoj lokaciji, to će dovesti do veće prodaje i dobiti. Najbolja namjena imovine će osigurati najvišu najamninu i vrijednost za vlasnika. Ovaj proces dugoročno vodi do najboljega osiguravanja dobara i usluga za zajednicu i najboljih financijskih rezultata. S druge strane, može doći do pogrešaka i propusta u poslovnim procesima, ali i oni su potrebni kako bi tržište najdjelotvornije funkcioniralo.

Preporuke za implementaciju su sljedeće:

- pratiti cijene najma u privatnom sektoru radi procjene indirektnih subvencija najamnina koje primaju korisnici prostora lokalne samouprave,
- odrediti koje su nekretnine povezane s različitim vrstama potpore lokalne samouprave (kao što je najam ispod tržišne vrijednosti, subvencije korisnicima za tekuće izdatke ili izravno plaćanje tekućih izdataka od strane lokalne samouprave, itd.), te
- pratiti i procijeniti iznos tih subvencija za svaku nekretninu i svaki portfelj imovine, počevši od nekretnina kojima se koriste neprofitne organizacije, redovnog poslovnog zakupa, sportskih objekata i objekata kulture.

Oni koji donose odluke o tome bi li indirektna subvencija za najam (i kojeg iznosa) trebalo osigurati korisnicima poslovnih prostora lokalne samouprave trebali bi biti dobro informirani o troškovima subvencija, a pružanje informacija trebalo bi biti odgovornost upravitelja imovinom lokalne samouprave. Za svaki prostor posebno, trebali bi barem znati procijenjeni tržišni najam. Na temelju iznosa tržišnog najma može se procijeniti iznos subvencije za svaki prostor oduzimanjem stvarnog najma od tržišnog najma.

Općim aktima može se odrediti da se za korištenje prostora organizacijama civilnog društva ne naplaćuje naknada ili da se naknada utvrđuje u iznosu povoljnijem u odnosu na tržišne

prilike, s obzirom da se radi o organizacijama civilnog društva koje nisu osnovane radi stjecanja dobiti i djeluju u općem interesu društva.

5.9. Izvještavanje o imovini

Jedinicama lokalne samouprave i njihovim stanovnicima potrebne su potpune i jezgrovite informacije o imovini koju lokalna samouprava posjeduje i podupire. Načelnicima, vijećima i stanovnicima ne moraju nužno biti potrebne detaljne informacije o svakoj jedinici imovine. No, trebali bi imati jasan, sažet pregled, koji bi pokazao glavne portfelje imovine, prihode, izdatke i glavne institucije koje su u to uključene. Razina informiranosti trebala bi biti dovoljna da se javnosti prikaže kvaliteta upravljanja tom imovinom, da se ne bi posumnjalo u korupciju u raspodjeli imovine lokalne samouprave i u drugim financijskim i nefinancijskim aspektima. Jedinice lokalne samouprave nisu uskladile standardni oblik izvještavanja. Izvještaj bi trebao pružiti dovoljno informacija kako bi se zadovoljile potrebe mještana, ali isto tako, osoblje odjela za upravljanje imovinom ne bi trebalo biti opterećeno nepotrebnim prezentiranjem detaljnih informacija.

Preporuke za primjenu postupka izvještavanja o imovini:

- uvesti i testirati oblik godišnjeg izvještaja o imovini lokalne samouprave

5.10. Sveobuhvatni plan

Sveobuhvatni/cjeloviti plan upravljanja imovinom je snažno sredstvo za unaprjeđenje poslovanja u upravljanju imovinom te bi svaka jedinica lokalne samouprave trebala primjenjivati isti. Sveobuhvatni plan omogućuje izradu i provedbu dugoročne politike i opravdava mjere poduzete u vezi s njom.

U Sveobuhvatnom planu od iznimne važnosti je prikazati kako upravljanje imovinom lokalne samouprave podrazumijeva niz problema. Ono podrazumijeva donošenje gospodarskih i socijalno opravdanih odluka o preraspodjeli, prenamjeni i prodaji imovine, a ne samo održavanje i popravak nekretnina.

Preporuke za primjenu cjelovitog/sveobuhvatnog plana su:

- izraditi cjeloviti plan upravljanja imovinom uz određivanje prioriternih zadataka,
- usvojiti cjeloviti plan na vijeću lokalne samouprave, te
- osigurati provedbu cjelovitog plana prema utvrđenom rasporedu.

6. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2022. – 2026. GODINE

6.1. Vizija

Vizija Općine Jakovlje je sustavno, razvidno, optimalno i dugoročno održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Jakovlje, temeljeno na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, koje je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite interesa Općine Jakovlje, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

6.2. Strateški cilj

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.

Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Jakovlje kroz jedan ključni, dugoročni strateški cilj:

- ✓ **održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Jakovlje**

6.3. Posebni ciljevi

U razdoblju od 2022. do 2026. godine određuju sljedeći posebni ciljevi:

- ✓ učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Jakovlje
- ✓ učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima
- ✓ vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Jakovlje
- ✓ nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti
- ✓ normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina

Posebni cilj: Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Jakovlje

Nekretnine u vlasništvu Općine Jakovlje su kapital kojim treba raspolagati u svrhu ostvarivanja socijalnog, kulturnog i obrazovnog napretka i očuvanja za buduće generacije. Nekretnine u vlasništvu Općine jedan su od važnih resursa gospodarskog razvoja i moraju se odgovorno stavljati u uporabu od strane svih imatelja, upravitelja i korisnika nekretnina i ovlaštenih tijela za rješavanje prostorne problematike.

Mora se dati važnost ekonomskoj utemeljenosti predloženih pravnih poslova s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Jakovlje mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i biti usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima.

Posebni cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje posebni cilj	Pokazatelji ishoda za posebni cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Jakovlje	Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina putem prodaje	Optimalno i održivo upravljanje imovinom s ciljem smanjenja troškova te povećanja prihoda	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Jakovlje
	Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Posebni cilj: Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima

Trgovačko društvo u kojima Općina Jakovlje ima vlasnički udio, važno je za zapošljavanje te pridonosi cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti, posebno stoga što pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra.

Podizanje kvalitete upravljanja u trgovačkom društvu presudno je važno za osiguravanje njegovog pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Općine Jakovlje. Potrebno je kontinuirano vršiti kontrolu nad trgovačkim društvom u kojemu Općina ima vlasnički udio, kako bi to društvo poslovalo ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama.

Posebni cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima	Vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina ima vlasnički udio te prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava	Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Jakovlje
			Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Posebni cilj: Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Jakovlje

Sveobuhvatna interna evidencija pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Jakovlje infrastrukturna je pretpostavka učinkovitog upravljanja imovinom, budući da se donošenje odluka o uporabi imovine treba zasnivati na prikupljenim i obrađenim pravodobnim i vjerodostojnim podacima o cjelokupnoj imovini i s njome povezanim obvezama.

Ustrojavanje registra imovine Općine Jakovlje, važan je iskorak u uspostavljanju učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja imovinom. Važna je smjernica Strategije je konstantno ažuriranje postojećeg registra imovine, kako bi se pružio vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Jakovlje.

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Jakovlje	Funkcionalna uspostava evidencije općinske imovine	Učinkovitost i transparentnost u upravljanju imovinom te bolji nadzor nad stanjem imovine	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Jakovlje
			Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Posebni cilj: Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti

Temelj učinkovitog upravljanja nekretninama jesu uređeni imovinskopравни odnosi. Cilj je nekretnine dovesti u stanje imovinskopravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti.

Potrebno je nastaviti s aktivnostima sređivanja zemljišnoknjižnog stanja, voditi brigu o interesima Općine Jakovlje kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije te procjenu potencijala imovine Općine Jakovlje zasnovati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja te uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost.

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti	Provođenje aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa	Učinkovito upravljanje nekretninama na temelju uređenih imovinsko-pravnih odnosa	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Jakovlje
	Procjena potencijala imovine Općine Jakovlje - snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine	Uspostavljen jedinstven sustav i kriteriji u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Posebni cilj: Normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina

Kako bi nekretnine bile u funkciji gospodarskog razvoja lokalne jedinice i koristile se za ostvarivanja ciljeva iz samoupravnog djelokruga, poželjno je uvjete i način upravljanja i raspolaganja nekretninama urediti planskim dokumentima.

To se može postići donošenjem Strategije upravljanja imovinom, kojom se definiraju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice i donošenjem godišnjih planova upravljanja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom i mjere u vezi s provedbom Strategije.

Na temelju navedenih dokumenata, i uz pridržavanje zakona i drugih propisa, unutarnjim aktima mogu se urediti načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama nekretnina. S tim u svezi, potrebno je donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom.

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina	Izmjene i dopune važećih strateških akata te izrada novih strateških akata upravljanja imovinom	Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje općinskom imovinom	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Jakovlje
	Donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

6.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva

Učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Jakovlje jest cilj i vizija donošenja ove Strategije. Da bi se vizija mogla ostvariti, potrebno je uspostaviti plan aktivnosti, odnosno postaviti određene smjernice kojih se je potrebno pridržavati i koje će se izvršavati sukladno prioritetima i financijskim mogućnostima Općine kroz razdoblje provedbe Strategije.

Plan aktivnosti kojim se namjerava uspostaviti učinkovito raspolaganje imovinom sukladno navedenim podacima jest:

1. uspostava kvalitetnih registara imovine:

- Nabava informatičkog rješenja evidencije nekretnina koje će omogućiti elektronički popis svih nekretnina pojedinačno, veću preglednost i sigurnost prilikom upravljanja i raspolaganja nekretninama
- Ažuriranje katastra nerazvrstanih cesta

2. konstantno ažuriranje uspostavljene baze nekretnina, tako da se mora voditi računa da se u nju upisuju sve nekretnine na kojima je Općina stekla pravo vlasništva (kupnjom, putem ostavinskih postupaka, darovanjem ili nekim sličnim institutom prijenosa prava vlasništva)

3. redovito ažuriranje sve ostale imovine u za to predviđenim inventurnim popisima i usklađivanje s knjigovodstvenim evidencijama

4. 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
5. poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je u vlasništvu Općine, a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište, održava pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju tako da se sukladno iskazanom interesu isto dodjeljuje u zakup za poljoprivrednu obradu
6. pokretanje odgovarajućih upravnih i sudskih postupaka za izradu geodetskih elaborata i elaborata o etažiranju radi uknjižbe prava vlasništva nad imovinom na kojoj Općina trenutno vrši svoje ovlasti kao suvlasnik i sl.
7. pokretanje odgovarajućih postupaka vezanih uz rješavanje imovinsko-pravnih odnosa nad nekretninama u društvenom vlasništvu koje se nalaze na području Općine
8. poduzimanje odgovarajućih koraka za prodaju one imovine za koju postoji interes za kupnju i financijsko neisplative za održavanje
9. poduzimanje odgovarajućih koraka za kupnju one imovine za koju postoji interes Općine u smislu izgradnje infrastrukturnih objekata i sl.
10. učestalost raspisivanja javnih natječaja za prostore koje su uređeni, a kako bi se isti iznajmili, dali u zakup ili na korištenje
11. provedba postupka dodjele poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata sukladno zakonskim i podzakonskim propisima te izrada temeljite analize dosadašnjih korištenja prostora od strane udruga
12. konstantno održavanje postojećih poslovnih prostora sukladno pozitivnim zakonskim propisima posebice imajući u vidu podizanje energetske učinkovitosti prostora kako bi se smanjili troškovi održavanja
13. rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i postepeno provođenje upisa prava vlasništva Općine na neuknjiženim nekretninama i njihovo evidentiranje u poslovne knjige
14. sustavno usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru
15. provođenje aktivnosti za razvrgnuće suvlasničke zajednice na onim nekretninama na kojima postoji suvlasnička zajednica
16. učestalo i žurno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama potrebnim radi realizacije investicijskih projekata i izgradnje komunalne infrastrukture
17. provođenje postupaka prisilne naplate protiv svih subjekata koji ne podmiruju uredno svoje obveze prema Općini Jakovlje s bilo koje osnove
18. učestalo praćenje pravnih propisa i usklađivanje općih akata te njihovo objavljivanje na mrežnim stranicama i u „Službenom glasniku“ Općine Jakovlje.

7. ZAKLJUČAK

Strategija upravljanja imovinom je dugoročni akt koji je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite interesa Općine Jakovlje, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

Imovinu u vlasništvu Općine Jakovlje karakterizira bogatstvo i raznolikost oblika, ali ponajviše razvojni potencijal koji treba biti usmjeren prema strateškim razvojnim prioritetima Općine.

Upravljanje općinskom imovinom podrazumijeva donošenje odluka o njenom racionalnom korištenju i alokaciji generiranih učinaka od njene uporabe tj. korištenja namijenjenim općem dobru, uvažavajući načela dobrog gospodarstvenika i najbolje prakse.

Uspješna implementacija svih posebnih ciljeva i smjernica za ostvarivanje posebnih ciljeva doprinijet će realizaciji strateškog cilja čiji su pokazatelji učinka jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Jakovlje te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Zaključno je važno istaknuti kako općinsko vlasništvo osigurava kontrolu nad prirodnim bogatstvima, kulturnom i drugom baštinom, trgovačkim društvima od posebnog interesa, nekretninama od investicijskog značaja, kao i drugim pojavnim oblicima imovine, odnosno resursima u vlasništvu Općine Jakovlje te kako je Strategija upravljanja imovinom za razdoblje 2022. - 2026. usmjerena ka sustavnom, razvidnom, optimalnom i dugoročno održivom upravljanju imovinom, temeljenom na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.