



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA MILNA

SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE MILNA

BROJ: 8/20

Milna, 17. srpnja 2020. godine

SADRŽAJ:

I OPĆINSKO VIJEĆE

- | | | |
|----|--|---|
| 1. | Odluka o usvajanju Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Milna za razdoblje od 2020. do 2025. godine | 2 |
| 2. | Odluka o usvajanju godišnjeg Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Milna za 2020. godinu | 3 |
| 3. | Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Milna za razdoblje od 2020. do 2025. godine | 4 |

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine», broj 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17 - pročišćeni tekst) i članaka 15. i 18. Zakona o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18) Općinsko vijeće Općine Milna na 33. sjednici održanoj 10. srpnja 2020. godine, donosi

ODLUKU

O USVAJANJU STRATEGIJE UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE MILNA ZA RAZDOBLJE OD 2020. DO 2025. GODINE

I

Usvaja se Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Milna za razdoblje od 2020. do 2025. (dalje u tekstu: Strategija) u skladu sa člancima 15. i 18. Zakona o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18) donesena za razdoblje od sedam godina u kojoj su određeni dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom, uzimajući u obzir gospodarske i razvojne interese Općine Milna i Republike Hrvatske. Strategija je izrađena i prema preporukama provedene revizije za Općinu Milna navedenim u Izvješću o obavljenoj reviziji – upravljanje i raspolažanje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Splitsko-dalmatinske županije.

II

Strategija se objavljuje u Službenom glasniku Općine Milna, a i na službenim Internetskim stranicama Općine Milna u skladu sa čl. 10. st. 1. toč. 4. Zakona o pravu na pristup informacijama (»Narodne novine«, broj 25/13, 85/15).

III

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Općine Milna.

Klasa: 406-01/20-01/02
Urbroj: 2104/03-02/1-20-1
Milna, 10. srpnja 2020. godine

PREDSJEDNIK
OPĆINSKOG VIJEĆA
Ivo Markusović, v.r.

Na temelju članaka 15. i 19. Zakona o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18), Općinsko vijeće Općine Milna na 33. sjednici održanoj dana 10. srpnja 2020. godine, donosi

**ODLUKU
O USVAJANJU GODIŠNJEG PLANA UPRAVLJANJA IMOVINOM
U VLASNIŠTVU OPĆINE MILNA ZA 2020. GODINU**

I.

Ovom Odlukom usvaja se Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Milna za 2020. godinu kojeg je Općina Milna u obvezi donijeti u skladu s odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18) te prema preporukama navedenim u Izješću o obavljenoj reviziji upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Splitsko-dalmatinske županija.

II.

Godišnjim planom upravljanja imovinom određuju se:

- kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom Općine Milna,
- provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije,
- detaljna analiza stanja upravljanja pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine Milna,
- godišnji planovi upravljanja pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine Milna.

Pobliži obvezni sadržaj Godišnjeg plana upravljanja, podatke koje mora sadržavati i druga pitanja s tim u vezi, propisano je Uredbom o obveznom sadržaju plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 21/14).

III.

Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Milna za 2020. godinu donosi Općinsko vijeće Općine Milna za razdoblje od godinu dana.

IV.

Općina Milna dužna je do 30. rujna 2021. godine dostaviti Općinskom vijeću na usvajanje Izješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Milna za 2020. godinu.

V.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenom glasniku Općine Milna, a objavit će se na službenoj web stranici Općine Milna i dostupna je javnosti u skladu sa odredbama Zakona o pravu na pristup informacijama (»Narodne novine«, broj 25/13 i 85/15).

KLASA: 406-01/20-01/03
URBROJ: 2104/03-02/1-20-1
Milna, 10. srpnja 2020. godine

PREDSJEDNIK
OPĆINSKOG VIJEĆA
Ivo Markusović, v.r.

S T R A T E G I J A

UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE MILNA ZA RAZDOBLJE OD 2020. DO 2025. GODINE

Sadržaj	
1. UVOD	7
2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR	8
2.1. Zakoni i drugi propisi	8
2.2. Obuhvat oblika općinske imovine	11
2.3. Načela upravljanja imovinom Općine Milna sukladno važećem zakonskom okviru	12
3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE MILNA	13
3.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela čiji je imatelj Općina Milna	13
3.2. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Milna	13
3.2.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima i stanovima u vlasništvu Općine Milna	14
3.2.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Milna	15
3.2.3. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Milna namijenjenim prodaji	16
3.2.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina u vlasništvu Općine Milna	16
3.2.5. Analiza zahtjeva za darovanje nekretnina upućenih Ministarstvu državne imovine	17
3.2.6. Nekretnine Republike Hrvatske i lokalna i područna (regionalna) samouprava	17
3.2.7. Stanje dokumentacije o nekretninama	18
3.3. Analiza upravljanja i raspolažanja ostalom imovinom i koncesijama	19
3.3.1. Mineralne sirovine	19
3.3.2. Poljoprivredno zemljište	19
3.4. Zaključna razmatranja o postojećem stanju upravljanja općinskom imovinom	20
4. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM	21
4.1. Vizija upravljanja općinskom imovinom	21
4.2. Strateški cilj upravljanja općinskom imovinom	Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana.
5. KASKADIRANJE STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM	Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana.
5.1. Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Milna“	Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana.
5.2. Poseban cilj 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrole Općine Milna kao (su)vlasnika trgovачkih društava“	Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana.
5.3. Poseban cilj 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“	Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana.
5.4. Poseban cilj 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“	Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana.
5.5. Poseban cilj 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Milna“	Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana.
5.6. Poseban cilj 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“	Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana.
5.7. Poseban cilj 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i finansijskog aspekta Općine Milna“	Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana.
6. ZAKLJUČAK	Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana.
7. IZVORI PODATAKA	Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana.

POPIS TABLICA

Tablica 1. Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Milna	13
Tablica 2. Nekretnine u vlasništvu Općine Milna koje su u zakupu.....	15
Tablica 3. Nekretnine u vlasništvu Općine Milna za koje se planira prodaja.....	16
Tablica 4. Nekretnine u vlasništvu Općine Milna za koje se planira kupnja	16
Tablica 5. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Milna“	Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana.
Tablica 6. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Milna kao (su)vlasnika trgovačkih društava“	Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana.
Tablica 7. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“	Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana.
Tablica 8. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“	Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana.
Tablica 9. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Milna“	Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana.
Tablica 10. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“	Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana.
Tablica 11. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko komunikacijske tehnologije i finansijskog aspekta Općine Milna“	Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana.

POPIS SLIKA

Slika 1. Strateško usmjerenje upravljanja državnom imovinom	21
Slika 2. Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja općinskom imovinom	Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana.

1. UVOD

Strategiju upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Milna za razdoblje od 2020. do 2025. godine (u dalnjem tekstu: Strategija) donosi Općinsko vijeće Općine Milna.

U Zakonu 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) propisano je da lokalne jedinice, osim finansijskim sredstvima (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima), upravljaju i raspolažu pokretninama i nekretninama (upravne zgrade, stanovi, poslovni prostori, objekti komunalne infrastrukture, školski, zdravstveni, kulturni i sportski objekti, igrališta i druge nekretnine). Prema odredbama spomenutog Zakona, lokalna jedinica je dužna pokretninama i nekretninama upravljati, koristiti ih i raspolažati njima pažnjom dobrog gospodara. U [Zakonu o upravljanju državnom imovinom \(»Narodne novine«, broj 52/18\)](#) navodi se da upravljanje i raspolažanje imovinom mora biti predvidljivo, a predvidljivost upravljanja i raspolažanja imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima. Strategijom upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. - 2025. (»Narodne novine«, broj 96/19) navedeno je da za upravljanje i raspolažanje imovinom lokalnih jedinica potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za upravljanje i raspolažanje državnom imovinom.

Strategija se izrađuje sukladno člancima 15. i 18. [Zakona o upravljanju državnom imovinom \(»Narodne novine«, broj 52/18\)](#), a određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Milna. Ovaj se dokument objavljuje prvi put.

Cilj ove Strategije je dugoročno osigurati održivo, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolažanje imovinom Općine Milna u skladu sa općim ciljem [Strateškog plana Ministarstva državne imovine za razdoblje 2018. - 2020. godine](#). Održivost je važna za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Istodobno, cilj je osigurati da imovina Općine Milna bude u službi gospodarskog rasta.

Upravljanje imovinom Općine Milna podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast. Općina Milna osigurava kontrolu nad svojom imovinom i prihodima koji se mogu koristiti za opće dobro i važan su instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva.

Učinkovito upravljanje imovinom Općine Milna potiče razvoj gospodarstva i značajno je za njegovu stabilnost, a istodobno doprinosi boljoj kvaliteti života svojih građana.

Upravljanje imovinom uključuje brigu i aktivnosti za sve oblike imovine kojima Općina Milna raspolaže. Gospodarski i razvojni interesi Općine Milna odredit će ekonomski koristi koje Općina može imati od korištenja pojedinog oblika imovine.

Procjena potencijala imovine Općine Milna mora se zasnovati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja. Izrada evidencije imovine je početak, a ocjena njenog razvojnog potencijala i procjena vrijednosti je sljedeća aktivnost.

Važan preduvjet realizacije Strategije je donošenje potrebnih akata, kojima će se dodatno urediti različiti i brojni pojavnii oblici imovine Općine Milna.

Glavno je polazište kako vlasnik općinske imovine može biti jedino Općina Milna, kao jedinica lokalne samouprave. Vlasništvo je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga 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 (vršenje faktične vlasti na stvari), uporabu i održavanje, korištenje (uporaba i ubiranje plodova ili koristi koje stvar daje) te raspolažanje (pravo da se stvar otudi ili optereti), a sukladno članku 30. [Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima \(»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14\)](#). Sukladno odredbama spomenutog Zakona vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolažanja svojom stvari.

Upravljanje imovinom su sve sustavne i koordinirane aktivnosti i prakse kojima organizacija (u ovom slučaju Općina Milna) optimalno i održivo upravlja svojom fizičkom imovinom i njihovom udruženom uspješnošću, rizicima i rashodima u tijeku njihova životnog ciklusa u svrhu ostvarivanja svojega organizacijskog strateškog plana.

Jedan od temeljnih ciljeva Općine Milna je uspostava i izgradnja kvalitetnog sustava integralnog upravljanja imovinom kojem će se posvetiti posebna pažnja.

Na temelju odredbi članaka 19. i 21. Zakona o Državnom uredi za reviziju (»Narodne novine«, broj 25/19), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolađanja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Splitsko-dalmatinske županije. Izvješće o obavljenoj reviziji – upravljanje i raspolađanje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Splitsko-dalmatinske županije (dalje u tekstu: Izvješće o obavljenoj reviziji) objavljeno je u siječnju 2016. godine i nalazi se na Internet stranici Državnog ureda za reviziju:

<http://www.revizija.hr/izvjesca/2016/rr-2016/revizije-ucinkovitosti/upravljanje-i-raspolaganje-nekretninama-lokalnih-jedinica/splitsko-dalmatinska-zupanija.pdf>

U ostvarivanju temeljnih dugoročnih ciljeva Općina Milna vodit će se preporukama koje su navedene u Izvješću o obavljenoj reviziji koja sadrži nalaz i preporuke.

2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

2.1.Zakoni i drugi propisi

Stjecanje, upravljanje i raspolađanje imovinom propisano je brojnim zakonskim i podzakonskim aktima. Kako postojeći normativni okvir brojnim zakonima i podzakonskim aktima uređuje područje stjecanja, upravljanja, raspolađanja i korištenja imovinom u vlasništvu Općine Milna, svjesni smo nemogućnosti normativnog objedinjavanja upravljanja cijelokupnom imovinom u vlasništvu Općine Milna u jednom propisu.

U nastavku se iznose najvažniji zakoni i podzakonski akti kojima je regulirano stjecanje, upravljanje, raspolađanje i korištenje imovinom u vlasništvu Općine Milna.

Ustav i Zakoni:

- Zustav Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),
- Zakon o arhivskom gradivu i arhivima (»Narodne novine«, broj 61/18, 98/19),
- Zakon o cestama (»Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19),
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (»Narodne novine«, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, broj 112/18),
- Zakon o Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave (»Narodne novine«, broj 18/13, 127/13, 74/14, 98/19),
- Zakon o gradnji (»Narodne novine«, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o građevinskoj inspekciji (»Narodne novine«, broj 153/13),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (»Narodne novine«, broj 74/14, 69/17, 98/19),
- Zakon o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 120/16),
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu (»Narodne novine«, broj 78/12, 152/14, 114/18),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine«, broj 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o koncesijama (»Narodne novine«, broj 69/17),
- 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),
- Zakon o najmu stanova (»Narodne novine«, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18),
- 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, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19),
- Zakon o središnjem registru državne imovine (»Narodne novine« broj 112/18),
- Zakon o obrani (»Narodne novine«, broj 73/13, 75/15, 27/16, 110/17, 30/18),
- Zakon o obveznim odnosima (»Narodne novine«, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/19),

- [Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje](#) (»Narodne novine«, broj 78/15, 118/18, 110/19),
- [Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama](#) (»Narodne novine«, broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- [Zakon o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom i prekršajem](#) (»Narodne novine«, broj 145/10, 70/17),
- [Zakon o poticanju ulaganja](#) (»Narodne novine«, broj 102/15, 25/18, 114/18, 32/20),
- [Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji](#) (»Narodne novine«, broj 121/17, 98/19),
- [Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina](#) (»Narodne novine«, broj 78/15),
- [Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo](#) (»Narodne novine«, broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 02/94, 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 proračunu](#) (»Narodne novine«, broj 87/08, 136/12, 15/15),
- [Zakon o prostornom uređenju](#) (»Narodne novine«, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- [Zakon o rudarstvu](#) (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19),
- [Zakon o istraživanju i eksploraciji ugljikovodika](#) (»Narodne novine«, broj 52/18, 52/19),
- [Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru](#) (»Narodne novine«, broj 78/15, 102/19),
- [Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske](#) (Narodne novine, br. 123/17.),
- [Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske](#) (»Narodne novine«, broj 29/18, 114/18),
- [Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita](#) (»Narodne novine«, broj 31/11),
- [Zakon o šumama](#) (»Narodne novine«, broj 68/18, 115/18, 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),
- [Zakon o tržištu kapitala](#) (»Narodne novine«, broj 65/18, 17/20),
- [Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije](#) (»Narodne novine«, broj 92/10),
- [Zakon o upravljanju državnom imovinom](#) (»Narodne novine«, broj 52/18),
- [Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina](#) (»Narodne novine«, broj 80/11),
- [Zakon o ustanovama](#) (»Narodne novine«, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19),
- [Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstva i drugih središnjih tijela državne uprave](#) (»Narodne novine«, broj 93/16, 104/16, 116/18, 127/19),
- [Zakon o Vladi Republike Hrvatske](#) (»Narodne novine«, broj 150/11, 119/14, 93/16, 116/18),
- [Zakon 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),
- [Zakon o vodama](#) (»Narodne novine«, broj 66/19),
- [Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora](#) (»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15, 112/18),
- [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),
- [Zakon o zaštiti okoliša](#) (»Narodne novine«, broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18, 118/18),
- [Zakon o zaštiti na radu](#) (»Narodne novine«, broj 71/14, 118/14, 154/14, 94/18, 96/18),
- [Zakon o zemljишnim knjigama](#) (»Narodne novine«, broj 63/19).

Podzakonski propisi i drugi akti:

- [Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju \(»Narodne novine«, broj 88/17\),](#)
- [Pravilnik o evidencijama u arhivima \(»Narodne novine«, broj 90/02, 106/07\),](#)
- [Pravilnik o geodetskom projektu \(»Narodne novine«, broj 12/14, 56/14\),](#)
- [Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima \(»Narodne novine«, broj 112/17, 34/18, 36/19, 98/19\),](#)
- [Pravilnik o katastarskoj izmjeri i tehničkoj reambulaciji \(»Narodne novine«, broj 147/08\),](#)
- [Pravilnik o katastru zemljišta \(»Narodne novine«, broj 84/07, 148/09\),](#)
- [Pravilnik o korištenju arhivskog gradiva \(»Narodne novine«, broj 67/99\),](#)
- [Pravilnik o kontroli energetskog certifikata zgrade i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradama \(»Narodne novine«, broj 73/15\),](#)
- [Pravilnik o kontroli projekata \(»Narodne novine«, broj 32/14\),](#)
- [Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina \(»Narodne novine«, broj 105/15\),](#)
- [Pravilnik o načinu provedbe stručnog nadzora građenja, obrascu, uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika te o sadržaju završnog izvješća nadzornog inženjera \(»Narodne novine«, broj 111/14, 107/15, 20/17, 98/19, 121/19\),](#)
- [Pravilnik o obveznom sadržaju idejnog projekta \(»Narodne novine«, broj 118/19\),](#)
- [Pravilnik o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina \(»Narodne novine«, broj 118/19\),](#)
- [Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti \(»Narodne novine«, broj 78/13\),](#)
- [Pravilnik o osobama ovlaštenim za energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradama \(»Narodne novine«, broj 73/15, 133/15\),](#)
- [Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima \(»Narodne novine«, broj 86/07, 148/09\),](#)
- [Pravilnik o potrebnim znanjima iz područja upravljanja projektima \(»Narodne novine«, broj 85/15\),](#)
- [Pravilnik o predaji arhivskog gradiva arhivima \(»Narodne novine«, broj 90/02\),](#)
- [Pravilnik o registru koncesija \(»Narodne novine«, broj 01/18\),](#)
- [Pravilnik o registru prostornih jedinica \(»Narodne novine«, broj 37/20\),](#)
- [Pravilnik o tehničkom pregledu građevine \(»Narodne novine«, broj 46/18, 98/19\),](#)
- [Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje ovlaštenja za kontrolu projekata \(»Narodne novine«, broj 32/14, 69/14, 27/15\),](#)
- [Pravilnik o uvjetima smještaja, opreme, zaštite i obrade arhivskog gradiva, broju i strukturi stručnog osoblja arhiva \(»Narodne novine«, broj 65/04\),](#)
- [Pravilnik o vrednovanju te postupku odabiranja i izlučivanja arhivskog gradiva \(»Narodne novine«, broj 90/02\),](#)
- [Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste \(»Narodne novine«, broj 53/02, 20/17\),](#)
- [Pravilnik o zaštiti i čuvanju arhivskog i registraturnog gradiva izvan arhiva \(»Narodne novine«, broj 63/04, 106/07\),](#)
- [Pravilnik o nadzoru nad provedbom Zakona o javnoj nabavi \(»Narodne novine«, broj 65/17\),](#)
- [Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske \(»Narodne novine«, broj 95/18\),](#)
- [Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolažanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske \(»Narodne novine«, broj 95/18\),](#)
- [Uredba o izgledu i sadržaju standardnih obrazaca i objavama koncesija \(»Narodne novine«, broj 20/13\),](#)

- [Uredbu o standardnim obrascima za koncesije i njihovoj objavi \(„Narodne novine“, broj 100/17\),](#)
- [Uredba o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske \(»Narodne novine«, broj 137/12, 78/15\),](#)
- [Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba \(»Narodne novine«, broj 127/13\),](#)
- [Uredba o načinima raspolaaganja dionicama i udjelima \(»Narodne novine« broj 95/18\),](#)
- [Uredba o načinima raspolaaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske \(»Narodne novine« broj 127/13\),](#)
- [Uredba o objavama javne nabave \(»Narodne novine«, broj 10/12\),](#)
- [Uredba o obveznom sadržaju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske \(»Narodne novine«, broj 24/14\),](#)
- [Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske \(»Narodne novine«, broj 10/14, 95/15\),](#)
- [Uredba o poticanju ulaganja \(»Narodne novine«, broj 31/16, 02/19\),](#)
- [Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina \(»Narodne novine«, broj 74/14\),](#)
- [Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretninama \(»Narodne novine«, broj 28/19\),](#)
- [Uredba o raspolaaganju nekretninama koje se daju na korištenje tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna te drugim osobama \(»Narodne novine«, broj 80/11\),](#)
- [Uredbu o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba \(»Narodne novine«, broj 127/13\),](#)
- [Uredba o Središnjem registru državne imovine \(»Narodne novine«, broj 03/20\),](#)
- [Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine \(»Narodne novine«, broj 40/97, 117/05\),](#)
- [Naputak o izradi nacrtu akata u postupku izdavanja akata na temelju Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji te provedbi tih postupaka elektroničkim putem \(»Narodne novine«, broj 56/14\),](#)
- [Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Republike Hrvatske na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro \(Povjerenstvo VRH 30/06/15\).](#)

2.2. Obuhvat oblika općinske imovine

U nizu zakona može se sagledati veći broj oblika imovine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Oni ukazuju na bogatstvo i raznolikost te veliki potencijal ove imovine. Očekivane koristi od upotrebe imovine moraju postati važnim motivom aktivnosti i biti pažljivo naznačeni u svim razvojnim strategijama i operativnim planovima.

Pojavni oblici imovine kojima Općina Milna raspolaže su sljedeći:

- poljoprivredno zemljište,
- građevinsko zemljište,
- šume i šumska zemljišta,
- poslovni prostori i prostori javne namjene, u vlasništvu Općine Milna,
- groblja i mrtvačnice,
- ceste,
- sportski objekti,
- imovina u obliku dionica i poslovnih udjela u trgovačkim društvima,
- prihodi proračuna koji se ostvaruju na temelju naplaćivanja naknada za korištenje imovine,
- potraživanja Općine prema fizičkim i pravnim osobama,
- ostali pojavnici oblici imovine u vlasništvu.

2.3. Načela upravljanja imovinom Općine Milna sukladno važećem zakonskom okviru

Općina Milna 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 raspolažanja imovinom, nadzorom nad upravljanjem imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i raspolažanja 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 koji se donose na temelju [Zakona o upravljanju državnom imovinom \(»Narodne novine«, broj 52/18\)](#) 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 Republike Hrvatske.

Načelo predvidljivosti - upravljanje i raspolažanje imovinom mora biti predvidljivo za uprave, dioničare i članove trgovačkih društava u kojima dionicama i poslovnim udjelima upravlja tijelo kojemu je ta ovlast dana u nadležnost, odnosno za svlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na nekretninama i ostalim pojavnim oblicima imovine. Predvidljivost upravljanja i raspolažanja imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. do 2025. godine te na Izvješće o obavljenoj reviziji i na odredbe odluka donesenih u vezi s upravljanjem imovinom.

Republika Hrvatska upućuje na potrebu radikalno drugačije upotrebe imovine u državnom vlasništvu pa tako i imovine u vlasništvu Općine Milna. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je svih strukturnih reformi koje moraju osigurati bolji život svojim građanima.

Načelo učinkovitosti (»dobroga gospodara«) predstavlja učinkovito upravljanje svim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Općine Milna iz čega proizlazi potreba za aktiviranjem nekretnina u vlasništvu Općine te postavljanje u funkciju gospodarskog razvoja.

Osnovna prepostavka za promjene u učinkovitijem korištenju imovine u vlasništvu Općine Milna jest jačanje svijesti da imovina mora biti u funkciji stvaranja novih i dodanih vrijednosti, a ne trošak i teret koji opterećuje i koči razvoj.

Prema dostupnim informacijama, dio razvijenih zemalja iz okruženja Republike Hrvatske uspješno gospodari svojom imovinom na principima »ekonomske koristi«, stvarajući dobit i ostvarujući zadovoljavajuću zaposlenost. Iz suvremenih ekonomskih kretanja, po svemu sudeći, za uspjeh upravljanja imovinom u suvremenoj ekonomiji nije presudan tip vlasništva već kvaliteta upravljanja istom.

Općina Milna treba postupati kao dobar gospodar i pratiti preporuke Revizije, a da bi se to ostvarilo, potrebno je osigurati stručne, tehničke, kadrovske i organizacijske uvjete. Općina Milna teži organizirati se na potpuno novi način u upravljanju imovinom te, kao uspješan gospodar, poduzima radnje i poslove u skladu s jasnim nacionalnim i ekonomskim ciljevima.

Strategija nalaže u svojim smjernicama imatelju imovine posjedovanje vjerodostojnog uvida u opseg i strukturu imovine, što zahtjeva konkretne, točne i redovito ažurirane podatke o svim pojavnim oblicima imovine kojom raspolaze.

2.4. Akti strateškog planiranja

Strategije i Strateški programi u vlasništvu Općina Milna;

- Strategija razvoja Općine Milna od 2014. – 2020. godine (»Službeni glasnik Općine Milna«, broj 04/19).

Općina Milna je provela Stratešku studiju razvoja Općine Milna za razdoblje 2020.-2025. godine kojom je upotpunila izradu konačnog prijedloga nove Strategije razvoja Općine Milna za razdoblje 2020. – 2025. godine.

3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE MILNA

3.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela čiji je imatelj Općina Milna

Tablica 1. Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općinu Milna

TRGOVAČKA DRUŠTVA I PRAVNE OSOBE OD POSEBNOG INTERESA ZA OPĆINU MILNA	TEMELJNI KAPITAL U KN	% VLASNIŠTVA OPĆINE MILNA
1. MEŠTRALUN d.o.o.	20.000,00	100
2. VODOVOD BRAČ d.o.o.	5.164.600,00	7,14

Postupanje Općine Milna kao (su)vlasnika detaljnije definiraju:

- Zakon o trgovackim 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),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 78/15, 102/19),
- Zakon o upravljanju državnog imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18),
- Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Milna,
- Godišnji plan upravljanja i raspolađanja imovinom u vlasništvu Općine Milna.

Dugoročna očekivanja od trgovackih društava u (su)vlasništvu Općine Milna odredit će se planom upravljanja uvažavajući:

- strategiju poslovanja i razvoja trgovackih društava,
- kapitalne strukture trgovackih društava,
- pristup izvoru financiranja,
- izvedena i planirana ulaganja.

Ukupni prihodi za sva poduzeća u 2018. godini bila su 24.109.117,02 kuna¹. Najviši prihodi ostvareni su u trgovackom društvu VODOVOD BRAČ d.o.o. i to 22,8 milijuna kuna.

Ukupan broj zaposlenika u oba poduzeća je 54 osobe. Najviše zaposlenih tijekom 2018. godine bilo je u društvu VODOVOD BRAČ d.o.o. – 46 zaposlenih osoba, dok je u društvu MEŠTRALUN d.o.o. tijekom 2018. godine bilo 8 zaposlenih osoba.

3.2. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Milna

Postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Milna opisan je u uvodnom dijelu Strategije, a uočena je težnja da se upravljanje imovinom obavlja transparentno i odgovorno, profesionalno i učinkovito, u skladu za zakonskom regulativom.

Ovlasti za raspolađanje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Općine Milna imaju Općinsko vijeće i Općinski načelnik, osim ako posebnim zakonom nije drugčije određeno. Općinsko vijeće, odnosno načelnik stječu, otuđuju, raspolažu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine Milna pažnjom dobrog gospodara u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana. Postojeći model upravljanja nekretninama normiran je putem zakonskih i podzakonskih akata, a normizacija je sprovedena i internim aktima, tj. donošenjem odluka Općine Milna iz područja upravljanja imovinom.

¹ Podaci se odnose na ukupno poslovanje društava bez obzira na postotak vlasništva Općine Milna i ostalih imatelja.

Općina Milna ustrojiti će Evidenciju imovine kako bi na jednom mjestu imala uvid u nekretnine s kojima upravlja i raspolaže te osigurala funkcionalnost, transparentnost i iskoristivost imovinskih resursa. Evidencija imovine Općine Milna izraditi će se u skladu sa Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20).

Akti kojima je uređeno upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Milna:

- Odluka o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora – prizemlje č.zgr. 206 k.o. Milna (»Službeni glasnik Općine Milna«, broj 07/12),
- Odluka o poništenju natječaja za zakup poslovnog prostora – dio č.zgr. 206 k.o. Milna(»Službeni glasnik Općine Milna«, broj 07/12),
- Odluka o visini ulaganja i naplati zakupnine za poslovni prostor č.zgr.346 k.o. Milna (»Službeni glasnik Općine Milna«, broj 06/13),
- Zaključak o prenamjeni zemljišta (»Službeni glasnik Općine Milna«, broj 07/14),
- Zaključak o pravu prvočinka (»Službeni glasnik Općine Milna«, broj 04/15),
- Odluka o darovanju nekretnine (č.z. 2254 k.o. Milna) (»Službeni glasnik Općine Milna«, broj 02/19),
- Odluka o uspostavi Registra imovine Općine Milna (»Službeni glasnik Općine Milna«, broj 02/19),
- Odluka o darovanju nekretnine označene kao čest. zem. 2254 ZU 1657 k.o. Milna (»Službeni glasnik Općine Milna«, broj 04/19),
- Odluka o visini ulaganja i naplati zakupnine za poslovni prostor čest. zgr. 346 k.o. Milna (»Službeni glasnik Općine Milna«, broj 05/19),
- Odluka o davanju stana u najam (»Službeni glasnik Općine Milna«, broj 05/19),
- Odluka o privremenom korištenju tržnice Milna (»Službeni glasnik Općine Milna«, broj 05/19),
- Odluka o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja imovinom u vlasništvu Općine Milna (»Službeni glasnik Općine Milna«, broj 08/19),
- Odluka o prodaji nekretnine u vlasništvu Općine Milna i objavi javnog natječaja (»Službeni glasnik Općine Milna«, broj 02/20),
- Odluka o prodaji nekretnine u vlasništvu Općine Milna i objavi javnog natječaja (»Službeni glasnik Općine Milna«, broj 02/20),
- Odluka o zakupu javnih površina (»Službeni glasnik Općine Milna«, broj 02/20),
- Pravilnik o zonama i visini zakupnine za korištenje javnih površina (»Službeni glasnik Općine Milna«, broj 03/20).

Imovinom u općinskom vlasništvu trenutačno upravlja Općina Milna – koja se nalazi na adresi Sridnja kala 1, Milna na k.č. br. *206 k.o. Milna.

3.2.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima i stanovima u vlasništvu Općine Milna

Općina Milna u vlasništvu, kao dio portfelja nekretnina, ima poslovne prostore. Strategijom i Planom upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Milna svakako treba predvidjeti i povećanje postotka iskorištenosti poslovnih prostora. Ovim aktivnostima je ključno postići maksimalnu racionalnost i kontrolu troškova s jedne strane, a s druge strane pomnim planiranjem tekućega održavanja i investicija od strane korisnika postići dugoročno zadržavanje vrijednosti nekretnina.

Prema dostavljenim podacima Općina Milna trenutno upravlja i raspolaže sa jednim poslovnim prostorom i jednim stanicom. Ukupna površina poslovnog prostora je 97 m², koji je u zakupu Zdravstvene ustanove-Ljekarna Vujanović. Općina Milna u svom vlasništvu ima Stan na adresi Blataška riva 35, Milna, ukupne površine 40 m². Ostali podaci o poslovnim prostorima podrobnije su opisane u Tablici 2.

Tablica 2. Nekretnine u vlasništvu Općine Milna koje su u zakupu

Nekretnine u vlasništvu Općine Milna koje su u zakupu			
Prostor/adresa	K.č./K.o.	Površina u m ²	Korisnik
Poslovni prostor, Blataška riva br. 35, Milni	346, Milna	97	Zdravstvena ustanova-Ljekarna Vujanović
Stan/adresa	K.č./K.o.	Površina u m ²	Korisnik
Stan, Blataška riva 35, Milna	*347	40	Z.M.

3.2.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Milna

Portfelj nekretnina Općine Milna čini građevinsko i poljoprivredno zemljište, koje predstavlja potencijal za privlačenje investicija i ostvarivanje ekonomskog rasta. Aktivnosti u upravljanju i raspolažanju zemljištem u vlasništvu Općine Milna podrazumijevaju i provođenje postupaka stavljanja tog zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem imovinskih pravnih odnosa, davanjem u zakup zemljišta te kupnjom građevinskog i poljoprivrednog zemljišta za korist Općine Milna, kao i druge poslove u vezi sa građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Milna, ako upravljanje i raspolažanje njima nije u nadležnosti drugog tijela.

Općina Milna raspolaže i upravlja građevinskim zemljišta površine 58.000 m² koje se nalazi na području Općine Milna te je namijenjen potrebama Općine Milna. Građevinsko zemljište odnosi se na zemljišta na kojim se nalaze groblja, parkirališta i ugibališta, vodosprema, zemljišta sportsko-rekreacijske namjene i ugostiteljsko-turističke namjene i na druga neizgrađena građevinska zemljišta.

Problematika oko poljoprivrednih zemljišta u Republici Hrvatskoj pa tako i jedinica lokalne (regionalne) samouprave, sastoji se od nesređenih imovinsko-pravnih odnosa, usitnjenošti, malih parcela i raspršenosti. To su glavni razlozi neučinkovitosti poljoprivredne proizvodnje. Na to se nadovezuje nemogućnost planskoga i sustavnoga planiranja i razvoja poljoprivrednoga gospodarstva. Program okupnjavanja poljoprivrednoga zemljišta treba povećati prosječni poljoprivredni posjed u Hrvatskoj i površinu poljoprivrednoga zemljišta obiteljskih gospodarstava te smanjiti broj parcela. Kako bi se riješio ovaj problem donesen je novi Zakon o poljoprivrednom zemljištu prema kojem su jedinice lokalne samouprave dužne donijeti program korištenja sredstava koja su prihod jedinica lokalne samouprave namijenjena isključivo za okupnjavanje, navodnjavanje, privođenje funkciji i povećanje vrijednosti poljoprivrednog zemljišta te su dužni Ministarstvu podnosići godišnje izvješće o ostvarivanju programa korištenja sredstava svake godine do 31. ožujka za prethodnu godinu.

Jedinice lokalne samouprave ovlaštene su bez naknade pristupiti podacima i koristiti podatke o poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države iz evidencije sudova, tijela državne uprave, zavoda i pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska, kao i drugih javnih evidencija.

Jedinice lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb ne mogu raspolažati poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države prije donošenja Programa na koji je Ministarstvo dalo suglasnost.

Ističe se potreba voditi računa o podnesenim zahtjevima za povrat, odnosno određivanje naknade za oduzetu imovinu temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, jer Republika Hrvatska zajedno s jedinicama lokalne (regionalne) samouprave može raspolažati samo onim zemljištem za koje je pribavljena potvrda da za isto nije podnesen zahtjev za povrat.

Općina Milna vodit će knjigovodstvenu evidenciju nekretnina te će ustrojiti Evidenciju imovine u skladu s Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20).

U sklopu programa Vlade RH za poticanje malog gospodarstva koji se već niz godina provode putem nadležnih ministarstava, donesen je i [Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture](#) (»Narodne novine«, broj 93/13, 114/13, 41/14, 57/18). Poduzetnička zona treba osigurati osnivanje i gradnju proizvodnog objekta u najkraćem roku, sastavni dio poduzetničke zone je centar za edukaciju i pružanje savjeta poduzetniku o financiranju, proizvodnji i načinu poslovanja te ravnomjerno osnivanje poduzetničkih zona kako bi se izjednačile razlike u standardu između pojedinih županija. Namjera osnivanja Poduzetničkih zona jest poticanje razvoja poduzetništva kao pokretačke snage lokalnog održivog gospodarskog razvoja s ciljem povećanja broja gospodarskih subjekata na području Općine Milna i poboljšanja njihovih poslovnih rezultata, povećanje

konkurentnosti poduzetnika, porast zaposlenosti, te povećanje udjela proizvodnje u ukupnom gospodarstvu Općine Milna.

Na području Općine Milna Prostornim planom uređenja Općine Milna (»Službeni glasnik Općine Milna«, broj 05/07, 02/18, 04/19) planirane su dvije površine za isključivo gospodarsko – poslovnu namjenu: „Zabrižak“ – pretežito uslužne namjene koja nije u funkciji te u naselju Ložišća „Zarapišće“ – pretežito zanatske namjene koja je u funkciji i namijenjena je za manje pogone proizvodnje, obrade, prerade i obrte te skladišta i servise. Postojala je industrija prerade ribe koja trenutno više nije u funkciji. Općina Milna je u procesu preustroja gospodarstva i preusmjeravanje pravaca gospodarskog razvijanja Općine.

3.2.3. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Milna namijenjenim prodaji

Jedan od ciljeva u Strategiji je da Općina Milna mora na racionalan i učinkovit način upravljati svojim nekretninama na način da one nekretnine koje su potrebne Općini Milna budu stavljene u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju. Sve druge nekretnine moraju biti ponuđene na tržištu bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem.

Općina Milna tijekom 2020. godine ima u planu prodavati nekretnine u svom vlasništvu.

Tablica 3. Nekretnine u vlasništvu Općine Milna za koje se planira prodaja

Popis nekretnina za koje se planira prodaja			
Opis	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina u m²
Kuća i dvorište	*45/1	Milna	390,6
Građevinsko zemljište (mješovite – pretežito stambene namjene)	dio 1683	Milna	2200

Tablica 4. Nekretnine u vlasništvu Općine Milna za koje se planira kupnja

Popis nekretnina za koje se planira kupnja			
Opis	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina u m²
Vinograd	1695/1	Milna	1515
Pašnjak i maslinik	1659	Milna	4918

3.2.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina u vlasništvu Općine Milna

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je [Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina \(»Narodne novine«, broj 78/15\)](#), koji je donesen 03. srpnja 2015. godine, a na snazi je od 25. srpnja iste godine.

Ovim Zakonom uređuje se procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu.

Ovaj Zakon sadržava odredbe koje su u skladu s [Direktivom 2014/17/EU](#) Europskog parlamenta i Vijeća o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni [Direktiva 2008/48/EZ](#) i [2013/36/EU](#) i [Uredbe \(EU\) broj 1093/2010](#) (tekst važan za EGP) (SL L 60, 28. 2. 2014.).

Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina, koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podaci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu

metodologiju, koje podatke potom evaluiraju i dalje koriste. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije. Ovisno o tome što se s nekretninom želi ostvariti, Zakonom su propisani i posebni načini procjene vrijednosti nekretnina..

3.2.5. Analiza zahtjeva za darovanje nekretnina upućenih Ministarstvu državne imovine

U upućenim zahtjevima za darovanje nekretnina navedena je svrha za koju jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave traže darovanje nekretnina, a pretežito se odnosi na zemljište potrebno za izgradnju poduzetničkih zona, infrastrukturnih i drugih građevina, objekata za društvene, kulturne i javne potrebe te lovačkih i planinarskih domova.

Uredbom o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske propisano je da se nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanovama čiji je osnivač Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, u svrhe navedene u članku 3. spomenute Uredbe, a to su:

- ostvarenja projekata koji su od osobitog značaja za gospodarski razvoj, poput izgradnje poduzetničkih zona i drugih sličnih projekata,
- ostvarenja projekata koji su od općega javnog ili socijalnoga interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, groblja i drugih sličnih projekata, i
- izvršenja obveza Republike Hrvatske.

Sve nekretnine koje su dana 01.01.2017. bile u uporabi kao škole, domovi zdravlja, bolnice i ostale ustanove čiji su osnivači JL(R)S, a vlasništvo su RH te se koriste u obrazovne i zdravstvene svrhe, a nadalje i groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, dječja igrališta, sportsko-rekreacijski objekti, sportska igrališta, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice i javne stube upisat će se na temelju novog Zakona o upravljanju državnom imovinom u vlasništvo JL(R)S koja istima upravlja odnosno na čijem se području ustanova nalazi. Sukladno tome, JL(R)S imaju dužnost dostaviti Ministarstvu zahtjev za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva na gore spomenutim nekretninama do 31.12.2019. Ministarstvo će potom razmotriti zahtjev te izdati ispravu podobnu za upis prava vlasništva na navedenim nekretninama JL(R)S, odnosno ustanovi sukladno pravovremeno podnesenim zahtjevima.

Ustanove su pri tome dužne provesti sve pripremne i provedbene postupke uključujući i formiranje građevinskih čestica u svrhu upisa vlasništva na navedenim nekretninama u zemljišne knjige. Troškove spomenutih postupaka snose JL(R)S, odnosno ustanove.

Općina Milna zatražila je darovanje nekretnina od Ministarstva državne imovine za katastarske čestice koje se nalaze na građevinskom području Sportsko rekreativskog centra „Bregana“, Vatrogasni dom, groblje i kapelica u naselju Milna, nekretnine koje čine kompleks parka „Butordolac“, Trg Vrilo sa spomenikom Vladimira Nazora i akropolom „Tri sestrice“, čestica za potrebe izgradnje javnog parkiralištima, Društveni dom Bobovišća, Sportsko igralište – Ložišće te druge čestice ključne za razvoj Općine Milna.

3.2.6. Nekretnine Republike Hrvatske i lokalna i područna (regionalna) samouprava

S nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, u odnosu na zahtjeve jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, postupalo se uglavnom na način da se udovoljavalo njihovim zahtjevima te su im nekretnine darovane u svrhu izgradnje infrastrukturnih objekata, odnosno drugih objekata kojima se podizao obrazovni, kulturni ili drugi standard. Pri tome su temelj bili i još uvijek jesu, Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, Zakon o uređivanju imovinskopopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina i novi [Zakon o upravljanju državnom imovinom](#).

Jedinice lokalne samouprave koje su fizičkim osobama isplatile naknadu za zemljište oduzeto za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, a koje je sukladno posebnom propisu postalo vlasništvo Republike Hrvatske po sili zakona, mogu do 31. prosinca 2018., a najkasnije 60 dana od primjeka pravomoćnog rješenja podnijeti zahtjev prema Republici Hrvatskoj za naknadu.

Republika Hrvatska izvršiti će obvezu prema jedinici lokalne samouprave isključivo raspolaganjem nekretninama i/ili drugim pravima u vlasništvu Republike Hrvatske, u korist jedinice lokalne samouprave u vrijednosti do ukupnog iznosa isplaćene naknade za oduzeto zemljište za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Ukupni iznos isplaćene naknade za oduzeto zemljište za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine jednak je zbroju iznosa naknade koji je pravomoćno utvrđen, do dana podnošenja zahtjeva u upravnom ili parničnom postupku povodom utvrđivanja iznosa naknade za oduzeto zemljište i kamataima obračunanim na isti iznos na dan isplate fizičkoj osobi. U slučaju raspolaganja nekretninama i/ili drugim pravima u vlasništvu Republike Hrvatske u korist jedinice lokalne samouprave procijenjena vrijednost nekretnine i/ili prava u vlasništvu Republike Hrvatske mora biti jednaka ukupnom iznosu isplaćene naknade za oduzeto zemljište za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Raspolaganje nekretninama i/ili drugim pravima u vlasništvu Republike Hrvatske u korist jedinice lokalne samouprave provodi se bez naknade za raspolaganje (bez isplate kupoprodajne cijene).

Ključan element uspješne aktivacije imovine su kvalitetni projekti i donošenje prostornih planova od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. U proteklom su razdoblju nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske često zapostavljane u prostornim planovima, a parcijalni interesi dominirali su u donošenju tih dokumenata, jer su u mnogim prostornim planovima određene male i za investicije neadekvatne parcele građevinskog zemljišta, što je onemogućavalo veće investiranje. Na tom se nivou uočila potreba za okupnjivanjem čestica u vlasništvu Republike Hrvatske i lokalne i područne (regionalne) samouprave. Nadležna državna tijela ne raspolažu podacima o nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje se nalaze unutar obuhvata dokumenata prostornoga uređenja, a Registrar nekretnina Republike Hrvatske nije funkcionalno uspostavljen. Sukladno odredbama novog Zakona o upravljanju državnom imovinom jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su u postupku izrade i donošenja prostornog plana županije i prostornog plana uređenja općine/grada dostaviti Ministarstvu odluku o izradi toga plana a u planu je i donošenje novog Zakona o središnjem registru državne imovine.

Središnji registar predstavljat će sveobuhvatnu i cjelovitu, metodološki standardiziranu i kontinuirano ažuriranu evidenciju državne imovine. Pod pojmom državne imovine podrazumijeva se sva nefinansijska i finansijska imovina države i to: imovina u vlasništvu Republike Hrvatske, imovina jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i imovina pravnih osoba s javnim ovlastima te pojavni oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje.

U proteklom razdoblju vršena su značajna darovanja u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, bez provedbe stvarnog nadzora, a osobito radi utvrđivanja jesu li predmetne nekretnine uopće stavljene u funkciju i je li funkcija u skladu sa svrhom darovanja. Najveći problem pritom su darovanja u svrhu osnivanja zona malog gospodarstva, gdje nerijetko nekretnine koje su darovane u tu svrhu nisu stavljene u funkciju, već su nakon prijenosa prava vlasništva s Republike Hrvatske na jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ostale zapuštene ili se njima dalje raspolagalo, a dobiveni se novac iskoristio za druge svrhe.

3.2.7. Stanje dokumentacije o nekretninama

Katastar – Državna geodetska uprava ima relativno pouzdane i precizne podatke o broju i obliku katastarskih čestica na području Općine Milna.

Zemljišne knjige – Općina Milna procjenjuje da je od ukupne njene imovine dio čestica upisan u zemljišnim knjigama, no da postoji potreba za provođenjem obnove katastra i zemljišnih knjiga, jer su službene katastarske i zemljišnoknjizične evidencije neusklađene.

Registrar državne imovine – na službenoj Internet stranici Ministarstva državne imovine objavljen je Registrar državne imovine:

<http://registar-imovina.gov.hr/default.aspx?action=nekretnine>

Državna riznica – Ministarstvo financija je izradilo obvezujuće Upute o priznavanju, mjerenu i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Navedene Upute obuhvaćaju obveznike njene primjene, tumačenje obuhvata imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, potrebu usklađivanja knjigovodstvenog sa stvarnim stanjem imovine, načela iskazivanja vrijednosti imovine, postupak procjene vrijednosti imovine te knjigovodstveno evidentiranje u računovodstvu proračuna.

Prostorni planovi – Općina Milna ima usvojen Prostorni plan uređenja Općine ;

- Prostornim planom uređenja Općine Milna (»Službeni glasnik Općine Milna«, broj 05/07, 02/18, 04/19)

Evidencije – Evidencija imovine izradit će se u skladu s Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20), kojom je propisan način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine, a koji na jednom mjestu obuhvaća podatke o pojedinom obliku imovine u vlasništvu Općine Milna, kako bi bio dostupan zainteresiranim stranama.

Od izrazitog je značaja urediti evidencije nekretnina u vlasništvu Općine jer su one temeljna pretpostavka za ekonomično upravljanje nekretninama i učinkovito djelovanje internoga tržišta nekretnina. U ovom su trenutku evidencije u većini učinkovite ali neučinkovite na način da njihove međusobne usporedbe u cijelosti nisu moguće, što uzrokuje pomanjkanje pouzdanih i vjerodostojnih podataka o cijelovitom opsegu nekretnina u vlasništvu Općine, stoga će se, u što je moguće kraćem roku, uspostaviti cijelovite i ažurne evidencije imovine u svom vlasništvu.

3.3. Analiza upravljanja i raspolažanja ostalom imovinom i koncesijama

3.3.1. Mineralne sirovine

Osnovni dokument kojim se utvrđuje gospodarenje mineralnim sirovinama i planira rudarska gospodarska djelatnost na državnoj razini je Strategija gospodarenja mineralnim sirovinama, koju donosi Hrvatski sabor na prijedlog Vlade Republike Hrvatske. Na snazi je Zakon o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19) i Zakon o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika (»Narodne novine«, broj 52/18, 52/19).

Zakonom o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 52/19, 98/19) uređuje se istraživanje i eksploataacija mineralnih sirovina, gospodarenje mineralnim sirovinama i planiranje rudarske gospodarske djelatnosti, istraživanja i utvrđivanje rezervi mineralnih sirovina, izrada i provjera rudarskih projekata, eksploataacija mineralnih sirovina, davanje koncesije za eksploataciju, građenje i uporabu rudarskih objekata i postrojenja, izrada rudarskih planova i izvođenje rudarskih mjerena, sanacija otkopanih prostora, naknada za koncesiju, naknada štete, mjere osiguranja, sigurnosti i zaštite, stručna spremna za obavljanje određenih poslova u rudarstvu, upravni i inspekcijski nadzor, prekršajne odredbe i druga pitanja. Za istraživanje i eksploataciju obnovljivih ležišta građevinskog pijeska i šljunka u području važnom za vodni režim primjenjuju se propisi o vodama, a za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina iz neobnovljivih ležišta na području važnom za vodni režim i u zonama sanitarno zaštite izvorišta vode za piće, uz odredbe Zakona o rudarstvu, primjenjuju se i propisi o vodama.

Jedince lokalne (regionalne) samouprave dužne su u svojim razvojnim dokumentima osigurati provedbu Strategije gospodarenja mineralnim sirovinama i osigurati njezinu provedbu u roku od tri godine od dana usvajanja strategije gospodarenja mineralnim sirovinama u Hrvatskome saboru.

U Izvješću o obavljenoj reviziji - Gospodarenja mineralnim sirovinama na području Splitsko-dalmatinske županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Split, studeni 2016, Split) nema evidentirano eksploatacijsko polje mineralnih sirovina na području Općine Milna.

3.3.2. Poljoprivredno zemljište

Zakonom o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/15) uređuje se: održavanje i zaštita poljoprivrednog zemljišta, korištenje poljoprivrednog zemljišta, promjena namjene poljoprivrednog zemljišta i naknada, raspolažanje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske i Zemljišni fond.

Provrebom ovog Zakona očekuje se uvođenje veće discipline u prenamjeni poljoprivrednoga zemljišta, formiranje jezgre poljoprivrednih gospodarstava koja će imati dugoročnu perspektivu poljoprivrednih proizvođača s obzirom na zemljišne resurse, uspostava informacijskog sustava kojom se želi poboljšati upravljanje poljoprivrednim zemljištem te ubrzavanje raspolažanja državnim poljoprivrednim zemljištem, što je i glavni prioritet

koji treba proisteći iz provedbe Zakona. U ukupnosti Zakon bi trebao donijeti okrupnjavanje poljoprivrednih gospodarstava, povećanje korištenih poljoprivrednih površina te stavljanje u funkciju do sada nekorištenog poljoprivrednog zemljišta. Sva imovina Općine Milna pa tako i zemljišta bit će objedinjena u Evidenciji imovine.

3.4. Zaključna razmatranja o postojećem stanju upravljanja općinskom imovinom

Analizom postojećeg stanja upravljanja općinskom imovinom prepoznata je inicijalna pretpostavka za učinkovito upravljanje općinskom imovinom, a radi se ponajprije o operativnoj uspostavi sveobuhvatne kvantitativne i kvalitativne evidencije imovine, kojom upravlja Općina Milna.

Provedbom analize trgovačkih društava te drugih pravnih osoba od strateškog i posebnog interesa za Općinu Milna prepoznata je neophodnost uspostave strateškog pristupa pri utvrđivanju pravnih osoba od posebnog interesa. Prethodno navedeno, važno je ostvariti kako bi se prepoznale sve prioritetne aktivnosti upravljanja te raspolažanja pravnim osobama od posebnog interesa u budućem sedmogodišnjem periodu.

Osnova efikasnog upravljanja općinskim nekretninama jesu uređeni imovinskopravni odnosi. Stoga je neophodno eliminirati sljedeće prepreke:

1. neusklađenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, odnosno neriješene imovinskopravne odnose i
2. sudski postupci, nedovršeni različiti postupci koji se vode u svrhu utvrđivanja prava vlasništva kao i završeni sudski postupci za koje u zemljišnim knjigama nisu brisane zabilježbe sporova.

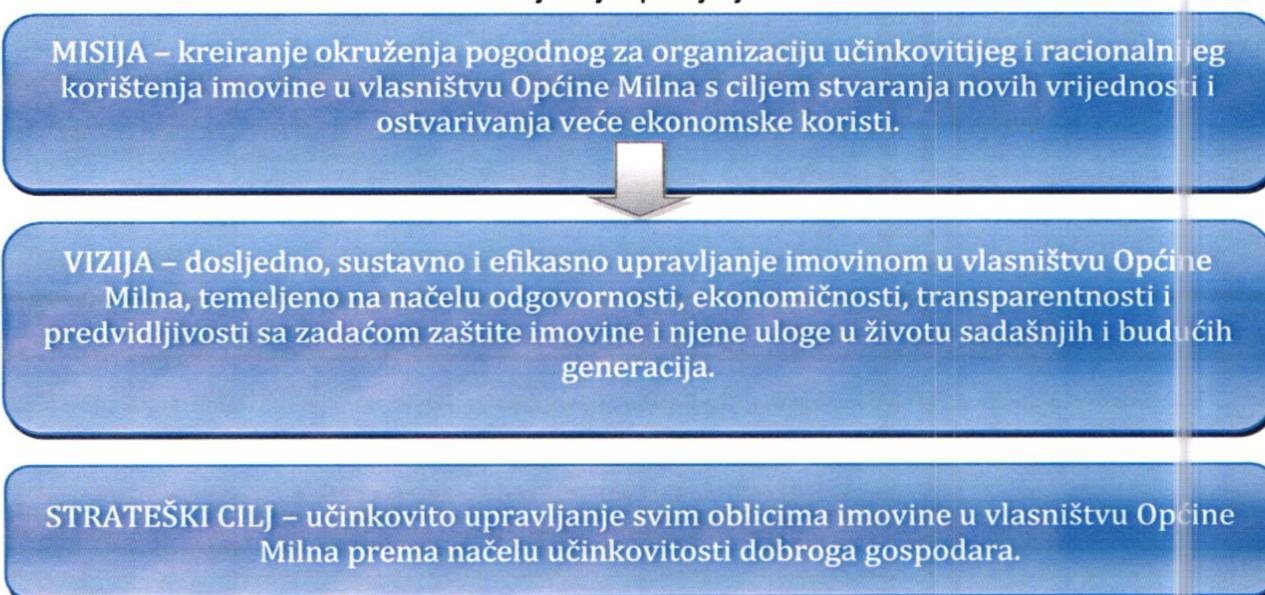
Namjera Općine je dovesti nekretnine u stanje imovinskopravne, prostorno-planske te funkcionalno-tržišne sposobnosti.

Prilikom provođenja analize utvrđene su i slabosti postojećeg sustava upravljanja općinskom imovinom te one čine važan aspekt u oblikovanju Strategije upravljanja imovinom Općine Milna za razdoblje 2020. - 2025. godine, a putem strateških mjera, projekata i aktivnosti navedenih u ovom dokumentu u narednom sedmogodišnjem razdoblju radit će se na postupnom otklanjanju uočenih slabosti.

4. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM

Strateško usmjereno podrazumijeva definiranu viziju i strateške ciljeve te je prikazano na slici broj 1, a detaljno razrađeno u potpoglavlju 4.1. Vizija upravljanja općinskom imovinom te potpoglavlju 4.2. Strateški cilj upravljanja općinskom imovinom.

Slika 1. Strateško usmjereno upravljanja državnom imovinom



4.1. Vizija upravljanja općinskom imovinom

Misija se ogleda u jedinstvenoj svrsi koja stvara kontekst iz kojeg proizlazi vizija te se utvrđuju strateški i posebni ciljevi te postavljaju mjere, projekti i aktivnosti. Misija Općine Milna je kreirati okruženje pogodno za organizaciju učinkovitijeg i racionalnijeg korištenja imovine u vlasništvu Općine Milna s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Vizija ukazuje na složeni prijelaz iz trenutnog stanja u buduće uz misiju i vrijednosti, a kroz dinamiku strategije. Vizija Općine Milna je dosljedno, sustavno i efikasno upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Milna, temeljeno na načelima odgovornosti, ekonomičnosti, transparentnosti i predvidljivosti sa zadaćom zaštite imovine i njene uloge u životu sadašnjih i budućih generacija.

Imovinski aspekt u vlasništvu Općine Milna karakterizira iznimski razvojni potencijal koji treba biti usmjeren prema strateškim razvojnim prioritetima. Kako bi se u potpunosti ispunio potencijal općinske imovine, kao razvojna potreba prepoznata je nužnost kontinuirane uporabe općinske imovine.

4.2. Strateški cilj upravljanja općinskom imovinom

Temeljni cilj Strategije jest učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Milna prema načelu učinkovitosti dobrog gospodara.

Postizanje ovog cilja dugoročni je posao, kojeg Općina Milna mora ostvariti u interakciji sa građanima i omogućiti uključivanje zainteresirane javnosti, kako bi svojim prijedlozima i sugestijama sudjelovali u ostvarenju misije i podizanju transparentnosti.

Ovom Strategijom se iskazuje snažna volja i opredjeljenje za boljim uređenjem naslijeđenog stanja u upravljanju imovinom Općine Milna. Strategija određuje ciljeve i smjernice koje će se realizirati kroz planirane aktivnosti Općine Milna, trgovačkih društava te ustanova. Predlaže se postupanje Općine Milna sukladno smjernicama Strategije. Općina Milna mora organizirati očuvanje strateški važne i vrijedne imovine, kulturne baštine i raspoloživih prirodnih resursa, a sve u cilju očuvanja lokalne samosvojnosti, uz istodobno osiguranje ubrzanoga ekonomskog rasta.

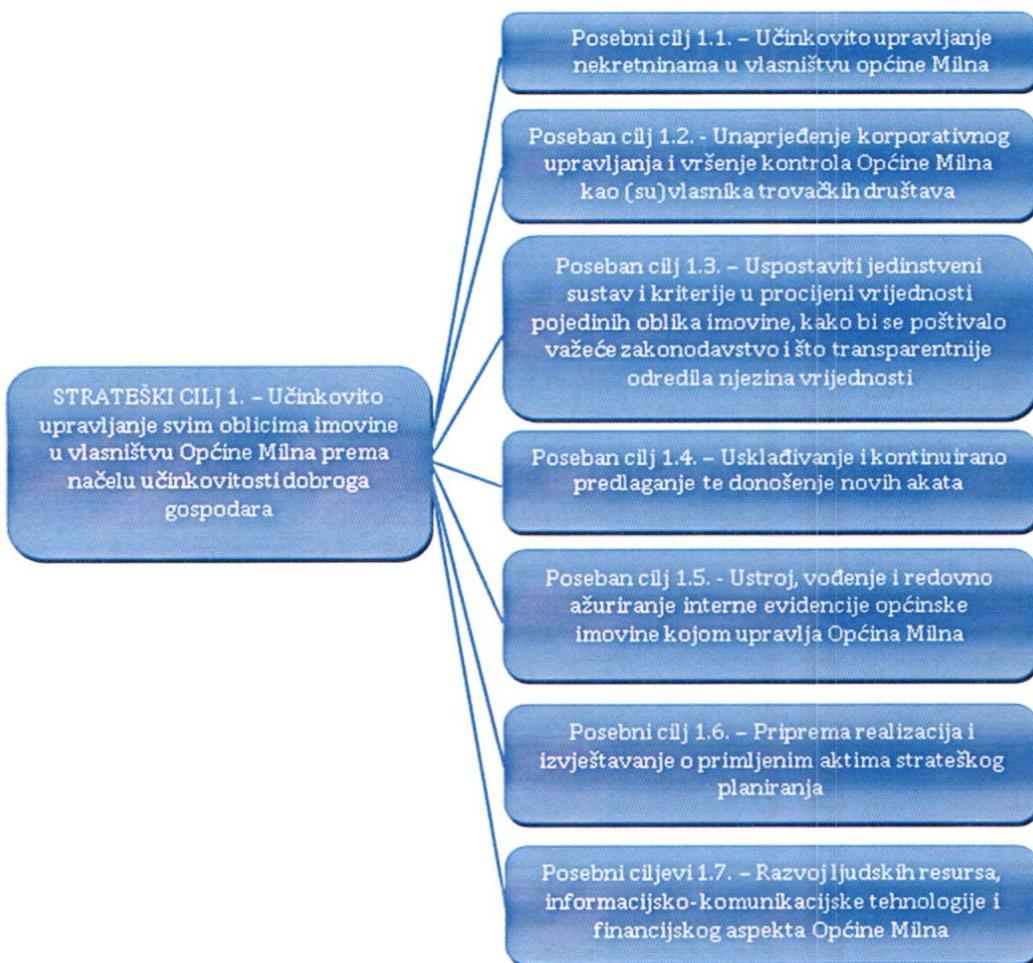
U tom procesu, koji mora biti trajan, nužno je sustavno jačati društvenu svijest. Znanje, rad, dobra organizacija i ulaganje kapitala stvaraju pretpostavke za uspostavu novih vrijednosti, postizanje razvojnih ciljeva te, u konačnici, dobrobit svih građana i društva u cjelini. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je ostvarenja svih strateških reformi, kojima se osigurava bolji život svih građana.

Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Milna, i to kroz prethodno navedeni, dugoročni strateški cilj.

5. KASKADIRANJE STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM

Iz strateškog cilja upravljanja općinskom imovinom izvodi se sedam posebnih ciljeva upravljanja općinskom imovinom. Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske poseban cilj je srednjoročni cilj definiran u nacionalnim planovima i planovima razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kojim se ostvaruje strateški cilj iz strategije i poveznica s programom u državnom proračunu ili proračunu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Posebni ciljevi upravljanja državnom imovinom kao i programiranje pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti predstavljaju provedbu strategije upravljanja općinskom imovinom i bit će detaljnije opisani u nastavku pogлавlja.

Posebni ciljevi biti će raščlanjeni u pogledu programiranja pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti koje predstavljaju implementaciju posebnog cilja kao i neizravnu primjenu strateškog cilja. Također će biti prepoznati pokazatelji ishoda za posebne ciljeve kako bi se provedba upravljanja općinskom imovinom uspješno mogla pratiti te će biti identificirani i pokazatelji rezultata za mjere, projekte i aktivnosti koji se metodično razrađuju godišnjim planovima upravljanja općinskom imovinom kao operativnim dokumentima koji se temelje na Strategiji i kojima se provode elementi strateškog planiranja definirani u Strategiji.

Slika 2. Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja općinskom imovinom

5.1. Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Milna“

Općina Milna osim finansijskim sredstvima upravlja i raspolaže pokretninama i nekretninama. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i zemljištem utvrđeni su i prethodno navedenim internim aktima Općine Milna.

Općinske nekretnine iznimno su važan resurs kojim Općina Milna mora efikasno raspolažati u cilju realizacije društvenog, obrazovnog i kulturnog napretka te zaštite za buduće naraštaje. Nekretnine Općine Milna najvažniji su aspekt općinskog kapitala te je s istima potrebno postupati odgovorno od strane svih korisnika upravitelja i imatelja. Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja općinskom imovinom moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i propisima.

Prema novom Zakonu o upravljanju državnom imovinom kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvijanja svih krajeva Republike Hrvatske, nekretninama se može raspolažati u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i bez naknade.

Raspolaganje se provodi na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na koju se prenosi ono pravo s kojim se postiže ista svrha, a koje je najpovoljnije za Republiku Hrvatsku. Općina Milna zatražila je darovanje nekretnine za potrebe razvoja Općine.

Tablica 5. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Milna“

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Milna	Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina Milna putem prodaje Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma)	Doprinos smanjenju proračunskog manjka te povećanju kreditnog rejtinga Uređenje zemljišnoknjižnog stanja nekretnina kojima upravlja Općina Milna Ujednačenje standarda korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Milna Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Na to koliko će se efikasno realizirati mjere Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina Milna putem prodaje te Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma) trenutno utjecaj ima nesređenost imovinskopravnih odnosa na nekretninama u vlasništvu Općine Milna, odnosno neusklađenost podataka u zemljišnim knjigama i katastru te dugotrajnost postupka obnove zemljišnih knjiga koji je u tijeku u velikom dijelu Republike Hrvatske te novih katastarskih izmjera.

Kao potencijalno rješenje navedenih problema čeka se rezultat prijedloga izmjena određenih zakonskih i podzakonskih propisa poput prijedloga Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu, dok su uspostavljeni: Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske čime bi se omogućio nastavak adekvatnog upravljanja općinskom imovinom.

Krajnji cilj je ekspandirati broj investicijskih projekata uz aktivaciju neaktivne općinske imovine, dakle realizirati barem dva investicijska projekta godišnje.

S obzirom na analizirane podatke u proteklom razdoblju, a u svrhu ostvarenja dosljednosti adekvatnog upravljanja nekretninama koje su u nadležnosti Općine, predlažu se daljnji postupci u sljedećim koracima:

- Poslovni prostori

U narednom sedmogodišnjem periodu na kojem se bazira Strategija, neaktivni poslovni prostori i stvari ponudit će se na tržištu. Cilj je da poslovni prostori u vlasništvu Općine Milna budu popunjeni koliko je to moguće. Općina Milna mora racionalno i učinkovito upravljati poslovnim prostorima, i to na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini Milna budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem djelovanju.

Svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem. Potrebno je ujednačiti standarde korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela

državne uprave te drugih korisnika proračuna. Temeljno načelo tijekom realizacije ove aktivnosti bit će javni natječaj te procjena vrijednosti predmetnog poslovnog prostora. Nadalje, u donošenju odluke o prodaji poslovnog prostora vodit će se računa i o odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

- Stanovi (kuće) u vlasništvu Općine

U proteklim godinama ostvareni su prihodi od davanja stambenih objekata u najam zaštićenim najmoprimicima uz najamninu u visini utvrđenoj na temelju Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (»Narodne novine«, broj 40/97 i 117/05). Cilj procesa raspolaganja stanovima je i dalje kontinuirano putem javnih natječaja ponuditi slobodne stambene objekte za najam ili prodaju.

Općina planira sva buduća raspolaganja koja će se vršiti po pitanju raspolaganja nekretninama, obavljati putem javnog natječaja osim u neposrednim pogodbama (iznimke su propisane utvrđenim zakonskim i podzakonskim propisima) te nakon utvrđivanja stvarne vrijednosti nekretnine sukladno posebnom propisu za procjenu vrijednosti nekretnina.

Nadalje, svaka donesena odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine mora imati temelj u najpovoljnijem ekonomskom učinku kako bi se ostvario napredak u svakom gospodarskom aspektu. Cilj je dakle, iniciranje investicija aktivacijom nefinancijske općinske imovine.

Uspješnost provedbe Posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Milna“ mora se dosljedno pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: Doprinos smanjenju proračunskog manjka te povećanju kreditnog rejtinga, Uređenja zemljišnoknjižnog stanja nekretnina kojima upravlja Općina Milna i Ujednačenja standarda korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna.

5.2. Poseban cilj 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Milna kao (su)vlasnika trgovačkih društava“

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Milna, vrlo su važna za zapošljavanje te znatno pridonose cijelokupnoj gospodarskoj aktivnosti, posebno stoga što pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra, no u novije vrijeme suočena su s liberalizacijom tržišta. Unatoč svom specifičnom karakteru, ona moraju prilagoditi svoju organizaciju i poslovanje izazovu konkurenkcije te učinkovito poslovati, a sve u skladu s principima tržišnog natjecanja.

Za poslovanje trgovačkih društava i ustanova u (su)vlasništvu jedinice lokalne samouprave često su potrebne nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske.

Tablica 6. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Milna kao (su)vlasnika trgovačkih društava“

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Milna kao (su)vlasnika trgovačkih društava	Prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava Objaviti skraćene planove trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Milna	Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Milna Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Bitna smjernica koja se odnosi na trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Milna, je unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrole Općine Milna kao (su)vlasnika trgovačkih društava. Odgovornost za rezultate poslovanja trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Milna uključuje složen proces aktivnosti uprava i nadzornih odbora, upravljačkih prava i odgovornosti.

Svakako, cilj je pronalaženje ravnoteže između nadležnosti Općine Milna da aktivno vrši svoju (su)vlasničku funkciju (kandidiranje i izbor nadzornih odbora i uprave) te vlastite regulatorne uloge. Za svako trgovačko društvo u okviru Plana upravljanja treba objaviti politiku koja utvrđuje ciljeve poslovanja i razvoja trgovačkog društva. U politici poslovanja (u Planu) trebaju biti jasno utvrđeni osnovni ciljevi poslovanja (efektivnost i profitabilnost), a strateške smjernice moraju sadržavati, osim operativnih aktivnosti, i kriterije mjerljivosti kojima će se tijekom provođenja Strategije i godišnjih planova upravljanja imovinom (u određenim vremenskim intervalima i/ili u svakom momentu) moći utvrditi stvarno stanje njihove realizacije. To će pomoći osiguravanju jasnih zadataka za trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine, koja će time dobiti jasnu poruku u obliku strateških smjernica i obaveza izveštavanja.

Glavni zadatak Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Milna u trgovačkim društvima je ostvarivati gospodarski rast, razvoj, zaposlenost i finansijsku korist.

Temeljne odrednice upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Milna u skladu s modernom međunarodnom praksom

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Milna od velikog su značaja za razvoj, 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 ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Općine Milna.

U obavljanju ovlasti u trgovačkim društvima u kojima Općina Milna ima udjele, potrebno je 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 arbitarnost, nedovoljnu odgovornost i potiru jasna razgraničenja odgovornosti na svim razinama. Općina Milna 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 ili barem unutarnji nadzor. Glavni cilj unutarnje revizije mora biti zaštita imovine Općine Milna, a glavna zadaća je nadzor nad uređenosti i ekonomičnosti poslovanja društva, sukladno propisima i unutarnjim aktima.

Uspješnost provedbe Posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrole Općine Milna kao (su)vlasnika trgovačkih društava“ mora se dosljedno pratiti, izvještavati i vrednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu.

5.3. Poseban cilj 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15) koji je donesen 03. srpnja 2015. godine, a na snazi je od 25. srpnja 2015. godine. Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podatci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potom evaluiraju i dalje koriste. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije. Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudske vještaci i stalni sudske procjenitelji.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja izradilo je prvu fazu Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Sustav sadrži podatke o broju transakcija za pojedino područje, vrstu nekretnina i podatke o nekretnini koja je bila predmet transakcije – stan, kuća, poslovni prostor, poljoprivredno, građevinsko, šumsko zemljište, postignute cijene itd.

Ovlaštenim procjeniteljima i posrednicima u prometu nekretninama omogućen je lak pristup korisnim informacijama koje su dobra podloga za njihov kvalitetan stručni rad. Ova baza podataka važna je radi osiguranja transparentnosti tržista nekretnina.

Tablica 7. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost	Snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine u vlasništvu Općine	Osiguranje transparentnosti tržista nekretnina	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Općina Milna ne planira zatražiti procjene nekretnine tijekom 2020. godine osim ukoliko se za to ukaže potreba. Ukoliko se ipak odluči vršiti procjena nekretnina, procjenu će obavljati ovlašteni sudski vještak s kojim je sklopljen okvirni ugovor za izradu elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom. Uspješnost provedbe Posebnog cilja 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“ mora se dosljedno pratiti, izvještavati i vrjetnovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Osiguranje transparentnosti tržista nekretnina.

5.4. Poseban cilj 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje imovinom propisano je brojnim zakonskim i podzakonskim aktima. U svrhu povećanja efikasnosti upravljanja općinskom imovinom, dosljedno se radi na unaprijeđenju postojećeg normativnog okvira kojim se uređuje upravljanje općinskom imovinom.

Kroz dosadašnji način i regulaciju upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Milna identificirana je potreba za racionalizacijom i povećanjem djelotvornosti postupaka raspolaganja općinskom imovinom.

Usklađenje sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Milna predstavlja kontinuirani proces, što kao preduvjet zahtjeva konstantnu analizu postojećeg stanja i provođenje dodatne regulacije u svrhu bolje aktivacije imovine, a osobito se odnosi na oticanjanje nedostataka zakonodavnog okvira. Tijekom izmjena i dopuna starih, odnosno donošenja novih propisa i akata neophodno je postupati javno i sukladno važećim propisima koji reguliraju sudjelovanje zainteresirane javnosti.

Tablica 8. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata	Predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja općinskom imovinom	Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje općinskom imovinom	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Milna Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Općina Milna će u narednom sedmogodišnjem periodu dosljedno pratiti i svojim mišljenjima sudjelovati u oblikovanju novih i izmjeni dosadašnjih akata koji utječu ili bi mogli biti od utjecaja na učinkovitije upravljanje općinskom imovinom.

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ mora se pratiti, izvještavati i vrednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje općinskom imovinom.

5.5. Poseban cilj 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Milna“

Značajna pretpostavka za učinkovito upravljanje i raspolažanje imovinom je uspostava sveobuhvatne Evidencije imovine koja će se stalno ažurirati i kojom će se ostvariti internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom. Iz navedenog proizlazi kao prioritetni cilj koji se navodi i u Strategiji formiranje Evidencije imovine kako bi se osigurali podaci o cijelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Milna raspolaze. Evidencija imovine je sveobuhvatnost autentičnih i redovito ažuriranih pravnih, fizičkih, ekonomskih i finansijskih podataka o imovini. Dana, 05. prosinca 2018. godine donesen je novi Zakon o središnjem registru državne imovine (»Narodne novine« broj 112/18) prema kojem su JLS obveznici dostave i unosa podataka u Središnji registar.

Dostava podatka u Središnji registar propisana je Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20) kojom se uređuje ustrojstvo i način vođenja, sadržaj Središnjeg registra državne imovine i način prikupljanja podataka za Središnji registar te podaci iz Središnjeg registra koji se javno ne objavljaju. U Središnjem registru prikupljaju se i evidentiraju podaci na temelju valjanih isprava i ostale dokumentacije koje će biti propisane Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom. Općina Milna dostavit će podatke i postupiti sukladno navedenom Zakonu, čim dostava podataka u Središnji registar bude omogućena.

Tablica 9. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Milna“

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Milna	Funkcionalna uspostava Evidencije imovine Općine Milna Dostavljanje podataka i promjena predmetnih podataka u Središnji registar državne imovine	Interna evidencija općinske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja općinskom imovinom kojom upravlja Općina Milna Internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom Javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovine kojom Općina Milna raspolaže	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Milna Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovine kojom Općina Milna raspolaže Strategijom će se ostvariti sljedeći ciljevi vođenja Evidencije imovine:

1. uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Milna,
2. nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine Milna,
3. kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom,
4. praćenje koristi i učinaka upravljanja imovinom.

Sukladno načelu javnosti na Internet stranicama Općine Milna bit će postavljen widget Imovina gdje je sukladno zakonskim zahtjevima i obvezama javne objave nalazi Evidencija imovine, svi dokumenti bitni za upravljanje i raspolaganje imovinom, objavljivat će se javni natječaji i vijesti vezane za imovinu, a u administracijskom sustavu spremati sve dokumente vezane za pojedinu imovinu iz Evidencije kako bi imali sve na jednom mjestu te učinkovito i odgovorno upravljali svojom imovinom.

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Milna“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: Interna evidencija općinske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja općinskom imovinom kojom upravlja Općina Milna, Internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom te javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovinom kojom Općina Milna raspolaže.

5.6. Poseban cilj 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Milna za razdoblje od 2020. do 2025. godine (dalje u tekstu Strategija), Plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Milna za 2020. godinu i Izvješće o provedbi Plana upravljanja, tri su ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja i raspolaganja imovinom. Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom uvažavajući pri tome gospodarske i

razvojne interese Općine Milna. Planovi upravljanja usklađuju se sa Strategijom i moraju sadržavati detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine Milna. Izvješće o provedbi Plana upravljanja imovinom, kao treći ključni dokument dostavlja se do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu Općinskom vijeću Općine Milna na usvajanje.

Poglavlјima godišnjih planova definiraju se kratkoročni ciljevi, pružaju izvedbene mjere, odnosno specificiraju se aktivnosti za ostvarenje ciljeva, te određuju smjernice upravljanja, a sve u svrhu učinkovitog upravljanja i raspolažanja imovinom Općine Milna te njezine funkcije u službi gospodarskog rasta.

Tablica 10. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja	Unaprjeđenje upravljanja općinskom imovinom putem akata strateškog planiranja	Poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje općinskom imovinom	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Milna Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje općinskom imovinom.

5.7. Poseban cilj 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i finansijskog aspekta Općine Milna“

Uspješna provedba prethodno definiranih ciljeva moguća je jedino uz kontinuiran napredak i jačanje ljudskog aspekta, informacijsko-komunikacijskih tehnologija te finansijskih mogućnosti Općine.

Strateško upravljanje ljudskim resursima uključuje aktivnosti unaprjeđenja ustrojstva i organizacije Općine, a potom i kontinuirane edukacije općinskih službenika koje je neophodno zbog povećanja opsega posla u Općini.

Postojeći informacijsko-komunikacijski sustavi također zahtijevaju kontinuirano unaprjeđenje informatizacije i digitalizacije, odnosno (automatizacije i virtualizacije radnih mjeseta) te implementaciju novih informatičkih rješenja u području upravljanja općinskom imovinom kao i cijelokupnog rada Općine Milna (aplikacije, informacijsko-komunikacijska infrastruktura). Nadalje, potrebno je raditi i na poboljšanju sigurnosti informacijsko-komunikacijskog sustava putem investiranja u neophodnu infrastrukturu i u adaptaciju pravnim okvirima vezanim uz sigurnosnu problematiku te edukacije i obuku općinskih službenika. Poboljšanje aspekta finansijskog upravljanja podrazumijeva adekvatno praćenje naplate i osiguranje većih finansijskih sredstava.

Tablica 11. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko komunikacijske tehnologije i finansijskog aspekta Općine Milna“

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom
Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i finansijskog aspekta Općine Milna	Strateško upravljanje ljudskim resursima Poboljšanje informatizacije i digitalizacije Poboljšanje finansijskog upravljanja	Poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom Poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom Poboljšana finansijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i finansijskog aspekta Općine Milna“ mora se pratiti, izvještavati i vrjetnovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: Poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom, Poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom te Poboljšana finansijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom.

6. ZAKLJUČAK

Imovina Općine ima izniman prirodni i finansijski potencijal, bogatstvo i raznolikost oblika, ali u najvećoj mjeri ima izniman razvojni potencijal koji mora biti fokusiran prema strateškim razvojnim prioritetima Općine, a koji se neposredno vežu uz sve oblike razvojne politike. Kao preduvjet realizacije potencijala općinske imovine, prepoznata je nužnost aktivacije neaktivne općinske imovine.

Strategija upravljanja općinskom imovinom neophodan je akt strateškog planiranja koji je ključan u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite općinskih interesa. Osnovna svrha ogleda se u dosljednom očuvanju imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih generacija.

Dugoročno održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Općine jedan je od glavnih poticaja izrade strateških i posebnih ciljeva, a potom i programiranja mjera, projekata i aktivnosti. Unutar Strategije susreli smo se sa sljedećim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Općine Milna: udjeli u trgovackim društvima čiji je imatelj Općina Milna, nekretnine i to: poslovni prostori i stanovi, građevinsko i poljoprivredno zemljište.

Provedenom analizom trenutnog stanja upravljanja općinskom imovinom prepoznata je polazna prepostavka za efikasno upravljanje općinskom imovinom, a riječ je o funkcionalnoj uspostavi sveobuhvatne evidencije imovine, drugim riječima, podatkovne baze o svim pojavnim oblicima općinske imovine kojom upravlja Općina Milna.

Strateški cilj upravljanja općinskom imovinom je učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Milna prema načelu učinkovitosti dobroga gospodara. Upravljanje općinskom imovinom zahtijeva pronaalaženje učinkovitih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast.

Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Milna“ provodit će se putem sljedećih mjera: smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina Milna putem prodaje i aktivacija neiskorištene i

neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma). Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Milna“ – će se pratiti, izvještavati i vrjetnovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: doprinos smanjenju proračunskog manjka te povećanju kreditnog rejtinga, uređenje zemljišnoknjžnog stanja nekretnina kojima upravlja Općina Milna i ujednačenje standarda korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna.

Poseban cilj 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Milna kao (su)vlasnika trgovackih društava“ provodit će se putem sljedećih mera: prikupljati i pregledavati izvešća o poslovanju trgovackih društava i objaviti skraćene planove trgovackih društava u (su)vlasništvu Općine Milna. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Milna kao (su)vlasnika trgovackih društava“ će se pratiti, izvještavati i vrjetnovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovackim društvima u (su)vlasništvu.

Poseban cilj 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“ provodit će se putem sljedeće mera: snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine u vlasništvu Općine. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“ će se pratiti, izvještavati i vrjetnovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: osiguranje transparentnosti tržišta nekretnina.

Poseban cilj 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ provodit će se putem sljedeće mera: predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja općinskom imovinom. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ će se pratiti, izvještavati i vrjetnovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje općinskom imovinom.

Poseban cilj 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Milna“ provodit će se putem sljedećih mera: funkcionalna uspostava Evidencije imovine Općine Milna i dostavljanje podataka i promjena predmetnih podataka u Središnji registar državne imovine. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Milna“ će se pratiti, izvještavati i vrjetnovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: interna evidencija općinske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja općinskom imovinom kojom upravlja Općina Milna, internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom te javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovinom kojom Općina Milna raspolaže.

Poseban cilj 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ provodit će se putem sljedeće mera: unaprjeđenje upravljanja općinskom imovinom putem akata strateškog planiranja. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ će se pratiti, izvještavati i vrjetnovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje općinskom imovinom.

Poseban cilj 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i finansijskog aspekta Općine Milna“ provodit će se putem sljedećih mera: strateško upravljanje ljudskim resursima, poboljšanje informatizacije i digitalizacije i poboljšanje finansijskog upravljanja. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i finansijskog aspekta Općine Milna“ će se pratiti, izvještavati i vrjetnovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom, poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom te poboljšana finansijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom.

Djelotvorna provedba svih definiranih posebnih ciljeva doprinijet će uspješnoj realizaciji strateškog cilja upravljanja općinskom imovinom čiji su pokazatelji učinka jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Milna te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

7. IZVORI PODATAKA

Pri izradi Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Milna za razdoblje od 2020. do 2025. godine korišteni su sljedeći izvori i bibliografija:

Elektronski izvori:

- Hrvatski geološki institut
dostupno na <http://www.hgi-cgs.hr>
- Ministarstvo državne imovine
dostupno na <https://imovina.gov.hr/>
- Narodne novine
dostupno na <http://narodne-novine.nn.hr/>
- Službena stranica Općine Milna
dostupno na <http://opcinamilna.hr/>
- Službeni glasnik Općine Milna
dostupno na <http://opcinamilna.hr/dokumenti/glasnik.html>
- Zakon.hr
dostupno na <http://www.zakon.hr/>

Dokumenti:

- Izvješće o obavljenoj reviziji - upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Splitsko-dalmatinske županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Split, studeni 2016, Split),
- Izvješće o obavljenoj reviziji - Gospodarenje mineralnim sirovinama na području Splitsko-dalmatinske županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Split, studeni 2016, Split),
- Registar državne imovine,
- Drugi dokumenti ustupljeni od strane Općine Milna.

IZDAVAČ: Općina Milna, Splitsko-dalmatinska županija, Sridnja kala 1, Milna