



S T R A T E G I J A

upravljanja imovinom u vlasništvu Općine

Rakovica za razdoblje od 2026. do 2030. godine

Veljača 2026.

Sadržaj

1. Uvod	2
1.1. Načela upravljanja imovinom Općine Rakovica	3
2. Važeći propisi i akti	5
2.1. Zakoni, podzakonski propisi i opći akti Općine Rakovica	5
2.2. Obuhvat pojavnih oblika općinske imovine	7
3. Analiza stanja upravljanja i raspolaganja nekretninama	8
3.1. Pokretnine	8
3.2. Dionice i poslovni udjeli	8
3.3. Nekretnine	9
3.4. Građevinska i poljoprivredna zemljišta	10
3.5. Neprocijenjene nekretnine	11
3.6. Komunalna infrastruktura	11
3.6.1. Nerazvrstane ceste	12
3.6.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima	13
3.6.3. Javna parkirališta	13
3.6.4. Javne (zelene) površine	14
3.6.5. Građevine i uređaji javne namjene	14
3.6.6. Javna rasvjeta	15
3.6.7. Groblja i mrtvačnice	15
3.7. Ostali oblici imovine	16
3.8. Vođenje evidencije o imovini	16
3.9. Izvještavanje o imovini	17
3.10. Temeljne odrednice upravljanja trgovačkim društvima	17
4. Vizija, ciljevi i smjernice	18
4.1. Smjernice u upravljanju i raspolaganju nekretninama	20
4.1.1. Prostorno uređenje	21
4.1.2. Korištenje poslovnih prostora	21
4.1.3. Darovanja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske	22
4.1.4. Rješavanje imovinskopravnih odnosa	22
4.2. Smjernice u uspostavi dokumentacijskog sustava i dostupnosti javnosti	23
4.2.1. Katastarske izmjere i evidencija imovine	23
4.2.2. Objavljivanje dokumentacija	24
4.3. Smjernice za registar imovine	24
4.4. Smjernice prema knjigovodstvu i glavnoj knjizi	24
4.5. Smjernice u području državne statistike	25

1. Uvod

Strategiju upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Rakovica za razdoblje od 2026. do 2030. godine, odnosno za razdoblje od pet godina (u daljnjem tekstu: Strategija), donosi Općinsko vijeće Općine Rakovica, na prijedlog općinskog načelnika, a radi potreba Općine Rakovica s ciljem optimalnog upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Rakovica.

Osnovni zakonski propis koji uređuje upravljanje imovinom jedinica lokalne samouprave jest Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) kojim je propisano da jedinice lokalne samouprave upravljaju i raspoložu svojom imovinom pažnjom dobrog gospodara. Donošenje ove Strategije predstavlja instrument učinkovitog, transparentnog i odgovornog upravljanja imovinom Općine Rakovica.

Upravljanje i raspolaganje imovinom mora biti predvidljivo, a predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima. Strategijom upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019.-2025. godine ("Narodne novine", broj 96/19) određeni su načela, dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja državnom imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne prioritete Republike Hrvatske te ista predstavlja orijentir i za izradu lokalnih strategija. Upravljanje imovinom definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem imovinom i podrazumijeva proces kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti. Cilj ove Strategije je dugoročno osigurati održivo, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Rakovica kao i osigurati da imovina Općine Rakovica bude u cilju gospodarskog rasta kao i zaštite javnog interesa, a radi ostvarenja sveobuhvatnog napretka Općine Rakovica. Upravljanje imovinom Općine Rakovica podrazumijeva pronalaženje rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i potaknuti gospodarski rast. U tom smislu snimanje realnog stanja kao i elementarno popisivanje imovine nužan je preduvjet za ocjenu realnog razvojnog potencijala Općine Rakovica.

Učinkovito upravljanje imovinom Općine Rakovica potaknut će razvoj gospodarstva i osigurati njegovu stabilnost, a istodobno rezultirati boljom kvalitetom života građana Općine Rakovica. Upravljanje imovinom uključuje brigu i kontinuirane aktivnosti za sve oblike imovine kojima Općina Rakovica raspolože. Procjena potencijala imovine Općine Rakovica mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni postojećeg i realnog stanja u području imovine. Važan preduvjet realizacije Strategije je donošenje potrebnih općih i pojedinačnih akata, kojima će se dodatno urediti različiti i brojni pojavnici oblici imovine Općine Rakovica. Polazna točka ove Strategije jest tda je Općina Rakovica, kao jedinica lokalne samouprave, vlasnik općinske imovine. Vlasništvo je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svog nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugog od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima i zakonskim ograničenjima. Vlasništvo podrazumijeva posjedovanje, uporabu i održavanje, korištenje te raspolaganje (pravo da se stvar otuđi ili optereti), a sukladno članku 30. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17). Sukladno odredbama navedenog Zakona vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Pojedini pojmovi u smislu ove Strategije, imaju sljedeće značenje:

- upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Rakovica podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Općina Rakovica optimalno i održivo upravlja svojom imovinom u svrhu ostvarivanja svojega organizacijskog strateškog plana;
- upravljanje nekretninama podrazumijeva stjecanje nekretnina, raspolaganje nekretninama i ostvarivanje svih drugih vlasničkih prava sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava;
- raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Rakovica podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava;
- korištenje imovine u vlasništvu Općine Rakovica podrazumijeva uporabu i ubiranje plodova ili koristi koje općinska imovina daje, bez otuđenja ili opterećenja. U upravljanju nekretninama i ostalom imovinom Općina Rakovica postupa kao dobar gospodar, što prije svega obuhvaća izradu popisa svih nekretnina u njezinom vlasništvu i njihovoj procijenjenoj vrijednosti kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu Rakovica i sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina i ostale imovine, radi što učinkovitijeg korištenja.

Imovinom u vlasništvu Općine Rakovica mora se odgovorno i učinkovito upravljati i raspolagati jer predstavlja kapital koji je potrebno staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije. U smislu upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Rakovica, potrebno je, osim Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Rakovica za razdoblje od 2026. do 2030. godine, donijeti i Plan upravljanja imovinom Općine Rakovica te Izvješće o provedbi plana upravljanja imovinom Općine Rakovica. Plan upravljanja određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije upravljanja imovinom. Plan upravljanja imovinom donosi općinski načelnik na prijedlog Jedinog upravnog odjela Općine Rakovica za razdoblje od godine dana. Izvješće o provedbi Plana upravljanja za prethodnu godinu Jedinog upravnog odjela je dužan dostaviti općinskom načelniku koji izvješće dostavlja općinskom vijeću.

1.1. Načela upravljanja imovinom Općine Rakovica

Sukladno važećim zakonskim propisima, Općina Rakovica svojom imovinom treba upravljati učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladno načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Načelo odgovornosti – osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i raspolaganja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

Načelo javnosti – upravljanja imovinom osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u propisima i drugim aktima te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja imovinom u Strategiji upravljanja imovinom i Godišnjem planu upravljanja imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju imovinom i javnom objavom *odluka o upravljanju imovinom*.

Načelo ekonomičnosti – imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Općine Rakovica i lokalne zajednice.

Načelo predvidljivosti – pravljanje i raspolaganje imovinom mora biti jasno, dosljedno i utemeljeno na unaprijed poznatim pravilima i kriterijima. Predvidljivost se ostvaruje jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima. Temeljni cilj jest učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Rakovica.

Načelo učinkovitosti - imovinom se upravlja pažnjom dobrog gospodara, na način koji osigurava njezino optimalno korištenje i dugoročno očuvanje vrijednosti. U svrhu učinkovitijeg upravljanja potrebno je nekretnine i druge oblike imovine staviti u funkciju gospodarskog i društvenog razvoja. Imovina se pritom promatra kao razvojni resurs, a ne kao trošak koji opterećuje funkcioniranje Općine. Za ostvarenje ovog načela nužno je osigurati odgovarajuće stručne, tehničke, kadrovske i organizacijske pretpostavke te kontinuirano unaprjeđivati sustav upravljanja imovinom.

Važna smjernica Strategije je da svi podaci o imovini moraju biti konkretni, točni i redovito ažurirani, a kako bi predstavljali vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Rakovica.

Osnovni podaci

Općina Rakovica smještena je u središnjem dijelu Republike Hrvatske te administrativno pripada Karlovačkoj županiji. Regionalno se ubraja u područje Korduna, a nalazi se uz granicu s Bosnom i Hercegovinom. U Karlovačkoj županiji graniči s Gradom Slunjom te općinama Plaški, Saborsko i Cetingrad, dok u Ličko-senjskoj županiji graniči s Općinom Plitvička Jezera.

Površina Općine iznosi 261 km², što čini oko 7,16 % ukupne površine Karlovačke županije. Administrativno obuhvaća 27 naselja. Prometni položaj Općine obilježen je prolaskom državnih cesta D1 i D42, koje predstavljaju glavne prometne pravce na ovom području.

Prema Popisu stanovništva iz 2021. godine Općina Rakovica imala je 2.230 stanovnika, što predstavlja smanjenje u odnosu na 2011. godinu kada je evidentirano 2.387 stanovnika. Demografska kretanja u proteklom razdoblju obilježena su negativnim prirodnim prirastom i procesom starenja stanovništva, uz izraženu koncentraciju stanovništva u naseljima uz glavne prometne pravce.

S obzirom na prometni položaj, razvoj turističkih i gospodarskih aktivnosti te kontinuirana ulaganja u komunalnu i društvenu infrastrukturu, u narednom razdoblju očekuje se stabilizacija demografskih trendova, uz mogućnost postupnog povećanja broja stanovnika.

Ustroj i djelokrug Općine Rakovica

Samoupravni djelokrug Općine Rakovica utvrđen je Statutom Općine Rakovica i važećim zakonskim propisima koji uređuju sustav lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Kao jedinica lokalne samouprave, Općina Rakovica samostalno odlučuje u poslovima iz svog djelokruga te obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana. Ti poslovi osobito obuhvaćaju:

- uređenje naselja i stanovanje,
- prostorno i urbanističko planiranje,
- komunalno gospodarstvo i održavanje komunalne infrastrukture,
- brigu o djeci i socijalnu skrb,
- odgoj i obrazovanje,
- kulturu, sport i tehničku kulturu,
- zaštitu i unapređenje okoliša,
- protupožarnu i civilnu zaštitu,
- promet i održavanje nerazvrstanih cesta,
- te druge poslove sukladno posebnim zakonima.

Sadržaj i način obavljanja poslova iz samoupravnog djelokruga detaljnije se uređuje odlukama Općinskog vijeća i općinskog načelnika u skladu sa zakonom i Statutom Općine.

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

Tijela Općine Rakovica su Općinsko vijeće kao predstavničko tijelo i općinski načelnik kao izvršno tijelo. Za obavljanje upravnih, stručnih i administrativnih poslova ustrojen je Jedinstveni upravni odjel Općine Rakovica.

2. Važeći propisi i akti

2.1. Zakoni, podzakonski propisi i opći akti Općine Rakovica

U vezi s nekretninama u primjeni je više zakonskih i podzakonskih propisa. Općina Rakovica je u poziciji imatelja vlastite imovine kojom se upravlja u skladu sa sustavom državne imovine pa 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, a koji su za vrijeme započinjanja izrade Strategije bili na snazi:

- Zakon o pravnim osobama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine” broj 102/25)
- 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, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst, 94/17 – ispravak)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine” broj 63/19, 128/22, 155/23)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine” broj 155/25)
- Zakon o gradnji („Narodne novine” broj 155/25)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine” broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20, 36/24)
- 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, 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, 155/23)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine” broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine” broj 145/24, 151/25)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine” broj 112/18, 39/22)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine” broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/15)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine” broj 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine” broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20)
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine” broj 80/11)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine” broj 68/18, 110/18, 32/20, 145/24)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine” broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22)
- Zakon o cestama („Narodne novine” broj 84/11, 18/13, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 4/23, 133/23, 156/25)
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine” broj 78/12, 152/14, 114/18)
- Zakon o koncesijama („Narodne novine” broj 69/17, 107/20)
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine” broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19)
- Zakon o trgovačkim društvima („Narodne novine” broj 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, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23, 136/24)
- Zakon o proračunu („Narodne novine” broj 144/21)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine” broj 111/18)
- Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine” broj 112/18)
- Uredba o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine” broj 3/20)
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine” broj 122/14, 98/19)
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine („Narodne novine” broj 121/13, 61/18)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine” broj 37/22, 52/25)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu („Narodne novine” broj 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19, 108/20, 158/23, 154/24)

Akti Općine Rakovica:

- Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Rakovica (“Službeni glasnik Općine Rakovica”, br. 5/25),
- Odluka o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama u Poslovnoj zoni Grabovac – Irinovac (“Službeni glasnik Općine Rakovica”, br. 5/25)

- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora na području Općine Rakovica («Glasnik Karlovačke županije» broj 55/11; ispravak 11/12),
- Odluka o davanju stanova u vlasništvu Općine Rakovica u najam («Glasnik Karlovačke županije» broj 11/09),
- Odluka o grobljima («Glasnik Karlovačke županije» br. 03/10 i 32/13 i "Službeni glasnik Općine Rakovica", broj 04/14 i 02/15)

2.2. Obuhvat pojava oblika općinske imovine

U vlasništvu jedinica lokalne samouprave nalazi se raznolika imovina koja odražava njezino bogatstvo, ali i značajan razvojni potencijal. Učinkovito i odgovorno upravljanje tom imovinom od iznimne je važnosti kako bi se ostvarila njezina puna vrijednost i osigurala korist za lokalnu zajednicu. Upravo ostvarivanje optimalne koristi iz imovine predstavlja jedan od ključnih ciljeva upravljanja.

Općina Rakovica raspolaže različitim pojavnim oblicima imovine, među kojima se posebno izdvajaju:

- udjeli u trgovačkim društvima,
- osnivačka prava,
- građevinska zemljišta i građevine,
- poljoprivredna i ostala zemljišta,
- stanovi i poslovni prostori,
- pokretnine,
- nerazvrstane ceste,
- autobusne nadstrešnice,
- vatrogasni dom,
- sportski i rekreacijski objekti,
- prihodi proračuna koji se ostvaruju na temelju korištenja imovine,
- potraživanja prema fizičkim i pravnim osobama,
- te drugi oblici imovine u vlasništvu Općine.

Sustavnim upravljanjem i evidencijom navedenih oblika imovine omogućuje se njihovo učinkovito korištenje, očuvanje vrijednosti te stvaranje preduvjeta za daljnji razvoj Općine Rakovica.

3. Analiza stanja upravljanja i raspolaganja nekretninama

3.1. Pokretnine

Službena vozila

Službena vozila u vlasništvu Općine Rakovica koriste se za potrebe obavljanja službenih poslova i putovanja, kako unutar područja Općine, tako i izvan nje, u svrhu učinkovitog izvršavanja radnih zadataka i funkcija lokalne uprave.

Općina Rakovica u svom vlasništvu ima tri službena vozila, kao i mini bager - gusjeničar koji se koristi za obavljanje komunalnih i drugih operativnih poslova. Sukladno odluci općinskog načelnika, upravljanje i korištenje mini bagera povjereno je komunalnom trgovačkom društvu Rakovica d.o.o., koje ga koristi u okviru svojih redovitih djelatnosti, osobito za održavanje komunalne infrastrukture, sanaciju manjih oštećenja te izvođenje radova na javnim površinama.

Prema potrebi, mini bager - gusjeničar se može ustupiti na korištenje trgovačkom društvu Ličke vode d.o.o. za potrebe obavljanja njihove djelatnosti, uz prethodnu suglasnost općinskog načelnika i u skladu s važećim odlukama i propisima.

Ustupanje mini bagera provodi se u situacijama kada je potrebno hitno ili učinkovito intervenirati na sustavu vodoopskrbe i odvodnje, primjerice u slučaju kvarova, puknuća cjevovoda ili drugih infrastrukturnih zahvata, pri čemu se osigurava racionalno korištenje općinske imovine i međusobna suradnja u obavljanju poslova od javnog interesa.

3.2. Dionice i poslovni udjeli

Trgovačka društva imaju značajnu ulogu u razvoju lokalnog gospodarstva jer doprinose stvaranju bruto domaćeg proizvoda, povećanju zaposlenosti te ukupnom gospodarskom i društvenom razvoju. Njihovo poslovanje izravno utječe na kvalitetu života stanovništva Općine Rakovica, ali i na razvoj šireg poslovnog okruženja.

Općina Rakovica ima vlasničke udjele u sljedećim trgovačkim društvima:

Red. br.	Opći podaci o poduzeću/trgovačkom društvu			Poslovni udio
	Naziv	Adresa	OIB	%
1.	Rakovica d.o.o	Rakovica 32, Rakovica	46676649670	100
2.	Ličke vode d.o.o.	Bužimska 10, Gospić	90077579259	2

Osim navedenih udjela u trgovačkim društvima, Općina Rakovica je i osnivač te 100% vlasnik Javne ustanove Baraćeve špilje, koja upravlja zaštićenim prirodnim vrijednostima na području Općine. Sjedište ustanove nalazi se na adresi Nova Kršlja 47, Rakovica (OIB: 39468440615).

Na ovaj način Općina Rakovica aktivno sudjeluje u upravljanju i razvoju ključnih sustava i resursa važnih za lokalnu zajednicu.

3.3. Nekretnine

Sukladno članku 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, ovlasti raspolaganja nekretninama dijele se prema njihovoj vrijednosti. O raspolaganju nekretninama čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini odlučuje Općinsko vijeće, dok o nekretninama manje vrijednosti odlučuje općinski načelnik Općine Rakovica.

Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama provode se u skladu s važećim zakonskim propisima, uz nastojanje da se osigura njihovo učinkovito korištenje i ostvarenje najboljih mogućih rezultata u interesu Općine i njezinih stanovnika.

Poslovni prostori

Poslovni prostori u vlasništvu Općine Rakovica daju se u zakup putem javnog natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama. Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi općinski načelnik. Cjeloviti tekst natječaja objavljuje se na oglasnoj ploči i službenim internetskim stranicama Općine, dok se obavijest o raspisivanju natječaja objavljuje i u dnevnom tisku u skraćenom obliku, uz naznaku mjesta objave cjelovitog teksta.

Iznimno, ugovor o zakupu poslovnog prostora može se sklopiti neposredno, bez provedbe javnog natječaja, kada se radi o ugovornim odnosima između Općine Rakovica i Republike Hrvatske, jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, ako je takvo raspolaganje u interesu općeg, gospodarskog i socijalnog razvoja.

Poslovni prostori daju se u zakup na određeno vrijeme, u pravilu do 5 godina. Iznimno, ako zakupnik planira značajnija ulaganja u poslovni prostor, rok zakupa može se odrediti i na dulje razdoblje, ali najviše do 10 godina, sukladno uvjetima natječaja.

Općina Rakovica trenutno raspolaže sljedećim poslovnim prostorima koje daje u zakup:

Popis poslovnih prostora u vlasništvu Općine Rakovica danih u zakup

Red. br.	Naziv/opis jedinice imovine (poslovnog prostora)	Adresa	Površina (m ²)	Iznos mjesečne zakupnine (EUR)
1.	Zgrada Općine Rakovica (zakup Hrvatska pošta)	Rakovica 7	25,61	128,05
2.	Zgrada Općine Rakovica (zakup KUD Izvor)	Rakovica 7	77,53	0,00
3.	Stambeno poslovna zgrada Općine (zakup Ljekarne Čović Pavišić)	Rakovica 32	48,20	299,80
4.	Stambeno poslovna zgrada Općine (zakup komunalnog)	Rakovica 32	88,20	0,00 zakupnina se ne

	društva Rakovica d.o.o.)			naplaćuje jer zakupnik kompenzira troškove kroz održavanje objekta
5.	Stambeno poslovna zgrada Općine (zakup TZP Plitvičke doline)	Rakovica 32	46,16	184,64
6.	Pick People d.o.o. (eko-etno lokalitet u Grabovcu)	Grabovac	40 - objekti 1684 - zemljište	221,21

3.4. Građevinska i poljoprivredna zemljišta

Građevinsko zemljište, sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 155/25), obuhvaća zemljište unutar granica građevinskog područja, kao i zemljište izvan građevinskog područja koje je obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina. Riječ je o izgrađenom ili neizgrađenom zemljištu koje je prostorno-planskom dokumentacijom predviđeno za izgradnju građevina ili za drugi način korištenja i uređenja.

Poljoprivredno zemljište, u smislu Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19, 57/22 i 136/25), obuhvaća površine koje su u katastru evidentirane kao oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji.

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine Rakovica značajan udio čine upravo građevinska i poljoprivredna zemljišta, koja predstavljaju važan razvojni resurs te potencijal za privlačenje investicija i poticanje gospodarskog rasta.

Način raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Rakovica uređen je posebnom odlukom kojom su definirani postupci prodaje, zakupa i drugih oblika raspolaganja, uključujući razvrgnuće ili diobu suvlasničke zajednice, osnivanje prava služnosti, hipoteke, prava građenja, dogradnje i nadogradnje, stvarnih tereta, darovanja te određivanje zemljišta za redovnu uporabu građevine.

Tržišna vrijednost građevinskog i poljoprivrednog zemljišta utvrđuje se na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka, čime se osigurava transparentnost i tržišna utemeljenost postupaka raspolaganja.

Prihodi ostvareni od zakupa i davanja na korištenje poljoprivrednog zemljišta raspodjeljuju se sukladno važećim propisima, na način da 25% pripada državnom proračunu, 10% proračunu jedinice područne (regionalne) samouprave, a 65% proračunu jedinice lokalne samouprave na čijem se području zemljište nalazi, odnosno Općini Rakovica.

Na području Općine Rakovica vodi se evidencija zakupa državnog poljoprivrednog zemljišta koje koriste fizičke osobe, odnosno obiteljska poljoprivredna gospodarstva (OPG-ovi), kao i

jedna pravna osoba. Ukupan iznos zakupnine iznosi 38.074,50 eura. Sukladno propisanoj raspodjeli, prihod Općine Rakovica od navedenog iznosa iznosi 24.748,43 eura (65%), što predstavlja značajan prihod proračuna te doprinosi daljnjem razvoju poljoprivrede i lokalnog gospodarstva.

Također, Općina Rakovica ima evidentiran i zakup građevinskog zemljišta fizičkoj osobi, pri čemu ukupni iznos zakupnine iznosi 343,72 eura/godišnje.

3.5. Neprocijenjene nekretnine

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj uređena je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15), koji je na snazi od 25. srpnja 2015. godine. Navedenim Zakonom propisuje se način utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina primjenom odgovarajućih metoda i postupaka, kao i prikupljanje, obrada i korištenje podataka u postupku procjene. Također su uređeni nadzor nad provedbom Zakona te mjere u slučaju njegovog kršenja.

Procjenu vrijednosti nekretnina mogu obavljati isključivo ovlaštene osobe, odnosno stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji, koji postupaju sukladno propisanoj metodologiji i važećim stručnim standardima.

Općina Rakovica provodi procjenu vrijednosti nekretnina prema potrebi, primjerice prilikom ažuriranja evidencije imovine ili u postupcima raspolaganja nekretninama, kao što su zakup ili prodaja. U takvim slučajevima procjenu izrađuje ovlaštenu sudski vještak, s kojim je sklopljen okvirni ili pojedinačni ugovor za izradu elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina.

Elaborat o procjeni izrađuje se u propisanom sadržaju i obliku, u skladu sa zakonskim odredbama, podzakonskim aktima te uvjetima definiranim ugovorom s odabranim ovlaštenim procjeniteljem, čime se osigurava stručnost, transparentnost i vjerodostojnost postupka procjene.

3.6. Komunalna infrastruktura

Prema članku 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18, 32/20 i 145/24) 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 Rakovica u skladu s predvidivim sredstvima i izvorima financiranja, određuju se radovi na održavanju i izgradnji objekata i uređaja komunalne infrastrukture

3.6.1. Nerazvrstane ceste

Nerazvrstane ceste su prometnice koje se koriste za promet vozilima i koje su dostupne svima pod jednakim uvjetima, u skladu sa Zakonom o cestama i drugim važećim propisima, a koje nisu razvrstane u kategoriju javnih cesta. One predstavljaju javno dobro u općoj uporabi i nalaze se u vlasništvu Općine Rakovica. Kao takve, ne mogu se otuđiti niti se na njima mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja, uz odobrenje općinskog načelnika i pod uvjetom da se time ne ometa odvijanje prometa i održavanje cesta.

Nerazvrstane ceste koriste se na način koji omogućuje sigurno, nesmetano i uredno odvijanje prometa, bez ugrožavanja sudionika u prometu i bez oštećivanja cestovne infrastrukture.

Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Općine Rakovica detaljno su uređeni uvjeti i način održavanja, građenja i rekonstrukcije cesta, kao i mjere zaštite te nadzor nad njihovim korištenjem. Mrežu nerazvrstanih cesta čine ulice, seoske ceste, seoski i poljski putovi te druge javne prometne površine koje služe za promet, a evidentirane su u Registru nerazvrstanih cesta.

Ulicom se smatra izgrađena prometna površina unutar naselja koja nije razvrstana kao javna cesta, dok se seoskom cestom ili putem smatra prometnica koja prolazi kroz selo ili povezuje više zaseoka te ih spaja s javnim cestama. Poljski putovi služe za pristup poljoprivrednom i šumskom zemljištu i dostupni su većem broju korisnika. U kategoriju drugih nerazvrstanih prometnih površina ubrajaju se i površine za promet u mirovanju, poput parkirališta, zatim pješačke staze, trgovi, javna stubišta te pristupne ceste do industrijskih i drugih objekata koji se koriste za javni promet.

Održavanje nerazvrstanih cesta provodi se temeljem godišnjeg Programa održavanja komunalne infrastrukture koji donosi Općinsko vijeće Općine Rakovica, s ciljem osiguravanja trajnog, sigurnog i nesmetanog odvijanja prometa te zaštite ljudi i imovine. Također, građenje i rekonstrukcija cesta planiraju se i provode u skladu s godišnjim Programom građenja komunalne infrastrukture.

Poslovi redovitog održavanja nerazvrstanih cesta, uključujući i provedbu zimske službe, obavljaju se temeljem ugovora, a za njihovu provedbu zaduženo je komunalno društvo Rakovica d.o.o., koje osigurava njihovu funkcionalnost, sigurnost i prohodnost tijekom cijele godine.

Jedinstveni upravni odjel Općine Rakovica vodi i redovito ažurira Registar nerazvrstanih cesta, koji predstavlja službenu evidenciju svih takvih prometnica na području Općine. U Registar se kontinuirano unose podaci o postojećem stanju cesta, kao i sve promjene, uključujući novonastale prometnice, rekonstruirane dionice te ceste koje su modernizirane ili asfaltirane. Na taj se način osigurava ažurna i vjerodostojna evidencija koja služi kao temelj za planiranje, održavanje i daljnji razvoj cestovne infrastrukture na području Općine Rakovica.

3.6.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima

Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima obuhvaćaju prostore namijenjene prvenstveno kretanju pješaka i biciklista te boravku građana na otvorenom. To uključuje trgove, pločnike, javne prolaze, stube, prečace, šetališta, uređene plaže, biciklističke i pješačke staze, kao i pothodnike, podvožnjake, nadvožnjake, mostove i tunele, pod uvjetom da nisu sastavni dio nerazvrstanih ili drugih cesta.

Održavanje ovih površina na području Općine Rakovica podrazumijeva kontinuiranu brigu o njihovoj funkcionalnosti, sigurnosti i urednosti. U to se ubrajaju redoviti obilasci radi pravodobnog uočavanja i otklanjanja nedostataka, čišćenje i uređenje površina, sanacija oštećenja, uklanjanje otpada, održavanje komunalne opreme i urbane infrastrukture te provođenje drugih potrebnih radova.

Također, održavanje uključuje i sezonske aktivnosti, poput uklanjanja snijega i leda u zimskim uvjetima, kao i osiguravanje prohodnosti i sigurnog korištenja površina tijekom cijele godine.

Održavanje javnih prometnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima na području Općine Rakovica obavlja se temeljem ugovora, a za njegovo provođenje zaduženo je komunalno društvo Rakovica d.o.o., koje osigurava njihovu urednost, sigurnost i funkcionalnost.

3.6.3. Javna parkirališta

Javna parkirališta predstavljaju uređene javne površine namijenjene parkiranju motornih i drugih cestovnih vozila, zajedno s pripadajućom opremom, a nalaze se na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Njihova osnovna svrha je omogućiti sigurno, organizirano i dostupno parkiranje vozila uz poštivanje prometnih i komunalnih propisa.

Pod izgradnjom parkirališta podrazumijeva se uređenje i privođenje namjeni javne površine za parkiranje, što uključuje izvođenje potrebnih radova te postavljanje odgovarajuće opreme i signalizacije koja omogućuje pravilno i sigurno korištenje prostora.

Na području Općine Rakovica uređena su tri javna parkirališta, i to:

- parkiralište u samom centru Rakovice, na prostoru trga (placa),
- parkiralište preko puta zgrade Općine Rakovica,
- parkiralište u poduzetničkoj zoni, u blizini tržnice.

3.6.4. Javne (zelene) površine

Javne zelene površine obuhvaćaju parkove, drvorede, živice, cvjetnjake, travnjake, skupine ili pojedinačna stabla, dječja igrališta s pripadajućom opremom, javne sportske i rekreacijske prostore te zelene površine uz ceste i ulice, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste odnosno ulice. Ove površine imaju važnu ulogu u očuvanju okoliša, uređenju prostora te podizanju kvalitete života stanovnika.

Na području Općine Rakovica nalazi se 9 javnih dječjih igrališta te zona za rekreaciju s elementima street workouta (vanjsko vježbalište), koji kao sastavni dio javnih zelenih površina doprinose kvaliteti života, osobito djece, mladih i rekreativaca, te razvoju sportskih i rekreacijskih sadržaja u zajednici.

Održavanje javnih zelenih površina na području Općine Rakovica obuhvaća niz redovitih i sezonskih aktivnosti, kao što su strojna košnja travnatih površina, prikupljanje, uhrpljivanje i odvoz pokošene trave, krčenje i uređenje zapuštenih terena, orezivanje grmlja, živica i stabala, kao i uređenje cvjetnjaka te sadnja i održavanje cvijeća u ukrasnim posudama i vazama.

Javne rekreacijske i sportske površine, uključujući dječja igrališta, održavaju se u urednom, sigurnom i funkcionalnom stanju. Oprema i uređaji na tim površinama redovito se pregledavaju i održavaju kako bi se osigurala njihova ispravnost i sigurno korištenje, u skladu s njihovom namjenom.

Održavanje javnih zelenih površina na području Općine Rakovica obavlja se temeljem ugovora, a za njegovo provođenje zaduženo je komunalno društvo Rakovica d.o.o., koje osigurava kontinuiranu brigu o urednosti, funkcionalnosti i estetskom izgledu tih prostora.

3.6.5. Građevine i uređaji javne namjene

Građevine i uređaji javne namjene, u smislu Zakona o komunalnom gospodarstvu, obuhvaćaju objekte i opremu koji služe svakodnevnoj uporabi građana te pridonose uređenju, sigurnosti i funkcionalnosti javnih površina. U ovu kategoriju ubrajaju se, između ostalog, autobusne nadstrešnice, javne klupe, koševi za otpad, informativne ploče i druga urbana oprema.

Na području Općine Rakovica evidentirana su 24 autobusna stajališta s nadstrešnicama, raspoređena u svim naseljima, čime je osigurana dostupnost javnog prijevoza i ravnomjerna komunalna opremljenost prostora. Autobusne nadstrešnice predstavljaju važan element javne infrastrukture koji korisnicima omogućuje zaštitu od nepovoljnih vremenskih uvjeta te doprinosi sigurnijem i kvalitetnijem korištenju javnog prijevoza.

Održavanje građevina i uređaja javne namjene provodi se kontinuirano te obuhvaća redovite preglede, čišćenje, tekuće i investicijsko održavanje, kao i zamjenu dotrajale ili oštećene opreme, s ciljem osiguravanja njihove dugotrajne funkcionalnosti, sigurnosti i estetske prihvatljivosti.

U narednom razdoblju planira se daljnje unaprjeđenje komunalne opremljenosti kroz obnovu postojećih i, prema potrebi, postavljanje novih elemenata urbane opreme, vodeći računa o potrebama stanovništva i ravnomjernom razvoju svih naselja.

Poslovi održavanja obavljaju se temeljem ugovora, a za njihovo provođenje zaduženo je komunalno društvo Rakovica d.o.o..

3.6.6. Javna rasvjeta

Javne prometne površine, pješačke i njima slične površine na javnim zelenim i ostalim javnim površinama moraju biti opremljene sustavom javne rasvjete, radi osiguravanja sigurnog i nesmetanog kretanja korisnika te odgovarajuće razine vidljivosti u noćnim uvjetima.

Javna rasvjeta obuhvaća građevine, instalacije i uređaje namijenjene rasvjetljavanju nerazvrstanih cesta, javnih prometnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima, javnih cesta koje prolaze kroz naselja, javnih parkirališta, javnih zelenih površina te drugih javnih površina školskog, zdravstvenog i općedruštvenog značaja u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Sustav javne rasvjete mora se redovito održavati kako bi se osigurala njegova potpuna funkcionalnost, sigurnost i pouzdan rad. Održavanje obuhvaća upravljanje instalacijama javne rasvjete, redovite preglede, pravodobno otklanjanje kvarova, zamjenu dotrajale i neispravne opreme te osiguravanje kontinuiranog napajanja električnom energijom, uključujući podmirivanje pripadajućih troškova.

U sklopu održavanja provode se i redoviti obilasci terena radi pravodobnog uočavanja i uklanjanja nedostataka, čime se osigurava trajna ispravnost sustava i sigurnost svih korisnika javnih površina. Radovi na sustavu javne rasvjete izvode se kontinuirano tijekom cijele godine, sukladno potrebama i stanju na terenu.

Sustavom javne rasvjete na području Općine Rakovica upravlja komunalno društvo Rakovica d.o.o., koje je zaduženo za njegovo redovito održavanje, nadzor i osiguravanje ispravnog funkcioniranja.

3.6.7. Groblja i mrtvačnice

Groblja i krematoriji predstavljaju ograđene prostorne cjeline namijenjene ukopu i ispraćaju umrlih, a obuhvaćaju grobna mjesta, prateće objekte te potrebnu infrastrukturu. U njihov sastav ulaze građevine poput mrtvačnica i krematorija, dvorane za izlaganje pokojnika, prostorije za ispraćaj, kao i pješačke staze, oprema i uređaji koji omogućuju dostojanstveno obavljanje pogrebnih obreda, sve u skladu s posebnim propisima o grobljima.

Na području Općine Rakovica uređena su četiri groblja, smještena u naseljima Drežnik Grad i Rakovica, koja raspolažu pripadajućim objektima. Na tim lokacijama nalaze se dvije mrtvačnice – jedna u Drežnik Gradu i jedna u Rakovici, koje služe za organizaciju ispraćaja pokojnika i obavljanje pogrebnih obreda.

Upravljanje grobljima, kao i sva ostala pitanja vezana uz njihovo funkcioniranje, uređeno je Odlukom o grobljima (»Glasnik Karlovačke županije« br. 03/10 i 32/13 te »Službeni glasnik Općine Rakovica« br. 04/14 i 02/15).

Sukladno navedenoj Odluci, upravljanje grobljima u Drežnik Gradu i Rakovici povjereno je komunalnom trgovačkom društvu Rakovica d.o.o., koji donosi odluke o visini godišnje naknade za korištenje grobnih mjesta, uz prethodnu suglasnost Općinskog načelnika, kao i odluke o visini jednokratne naknade za dodjelu novog grobnog mjesta. Sve dodatne informacije, poput cjenika i radnog vremena groblja, dostupne su na službenim stranicama Rakovice d.o.o.

Komunalno društvo Rakovica d.o.o. obavlja djelatnost upravljanja grobljima kroz niz komunalnih poslova, uključujući održavanje groblja, organizaciju pogreba, zbrinjavanje otpada, održavanje čistoće pratećih objekata, uređenje staza i putova te dodjelu grobnih mjesta na korištenje uz propisanu naknadu.

Trenutno Rakovica d.o.o. upravlja sljedećim grobljima:

- grobljem u Drežnik Gradu (Pavličevo),
- grobljem u Drežnik Gradu (Žanićevo),
- grobljem u Rakovici (Grdićevo),
- grobljem u Rakovici (Puškarićevo).

3.7. Ostali oblici imovine

Ostale oblike imovine čine:

- nematerijalna imovina (projekti, studije i elaborati),
- materijalna imovina (informatička oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- sitan inventar (imovina pojedinačne vrijednosti do 500,00 eura),
- nenovčana sredstva u blagajni i na računima,
- potraživanja,
- zajmovi,
- udjeli u glavnici,
- obveze.

Sva imovina evidentira se u odgovarajućim poslovnim knjigama, odnosno u knjigama dugotrajne imovine i sitnog inventara, prema propisanim kontima i amortizacijskim skupinama, uz iskaz nabavne i knjigovodstvene vrijednosti. Radi utvrđivanja stvarnog stanja imovine i obveza, jednom godišnje provodi se inventura, nakon koje se izvršava usklađenje evidentiranog i stvarnog stanja.

3.8. Vođenje evidencije o imovini

Uspostava točne, cjelovite i ažurne evidencije imovine predstavlja temelj učinkovitog upravljanja imovinom jedinice lokalne samouprave. Detaljna baza podataka omogućuje

praćenje stanja, analizu i vrednovanje imovine, kao i donošenje kvalitetnih odluka te izradu i provedbu strateških planova upravljanja različitim oblicima imovine.

Općina Rakovica vodi evidenciju o nekretninama u svom vlasništvu, pri čemu se iste knjigovodstveno iskazuju u analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine. Popis imovine i obveza sastavlja se na kraju svake poslovne godine, sa stanjem na datum bilance.

Također, Općina Rakovica ustrojila je i vodi evidenciju komunalne infrastrukture na svom području. Jedinostveni upravni odjel zadužen je za kontinuirano praćenje, evidentiranje i ažuriranje svih promjena na komunalnoj infrastrukturi, sukladno odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu. Uz to, za svaku pojedinu vrstu komunalne infrastrukture pohranjuje se pripadajuća dokumentacija kao dokaz o provedenim postupcima i radnjama.

Jedan od ključnih preduvjeta učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom jest uspostava i vođenje Registra imovine. Općina Rakovica ima ustrojen Registar imovine koji se redovito ažurira i usklađuje sa stvarnim stanjem, čime se osigurava transparentnost, preglednost i učinkovitost u upravljanju općinskom imovinom.

3.9. Izvještavanje o imovini

Preporuka za unapređenje sustava upravljanja imovinom odnosi se na uvođenje redovitog izvještavanja, odnosno izradu godišnjeg izvještaja o imovini jedinice lokalne samouprave. Takav izvještaj omogućuje cjelovit pregled stanja, korištenja i promjena u imovini te pridonosi većoj transparentnosti i učinkovitijem upravljanju.

Uz Strategiju upravljanja imovinom, kao temeljni dokument dugoročnog planiranja, važnu ulogu ima i Godišnji plan upravljanja imovinom. Njime se definiraju kratkoročni ciljevi, smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom te konkretne provedbene mjere koje osiguravaju učinkovitu realizaciju Strategije.

Uvođenjem godišnjeg izvještavanja i dosljednom provedbom godišnjih planova stvara se kvalitetan okvir za sustavno, odgovorno i transparentno upravljanje imovinom Općine.

3.10. Temeljne odrednice upravljanja trgovačkim društvima

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Rakovica od velikog su značaja za razvoj i održavanje komunalne infrastrukture, jer sudjeluju u stvaranju bruto društvenog proizvoda i utječu na zaposlenost i tržišnu kapitalizaciju, a podizanje kvalitete upravljanja njima od presudne je važnosti za osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj javnoj usluzi građanima i ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Općine Rakovica.

U obavljanju (su)vlasničkih ovlasti u trgovačkim društvima u kojima Općina Rakovica ima udjele, potrebno jasno i snažno deklarirati ciljeve vlasništva, kako se ne bi umjesto jasnih pravila i razgraničenja odgovornosti između vlasnika, nadzornog odbora i uprave društva, ponegdje stvorili paralelni sustavi koji otvaraju prostor za arbitrarnost, nedovoljnu odgovornost i potiru jasna razgraničenja odgovornosti na svim razinama. Općina Rakovica treba djelovati kao informiran i aktivan (su)vlasnik te ustanoviti jasnu i konzistentnu (su)vlasničku politiku, osiguravajući da se upravljanje u trgovačkim društvima obavlja na transparentan i odgovoran način s potrebnim stupnjem profesionalnosti i učinkovitosti. Takva

politika pružit će trgovačkim društvima, tržištu i široj javnosti predvidljivost i jasno razumijevanje ciljeva Općine kao (su)vlasnika, kao i njenih dugoročnih obveza s tim u vezi.

Trgovačka društva moraju, u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, imati uspostavljenu unutarnju reviziju i barem unutarnji nadzor. Glavni cilj unutarnje revizije mora biti zaštita imovine Općine Rakovica, a glavna zadaća je nadzor nad uređenosti i ekonomičnosti poslovanja društva, sukladno propisima i unutarnjim aktima.

Također je jako bitno u upravljanju trgovačkim društvima primjenjivati smjernice ravnopravnosti spolova u upravljačkim odborima trgovačkih društava, koje predviđaju povećanje udjela žena u upravljačkim odborima na 40%.

Provedbene mjere vezane za smjernice koje se odnose na trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Rakovica su sljedeće:

- prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava;
- vršiti provjere potpunih i dostavljenih Izjava o fiskalnoj odgovornosti;
- upravljanje trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Rakovica obavlja se transparentno i odgovorno, profesionalno i učinkovito u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, što će se osiguravati kroz rad i izvještavanje predstavnika (su)vlasnika u nadzornim odborima i skupštinama trgovačkih društava;
- preporučiti trgovačkim društvima javnu objavu bitnih informacija na njihovim Internet stranicama. Bitne informacije koje bi trebale biti objavljene na njihovim Internet stranicama su: ciljevi društva i informacije o njihovom ispunjavanju, vlasničku i glasačku strukturu trgovačkog društva, svaku financijsku pomoć (garancije, subvencije, preuzete obveze), popis gospodarskih subjekata s kojima su u sukobu interesa u smislu propisa o javnoj nabavi, donesen plan nabave u skladu s propisima o javnoj nabavi, registar ugovora o javnoj nabavi i okvirnih sporazuma koji sadrži podatke u skladu s propisima o javnoj nabavi;
- doneseni akti kojima se reguliraju obveze i odgovornosti trgovačkog društva moraju biti transparentno objavljeni općoj javnosti i s tim povezani troškovi morali bi se pokriti na transparentan način.

4. Vizija, ciljevi i smjernice

Polazeći od utvrđenog stanja upravljanja imovinom, u kojem su ključni izazovi vezani uz fragmentiranost evidencija, nedovoljnu aktivaciju dijela imovine te ograničene institucionalne kapacitete za sustavno upravljanje, Strategija postavlja jasan razvojni okvir usmjeren na transformaciju imovine iz administrativne kategorije u aktivni razvojni resurs.

Vizija

Vizija upravljanja imovinom Općine Rakovica temelji se na uspostavi integriranog, transparentnog i razvojni orijentiranog sustava u kojem je cjelokupna imovina:

- potpuno evidentirana i vrijednosno procijenjena,
- funkcionalno aktivirana u skladu s razvojnim prioritetima,
- upravljana na temelju podataka i mjerljivih učinaka,
- usmjerena na stvaranje ekonomske i društvene vrijednosti.

Takav sustav omogućuje da imovina Općine ne predstavlja pasivni trošak, već strateški instrument za poticanje gospodarskih aktivnosti, razvoj lokalne infrastrukture i unaprjeđenje kvalitete života stanovništva.

Strateški ciljevi

U svrhu ostvarenja definirane vizije, utvrđuju se tri međusobno povezana strateška cilja:

1. Uspostava cjelovitog i pouzdanog sustava upravljanja imovinom

Fokus ovog cilja je na stvaranju institucionalnih i informacijskih preduvjeta za učinkovito upravljanje, uključujući:

- potpunu identifikaciju i klasifikaciju svih pojava oblika imovine,
- usklađivanje evidencija (katastar, zemljišne knjige, knjigovodstvo),
- kontinuirano ažuriranje i standardizaciju Registra imovine,
- uvođenje sustava izvještavanja i praćenja učinaka upravljanja.

Time se uspostavlja nužna osnova za donošenje informiranih i pravovremenih odluka.

2. Aktivacija i optimizacija korištenja imovine

Cilj je povećati stupanj iskorištenosti i ekonomsku vrijednost imovine kroz:

- stavljanje neiskorištene ili nedovoljno iskorištene imovine u funkciju,
- primjenu tržišno utemeljenih modela raspolaganja (zakup, pravo građenja, prodaja gdje je opravdano),
- optimizaciju korištenja poslovnih prostora i zemljišta,
- razvoj investicijskog potencijala imovine, osobito u kontekstu turizma, poduzetništva i komunalne infrastrukture.

Naglasak je na prijelazu s pasivnog držanja imovine na aktivno upravljanje portfeljem.

3. Jačanje transparentnosti i upravljačkih kapaciteta

Ovaj cilj usmjeren je na unaprjeđenje kvalitete upravljanja kroz:

- javnu dostupnost podataka i odluka vezanih uz imovinu,
- standardizaciju procedura i kriterija raspolaganja,
- jačanje administrativnih i stručnih kapaciteta unutar Općine,
- uspostavu jasnih odgovornosti i nadzornih mehanizama, uključujući trgovačka društva i ustanove u vlasništvu Općine.

Time se osigurava veća razina povjerenja javnosti i smanjuju rizici neučinkovitog ili netransparentnog upravljanja.

Operativni naglasci provedbe

Provedba strateških ciljeva u promatranom razdoblju usmjerit će se na nekoliko ključnih područja djelovanja:

- standardizacija i digitalizacija evidencija imovine,
- sustavno vrednovanje imovine i praćenje prihoda i troškova,
- prioritizacija imovine prema razvojnom potencijalu,
- usklađivanje upravljanja imovinom s prostornim planiranjem,
- jačanje povezanosti upravljanja imovinom i proračunskog planiranja.

Navedeni naglasci omogućuju postupnu, ali strukturiranu transformaciju sustava upravljanja imovinom, uz istodobno očuvanje javnog interesa i dugoročne održivosti.

4.1. Smjernice u upravljanju i raspolaganju nekretninama

Strategija upravljanja imovinom Općine Rakovica oslanja se na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, u kojoj je navedeno da se u pogledu nekretnina utvrđuju smjernice koje su dužni poštovati svi upravitelji nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i ovlaštena tijela za rješavanje prostorne problematike, kada upravljaju nekretninama na podlozi općih propisa.

Nekretnine u vlasništvu Općine Rakovica kapital su koji treba staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije. Glavna smjernica je da nekretnine u vlasništvu Općine Rakovica postanu jedan od važnih resursa gospodarskog razvoja te da se odgovorno upotrebljavaju, a temeljni cilj Strategije jest učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Rakovica prema načelu učinkovitosti dobrog gospodarstva.

Oni koji upravljaju moraju osigurati da se postupci eventualne prodaje vode sukladno važećim zakonima, a da sve aktivnosti budu usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima. Također, mora se dati važnost ekonomskoj utemeljenosti predloženih pravnih poslova s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Rakovica mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

Radi zaštite dugoročnih interesa, Općina Rakovica treba težiti da što veći udio nekretnina bude aktiviran kroz osnivanje prava građenja i/ili prava služnosti, što će omogućiti korištenje prema namjeni te povećati prihode proračuna. To će ujedno biti način sprječavanja zloupotrebe nekretnina i nezakonitog bogaćenja pojedinaca, onemogućavanja korupcije i osiguravanja maksimalne ekonomske koristi Općine Rakovica. Prema potrebi i u skladu s razvojnim interesima Općine, Općina može objaviti javni natječaj za prodaju nekretnina i zemljišnih čestica u svom vlasništvu.

Upravljanje nekretninama usmjerava se prema aktivnom upravljanju portfeljem imovine, pri čemu se svaka nekretnina promatra kao razvojni i financijski resurs:

Ključni naglasak stavlja se na:

- sustavnu identifikaciju i klasifikaciju nekretnina prema funkciji (javna, razvojna, komercijalna, neaktivna),
- prioritetnu aktivaciju neiskorištene i nedovoljno iskorištene imovine,
- donošenje odluka temeljenih na procjeni ekonomskih i društvenih učinaka,
- prijelaz s pasivnog upravljanja na upravljanje portfeljem.

Upravljanje nekretninama provodi se kroz jasno definirane modele korištenja (zakup, pravo građenja, javno-privatno partnerstvo, prodaja), uz obveznu procjenu optimalnog modela za svaku pojedinu nekretninu.

4.1.1. Prostorno uređenje

Prostorni plan uređenja je temeljni dokument prostornog razvoja svake jedinice lokalne samouprave. Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su u postupku izrade i donošenja prostornog plana županije i prostornog plana uređenja općine/grada dostaviti Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine Odluku o izradi toga plana.

Nakon provedene javne rasprave, plan usvaja predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, to jest Općinsko vijeće. Prostorni plan uređenja određuje područja za razvoj određenih djelatnosti i namjenu površina te uvjete za održivi i uravnoteženi razvitak.

Prostorni razvoj naselja ili dijela naselja detaljnije se uređuje urbanističkim planom, kojeg u skladu s prostornim planom uređenja također donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

Općina Rakovica na službenim stranicama ima uredno i transparentno objavljen Prostorni plan uređenja Općine Rakovica.

Nužno je na Internet stranicama Općine Rakovica objavljivati sve važeće prostorne planove, odnosno njihove pročišćene tekstove.

Prostorno planiranje integrira se u sustav upravljanja imovinom kao ključni alat za aktivaciju razvojnih potencijala prostora.

Prioriteti uključuju:

- usklađivanje Registra imovine s prostorno-planskom dokumentacijom,
- identifikaciju zemljišta i lokacija s visokim investicijskim potencijalom,
- funkcionalno osposobljavanje i tržišno aktiviranje zone Grabovac – Irinovac
- proaktivno planiranje namjene zemljišta u funkciji gospodarskog razvoja.

Prostorni planovi koriste se kao operativni instrument za pripremu investicija, a ne isključivo kao regulatorni okvir.

4.1.2. Korištenje poslovnih prostora

Upravljanje poslovnim prostorima temelji se na optimizaciji iskorištenosti i maksimizaciji vrijednosti portfelja.

Smjernica je uvesti:

- analizu popunjenosti i financijske učinkovitosti poslovnih prostora,
- segmentaciju prostora na:
 - operativne (za potrebe Općine),

- razvojne (za poticanje djelatnosti),
- komercijalne (tržišni prihod),
- aktiviranje komercijalnog najma poslovnih prostora u zgradi općine
- uvođenje standardiziranih kriterija dodjele i korištenja.

Cilj je povećati stupanj iskorištenosti i prihodovnost uz istodobno očuvanje javne funkcije prostora gdje je to potrebno.

4.1.3. Darovanja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske

Kod darovanja, koje Republika Hrvatska vrši u korist jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, potrebno je uspostaviti učinkovit mehanizam kontrole, kojim bi se u svakom trenutku znalo u koju svrhu je darovanje izvršeno i je li tu svrhu obdarenik ispunio. S tim u vezi potrebno je:

- odrediti jasne kriterije i granice nadležnosti za darovanja nekretnina koji uključuju namjenu, prava i obveze obdarenika te sankcije za nepridržavanje preuzetih obveza prilikom darovanja,
- za darovanja koja se vrše u korist jedinica lokalne i područne samouprave nema daljnjeg prijenosa vlasništva (barem 15 godina),
- svaki zahtjev za darovanje mora biti potkrijepljen potpunom dokumentacijom, koja uključuje jasan projekt sa svim potrebnim dozvolama i suglasnostima nadležnih tijela te mišljenje o usklađenosti projekta s dokumentom prostornog uređenja,
- potrebno je preispitati mogućnost načina utvrđivanja odgovornosti čelnika za slučaj da njihovo neracionalno postupanje s darovanim nekretninama pričinu štetu,
- imovinu i nekretnine u vlasništvu RH, koja se iz određenih razloga ne može darovati, potrebno je prenijeti na upravljanje i korištenje jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, ukoliko su one iskazale potrebu za njihovim korištenjem.

4.1.4. Rješavanje imovinskopravnih 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 (građevinska i poljoprivredna zemljišta) na kojima postoji suvlasništvo te, gdje god je to moguće i ne preklapaju se interesi, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili razvrgnuti suvlasničku zajednicu. U praksi bi to, između ostalog, značilo da bi se zamjenom nekretnina formirale veće građevinske čestice pogodne za investicije.

Rješavanje imovinskopravnih odnosa definira se kao prioritarna razvojna aktivnost.

Smjernica je uspostaviti:

- sustavni popis neriješenih imovinskopravnih odnosa,
- prioritizacija prema razvojnim projektima i investicijskom potencijalu,
- aktivno upravljanje postupcima (zamjene, otkupi, razvrgnuća)

4.2. Smjernice u uspostavi dokumentacijskog sustava i dostupnosti javnosti

Smjernica je uspostaviti integrirani sustav upravljanja podacima o imovini koji omogućuje transparentno, ažurno i analitičko upravljanje.

Naglasak je na:

- digitalizaciji evidencija,
- povezivanju katastarskih, zemljišnoknjižnih i knjigovodstvenih podataka,
- uspostavi centralne baze podataka,
- standardizaciji podataka i procedura.

Transparentnost se osigurava kroz javno dostupne, ažurne i lako pretražive informacije o imovini.

4.2.1. Katastarske izmjere i evidencija imovine

Temelj za realno sagledavanje stanja, kao i za mogućnost realizacije svih planiranih projekata i ulaganja, jesu sređeni imovinsko-pravni odnosi. Na području Općine Rakovica u većem je dijelu provedena nova katastarska izmjera, dok u pojedinim naseljima ona još nije izvršena. S obzirom na važnost ažurnih i usklađenih katastarskih podataka za učinkovito upravljanje prostorom i imovinom, preporučuje se dovršetak nove katastarske izmjere na cjelokupnom području Općine Rakovica. Time bi se osigurala potpuna i pouzdana evidencija nekretnina, olakšalo planiranje i provedba razvojnih projekata te unaprijedila pravna sigurnost u prometu nekretnina.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu odlukom svog predstavničkog tijela u financiranje poslova katastra nekretnina uključiti pravne i fizičke osobe koje su nositelji prava na nekretninama na području obavljanja tih poslova.

Procjena potencijala imovine Općine Rakovica mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja te uspostavi jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost.

Prioritet je dovršetak i kontinuirano ažuriranje evidencija imovine.

Aktivnosti uključuju:

- sustavno usklađivanje katastra i zemljišnih knjiga,
- identifikaciju neevidentirane imovine,
- procjenu vrijednosti imovine,
- digitalno vođenje evidencija.

Cilj je osigurati potpunu i pouzdanu bazu podataka kao temelj upravljanja.

4.2.2. Objavljivanje dokumentacija

U Izvješću Državnog ureda za reviziju utvrđeno je da dio jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave nije u poslovnim knjigama evidentirao niti u financijskim izvještajima iskazao dio imovine (dugotrajna imovina i potraživanja) i obveza. Propusti su se također odnosili na popis imovine i obveza, koji nije cjelovit jer dio imovine i obveza nije njime obuhvaćen. Slijedom toga, u izradi novog zakonskog rješenja u upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske potrebno je uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede kako za tijela državne uprave tako i za nadležna tijela u jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Strategijom se definiraju ciljevi vezani uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama, koji se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Rakovica. Ističe se potreba na službenim Internet stranicama Općine Rakovica na uočljiv i lako pretraživ način omogućiti informiranje javnosti o upravljanju i raspolaganju imovinom Općine Rakovica te organizirati učinkovitije i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine Rakovica s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Preporuka je objavu podataka podići na razinu aktivne transparentnosti i uspostaviti

- javni preglednik imovine (gdje je moguće),
- redovito objavljivanje odluka, ugovora i planova,
- standardizirani format objave podataka,
- jednostavan pristup informacijama za građane i investitore.

4.3. Smjernice za registar imovine

Uspostava Registra imovine Općine Rakovica važan je iskorak Općine u formiranju učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja imovinom. Preporuka je uspostavljeni Registar redovno ažurirati kako bi imao veći ekonomski i financijski potencijal.

Strategijom se definiraju sljedeći dugoročni (srednjoročni) ciljevi vođenja Registra imovine:

1. uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Rakovica,
2. nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine Rakovica,
3. kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom,
4. praćenje koristi i učinaka od upravljanja imovinom.
5. dovršetak uspostave GIS baze

4.4. Smjernice prema knjigovodstvu i glavnoj knjizi

Imovina u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema Zakonu o proračunu («Narodne novine», broj 144/21), jest financijska i nefinancijska imovina u vlasništvu tih jedinica.

Pravne osobe u kojima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ima najmanje 25% udjela u kapitalu moraju najkasnije u roku od 9 mjeseci nakon isteka poslovne godine, ali najmanje 30 dana prije objave poziva za sjednicu skupštine, dostaviti izvršnom tijelu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave dnevni red sjednice skupštine te

podnijeti sve revizijske izvještaje i izvještaje nadzornih tijela za proteklu poslovnu godinu, ako ih ne sadrži dnevni red sjednice skupštine.

Prema čl. 63. st. 2. Zakona o proračunu izvršno tijelo jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave može podnijeti Hrvatskom saboru zahtjev za izvanrednu reviziju poslovanja pravnih osoba u kojima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ima najmanje 25% udjela u kapitalu.

Općina Rakovica udjele u kapitalu trgovačkih društava može stjecati:

- pretvaranjem potraživanja po osnovi neplaćenih poreza, doprinosa i drugih obveznih davanja dužnika,
- pretvaranjem potraživanja s osnova danih zajmova i plaćenih jamstava,
- ulaganjem pokretnina i nekretnina, osim nekretnina koje se koriste za obavljanje javnih službi,
- zamjenom dionica i udjela,
- kupnjom iz sredstava proračuna.

O stjecanju udjela u kapitalu trgovačkog društva iz čl. 67. st. 4. Zakona o proračunu odlučuje predstavničko tijelo na prijedlog čelnika jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Proračun i proračunski korisnici, na početku poslovanja, moraju popisati imovinu i obveze te navesti njihove pojedinačne vrijednosti. Popis imovine i obveza mora se sastaviti i na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance.

Imovina i obveze iskazuju se po računovodstvenom načelu nastanka događaja uz primjenu metode povijesnog troška. Imovina se početno iskazuje po trošku nabave (nabavnoj vrijednosti), odnosno po procijenjenoj vrijednosti. Dugotrajna imovina se, i nakon što je u cijelosti otpisana, zadržava u evidenciji i iskazuje u bilanci do trenutka prodaje, darovanja, drugog načina otuđenja ili uništenja. Vrijednost dugotrajne imovine ispravlja se po prosječnim godišnjim stopama.

4.5. Smjernice u području državne statistike

Službena statistika pruža, na nepristranoj osnovi, državi, gospodarstvu i javnosti pouzdane statističke podatke o gospodarskom, demografskom, socijalnom, zdravstvenom i ekološkom stanju, djelatnostima ili događajima koji se mogu mjeriti statističkim metodama te osigurava ispunjavanje međunarodnih obveza Republike Hrvatske, koje se odnose na proizvodnju i diseminaciju službene statistike.

Državni zavod za statistiku odgovoran je za ustroj i vođenje sljedećih statističkih registara:

- poslovnog registra,
- registra poljoprivrednih gospodarstava,
- registra stanova i zgrada.

Preporuka je:

- redovito i točno izvještavanje prema nadležnim tijelima,
- usklađenost metodologije prikupljanja podataka,

- korištenje statističkih podataka za planiranje i evaluaciju.

Podaci se koriste kao alat za donošenje odluka, a ne samo kao obveza izvještavanja.