



# **PLAN UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE DICMO ZA 2025. GODINU**

## 1. UVOD

Plan upravljanja imovinom Općine Dicmo sadržava detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine Općine Dicmo za 2025. godinu.

Godišnjim planom upravljanja imovinom Općine, određuju se kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom.

Donošenje Godišnjeg plana upravljanja utvrđeno je člancima 15. i 19. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/2018 i 155/2023), 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. 91/1996, 68/1998, 22/2000, 73/2000, 129/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012, 152/2014, 81/2015, 94/2017) 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 Dicmo 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 Dicmo 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 Dicmo.

Tablica 1. Planirani prihodi upravljanja imovinom u proračunu Općine Dicmo

Planirani prihodi od imovine			
Opis	Plan 2025.	Projekcija 2026.	Projekcija 2027.
<b>Prihodi od imovine</b>	<b>620.010,00</b>	<b>596.010,00</b>	<b>586.010,00</b>
<b>Prihodi od prodaje nefinancijske imovine</b>	<b>1.500.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Prihodi od prodaje neproizvedene dugotrajne imovine	1.500.000,00	0,00	0,00
Prihodi od prodaje proizvedene dugotrajne imovine			
<b>UKUPNO</b>	<b>2.120.010,00</b>	<b>596.010,00</b>	<b>586.010,00</b>

Izvor: Proračun Općine Dicmo za 2025. godinu i projekcije za 2026. i 2027. godinu

## 2. PLAN UPRAVLJANJA TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA U VLASNIŠTVU/SUVLASNIŠTVU OPĆINE DICMO

### ● Trgovačka društva u vlasništvu/suvlasništvu Općine Dicmo

Općina ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

1. VODOVOD I ODVODNJA CETINSKE KRAJINE, d.o.o. (5%)
2. ČISTOĆA CETINSKE KRAJINE d.o.o. (5%)

### ● 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
<b>VODOVOD I ODVODNJA CETINSKE KRAJINE, d.o.o.</b>	Društvo nema nadzorni odbor	Josip Mioč – član uprave, direktor
<b>ČISTOĆA CETINSKE KRAJINE d.o.o.</b>	Društvo nema nadzorni odbor	Kristina Šandrić – član uprave, direktor

Izvor: <https://sudreg.pravosudje.hr/>; Općina Dicmo;

### ● Ciljevi upravljanja trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Općine Dicmo

- Vršiti stalnu kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina Dicmo ima poslovni udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama
- Objavljivati podatke na internetskim stranicama o trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Općine

- Sudjelovati na sjednicama skupština trgovačkih društava

### **3. PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U VLASNIŠTVU OPĆINE DICMO**

Poslovni prostori su, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11,64/15, 112/18), poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta.

Općina Dicmo u svom vlasništvu nema poslovnih prostora danih u zakup.

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

- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora („Narodne novine“, br. 125/2011,64/2015, 112/2018 i 123/2024)
- Statut općine Dicmo („Službeni glasnik općine Dicmo“ broj 5/2022 – pročišćeni tekst)
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Općine Dicmo („Službeni glasnik općine Dicmo“ br. 2/2016)

### **4. PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM U VLASNIŠTVU OPĆINE DICMO**

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene.

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine Dicmo 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 planiranju korištenja potencijala građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine u funkciji rasta i razvoja, važnu ulogu ima i prostorno planiranje. Zakonom o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/2013, 65/2017, 114/2018, 39/2019, 98/2019 i 67/2023) propisano je da se neki prostorni planovi donose uz suglasnost Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja.

Građevinsko zemljište u vlasništvu Općine prodaje se prikupljanjem ponuda putem javnog natječaja, a iznimno izravnom pogodbom u slučajevima utvrđenim zakonom.

Pravo građenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine osniva temeljem javnog natječaja i uz naknadu, a iznimno bez natječaja i bez plaćanja naknade ako se radi o izgradnji infrastrukturnih građevina sukladno posebnom zakonu.

Ovim Planom definiraju se sljedeće smjernice vezane za upravljanje i raspolaganje građevinskim zemljištem:

- poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime dalje upravlja i raspoložuje sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Općine

## **5. PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NERAZVRSTANIM CESTAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE DICMO**

Prema Zakonu o cestama („Narodne novine“, br. 84/2011, 22/2013, 54/2013, 148/2013 i 92/2014, 110/2019, 144/2021, 114/2022, 04/2023 i 133/2023), 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.

Ovim Planom definiraju se sljedeće smjernice za nerazvrstane ceste:

- upisivati nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Dicmo

Općinsko vijeće je donijelo Odluku o nerazvrstanim cestama u općini Dicmo („Službeni glasnik općine Dicmo“ br.13/09, 7/20), kojom se uređuje korištenje, održavanje, zaštita, rekonstrukcija, građenje i financiranje nerazvrstanih cesta, upravljanje nerazvrstanim cestama, gospodarenje cestovnim zemljištem uz nerazvrstane ceste, kao i poslovi nadzora na nerazvrstanim cestama na području Općine Dicmo.

Općina Dicmo u 2025. godini planira nastaviti provedbu aktivnosti uređenih Odlukom o nerazvrstanim cestama u općini Dicmo.

## 6. PLAN PRODAJE I KUPOVINE NEKRETNINA U VLASNIŠTVU OPĆINE DICMO

Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu općine Dicmo („Službeni glasnik općine Dicmo“ br. 1/2016) uređuju se uvjeti, način i postupak gospodarenja nekretninama u vlasništvu općine Dicmo.

Pod gospodarenjem nekretninama podrazumijeva se stjecanje, otuđivanje, davanje u najam odnosno zakup, korištenje i upravljanje te drugi načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine.

Nekretnine u vlasništvu Općine prodaju se prikupljanjem ponuda putem javnog natječaja, a iznimno izravnom pogodbom u slučajevima utvrđenim zakonom.

Općina Dicmo namjerava prodati sljedeće nekretnine:

*Tablica 3 Nekretnine u vlasništvu Općine Dicmo koje su za prodaju*

Broj čestice	zk. ul.	Katastarska općina
987/281	727	Kraj
987/282	727	Kraj
987/299	727	Kraj
987/301	727	Kraj
987/304	826	Kraj
987/306	727	Kraj
1029/49	727	Kraj
1029/45	727	Kraj

*Izvor: Općina Dicmo*

Općina Dicmo namjerava zamijeniti sljedeće nekretnine:

*Tablica 4 Nekretnine u vlasništvu Općine Dicmo koje su za zamjenu*

Broj čestice	zk. ul.	Katastarska općina
Dio 1029/7	883	Kraj

*Izvor: Općina Dicmo*

Pod zamjenom nekretnina od interesa za Općinu smatra se zamjena nekretnina u vlasništvu Općine s nekretninama u vlasništvu drugih fizičkih i/ili pravnih osoba na temelju provedenog javnog natječaja, odnosno iznimno, kada Općina ima poseban interes da stekne točno određene nekretnine, izravnom pogodbom.

Posebnim interesom Općine iz stavke 1. ovog članka napose se smatra realizacija projekata od posebnog gospodarskog i socijalnog interesa za Općinu.

Općina Dicmo namjerava kupiti sljedeće nekretnine:

*Tablica 5 Nekretnine koje Općina Dicmo namjerava kupiti*

Broj čestice	Katastarska općina
1208/14	Kraj
62/7	Kraj
915/2	Krušvar

## PLAN PROVOĐENJA POSTUPAKA PROCJENE IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE DICMO

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 Dicmo.

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.

Ovim Planom definiraju se sljedeće smjernice za provođenje postupaka procjene imovine u vlasništvu Općine:

- procjenu potencijala imovine Općine Dicmo 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 procjemenog elaborata napravljenog sukladno važećim zakonskim i podzakonskim propisima.

Općina Dicmo je izvršila procjenu nekretnina za one čestice koje su za prodaju, te za kupnju i zamjenu nekretnina. Općina Dicmo ima u planu i dalje vršiti procjene nekretnina koje će biti za prodaju, kupnju ili zamjenu.

## 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.





- Na službenoj Internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine
- provoditi savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine
- organizirati učinkovito i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi

## **9. PLAN ZAHTJEVA ZA DAROVANJE NEKRETNINA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE**

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 deinstitutionalizacije 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.

Ministarstvo će izdati ispravu podobnu za upis prava vlasništva na navedenim nekretninama jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno ustanovi sukladno pravodobno podnesenim zahtjevima. Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno ustanove dužne su provesti sve pripremne i provedbene postupke uključujući i formiranje građevinskih čestica radi upisa vlasništva na spomenutim nekretninama u zemljišne knjige.

Općina Dicmo planira zatražiti darovanje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske

## 10. ZAKLJUČAK

Dužnost Općine Dicmo je učestalo pratiti pravne propise i donositi odgovarajuće opće akte i pravilnike, a radi što učinkovitijeg, jednoobraznog i transparentnijeg raspolaganja i upravljanja svojom imovinom.

Općina Dicmo s izrađenim Planom upravljanja i raspolaganja imovinom ima dobre pretpostavke za racionalno upravljanje i podlogu za donošenje odluka koje će unaprijediti procese upravljanja imovinom.

Općina Dicmo konstantno mora težiti uspostavi još boljeg sustava gospodarenja općinskom imovinom, a kako bi se ista očuvala za buduće generacije.

KLASA: 001-01/24-01/2

URBROJ:2181-21-02-24-1

Dicmo Kraj, 29. studenog 2024. godine

OPĆINSKI NAČELNIK

Petar Maretić, v.r.