

Na temelju članka 18. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18 i 155/23), članka 18. Statuta Općine Gradec („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 23/09, 13/13, 8/18, 11/18 i 9/21) i članka 66. Poslovnika Općinskog vijeća Općine Gradec („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 1/10, 13/13, 8/18 i 9/21) Općinsko vijeće Općine Gradec na 16. (šesnaestoj) sjednici održanoj dana 6. lipnja 2024. godine, donijelo je:

## **ODLUKU**

### **o donošenju Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Gradec za razdoblje od 2024. do 2030. godine**

#### **Članak 1.**

Usvaja se Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Gradec za razdoblje od 2024. do 2030. godine.

#### **Članak 2.**

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Gradec za razdoblje od 2024. do 2030. godine je sastavni dio ove Odluke.

#### **Članak 3.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Glasniku Zagrebačke županije“.

KLASA: 024-04/24-01/23

URBROJ: 238/9-01-24-1

Gradec, 6. lipnja 2024.

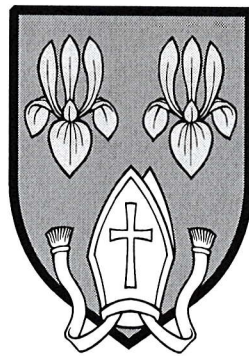
**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ZAGREBAČKA ŽUPANIJA**  
**OPĆINA GRADEC**  
**Općinsko vijeće**

**PREDSJEDNICA OPĆINSKOG VIJEĆA:**

**Gordana Ivačin**



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA  
OPĆINA GRADEC**



**STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA  
IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE GRADEC ZA  
RAZDOBLJE OD 2024. DO 2029.**

**Gradec, svibanj 2024.**

**S T R A T E G I J A**  
**UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM**  
**U VLASNIŠTVU OPĆINE GRADEC ZA RAZDOBLJE**  
**2024. – 2029. GODINE**

SADRŽAJ:

UVOD

VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM

IMOVINA OPĆINE, ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODELI  
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

CILJEVI I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM U  
RAZDOBLJU OD 2024. – 2029. GODINE

a) zemljišta, b) poslovni prostori, c) stanovi

**I. UVOD**

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Gradec za razdoblje od 2024. – 2029. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Općine Gradec.

Strategija određuje upravljanja i raspolaganja želi se osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama. Strategija je bazirana na načelima koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom. Strategijom upravljanja predviđeni su procesi u svezi sa stjecanjem, upravljanjem, korištenjem i otuđenjem nekretnina. Općina Gradec u upravljanju svojim nekretninama dužna je postupati pažnjom dobrog gospodara.

Nekretnine u vlasništvu Općine Gradec čine kapital koji mora biti u funkciji javnih potreba s jedne strane, te stvaranja nove financijske vrijednosti kao prihoda proračuna Općine Gradec, za one nekretnine koje su po svojoj prirodi upotrebljive za stvaranje financijskog kapitala.

Općina Gradec raspolaže i upravlja svojim nekretninama na načelima javnosti, učinkovitosti, odgovornosti i predvidljivosti.

**Načelo javnosti** raspolaganja nekretninama osigurava se javnom objavom općih akata i akata poslovanja kojima su propisani uvjeti, kriteriji i pravila koja se odnose na upravljanje i raspolaganje nekretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima koje provodi predstavničko tijelo – Općinsko vijeće i izvršno tijelo – Općinski načelnik, uvođenjem registra nekretnina u vlasništvu Općine kao i baze podataka kupoprodajnih cijena za područje Općine Gradec.

**Načelom učinkovitosti** osigurava se učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva utvrđenih ovom Strategijom, kao javnim interesom.

*Načelo odgovornosti* osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja nekretninama i izvješćivanjem o postignutim ciljevima.

*Načelo predvidljivosti* osigurava da raspolaganje nekretninama u istim ili sličnim slučajevima bude obuhvaćeno predvidljivim, jednakim postupanjem.

## **II. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE STRATEGIJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 81/15 – pročišćeni tekst i 94/17 – ispravak)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 63/19)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20)
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine („Narodne novine“, broj 40/97 i 117/05)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“, broj 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 i 78/02)
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“, broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21 i 114/22)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“, broj 112/18)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15 i 112/18)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15)
- Zakon o cestama („Narodne novine“, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23 i 133/23)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj 74/14, 69/17 i 98/19)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01 – vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 25/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20)
- Statut Općine Gradec („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 23/09, 13/13, 8/18, 11/18 i 9/21)
- Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Gradec („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 22/12)
- Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Gradec („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 17/16)
- Odluka o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 7/14).

### **III. ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

Općina Gradec u svom vlasništvu raspolaže slijedećom imovinom:

- zemljišta (građevinsko i poljoprivredno),
- poslovni prostori u kojima se obavlja djelatnost iz nadležnosti lokalne samouprave (predstavnička, izvršna i upravna vlast uključujući i mjesnu samoupravu), poslovni prostori koji su prema svojoj namjeni određeni za davanje u zakup, kao i oni prostori koje je moguće iznajmljivati,
- stanove i kuće,
- javne površine i prostori (ulice, trgovi, zelene površine, prometnice, staze, javne površine za iznajmljivanje, dječja igrališta i parkirališta),
- ustanove,
- kulturni objekti i kulturna dobra,
- komunalna infrastruktura (javna rasvjeta, groblja i mrtvačnice).

Upravljanje nekretninama obuhvaća slijedeće aktivnosti:

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

#### **Uspostava baze podataka:**

Uspostava baze podataka o nekretninama temelji se na podacima dobivenim od državnih i pravosudnih tijela (katastar nekretnina i zemljišna knjiga).

Uspostava baze podataka i popisa imovine prvi je korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Baza podataka omogućava nadzor i transparentnost nad upravljanjem nekretninama.

1. Na temelju valjane dokumentacije, Općina Gradec uspostavlja cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu. Za određeni broj nekretnina Općina Gradec još mora provesti određene upravne i sudske postupke radi kompletiranja vlasničke dokumentacije, a sve zbog provedbe upisa u zemljišnim i katastarskim knjigama i drugim javnim ispravama. Zemljište – nekretnine u vlasništvu Općine Gradec čine važan udio i predstavljaju značajan potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Znatan dio ovog portfelja uknjižen je kao vlasništvo Općine Gradec.
2. Općina Gradec u vlasništvu ima poslovne prostore koji su podobni za obavljanje gospodarskih djelatnosti i ti su prostori sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluci o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora. Prostori koji nisu podobni za obavljanje vlastite djelatnosti koristi Općina za druge vlastite namjene. U prostore ostale namjene ubrajaju se tzv. Društveni domovi u selima na području Općine Gradec (u nastavku teksta: Domovi).

3. Općina Gradec vodi Evidenciju vlastitih poslovnih prostora.
4. Općina Gradec ima u vlasništvu dva stana u stambeno poslovnoj zgradi u Cugovcu
5. Općina Gradec stekla je i stječe imovinu na poseban način tzv. „Ošasna imovina“, odnosno imovina koja nema nasljednika ili imovina koju nitko ne želi prihvatiti. Tu se uglavnom radi o imovini bagatelnih vrijednosti, ili imovina koja je opterećena poreznim ili drugim potraživanjima.

Nekretnine u vlasništvu Općine – tzv. Društveni domovi u naseljima namijenjeni su za korištenje mjesnoj samoupravi, kao i udrugama od posebnog interesa koje se po zakonu financiraju iz Općinskog proračuna, a to su dobrovoljna vatrogasna društva. Navedeni prostori ustupaju se na korištenje u skladu s pravilima i kriterijima propisanom Odlukom Općinskog vijeća i na temelju pisanog ugovora o reguliranju međusobnih prava i obveza u svezi s korištenjem nekretnine – poslovnog prostora.

Za korištenje društvenih domova od strane mjesne samouprave i dobrovoljnih vatrogasnih društava isti ne plaćaju nikakvu naknadu u Općinski proračun, ali snose sve režijske i druge troškove vezane za korištenje prostora danog na korištenje.

#### **IV. VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2017. – 2022. GODINE**

Vizija Općine Gradec glede upravljanja i raspolaganja nekretninama u njezinom vlasništvu ide u pravcu stvaranja što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine na visokim europskim standardima, vodeći pri tome računa o optimalnim troškovima poslovanja.

Cilj predstavlja 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, provedba etažiranja nekretnina u suvlasništvu i upis u zemljišne knjige etažiranih dijelova. Vezano uz postupke legalizacije nekretnina, poduzet će se sve mjere u očuvanju imovine Općine Gradec na kojoj su izgrađene i legalizirane građevine.

Radi osiguranja obavljanja funkcija Općine Gradec kao jedinice lokalne samouprave, jedan od važnijih ciljeva je uspostava kataloga nekretnina za prodaju što podrazumijeva sveobuhvatnu analizu zatečenog stanja, kako prostornoplansku, tako i komunalnu opremljenost te identifikaciju nekretnina čijim bi se raspolaganjem i otuđenjem stekla imovinskoppravna korist za Općinu Gradec, koja bi se dugoročno usmjerila na razvoj same Općine kao političko – teritorijalne cjeline.

Jedan od ciljeva predstavlja i održavanje informatičkog programa koji bi sadržavao katalog nekretnina, podatke, zemljišnoknjižnu i katastarsku dokumentaciju, tlocrte, fotografije i svu građevinsku dokumentaciju koja bi se čuvala trajno.

Smjernice za učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama:

- kontinuirani rad na detektiranju jedinica imovine u vlasništvu Općine Gradec,
- uočavanje razlika i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja i raspolaganja,
- uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Općine Gradec,
- povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
- uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina,

- temeljenje odluka o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- vođenje računa o interesima Općine Gradec kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije,
- upotpunjavanje postojećeg registra imovine, objavljenog i javno dostupnog,
- za sve nekretnine na kojima postoji upisano suvlasništvo, ukoliko je to moguće, provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- žurno rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata,
- žurno rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama na kojima postoji neusklađenost zemljišnoknjižnog odnosno katastarskog upisa sa postojećim pravnim ili stvarnim (faktičkim) stanjem u svrhu reguliranja vlasničkopravnih i posjedovnih odnosa sa fizičkim i pravnim osobama vlasnicima i posjednicima privatnih nekretnina na području općine,
- poduzimanje svih potrebnih pravnih radnji i postupaka u svrhu točnog, pravilnog i potpunog rješavanja problematike pogrešnih upisa prava vlasništva i drugih prava u javnim knjigama, prioritetno za nekretnine koje nisu u javnom vlasništvu, odnosno privatne nekretnine na kojima se pogrešno navode upisi poput „društvena, općenarodna imovina i sl.“
- stjecanje vlasništva nad nekretninama, namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture,
- redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja.
- zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- redovita objava dokumenata upravljanja imovinom na internetskoj stranici Općine.

## NEKRETNINE – ZEMLJIŠTA

Općina Gradec popisuje jedinice imovine putem redovitih i, kada za to postoji potreba, izvanrednih inventura, te se na taj način popis stalno dopunjuje. Vršiti se procjena nekretnina pojedinačno, na temelju podataka iz javnih knjiga i isprava, usporednih podataka i procjena porezne uprave i/ili procjemenog elaborata izrađenog od strane ovlaštenog procjenitelja.

Podaci o nekretninama periodično se usklađuju i unose se promjene vezane uz prodaju nekretnina, kupnju nekretnina, izgradnju, upotrebu, ulaganja i slično.

Prostornoplanskom dokumentacijom u cilju razvoja gospodarstva određena su područja za formiranje zona gospodarske namjene. Na dijelu područja gdje se planiraju gospodarske zone Općina bi trebala jedan dio zemljišta otkupiti od fizičkih osoba, dok će se za drugi dio zemljišta koje je u vlasništvu Republike Hrvatske zahtijevati darovanje ili kupnja u korist Općine.

Nakon formiranja gospodarske zone Gradec do stanja upotrebljivosti Općinsko vijeće odlučiti će o načinu i postupku stavljanja zone u funkciju, vodeći pri tome računa o učinkovitosti ostvarivanja ciljeva sveukupnog gospodarskog razvoja Općine Gradec kao jedinice lokalne samouprave. Predviđena namjena gospodarske zone Gradec je zona tržišne i proizvodne infrastrukture za poljoprivredu i ruralni razvoj površine 88 hektara, a sljedeća namjena gospodarske zone Gradec je poduzetnička zona na površini 101,51 hektar.

Radi razvitka prometne infrastrukture, posebno radi izgradnje novih nerazvrstanih cesta, Općina će u slučaju potrebe stjecati nekretnine od fizičkih i pravnih osoba, pod uvjetima propisanim zakonskim propisima i Odlukama jedinice lokalne samouprave. Izgradnja komunalne infrastrukture određuje se sa Programima izgradnje za svaku kalendarsku godinu.

Javne površine na području Općine Gradec, posebno one koje imaju karakter gospodarske uporabljivosti, trgovi i prostori koji se mogu koristiti za trgovačku djelatnost, moraju se staviti u

funkciju ostvarivanja koristi, kako bi se iz ostvarenih sredstava mogle javne površine održavati i uređivati.

Općina Gradec ima u vlasništvu groblja kojima raspolaže prema odredbama Zakona o grobljima, upravljanje grobljima trenutno obavlja trgovačko društvo Komunalac Vrbovec d.o.o. Upravljanje grobljima vrši se na način da sredstva ostvarena upravljanjem podmiruju rashode koji se odnose na ulaganja u održavanje i uređivanje površina pod grobljima, kao i troškove koji su vezani na upravljanje grobljima. S obzirom na raspoloživost grobnim mjestima ovom strategijom ne planiraju se investicije za proširenje groblja. Planira se investicija za izgradnju mrtvačnica u Pokasinu i Buzadovcu, te za sanaciju i uređenje mrtvačnica u Gradecu i Cugovcu.

Odluke o naknadama kao i drugim obvezama u svezi s upravljanjem grobljima donosi Općinsko vijeće.

## OTUĐENJE NEKRETNINA I IMOVINE

Imovinu u vlasništvu Općine koja se ne može otuđiti čine:

- groblja i grobne infrastrukture,
- nerazvrstane ceste,
- kulturno-povijesni i njima slični objekti koji su po zakonu isključeni od pravnog prometa,
- parkovi i nasade,
- nogostupi.

## UVJETI PRODAJE

Kada je to u interesu Općine, a u cilju učinkovitosti korištenja i raspolaganja nekretninama, Općinsko vijeće donosi odluku o stavljanju u promet konkretnih nekretnina.

Raspolaganje nekretninama vrši se na temelju provedenih javnih natječaja, osim u slučajevima kada je to posebnim zakonima drukčije uređeno. Javni natječaji za prodaju nekretnina objavljuju se kako u javnim glasilima, tako i na web stranicama i oglasnoj ploči Općine. Najčešće se na prodaju izlažu zemljišta koja isključivo mogu koristiti za poljoprivrednu proizvodnju, a po svom su karakteru niže kvalitete, odnosno boniteta, jer u većini slučajeva Općina dolazi do takvih u vlasništvo. Nastavno, prodaji se izlažu i nekretnine, okućnice sa kućama za rušenje, a koje su u većini slučajeva stečeni kao ošasna imovina.

Općina Gradec raspisuje natječaje za zakup poljoprivrednog zemljišta samo u vlasništvu Općine Gradec. Svi javni natječaji, osim općih uvjeta sadrže i pisane podatke o statusu nekretnina. Svaka pojedina nekretnina koja se izlaže na prodaju u opisnom dijelu sadrži detaljne podatke, dok se u grafičkom dijelu može vidjeti gdje se ista nalazi u prostoru kao i katastarski prikaz. Prihodi od zemljišta se u poslovnim knjigama iskazuju za one nekretnine koje su prodane putem javnih natječaja i na temelju sklopljenih ugovora dane u zakup.

## ULAGANJA

Općina Gradec ulaže u nekretnine u svom vlasništvu, odnosno suvlasništvu. Sva ulaganja su iskazana u knjigovodstvenim evidencijama. Prilikom ulaganja u zajedničke dijelove nekretnina, Općina Gradec u istima sudjeluje sukladno svojem suvlasničkom omjeru. Zemlja u vlasništvu Općine generira trošak u slučajevima ulaganja u iste. Sva ulaganja prati i knjigovodstvena evidencija na način da se povećava vrijednost imovine.

## HIPOTEKE I STVARNE SLUŽNOSTI

Poslovni prostori u vlasništvu Općine Gradec nisu opterećeni hipotekama.

Građevinska zemljišta i nerazvrstane ceste djelomično su opterećena stvarnim služnostima na trasama prema projektiranoj dokumentaciji infrastrukturnih vodova vodoopskrbne mreže, te se u cilju sveukupnog razvoja Općine Gradec i gradnje infrastrukturnih objekata koji su u neposrednom interesu Općina mogu opterećivati služnostima.

## OSNOVE RASPOLAGANJA

-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 zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13)

- Zakon o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13)

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15)

- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 86/12 i 143/13)

- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“, broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12 i 136/12, 157/13 i 152/14)

- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“, broj 16/07, 124/10 i 56/13)

- Zakon o cestama („Narodne novine“, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14)

- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj 74/14)

- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01 – vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12)

- Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Gradec („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 22/12)

- Sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza bivše Općine Vrbovec.

## POSLOVNI PROSTORI

Općina Gradec vlasnik je poslovnih prostora. Poslovni prostori uglavnom su upisani u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Gradec. Za poslovne prostore koji još nisu upisani, u tijeku su postupci koji osiguravaju upis u zemljišne knjige i katastar. Problem upisa javlja se isključivo kod Društvenih domova, budući da su građeni u vrijeme društvenog vlasništva, pa je i zemljište pod zgradama bilo upisano na razne načine.

Poslovni prostori koji se koriste isključivo za gospodarske namjene (trgovina, ugostiteljstvo, uslužne djelatnosti i sl.) daju se u zakup uz naknadu odnosno zakupninu čija se visina utvrđuje posebnom odlukom predstavničkog tijela. Javni natječaj jedini je način davanja u zakup poslovnog prostora, a način provedbe propisan je Zakonom o zakupu i prodaji poslovnog prostora i općinskom Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnih prostora.

Sredstva ostvarena zakupom koriste se kao namjenska sredstva za održavanje i uređenje poslovnih prostora i zgrada u kojima se poslovni prostori nalaze.

Društveni domovi kao posebna kategorija objekata u vlasništvu Općine Gradec, odnosno njihova specifičnost s obzirom na gradnju nisu uglavnom podobni za korištenje u gospodarske namjene, već samo za lokalne potrebe mještana, koje se odnose na funkcioniranje mjesne samouprave.

Budući da su Domovi u ingerenciji lokalne samouprave, Općina je u obvezi održavanja tih objekata. Za slučaj potrebe povremenog korištenja Domova od strane trećih osoba, Općina će u svakom konkretnom slučaju ovisno o vrsti potrebe, odrediti odgovarajuću naknadu koja se koristi u svrhu održavanja objekta.

Općina može ako to zahtijevaju posebni interesi Općine ili interesi šire zajednice odnosno Županije, u svrhu promoviranja Općine Gradec ili Zagrebačke županije, određeni poslovni prostor (osim onih koji se koriste za gospodarske namjene) dati na korištenje na drugi način i pod posebnim uvjetima propisanim odlukama predstavničkog tijela.

## OSNOVE KORIŠTENJA

Osnova za korištenje je Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11 i 64/15), Odluka o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnih prostora („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 7/14) i ova Strategija.

## UVJETI PRODAJE POSLOVNIH PROSTORA

Sukladno Zakonu i Odluci, poslovni prostori prodaju se na temelju javnog natječaja. Odluku o prodaji donosi Općinsko vijeće Općine Gradec.

Budući da su poslovni prostori na dobrim lokacijama, gdje postoji zainteresiranost za zakup, prodaja se ne planira u periodu važenja ove Strategije.

## ZAKUPNI ODNOSI

Za zakup poslovnih interesa u vlasništvu Općine Gradec primjenjuje se načelo javnosti i jedinstvenog raspolaganja. Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, te Odlukom o najnižem iznosu zakupnine poslovnih prostora utvrđeni su jednoobrazni i jedinstveni kriteriji koji se odnose na uvjete i postupak javnog natječaja za zakup, prava i obveze zakupodavca i zakupnika, zakupninu, djelatnost, ulaganja i dr.

Do sada nisu određivane zone za utvrđivanju iznosa zakupnine na području Općine Gradec, već je određena jedinstvena jedinična cijena zakupnine po m<sup>2</sup>, za sve djelatnosti koje se obavljaju u pojedinom prostoru. Općina Gradec vodi postupke naplate potraživanja na osnovi neplaćenih zakupnina, a po potrebi i sudske postupke radi eventualnih raskida ugovora, ispražnjenje i predaje u posjed poslovnih prostora u posjed. Analitička evidencija, prihodi i rashodi se vode po pojedinoj jedinici imovine. Pod приходima se evidentira zakupnina, dok rashodovnu stranu tereti pričuva i eventualno ulaganje u poslovni prostor.

## STANOVI

Općina Gradec trenutačno ima u vlasništvu 3 stana i to 2 stambeno poslovna prostora u Cugovcu i 1 neuređeni poslovno-stambeni prostor u zgradi Općine Gradec.

Navedena 3 prostora u vlasništvu Općine Gradec potrebno je kompletno urediti da bi se moglo pristupiti postupku iznajmljivanja tih stanova.

Prostor u zgradi Općine može se urediti u stambeni ili poslovni prostor, sve ovisno o potrebi i uvjetima kojima isti zadovoljava.

#### ZAKLJUČNI DIO

Odluka o donošenju Strategije objavit će se u „Glasniku Zagrebačke županije“.