



REPUBLIKA HRVATSKA  
KARLOVAČKA ŽUPANIJA  
ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA



- NACRT-

Na temelju članka 35. Statuta Karlovačke županije (Glasnik Karlovačke županije br. 17/21), a u svezi s odredbama Strategije upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. do 2025. godine („Narodne novine“ broj 96/19), Županijska skupština Karlovačke županije na \_\_\_\_\_ sjednici održanoj \_\_\_\_\_ donijela je

## STRATEGIJU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU

### KARLOVAČKE ŽUPANIJE ZA RAZDOBLJE OD 2022.-2028. GODINE

#### I. UVOD

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Karlovačke županije za razdoblje od 2022.-2028. godine (u dalnjem tekstu: Strategija) određuju se dugoročni ciljevi i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Karlovačke županije (u dalnjem tekstu: Županija). Strategijom se želi osigurati finansijski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje cjelokupne imovine Županije.

Ova strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2019. do 2025. godine („Narodne novine“ broj 96/19) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

U upravljanju imovinom u svom vlasništvu Županija treba postupati kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu i kontinuirano ažuriranje sveobuhvatnog popisa sve imovine u njezinom vlasništvu, kao i utvrđenje stanja u kojem se iste nalaze te njihovih tržišnih vrijednosti. Utvrđuje se važnost pojedinih nekretnina za Županiju te sagledavaju se troškovi i prihodi radi učinkovitog korištenja.

U zakonskom smislu upravljanje imovinom podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Županija optimalno i održivo upravlja svojom imovinom u svrhu ostvarivanja svojega organizacijskog strateškog plana.

Raspolaganje imovinom, u zakonskom smislu, podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava.

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

1. Načelo javnosti-osigurava se propisivanjem načina raspolaganja, utvrđivanjem pravila i kriterija raspolaganja imovinom u aktima Županije te njihovom javnom objavom, vođenjem registra nekretnina u vlasništvu Županije.
2. Načelo ekonomičnosti-osigurava se upravljanjem nekretninama sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Karlovačke županije
3. Načelo učinkovitosti- osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom radi ostvarivanja javnog interesa.
4. Načelo odgovornosti- osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem i izvješćivanjem o postignutim ciljevima.

## **II. VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM**

U nastavku se iznose najvažniji zakoni i propisi kojima je regulirano stjecanje, upravljanje i raspolaganje imovine u vlasništvu Županije.

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14),
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20),
- Zakon o zemljjišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ 125/11, 64/15, 112/18 )
- Zakon o proračunu („Narodne novine“ broj NN 144/21)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 111/18 i 41/20)
- Statut Karlovačke županije (“Službeni glasnik Karlovačke županije“ 17/21 )
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Karlovačke županije (“Službeni glasnik Karlovačke županije“ broj 50c/19 )
- Procedura upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Karlovačke županije (“Službeni glasnik Karlovačke županije“ broj 28/21 )

## **III. OBUVAT OBLIKA IMOVINE**

Županija u svom vlasništvu ima sljedeće pojavnne oblike imovine:

- poslovne prostore (za potrebe Županije i davanja u zakup),

- stanove,
- garažu,
- zemljište,
- poslovne udjele u trgovačkim društvima.

## Nadležna tijela

Tijelo nadležno za upravljanje i raspolaganje imovinom Županije je Ured župana. Navedeno upravno tijelo u upravljanju i raspolaganju imovinom surađuje s nadležnim upravnim tijelom za financije, nadležnim upravnim tijelom za gospodarstvo kao i s nadležnim upravnim tijelom za graditeljstvo i okoliš.

### III.1. Aktivnosti upravljanja nekretninama

Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima i aktima Županije koji uređuju vlasništvo i druga stvana prava,
- utvrđivanje vlasničko-pravnog statusa nekretnina, njihov popis i procjenu te upis u javne registre i očevide,
- tekuće i investicijsko održavanje nekretnina te kapitalna ulaganja, finansijsko praćenje prihoda i rashoda od nekretnina,
- obavljanje drugih poslova u vezi upravljanja nekretninama.

#### a) Poslovni prostori

Županija u vlasništvu ima poslovne prostore koje koristi za potrebe rada svojih upravnih tijela (upravni odjeli) na lokacijama A.Vraniczanya 2 i 4, J.Haulika 14 i poslovni prostor u prizemlju zgrade na uglu Radićeve i Ulice kralja Tomislava, ukupne površine 1.315,71 m<sup>2</sup>.

#### b) Stanovi

Županija u vlasništvu ima stanove na lokacijama Šimunićeva 7, ukupne površine 216,79 m<sup>2</sup>.

#### c) Garažu

Županija u vlasništvu ima garažu na lokaciji A.Vraniczanya 2, ukupne površine 45m<sup>2</sup>.

#### d) Zemljište

Županija u vlasništvu ima zemljište na lokaciji A.Vraniczanya 2 i A.Vraniczanya 4,

ukupne površine 214 m<sup>2</sup>.

### III.2. Upravljanje poslovnim udjelima i dionicama Županije u trgovačkim društvima

Trgovačka društva u kojima Županija ima udjele su:

1. Centar za gospodarenje otpadom Karlovačke županije KODOS d.o.o.
2. Poduzetnička zona „Korana“ d.o.o.
3. Razvojna agencija Karlovačke županije – KARLA d.o.o.

### III.3. Baza podataka o nekretninama – Registar nekretnina

Županij0 vodi registar nekretnina u koji su uneseni podaci o jedinicama nekretnina (građevine i zemljišta) u vlasništvu Karlovačke županije.

Registar nekretnina Karlovačke županije uključuje sljedeće podatke:

- vrstu nekretnine,
- naziv katastarske općine,
- broj zemljišnoknjžnog uloška u koji je nekretnina upisana,
- broj zemljišnoknjžne čestice,
- ukupna površina zemljišnoknjžne čestice,
- titular vlasništva,
- udio i vrsta vlasništva,
- podatke o teretima na nekretnini,
- podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu,
- broj posjedovnog lista,
- broj, naziv i površinu katastarske čestice,
- nositelj prava i udio,
- broj katastarskog plana,
- adresa katastarske čestice,
- prostorno-plansku namjenu nekretnine,
- korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja nekretnine,
- vrijednost nekretnine.

Vođenjem ovakve baze podataka o nekretninama pruža se mogućnost donošenja kvalitetnih strateških odluka radi učinkovitog korištenja, upravljanja i raspolaganja nekretninama.

## IV. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA

Strateški cilj upravljanja nekretninama u vlasništvu Karlovačke županije je održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje istima.

U svrhu ostvarenja strateškog cilja definiraju se sljedeći posebni ciljevi upravljanja nekretninama:

1. učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Karlovačke županije
2. osiguranje optimalnih uvjeta za rad upravnih tijela Karlovačke županije, pravnih osoba kojima je županija osnivač i/ili vlasnik, odnosno u kojima županija ima većinski udio u kapitalu ili većinsko pravo u odlučivanju,
3. rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama,
4. vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije nekretnina u vlasništvu Karlovačke županije.

Vizija Županije je sustavno, razvidno, optimalno i dugoročno održivo upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije, temljeno na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, na način da se nekretnine stave u funkciju ostvarivanje javnog interesa i zadovoljavanja potreba stanovništva Županije.

Misija Županije je sustavno i planirano upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije, optimalno koristiti nekretnine za obavljanje temeljnih zadaća Županije, voditi sveobuhvatne interne evidencije nekretnina u vlasništvu Županije za što učinkovitiju uporabu nekretnine u svom vlasništvu.

## **V. CILJ I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2022. - 2028. GODINE**

Županija je odlučna u stvaranju što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja imovinom, a osobito nekretninama u njenom vlasništvu, po najvišim europskim standardima, uz optimalne troškove poslovanja.

Cilj ove Strategije je određivanje smjernica za izradu plana aktivnosti kojima će se ostvariti učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama, konkretno njihovo otuđivanje ili očuvanje te poduzimanje potrebnih radnji za dogradnju registra nekretnina.

Smjernice za učinkovito upravljanje nekretninama:

- uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Županije,
- kontinuirano praćenje i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem poboljšanja učinkovitog i transparentnog upravljanja i raspolaganja,
- vođenje računa o interesima Županije kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije,
- temeljenje odluka o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- ažuriranje postojećeg registra imovine,
- redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja te redovito održavanje,
- kontinuirano poduzimanje zakonski predviđenih radnji radi osiguranja i naplate potraživanja Županije,
- kontinuirano praćenje zakonskih i podzakonskih akata koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom.

## V.1. Poslovni prostori

Županija ima u vlasništvu poslovne prostore za koje su sklopljeni ugovori o zakupu. Sukladno Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Karlovačke županije (“Službeni glasnik Karlovačke županije” broj 50c/19 )o potrebi davanja poslovnoga prostora u zakup Župan odlučuje Odlukom o raspisivanju javnog natječaja za davanju u zakup poslovnoga prostora.

## IV.2. Zakupni odnosi

Županija će, u slučaju potrebe, pokrenut postupke naplate potraživanja s osnova neplaćenih zakupnina kao i sudske postupke radi raskida ugovora, ispražnjenja i predaje u posjed poslovnih prostora u posjed.

Analitička evidencija, prihodi i rashodi se vode po pojedinoj jedinici imovine. Pod prihodima se evidentira zakupnina, dok rashodovnu stranu terete rashodi za održavanje i investicijsko ulaganje.

## IV.3. Ostalo

Županija će nastaviti provoditi aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolažanje ostalom imovinom sukladno važećim zakonskim i podzakonskim aktima, kao i općim aktima Županije.

## VI. ZAKLJUČAK

Ovom Strategijom određuje se ciljevi i smjernice koje će se realizirati kroz aktivnosti Županije, odnosno kroz njezina upravna tijela. Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. do 2025. godine („Narodne novine“ broj 96/19) koja i sama predlaže da tijela samouprave postupaju sukladno iskazanim smjernicama.

Slijedom naprijed izloženoga, ovom Strategijom definira se pristup i nove polazne osnove u gospodarenju i upravljanju imovinom u vlasništvu Županije kroz ključni dugoročni strateški cilj:

- organizirati učinkovitije i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Županije s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Županija svojom imovinom, prije svega, postupa kao dobar gospodar, što podrazumijeva izradu i kontinuirano ažuriranje sveobuhvatnog popisa cjelokupne imovine, kao i utvrđenje stanja u kojem se ta imovina nalazi te njezinu tržišnu vrijednost.

Polazeći od navedenog strateškog cilja, u predstojećem razdoblju, za koje se donosi ova Strategija, kompleksni postupak upravljanja i raspolažanja imovinom u vlasništvu Županije potrebno je kontinuirano usavršavati i prilagođavati, a što, prije svega, znači sustavno ulaganje u usavršavanje službenika kojima je u opisu poslova upravljanje i raspolažanje imovinom, kao i nabava opreme (programa) za vođenje ovog kompleksnog sustava.

## **VII. ZAVRŠNE ODREDBE**

Ova Strategija stupa na snagu osmi dan od dana objave u Glasniku Karlovačke županije.

KLASA:

URBROJ:

Karlovac,

**PREDSJEDNIK  
ŽUPANIJSKE SKUPŠTINE**

---

mr. sc. Vlado Jelkovac