



S T R A T E G I J A

UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE TUČEPI ZA RAZDOBLJE OD 2017. DO 2021. GODINE

- P R I J E D L O G -

Tučepi, svibanj 2017.

Sadržaj

1. UVOD	3
1.1. Načela upravljanja imovinom Općine Tučepi sukladno važećem zakonskom okviru	10
2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR	13
2.1. Zakoni i drugi propisi	13
2.2. Obuhvat oblika imovine	19
2.3. Postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Tučepi	19
2.4. Nadležnost u upravljanju i raspolaganju imovinom Općine Tučepi	24
3. ANALIZA STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE TUČEPI	25
3.1. Postojeći oblici kultura Općine Tučepi	26
3.2. Upravljanje nekretninama po posebnim propisima	26
3.3. Nekretnine Republike Hrvatske i lokalna i područna (regionalna) samouprava	45
3.4. Poslovni prostori u vlasništvu Općine Tučepi	46
3.5. Građevinsko i poljoprivredno zemljište	48
3.6. Stanje dokumentacije o nekretninama	49
3.7. Neprocijenjene nekretnine	50
3.8. Darovanje nekretnina	51
4. ANALIZA STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA OSTALOM IMOVINOM I KONCESIJAMA	52
4.1. Mineralne sirovine	52
4.2. Poljoprivredno zemljište	52
5. REGULATORNA I UPRAVLJAČKA ULOGA OPĆINE TUČEPI U TRGOVAČKOM DRUŠTVU	54
6. SMJERNICE U UPRAVLJANJU TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA U VLASNIŠTVU OPĆINE TUČEPI	55
6.1. Temeljne odrednice upravljanja trgovačkim društvima u vlasništvu Općine Tučepi u skladu s modernom međunarodnom praksom	55
7. SMJERNICE U UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE TUČEPI	57
7.1. Prostorno uređenje	58
7.2. Korištenje poslovnih prostora	58
7.3. Darovanja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske	58
7.4. Rješavanje imovinskopravnih odnosa između Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave	59
8. SMJERNICE U USPOSTAVI DOKUMENTACIJSKOG SUSTAVA I DOSTUPNOSTI JAVNOSTI	61
8.1. Katastarske izmjere i evidencija imovine u vlasništvu Općine Tučepi	61
8.2. Objavljivanje dokumentacija o imovini Općine Tučepi	61
9. SMJERNICE ZA REGISTAR IMOVINE OPĆINE TUČEPI	62
10. SMJERNICE PREMA KNJIGOVODSTVU I GLAVNOJ KNJIZI OPĆINE TUČEPI	63

11. SMJERNICE U PODRUČJU DRŽAVNE STATISTIKE	64
12. ZAKLJUČAK I PRIKAZ SMJERNICA ZA OSTVARIVANJE PRIORITETNIH CILJEVA U UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE TUČEPI U RAZDOBLJU OD 2017. DO 2021.	65
13. IZVORI PODATAKA	67

Sadržaj tablice

Tablica 1. Razvojni prioriteti/projekti Općine Tučepi	45
--	-----------

PRIJEDLOG STRATEGIJE

1. UVOD

Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Tučepi za razdoblje od 2017. do 2021. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Općinsko vijeće Općine Tučepi za razdoblje od četiri godine.

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) propisano je da lokalne jedinice, osim financijskim sredstvima (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima), upravljaju i raspoložu 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 i raspolagati pažnjom dobrog gospodara. Pojmovi upravljanja i raspolaganja imovinom definirani su Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 94/13, 18/16) i Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske od 2013. do 2017. (»Narodne novine«, broj 76/13) u kojima je navedeno da za upravljanje i raspolaganje imovinom lokalnih jedinica, potrebno je uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za upravljanje i raspolaganje državnim imovinom.

Strategija se izrađuje sukladno člancima 10. i 11. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 94/13, 18/16), a određuje srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Tučepi. Ovaj se dokument objavljuje prvi put.

Cilj ove Strategije je dugoročno osigurati održivo, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Tučepi u skladu sa općim ciljem Strateškog plana Ministarstva državne imovine za razdoblje 2017. - 2019. godine. Održivost je važna za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Istodobno, cilj je osigurati da imovina Općine Tučepi bude u službi gospodarskog rasta.

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

Učinkovito upravljanje imovinom Općine Tučepi 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 Tučepi raspolaze. Uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Tučepi,

odredit će se prema imovini ekonomske koristi koje Općina Tučepi može imati od korištenja imovine.

Procjena potencijala imovine Općine Tučepi mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja. Izrada evidencija 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 pojavnici oblici imovine Općine Tučepi.

Glavno je polazište da vlasnik imovine Općine Tučepi može biti jedino Općina Tučepi. 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), uporaba i održavanje, korištenje (uporaba i ubiranje plodova ili koristi koje stvar daje), te raspolaganje (pravo da se stvar otuđi ili optereti). 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), pravo vlasništva 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 drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima. U granicama iz stavka 1. ovoga članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Upravljanje imovinom su sve sustavne i koordinirane aktivnosti i prakse kojima organizacija (u ovom slučaju Općine Tučepi) 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.

Do sada nije bio izgrađen kvalitetan sustav integralnog upravljanja imovinom Općine Tučepi stoga je uspostava i izgradnja takvog sustava jedan od temeljnih srednjoročnih ciljeva kojem će se posvetiti posebna pažnja. Taj proces traži znanja i strpljivost u ostvarivanju ciljeva i ostvariv je u dužem razdoblju.

Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (»Narodne novine«, broj 80/11), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Splitsko – dalmatinske županije. Izvješće o obavljenoj reviziji – upravljanje i raspolaganje 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/izvjescia/2016/rr-2016/revizije-ucinkovitosti/upravljanje-i-raspolaganje-nekretninama-lokalnih-jedinica/splitsko-dalmatinska-zupanija.pdf>

U ostvarenju temeljnog srednjoročnog cilja Općina Tučepi vodit će se preporukama koje su navedene u Izvješću o obavljenoj reviziji koja sadrži nalaz i preporuke:

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostaloga, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostaloga, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Općine Tučepi na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 929.350,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 15.631.143,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 4.067.091,00 kn ili 26,0 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja u građevinske objekte i zemljište koja su obavljena od konstituiranja Općine Tučepi kao jedinice lokalne samouprave te na dio zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Na temelju Sporazuma o podjeli imovine prava i obveza zaključenog između Grada Makarska i Općine Tučepi dogovorena je podjela nekretnina prema teritorijalnom principu, a financijske imovine prema učešću Općine u broju stanovnika grada Makarska. Za poslovne prostore u gradu Makarska obavljeno je obeštećenje u financijskim sredstvima. U poslovnim knjigama nisu evidentirane 54 čestice zemljišta ukupne površine 41 784 m², koje su upisane u zemljišnim knjigama na ime Općine. Za dio zemljišta površine 15 929 m² koja nije evidentirana u poslovnim knjigama obavljena je procjena od strane ovlaštenog sudskog vještaka u iznosu 37.173.098,00 kn, a za ostalo zemljište procjena vrijednosti nije obavljena.

Prema Urbanističkom planu uređenja ugostiteljsko-turističke zone navedeno zemljište ulazi u građevinsku parcelu za rekonstrukciju i nadogradnju hotelskog objekta

te se očekuje sklapanje kupoprodajnog ugovora između Općine i ugostiteljskog društva. Iz navedenog je vidljivo da Općina Tučepi nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih i na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i iskazanim u financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza. Popisom nije obuhvaćeno zemljište i poslovni prostori što nije u skladu s odredbom članka 14. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i računskom planu (Narodne novine 124/14) kojom je propisano da se na kraju svake poslovne godine mora sastaviti popis imovine i obveza sa stanjem na datum bilance.

Općina Tučepi je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižno uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Tučepi nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Tučepi upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama.

U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom.

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice; godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Tučepi od 2012. do 2014. nije prodavala poslovne prostore i građevinsko zemljište te nije davala u najam stanove. U istom razdoblju Općina je davala u zakup poslovne prostore bez naknade i uzimala u zakup zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Tučepi odnosno Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Tučepi i Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Tučepi utvrđuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze Općine Tučepi i zakupnika poslovnog prostora Općine kao i poslovnog prostora na kojem Općina ima pravo raspolaganja i korištenja, te kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine.

Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora propisani su uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Tučepi. Poslovni prostori u vlasništvu Općine daju se u zakup putem javnog natječaja. Visina zakupnine određuje se po m² korisne površine, prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, a visinu jedinične zakupnine za izračun zakupa poslovnog prostora posebnom odlukom određuje načelnik Općine.

Zakup poslovnog prostora zasniva se na ugovoru o zakupu koji mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

U slučajevima kada se, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Općine te proračunskim korisnicima Općine i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine.

Zakup poslovnog prostora i zakup zemljišta obavljani su na temelju pojedinačne odluke načelnika u skladu s odredbama Statuta.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Tučepi, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Tučepi je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 11 poslovnih prostora ukupne površine 738 m² i 1 789 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. Općina nije ostvarila prihode od raspolaganja i upravljanja imovinom. U 2014. Općina je ostvarila rashode od zakupa zemljišta u iznosu 16.000,00 kn.

Općina je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 11 poslovnih prostora ukupne površine 738 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi dva poslovna prostora površine 180 m², šest poslovnih prostora površine 503 m² dano je na korištenje komunalnom društvu u vlasništvu bez naknade, poslovni prostor površine 20 m² dan je na korištenje bez naknade ugovorenom liječniku privatne prakse, a dva poslovna prostora površine 35 m² dana su na korištenje političkim strankama bez naknade. Poslovni prostori dani su u zakup na temelju pojedinačne odluke načelnika bez zaključenih ugovora i ugovorene zakupnine.

Dva poslovna prostora površine 35 m² dana su na korištenje političkim strankama, a poslovni prostor površine 20 m² dan je na korištenje ugovorenom liječniku privatne prakse na temelju odluka načelnika iz ranijih godina bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Odredbom članka 22. Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe (Narodne novine 24/11, 61/11, 27/13, 48/13 - pročišćeni tekst i 2/14) propisano je da se zabranjuje financiranje političkih stranaka od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim u slučajevima i na način propisan ovim zakonom. Navedenim Zakonom je, između ostalog propisan način financiranja redovne djelatnosti političkih stranaka iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dok davanje u zakup poslovnih prostora političkim strankama bez naknade nije propisano, te predstavlja nedopušteni način financiranja.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Trgovačkom društvu u vlasništvu Općine dan je objekt - marina sa šest poslovnih prostora na korištenje na temelju odluke općinskog poglavarstva iz 2006. bez zaključenog ugovora o zakupu te nisu ugovorena međusobna prava i obveze..

Koncem 2014. Općina je raspolagala s 1 789 m² zemljišta koje je stekla na temelju kupoprodajnog ugovora iz ranijih godina za izgradnju vodospreme. Općina je u 2012. imala u zakupu zemljište za potrebe postavljanja reklamnog panoa i hortikulturno uređenje okolnog prostora. Ugovor o zakupu zaključen je sa zakupodavcem u 2012. na vrijeme tri godine i ugovorenu zakupninu u iznosu 8.000,00 kn godišnje. U 2014. Općina je podmirila ugovorenu zakupninu za 2014. i prethodnu godinu u iznosu 16.000,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Predlaže se utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaze i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Tučepi je imala pet zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu i dva dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

1.1. Načela upravljanja imovinom Općine Tučepi sukladno važećem zakonskom okviru

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

Načelo javnosti - upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Tučepi osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja i raspolaganja imovinom u propisima i drugim aktima koji se donose na temelju Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 94/13, 18/16) te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Tučepi u Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Tučepi i Planu upravljanja imovinom Općine Tučepi (dalje u tekstu: Plan upravljanja), redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju i raspolazu imovinom u vlasništvu Općine Tučepi, javnom objavom najvažnijih odluka o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Općine Tučepi i vođenjem Registra imovine u vlasništvu Općine Tučepi.

Načelo predvidljivosti - upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Tučepi mora biti predvidljivo za suvlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na nekretninama i ostalim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Općine Tučepi.

Predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

Načelo učinkovitosti - imovinom u vlasništvu Općine Tučepi upravlja se i raspolaze učinkovito radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva određenih Strategijom i Planom upravljanja od javnog interesa. Temeljni je cilj učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Tučepi prema načelu »dobroga gospodara«, doprinositi fiskalnoj konsolidaciji i dugoročnoj stabilnosti javnih financija i kvalitetnog pružanja javnih usluga. Pri tome se moraju ostvarivati principi mjerljivosti rezultata. Programi gospodarskog razvoja temelje se i na radu učinkovite lokalne uprave i odgovornoga gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Tučepi, te odgovornoga upravljanja trgovačkim društvima u vlasništvu Općine Tučepi i imovinom u vlasništvu Općine Tučepi općenito. Uspostava učinkovitoga i transparentnoga sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Tučepi preduvjet je za stvaranje društva bez korupcije.

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

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013. do 2017. godine (»Narodne novine«, broj 76/13), Plan ukupnog razvoja (strateški razvojni program) Općine Tučepi za razdoblje 2016. – 2020. godine (donesen na 28. sjednici Općinskog vijeća, održanoj 21. prosinca 2016. godine) i na odredbe odluka donesenih u vezi s upravljanjem imovinom.

Republika Hrvatska upućuje na potrebu radikalno drugačije upotrebe imovine u vlasništvu Općine Tučepi i svake druge imovine u hrvatskom društvu. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je svih strukturnih reformi koje moraju osigurati bolji život svojim građanima.

Temeljni cilj jest učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Tučepi prema načelu učinkovitosti (»dobroga gospodara«). U tu svrhu potrebno je aktivirati nekretnine u vlasništvu Općine Tučepi i staviti ih u funkciju gospodarskoga razvoja.

Osnovna pretpostavka za promjene u učinkovitijem korištenju imovine u vlasništvu Općine Tučepi 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 Tučepi 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 Tučepi 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.

Važna smjernica Strategije je da svi podaci o imovini moraju biti konkretni, točni i redovito ažurirani, a kako bi predstavljali vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Tučepi. Na Internet stranici Općine Tučepi postavljen je widget *Imovina* u kojem će se nalaziti dokumenti neophodni za upravljanje i raspolaganje imovinom kao i pozivi i natječaji za prodaju ili zakup imovine u vlasništvu Općine Tučepi.

2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

2.1. Zakoni i drugi propisi

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

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

Ustav i Zakoni:

- Ustav 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 105/97, 64/00, 65/09, 125/11),
- Zakon o cestama (»Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14),
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (»Narodne novine«, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, broj 16/07, 152/08, 124/10, 56/13),
- Zakon o Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave (»Narodne novine«, broj 18/13, 127/13, 74/14),
- Zakon o gradnji (»Narodne novine«, broj 153/13),
- Zakon o građevinskoj inspekciji (»Narodne novine«, broj 153/13)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (»Narodne novine«, broj 74/14),
- Zakon o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 120/16),
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu (»Narodne novine«, broj 78/12, 152/14),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine«, broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15),
- Zakon o koncesijama (»Narodne novine«, broj 143/12),
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15),
- Zakon o najmu stanova (»Narodne novine«, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06),
- 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),

- Zakon o obrani (»Narodne novine«, broj 73/13, 75/15, 27/16),
- Zakon o obveznim odnosima (»Narodne novine«, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 39/13, 48/15),
- Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje (»Narodne novine«, broj 78/15),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine«, broj 86/12, 143/13),
- Zakon o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom i prekršajem (»Narodne novine«, broj 145/10),
- Zakon o poticanju ulaganja (»Narodne novine«, broj 102/15),
- Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (»Narodne novine«, broj 174/04, 92/05, 02/07, 107/07, 65/09, 137/09, 146/10, 55/11, 140/12, 19/13, 33/13, 148/13, 92/14),
- 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),
- Zakon o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 78/15),
- Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 133/13, 152/14, 22/16),
- Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita (»Narodne novine«, broj 31/11),
- Zakon o šumama (»Narodne novine«, broj 140/05, 82/06, 129/08, 80/10, 124/10, 25/12, 68/12, 148/13, 94/14),
- 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),
- Zakon o tržištu kapitala (»Narodne novine«, broj 88/08, 146/08, 74/09, 54/13, 159/13, 18/15, 110/15),
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (»Narodne novine«, broj 92/10),
- Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 94/13, 18/16),
- 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),

- Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstva i drugih središnjih tijela državne uprave (»Narodne novine«, broj 15/11, 22/12, 39/13, 125/13, 148/13),
- Zakon o Vladi Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 150/11, 119/14),
- 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 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15),
- 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),
- Zakon o zaštiti okoliša (»Narodne novine«, broj 80/13, 153/13, 78/15),
- Zakon o zaštiti na radu (»Narodne novine«, broj 71/14, 118/14, 154/14),
- Zakon o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13).

Podzakonski propisi i drugi akti:

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (»Narodne novine«, broj 48/14, 150/14, 133/15, 22/16, 49/16),
- Pravilnik o evidencijama u arhivima (»Narodne novine«, broj 90/02, 106/07),
- Pravilnik o geodetskom projektu (»Narodne novine«, broj 12/14),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (»Narodne novine«, broj 79/14, 41/15, 75/15),
- 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 energetskega certifikata zgrade i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (»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),
- Pravilnik o obveznom sadržaju idejnog projekta (»Narodne novine«, broj 55/14, 41/15),
- Pravilnik o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina (»Narodne novine«, broj 64/14, 41/15, 105/15, 61/16),

- Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (»Narodne novine«, broj 78/13),
- Pravilnik o osobama ovlaštenim za energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (»Narodne novine«, broj 73/15),
- Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima (»Narodne novine«, broj 86/07, 25/09, 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 26/13),
- Pravilnik o registru prostornih jedinica (»Narodne novine«, broj 37/08),
- Pravilnik o tehničkom pregledu građevine (»Narodne novine«, broj 108/04),
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje ovlaštenja za kontrolu projekata (»Narodne novine«, broj 32/14, 69/14, 27/15),
- Pravilnik o uvjetima i načinu vođenja građevnog dnevnika (»Narodne novine«, broj 142/13),
- 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),
- Pravilnik o zaštiti i čuvanju arhivskog i registraturnog gradiva izvan arhiva (»Narodne novine«, broj 63/04, 106/07).
- Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 127/13),
- Uredba o izgledu i sadržaju standardnih obrazaca i objavama koncesija (»Narodne novine«, broj 20/13),
- 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 nadzoru nad provedbom Zakona o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 10/12),
- Uredba o načinu izrade i postupanju s dokumentacijom za nadmetanje i ponudama (»Narodne novine«, broj 10/12),
- Uredba o načinu prodaje dionica i poslovnih udjela (»Narodne novine«, broj 129/13, 66/14),
- Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine« broj 127/13),

- Uredba o načinu raspolaganja prilikom zamjene, darovanja i osnivanja založenog prava na dionicama i poslovnim udjelima u trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 109/11),
- 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),
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 74/14),
- Uredba o raspolaganju nekretninama koje se daju na korištenje tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna te drugim osobama (»Narodne novine«, broj 80/11),
- Uredba o registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 55/11),
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (»Narodne novine«, broj 40/97, 117/05),
- Uredba o visini naknade za obavljanje poslova upravljanja dionicama i poslovnim udjelima (»Narodne novine«, broj 130/13),
- 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 03/10/13).

Akti Općine Tučepi:

- Statut Općine Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, broj 04/09, 01/13),
- Odluka o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi na dijelu nekretnine označene kao kč.br. 7023/2 k.o. Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, 01/13),
- Odluka o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi na dijelu nekretnine označene kao kč.br. 6997/1 k.o. Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, 06/13),
- Odluka o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, broj 01/14),
- Odluka o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (»Glasnik Općine Tučepi«, broj 01/14),
- Odluka o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi na dijelu nekretnine označene kao kč.br. 7047 k.o. Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, 01/14),
- Odluka o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi na dijelu nekretnine označene kao kč.br. 6997/1 k.o. Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, 04/14),

- Odluka o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi na dijelu nekretnine označene kao kč.br. 6997/4 k.o. Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, 04/14),
- Odluka o visini zakupnine za poslovne prostore u kojima se obavljaju djelatnosti od općinskog ili javnog interesa te namjeni poslovnih prostora u vlasništvu Općine Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, broj 08/14),
- Odluka o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi na dijelu nekretnine označene kao kč.br. 7100 k.o. Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, 01/15),
- Odluka o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi na dijelu nekretnine označene kao kč.br. 7050 k.o. Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, 03/15),
- Odluka o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi na dijelu nekretnine označene kao kč.br. 6966 k.o. Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, 03/15),
- Odluka o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi na dijelu nekretnine označene kao kč.br. 6997/2 k.o. Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, 03/15),
- Odluka o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi na dijelu nekretnine označene kao kč.br. 6997/2 k.o. Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, 03/15),
- Odluka o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi na dijelu nekretnine označene kao kč.br. 6960 k.o. Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, 05/15),
- Odluka o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi na dijelu nekretnine označene kao kč.br. 6967 k.o. Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, 02/16),
- Odluka o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi na dijelu nekretnine označene kao kč.br. 7022/5 k.o. Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, 04/16),
- Odluka o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi na dijelu nekretnine označene kao kč.br. 1857 k.o. Kotišina (»Glasnik Općine Tučepi«, 06/16),
- Odluka o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi na dijelu nekretnine označene kao kč.br. 4179/2 k.o. Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, 06/16),
- Odluka o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi na dijelu nekretnine označene kao kč.br. 6961 k.o. Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, 18/16),
- Odluka o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi na dijelu nekretnine označene kao kč.br. 6997/1 k.o. Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, 03/17),
- Odluka o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi na dijelu nekretnine označene kao kč.br. 7062 k.o. Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, 03/17),
- Odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, broj 03/17),
- Odluka o Izmjenama i dopunama Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, broj 05/17),
- Odluka o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi na dijelu nekretnine označene kao kč.br. 6985 k.o. Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, 05/17),
- Odluka o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi na dijelu nekretnine označene kao kč.br. 6960 k.o. Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, 05/17).

2.2. Obuhvat oblika 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 državne imovine u skladu sa čl. 4. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 94/13, 18/16), a kojima Općina Tučepi raspolaže su sljedeći:

- poljoprivredno zemljište,
- ostalo građevinsko zemljište,
- šume i šumska zemljišta,
- poslovni prostori u vlasništvu Općine Tučepi,
- ceste,
- društveno vlasništvo i opće narodna imovina,
- prihodi proračuna koji se ostvaruju na temelju naplaćivanja naknada za korištenje imovine,
- potraživanja Općine Tučepi prema fizičkim i pravnim osobama,
- imovina u obliku dionica i poslovnih udjela u trgovačkim društvima i potraživanja u istima, te u obliku poslovnih prostora koja u cijelosti nije procijenjena, a vlasništvo je Općine Tučepi,
- sportski objekti.

2.3. Postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Tučepi

Postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Tučepi 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 raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Općine Tučepi imaju Općinsko vijeće odnosno načelnik, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Općinsko vijeće, odnosno načelnik stječu, otuđuju, raspolažu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine Tučepi pažnjom dobrog domaćina 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 donošenjem odluka Općine Tučepi iz područja upravljanja imovinom:

- 18. ožujka 2013. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluku o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi, Ovom Odlukom ukida se svojstvo javnog dobra na dijelu nekretnine označene kao katastarska čestica zem. 7023/2

k.o. Tučepi, put, površine 1080 m², upisanoj kao Javno dobro u općoj uporabi – neotuđivo vlasništvo Općine Tučepi, a poradi činjenice da navedena nekretnina nema više funkciju javnog puta – ceste.

- 19. prosinca 2013. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluku o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi, ovom Odlukom ukida se svojstvo (status) javnog dobra – puta, na dijelu nekretnine označene kao katastarska čestica zem. 6997/1 k.o. Tučepi, površine 10 m² i dijelu nekretnine označene kao katastarska čestica zem. 6997/1 k.o. Tučepi, površine površine 33 m². Na navedenim nekretninama svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi prestaje stoga što se predmetne nekretnine već odavna ne koriste kao put, već iste predstavljaju građevinsko zemljište na kojima je izgrađen dio obiteljske kuće.
- 7. ožujka 2014. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluku o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Tučepi kojom se utvrđuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze Općine Tučepi i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Općine Tučepi, kao i poslovnog prostora na kojem Općine Tučepi ima pravo raspolaganja i korištenja, te kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine Tučepi.
- 7. ožujka 2014. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluku o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora kojom se propisuju uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Tučepi. Pod poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto, odnosno prostor namijenjen za obavljanje djelatnosti u smislu propisa o obrtu i trgovačkim društvima, odvjetničkoj, javnobilježničkoj i drugih poslovnih djelatnosti.
- 7. ožujka 2014. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluku o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi, ovom Odlukom ukida se svojstvo (status) javnog dobra – puta, na dijelu nekretnine označene kao katastarska čestica zem. 7047 k.o. Tučepi (Dionica – zaselak Pašalići), površine 10 m², na dijelu navedene nekretnine svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi prestaje stoga što se navedeni dio nekretnine već odavna ne koristi kao put, već se u naravi radi o građevinskom zemljištu na kojem je izgrađen dio obiteljske kuće.
- 30. svibnja 2014. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluku o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi, ovom Odlukom ukida se svojstvo (status) javnog dobra – puta, na dijelu nekretnine označene kao katastarska čestica zem. 6997/1 k.o. Tučepi, površine 29 m², na dijelovima navedene nekretnina svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi prestaje stoga što se navedeni dijelovi nekretnina već odavna ne koriste kao put, već se u naravi radi o građevinskom zemljištu na kojem je izgrađen dio obiteljske kuće.
- 30. svibnja 2014. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluku o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi. Ovom Odlukom ukida se svojstvo (status) javnog dobra – puta, na dijelu nekretnine označene kao katastarska

čestica zem. 6997/4 k.o. Tučepi (Put u Livadi), površine 15 m², na dijelovima navedene nekretnina svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi prestaje stoga što se navedeni dijelovi nekretnina već odavno ne koriste kao put, već se u naravi radi o građevinskom zemljištu na kojem je izgrađen dio obiteljske kuće.

- 11. studenog 2014. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluku o visini zakupnine za poslovne prostore u kojima se obavljaju djelatnosti od općinskog ili javnog interesa te namjeni poslovnih prostora u vlasništvu Općine Tučepi kojom se određuju djelatnosti od općinskog ili javnog interesa koje se obavljaju u poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Tučepi, visina najamnine za te poslovne prostore te se određuje namjena pojedinih poslovnih prostora. Djelatnosti od općinskog ili javnog interesa koje se obavljaju u poslovnim prostorima su: zdravstvena zaštita, komunalne djelatnosti, osnovnoškolske djelatnosti, djelatnost turističkih zajednica, djelatnosti neprofitabilnih udruga i djelatnosti političkih stranaka.
- 19. ožujka 2015. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluku o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi. Ovom Odlukom ukida se svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi – puta na dijelu nekretnine označene kao katastarska čestica zem. 7100 k.o. Tučepi, površine 12 m², na dijelu navedene nekretnine svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi prestaje stoga što se navedeni dio nekretnine nikad nije ni koristio kao put, već se u naravi radi o građevinskom zemljištu nad kojim je izgrađen balkon stambene zgrade - obiteljske kuće.
- 5. lipnja 2015. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluku o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi. Ovom Odlukom ukida se svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi – puta, na dijelu nekretnine označene kao katastarska čestica zem. 6966 k.o. Tučepi (put za Sv. Katom), površine 29 m², na dijelu navedene nekretnine svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi prestaje stoga što se navedeni dio nekretnine ne koristi kao put, već se u naravi radi o građevinskom zemljištu na kojem je izgrađen dio obiteljske stambene zgrade u zaselku Srida Sela u Tučepima.
- 5. lipnja 2015. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluku o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi. Ovom Odlukom ukida se svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi – puta na dijelu nekretnine označene kao katastarska čestica zem. 6997/2 k.o. Tučepi (put u Livadi), površine 4 m², na dijelu navedene nekretnine svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi prestaje stoga što se navedeni dio nekretnine ne koristi kao put, već se u naravi radi o građevinskom zemljištu nad kojim je izgrađeno stepenište stambeno-poslovne zgrade.
- 5. lipnja 2015. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluku o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi. Ovom Odlukom ukida se svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi – puta, na dijelu nekretnine označene kao katastarska čest. zem. 6997/2 k.o. Tučepi, površine 17 m², na dijelu navedene nekretnine svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi prestaje stoga što se

navedeni dio nekretnine već odavna ne koristi kao put, već se u naravi radi o građevinskom zemljištu nad kojim je izgrađen balkon obiteljske kuće.

- 5. lipnja 2015. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluku o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi. O ovom Odlukom ukida se svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi – puta, na dijelu nekretnine označene kao katastarska čestica zem. 7050 k.o. Tučepi (put kod Marasa), površine 1 m², na dijelu navedene nekretnine svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi prestaje stoga što se navedeni dio nekretnine ne koristi kao put, već se u naravi radi o građevinskom zemljištu nad kojim je izgrađen dio stepeništa jednostavne (stambene) zgrade u zaselku Podpeč u Tučepima.
- 15. rujna 2015. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluku o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi. O ovom Odlukom ukida se svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi – puta, na dijelu nekretnine označene kao katastarska čestica zem. 6960 k.o. Tučepi, ukupne površine 15 m², na navedenoj nekretnini svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi prestaje stoga što se predmetne nekretnine već odavna ne koriste kao put, već iste predstavljaju građevinsko zemljište na kojima je izgrađen dio zgrade (čestica zgr. 112 k.o. Tučepi).
- 10. veljače 2016. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluku o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi. O ovom Odlukom ukida se svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi – puta, na dijelu nekretnine označene kao katastarska čest. zem. 6967 k.o. Tučepi (put za Sv. Katom), površine 7 m², na dijelu navedene nekretnine svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi prestaje stoga što se navedeni dio nekretnine ne koristi kao put, već se u naravi radi o građevinskom zemljištu na kojem je izgrađen dio zgrade u zaselku Srida Sela u Tučepima.
- 27. travnja 2016. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluku o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi. O ovom Odlukom ukida se svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi – puta na dijelu nekretnine označene kao katastarska čestica zem. 7022/5 k.o. Tučepi, površine 49 m², na dijelu navedene nekretnine svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi prestaje stoga što se navedeni dio nekretnine već odavna ne koristi kao put, već se u naravi radi o građevinskom zemljištu na kojem je izgrađen dio obiteljske kuće.
- 9. kolovoza 2016. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluku o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi. O ovom Odlukom ukida se svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi – puta, na dijelu nekretnine označene kao katastarska čest. zem. 1857 k.o. Kotišina, površine 498 m² s istog osnova ukida se i svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi – puta na nekretnini označenoj kao dio katastarske čest. zem. 4179/2, površine 845 m², na navedenim nekretninama svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi prestaje stoga što predmetni dijelovi čestica ulaze u sastav građevinske čestice za rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju hotela „Jadran“ u Tučepima, a sve sukladno odredbama

Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko-turističke zone T1 (zone hotela „Jadran“) na zapadnom dijelu naselja.

- 21. prosinca 2016. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluku o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi. Ovom Odlukom ukida se svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi – puta, na dijelu nekretnine označene kao katastarska čest. zem. 6961 k.o. Tučepi, u površini od 13 m², na navedenoj nekretnini svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi prestaje stoga što se predmetne nekretnine već odavno ne koriste kao put, već iste predstavljaju građevinsko zemljište na kojima je izgrađen dio obiteljske kuće i pomoćne građevine.
- 6. veljače 2017. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluku o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Tučepi kojom se uređuje nadležnost, uvjeti i postupak raspolaganja nekretninama, postupak provođenja javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Tučepi te ostali načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine. Općinski načelnik i Općinsko vijeće, sukladno Zakonu i Statutu te ovoj Odluci, upravljaju i raspolazu nekretninama u vlasništvu Općine. Pod raspolaganjem nekretninama podrazumijeva se: stjecanje, otuđenje, zamjena, davanje i primanje na dar nekretnina, davanje u najam odnosno zakup te drugi načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine, a sukladno zakonskim propisima.
- 6. ožujka 2017. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluku o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi. Ovom Odlukom ukida se svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi – puta na dijelu nekretnine označene kao katastarska čestica zem. 6997/1 k.o. Tučepi, u površini od 19 m², na navedenoj nekretnini svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi prestaje stoga što se predmetna nekretnina već odavno ne koristi kao put, već ista predstavlja građevinsko zemljište na kojoj je izgrađen dio terase (nadstrešnice) obiteljske kuće.
- 6. ožujka 2017. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluku o ukidanju svojstva javnog dobra u općoj uporabi. Ovom Odlukom ukida se svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi – puta na dijelu nekretnine označene kao katastarska čestica zem. 7062 k.o. Tučepi, u površini od 6 m², na navedenoj nekretnini svojstvo (status) javnog dobra u općoj uporabi prestaje stoga što se predmetna nekretnina već odavno ne koristi kao put, već ista predstavlja građevinsko zemljište na kojoj je izgrađen dio obiteljske kuće (zaselak Čovići).
- 18. travnja 2017. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Tučepi u kojoj se iza članka 15. navedene Odluke dodaje članak 15a.

Općina Tučepi nema ustrojen Registar imovine. U tijeku je izrada jedinstvenog programskog sustava koji će objediniti knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine sa drugim potrebnim podacima u bazama podataka kako bi se

osigurala funkcionalnost, transparentnost i iskoristivost imovinskih resursa. Programski sustav bit će usklađen sa propisima iz oblasti upravljanja i raspolaganja imovinom.

2.4. Nadležnost u upravljanju i raspolaganju imovinom Općine Tučepi

Imovinom u vlasništvu Općine Tučepi trenutačno upravlja Općina Tučepi koja se nalazi na kč.br. 4791/37 k.o. Tučepi na adresi Kraj 39a, 21325 Tučepi.

Općina Tučepi ima u vlasništvu sljedeće dionice odnosno udjele u poduzećima VODOVOD d.o.o. Makarska (8,60%) i TUČEPI d.o.o. Tučepi(100%).

Općina Tučepi je stavila na raspolaganje imovinu prema trgovačkom društvu u vlasništvu Općine Tučepi:

- TUČEPI d.o.o. za komunalne djelatnosti – Poslovni prostor na adresi Kraj 39a, 21325 Tučepi, Prizemlje zgrade općinske Uprave.

DRUGE FIZIČKE I PRAVNE OSOBE - ZAKUPNICI POSLOVNOG PROSTORA u vlasništvu Općine Tučepi su: Stomatološka ordinacija, Kraj 39a, 21325 Tučepi, prizemlje zgrade općinske Uprave i Ambulanta Tučepi, Kraj 39a, 21325 Tučepi, prizemlje zgrade općinske Uprave.

POLITIČKE STRANKE - ZAKUPNICI POSLOVNOG PROSTORA u vlasništvu Općine Tučepi su: HDZ - Hrvatska demokratska zajednica, I. kat zgrade na adresi Kraj 46, 21325 Tučepi i SDP - Socijaldemokratska partija Hrvatske, I. kat zgrade općinske Uprave, Kraj 39a, 21325 Tučepi

PRODAJA NEKRETNINA u vlasništvu Općine Tučepi planirana je za: dio kč.br. 4177/1, 2182 m², k.o. Tučepi, kultura – šuma, kč.br. 27, 1193 m², k.o. Kotišina, kultura – pašnjak, dio kč.br. 7022/1, 124 m², k.o. Tučepi, kultura – put (dvorište obiteljske kuće).

Općina Tučepi ima nekretnine za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi, u planu je evidentiranje nerazvrstanih cesta (katastar i zemljišnoknjižni odjel) shodno odredbama Zakona o cestama (NN 74/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14).

Općina Tučepi dužna je sukladno članku 10. i 12. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 94/13, 18/16) izraditi Plan upravljanja imovinom u kojem se određuju provedbene mjere i godišnji zadaci u ostvarivanju ciljeva i smjernica Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Tučepi. Plan upravljanja imovinom donosi Općinsko vijeće za svaku proračunsku godinu. Plan će postupno obuhvaćati sve oblike upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Tučepi.

3. ANALIZA STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE TUČEPI

Postojeći model upravljanja nekretninama temelji se na analitičkim knjigovodstvenim evidencijama u kojima su upisani svi pojavni oblici dugotrajne imovine.

Općina Tučepi nema potpunu procjenu svojih nekretnina. Za nekretnine Općina Tučepi je u zemljišnim knjigama i katastru upisana kao vlasnik, odnosno posjednik te se kontinuirano provode procesi kako bi sve nekretnine bile upisane kao vlasništvo Općine. Uočena je potreba usklađenja postojećih podataka analitičkog knjigovodstva sa zemljišnim knjigama.

Upravljanjem nekretninama teži se obavljati u skladu sa zakonskim propisima i posebnim odlukama Općinskog vijeća, a uočeno je da ne postoje pisani procesi upravljanja nekretninama koje je potrebno dopuniti procedurama za upravljanje pojedinim vrstama nekretnina u kojima će se točno odrediti tijek postupanja, zaduženja, odgovornosti i ovlasti u upravljanju nekretninama.

Općina Tučepi nema poseban plan upravljanja nekretninama s obzirom da isti proizlazi iz Strategije. Obzirom da se godišnji plan upravljanja (kratkoročni ciljevi i smjernice) donosi u svrhu provođenja Strategije (srednjoročni ciljevi i smjernice), provedbene mjere godišnjeg plana upravljanja nekretninama donose se u svrhu provođenja Strategije što znači da će donošenje Plana upravljanja dodatno razraditi upravljanje i raspolaganje pojedinim oblicima nekretnina na godišnjoj razini kroz četiri godine tijekom razdoblja za koje se Strategija donosi.

Nekretnine koje Općina Tučepi ima u vlasništvu potrebno je u Registru imovine kontinuirano ažurirati. Ističe se potreba objediniti knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednostima te drugim potrebnim podacima u bazama podataka o imovini kroz jedan jedinstveni programski sustav kako bi se osigurala funkcionalnost, transparentnost i iskoristivost imovinskih resursa kao i pisani akti, procedure za upravljanje i raspolaganje imovinom. Kod transparentnosti i učinkovitosti korištenja imovine ističe se potreba u određivanju točnih zaduženja i nadležnosti za sve oblike imovine kako bi se obavljala transparentno i odgovorno, profesionalno i učinkovito u skladu sa zakonskom regulativom ali i kako bi se osigurala bolja iskoristivost evidentirane imovine i transparentno odredila njena vrijednost u tokovima budućih investiranja i razvoja. U budućem razdoblju potrebno je kontinuirano ažurirati zemljišne podatke sukladno stanju.

3.1. Postojeći oblici kultura Općine Tučepi

Pod postojećim oblicima kultura navedenim u posjedovnom listu i izvatku iz zemljišnih knjiga kojima Općina Tučepi raspolaže su sljedeće:

- Dvorište
- Groblje
- Luka
- Maslinik
- More i šljunčana obala
- Oranica
- Pašnjak
- Potok
- Put
- Školski dom
- Šuma
- Vinograd
- Vodosprema
- Voćnjak
- Vrt
- Zemljište
- Zgrada

3.2. Upravljanje nekretninama po posebnim propisima

U daljem tekstu naveden je dio zakonske regulative koji su od značaja za jedinicu lokalne samouprave u upravljanju nekretninama po posebnim zakonima i propisima čije je izvršenje povjereno jedinici lokalne samouprave.

*Odluka o objavljivanju pravila o udjelu potpora
kod prodaje zemljišta i zgrada od strane tijela javne vlasti
(»Narodne novine«, broj 106/08)*

Pravila o prodaji javnih zemljišta i zgrada od strane tijela javne vlasti sadržana su u Priopćenju Komisije u vezi s udjelom potpora kod prodaje zemljišta i zgrada od strane tijela javne vlasti. (SL C 209, 10. 7. 1997, str. 3. – 5.). Odluka propisuje načela postupanja u primjerima prodaje kroz postupak bezuvjetne ponude, prodaju bez postupka bezuvjetne ponude, obavješćivanje Komisije i žalbeni postupak. Zemljištem i zgradama u javnom vlasništvu u smislu ove Odluke smatraju se nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, te drugih tijela javne vlasti.

*Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske
(»Narodne novine« broj 127/13)*

Ovom Uredbom uređuju se oblici i način raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kojima raspolaže Državni ured za upravljanje državnom imovinom, prodaja nekretnina te kupnja nekretnina za korist Republike Hrvatske, prodaja na temelju javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, raspolaganje bez javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, zamjena nekretnina, kupnja nekretnina za korist Republike Hrvatske.

Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu se prodavati, moguće je razvrgnuti suvlasničke zajednice nekretnina, a mogu se zamijeniti s nekretninama u

vlasništvu drugih osoba u svrhu realizacije projekata od gospodarskog interesa za Republiku Hrvatsku ili jedinicu lokalne i područne (regionalne) samouprave te se mogu kupiti.

Nekretnine se mogu prodati javnim nadmetanjem ili javnim prikupljanjem ponuda, te kombinacijom javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, te iznimno, bez javnog nadmetanja ili javnog prikupljanja ponuda, u slučajevima propisanim Zakonom. Uredba propisuje uvjete i sadržaj javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, obveze i sadržaj kupoprodajnog ugovora te obveze za kupca.

Nekretnine se mogu, iznimno, prodati bez javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, i po tržišnoj cijeni, jedinicama lokalne i jedinicama područne (regionalne) samouprave, pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i s ciljem općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

*Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske
(»Narodne novine« broj 127/13)*

Propisano je da se nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave (općine, gradovi i županije) i ustanovama čiji je osnivač Republika Hrvatska, odnosno jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, i to u svrhu ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj (poduzetničke zone i slični projekti), ostvarenja projekata koji su od općega javnog ili socijalnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, groblja i drugih sličnih projekata, te izvršenja obveza Republike Hrvatske.

Na darovanje nekretnina pravnim i fizičkim osobama, bez obzira na vlasništvo, trgovačkim društvima čiji je Republika Hrvatska jedini osnivač i vlasnik te ustanovama čiji je jedan od osnivača Republika Hrvatska, a ukoliko obavljaju gospodarsku djelatnost i sudjeluju u prometu roba i usluga, primjenjuju se propisi o državnim potporama. Propisi o državnim potporama primjenjuju se i u slučaju kad jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave darovanu nekretninu dalje daruje, proda ili daje u najam ispod tržišne cijene, u korist poduzetnika koji se u smislu Zakona o državnim potporama mogu smatrati korisnicima državnih potpora.

*Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa
u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina
(»Narodne novine«, broj 80/11)*

Cilj je osiguravanje pretpostavki za učinkovitije provođenje projekata vezano za izgradnju infrastrukturnih građevina od interesa za Republiku Hrvatsku i u interesu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, radi uspješnijeg sudjelovanja u kohezijskoj politici Europske unije i u korištenju sredstava iz fondova Europske unije.

Zakon također uređuje rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i oslobođenje od plaćanja naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja na 26 zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske i vlasništvu jedinica lokalne, odnosno jedinica područne (regionalne) samouprave.

Zakon o vodama

(»Narodne novine«, broj 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14)

Zakonom se uređuje pravni status voda, vodnoga dobra i vodnih građevina, upravljanje kakvoćom i količinom voda, zaštita od štetnoga djelovanja voda, detaljna melioracijska odvodnja i navodnjavanje, djelatnosti javne vodoopskrbe i javne odvodnje, posebne djelatnosti za potrebe upravljanja vodama, institucionalni ustroj obavljanja tih djelatnosti i druga pitanja vezana za vode i vodno dobro.

Upravljanje vodama čine svi poslovi, mjere i radnje koje na temelju ovoga Zakona i zakona kojim se uređuje financiranje vodnoga gospodarstva poduzimaju Republika Hrvatska, Hrvatske vode, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave radi postizanja ciljeva opisano u odredbama ovoga Zakona, osim poslova, mjera i radnji u djelatnostima detaljne melioracijske odvodnje, javnoga navodnjavanja i vodnih usluga.

Javno vodno dobro čine zemljišne čestice opisane u odredbama ovoga Zakona koje su do dana stupanja na snagu Zakona o vodama (»Narodne novine«, broj 107/95) bile temeljem zakona ili temeljem bilo koje druge pravne osnove: opće dobro, javno dobro, javno vodno dobro, vodno dobro, javno dobro – vode, državno vlasništvo, vlasništvo jedinice lokalne samouprave, društveno vlasništvo bez obzira tko je bio nositelj prava korištenja, upravljanja ili raspolaganja, odnosno koje su u zemljišnoj knjizi bile upisane kao: javno dobro, javno vodno dobro, vodno dobro, državno vlasništvo, vlasništvo jedinice lokalne samouprave, društveno vlasništvo s naznakom ili bez naznake nositelja prava korištenja, upravljanja ili raspolaganja, općenarodna imovina, opće dobro i sl.

Zemljišnim česticama opisanim u odredbama ovoga Zakona i to uređenim potocima u građevinskom području jedinice lokalne samouprave koji se u cijelosti nadsvode ili zacijeve prestaje status vodnog dobra uz zadržanje prava služnosti vodova u svrhu njihovog građenja ili održavanja. S uređenim potocima izjednačene su građevine za zaštitu od erozija i bujica u građevinskom području jedinice lokalne samouprave.

Svatko, pod jednakim uvjetima, može koristiti javno vodno dobro za odmor i rekreaciju, na način i u opsegu koje određuje tijelo jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, uz prethodnu suglasnost Hrvatskih voda.

Za građenje cjevovoda za javnu vodoopskrbu, do 100 mm promjera i do 400 metara duljine na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinica područne (regionalne) samouprave, jedinica lokalne samouprave kao i pravnih osoba kojima su dioničari, udjeličari odnosno osnivači Republika Hrvatska, jedinica područne (regionalne) samouprave ili jedinica lokalne samouprave kao i cjevovoda za javnu

odvodnju otpadnih voda do 300 mm promjera i do 400 metara duljine na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinica područne (regionalne) samouprave, jedinica lokalne samouprave kao i pravnih osoba kojima su dioničari, udjeličari odnosno osnivači Republika Hrvatska, jedinica područne (regionalne) samouprave ili jedinica lokalne samouprave izdaje se odgovarajući akt o građenju sukladno propisima o prostornom uređenju i gradnji za čije je izdavanje dostatan idejni projekt, bez izdavanja lokacijske dozvole.

Za pravo građenja vodnih građevina u vlasništvu Republike Hrvatske ili služnosti radi njihova građenja ili održavanja, na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, ili pravnih osoba u kojima su jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave većinski udjeličar, dioničar ili osnivač s većinskim pravom odlučivanja, ne plaćaju se naknade za građenje i služnost, pod uvjetom uzajamnosti.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su od Hrvatskih voda ishoditi zahtjeve za izradu prostornih planova i mišljenje o poštivanju tih zahtjeva u odnosu na usklađenost tih prostornih planova s planskim dokumentima upravljanja vodama.

Upravljanjem kakvoćom voda za kupanje osigurava se očuvanje, zaštita i poboljšanje kakvoće površinskih voda koje se koriste za kupanje i time pridonosi očuvanju i zaštiti okoliša i ljudskog zdravlja. Jedinica lokalne samouprave donosi odluku kojom se utvrđuju lokacije za kupanje (kupališta) i trajanje sezone za kupanje na površinskim vodama, prikazuje ocjena o kakvoći površinskih voda za kupanje i obavlja klasifikacija te određuje profil vode za kupanje. U slučaju izvanrednih okolnosti koje mogu imati štetan utjecaj na kakvoću površinskih voda za kupanje i zdravlje kupaca, jedinica lokalne samouprave poduzima pravodobne i primjerene mjere koje uključuju obavješćivanje javnosti i, po potrebi, privremenu zabranu kupanja. Podatke o kupalištima, ocjenu kakvoće površinskih voda za kupanje, klasifikaciju, stanje i profil površinskih voda za kupanje i podatke o slučajevima izvanrednih okolnosti, koje mogu imati utjecaja na kakvoću površinskih voda za kupanje, jedinica lokalne samouprave dostavlja Hrvatskim vodama.

Jedinice lokalne samouprave dužne su putem isporučitelja vodne usluge osigurati skupljanje i pročišćavanje komunalnih otpadnih voda, prije njihovog izravnoga ili neizravnoga ispuštanja u vode, u skladu s izdanom vodopravnom dozvolom za ispuštanje otpadnih voda.

Pravne i fizičke osobe dužne su otpadne vode ispuštati u građevine javne odvodnje ili u individualne sustave odvodnje otpadnih voda odnosno na drugi način sukladno odluci o odvodnji otpadnih voda. Na temelju toga, za područje aglomeracije u granicama jedinice lokalne samouprave odluku donosi njezino predstavničko tijelo. U slučaju da se aglomeracija prostire na području više jedinica lokalne samouprave, odluku o odvodnji otpadnih voda donosi jedinica područne (regionalne) samouprave, na prijedlog jedinica

lokalne samouprave. Ako jedinice područne (regionalne) samouprave ne donesu odluku o odvodnji otpadnih voda odluku donosi Ministar poljoprivrede.

Propis o općem korištenju voda donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, uz prethodno pribavljeno mišljenje Hrvatskih voda, po potrebi donosi detaljniji provedbeni propis o mjestu, načinu i opsegu općeg korištenja voda.

Odluku o ograničenju korištenja voda donosi gradonačelnik odnosno općinski načelnik, a ako se ograničenje odnosi na više jedinica lokalne samouprave odluku o tome donosi župan.

Odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave propisuje se: način održavanja građevina te osiguranje odgovarajuće kakvoće i dovoljne količine voda i uvjete korištenja javnih zdenaca, javnih crpki i drugih sličnih građevina, koji nisu uključeni u sustav javne vodoopskrbe.

Odluku o zaštiti izvorišta, uz prethodnu suglasnost Hrvatskih voda, donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, ako je zona na području jedinice lokalne samouprave, predstavničko tijelo jedinice područne (regionalne) samouprave, na prijedlog jedinice lokalne samouprave, ako se zona prostire na području više jedinica lokalne samouprave u sastavu iste jedinice područne (regionalne) samouprave, sporazumno predstavnička tijela jedinica područne (regionalne) samouprave, na prijedlog jedinice lokalne samouprave, ako se zona prostire na području više jedinica područne (regionalne) samouprave.

Jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi izvorište ili površinski vodozahvat može predložiti jedinici područne (regionalne) samouprave da sukladno zakonu kojim se uređuje financiranje vodnoga gospodarstva uvede naknadu za razvoj, radi financiranja potreba u cilju zaštite izvorišta i površinskih vodozahvata u zonama sanitarne zaštite, potrebna posebna povećana ulaganja u komunalne vodne građevine, potrebna sredstva za takva ulaganja osiguravaju se sukladno zakonu kojim se uređuje financiranje vodnoga gospodarstva.

Naredbe o obvezi sudjelovanja pojedinih pravnih osoba i građana sukladno navedenim odredbama Zakona, u obrani od poplava donose čelnici jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Građevine oborinske odvodnje s javnih površina i iz građevina stambenih zgrada poslovnih i drugih prostora koje se na njih imaju priključiti, u građevinskim područjima, grade i održavaju jedinice lokalne samouprave iz svog proračuna. Jedinice lokalne samouprave mogu ustupiti gradnju i/ili održavanje građevina isporučiteljima vodnih usluga na način određen odredbama ovoga Zakona.

Informacijski sustav voda se usklađuje i povezuje s informacijskim sustavima koje vode druga tijela državne uprave, tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravne osobe s javnim ovlastima.

Tijela državne uprave, tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravne osobe s javnim ovlastima koja posjeduju podatke od značaja za upravljanje vodama i vođenje vodne dokumentacije obvezna su ih ustupiti ili učiniti dostupnima u elektroničkom obliku Hrvatskim vodama na njihov zahtjev.

Koncesija za gospodarsko korištenje voda nije potrebna Republici Hrvatskoj, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, niti pravnim osobama kojima su Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave jedini udjeličar, dioničar ili osnivač s isključivim pravom odlučivanja, za korištenje voda po ovom Zakonu ili posebnom zakonu ili radi zahvaćanja voda u skladu sa navedenim odredbama Zakona. Dokumentacija za nadmetanje u postupku davanja koncesija pored sastavnica uređenih Zakonom o koncesijama, sadržavati i mišljenja drugih tijela državne uprave, jedinica lokalne samouprave i pravnih osoba s javnim ovlastima prema odredbama ovoga Zakona. Odluku o davanju koncesije donosi davatelj koncesije predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave prema pravnoj osobi koja može koncesijom steći pravo pružanja javne usluge pročišćavanja otpadnih voda i/ili pravo izvođenje ili projektiranja i izvođenja radova u djelatnosti pročišćavanja otpadnih voda i prema pravnoj ili fizičkoj osobi koja može koncesijom steći pravo pružanja javne usluge pražnjenja i odvoza otpadnih voda iz septičkih i sabirnih jama. Pravna ili fizička osoba može koncesijom steći pravo pružanja usluge javnoga navodnjavanja i/ili pravo izvođenja ili projektiranja i izvođenja radova u djelatnosti javnoga navodnjavanja. Ugovor o koncesiji sklapa jedinica lokalne samouprave zastupana po gradonačelniku, odnosno općinskom načelniku i koncesionar. Naknada za koncesije sukladno odredbama ovoga Zakona prihod je državnoga proračuna dijeli se između države i jedinica lokalne samouprave na čijem se području ostvaruje koncesija sukladno Zakonu o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Naknada za koncesiju pružanja javne usluge pročišćavanja otpadnih voda i/ili prava izvođenja ili projektiranja i izvođenja radova u djelatnosti pročišćavanja otpadnih voda i za pravo pružanja javne usluge pražnjenja i odvoza otpadnih voda iz septičkih i sabirnih jama prihod je proračuna jedinice lokalne samouprave. Naknada za koncesiju prava pružanja usluge javnoga navodnjavanja i/ili pravo izvođenja ili projektiranja i izvođenja radova u djelatnosti javnoga navodnjavanja prihod je proračuna jedinice lokalne (regionalne) samouprave.

Djelatnost Hrvatskih voda u korištenju voda – utvrđivanje zaliha voda, skrb o strateškim zalihama voda, vodoistražni radovi; davanje mišljenja na provedbene propise koje na temelju ovoga Zakona donose jedinice lokalne samouprave i/ili jedinice regionalne (područne) samouprave; poduzimanje drugih mjera za namjensko i racionalno korištenje voda; sufinanciranje gradnje građevina javne vodoopskrbe i nadzor nad namjenskim trošenjem sredstava u gradnji.

Djelatnost Hrvatskih voda u zaštiti voda – upravljanje kakvoćom voda, provedba monitoringa površinskih, uključivo i priobalnih voda i podzemnih voda, uključivo i laboratorijske poslove u provedbi monitoringa, primjena i nadzor nad primjenom

drugih obveznika primjene mjera iz Državnoga plana mjera za slučaj izvanrednih i iznenadnih onečišćenja, davanje mišljenja, a iznimno i suglasnosti, na provedbene propise koje na temelju ovoga Zakona donose jedinice lokalne samouprave i/ili jedinice regionalne (područne) samouprave, sufinanciranje gradnje građevina javne odvodnje otpadnih voda i nadzor nad namjenskim trošenjem sredstava u gradnji.

Statutom Hrvatskih voda se uređuju: način odlučivanja i druge ovlasti Upravnoga vijeća i generalnoga direktora, osnivanje i nadležnosti stručnoga savjeta, osnove unutarnjeg ustrojstva, način i uvjeti raspolaganja sredstvima, način ostvarivanja odnosa s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave u pitanjima upravljanja vodama, način ostvarivanja javnosti rada, naknada za rad i naknada putnih troškova članovima Upravnoga vijeća te druga pitanja za koja je ovim ili drugim zakonom određeno da se uređuju statutom.

Djelatnosti javne vodoopskrbe i javne odvodnje obavljaju se kao javna služba. Djelatnosti javne vodoopskrbe i javne odvodnje od interesa su za jedinice lokalne samouprave na uslužnom području. Jedinice lokalne samouprave su dužne osigurati obavljanje djelatnosti javne vodoopskrbe i javne odvodnje.

Vlada Republike Hrvatske uredbom uspostavlja uslužna područja i određuje njihove granice te po potrebi propisuje način donošenja i provedbe odluka koje po odredbama ovoga Zakona u djelatnostima javne vodoopskrbe i javne odvodnje donosi jedinica lokalne samouprave i isporučitelj vodnih usluga, ako se te odluke moraju u istovjetnom tekstu donijeti na vodoopskrbnom području, aglomeraciji ili uslužnom području. Propis se može donijeti nakon provedenoga postupka savjetovanja s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave i javnim isporučiteljima vodnih usluga.

Komunalne vodne građevine u vlasništvu javnog isporučitelja vodne usluge ne ulaze u stečajnu ili likvidacijsku masu te se u slučaju stečaja ili likvidacije javnog isporučitelja vodne usluge izlučuju u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, koja je, u smislu ovoga Zakona, njihov izravni ili neizravni udjeličar, dioničar ili osnivač.

Djelatnost javne vodoopskrbe i javne odvodnje obavljaju javni isporučitelji vodne usluge. Iznimno od toga, jedinice lokalne samouprave mogu drugim pravnim, odnosno fizičkim osobama dati koncesiju pod uvjetima definiranim ovim Zakonom.

Javni isporučitelj vodnih usluga javne vodoopskrbe ili javne odvodnje je trgovačko društvo u kojem sve udjele, odnosno dionice u temeljnom kapitalu imaju jedinice lokalne samouprave ili % u kojima sve udjele, odnosno dionice u temeljnom kapitalu izravno imaju jedinice lokalne samouprave, odnosno ustanova kojoj je osnivač jedinica lokalne samouprave.

Jedinica područne (regionalne) samouprave može biti osnivač javnih isporučitelja vodnih usluga koji isporučuju vodu namijenjenu ljudskoj potrošnji isključivo drugim

isporučiteljima vodnih usluga. U tom slučaju jedinica područne (regionalne) samouprave ima ovlasti i obveze koje po ovom Zakonu ima jedinica lokalne samouprave u djelatnostima javne vodoopskrbe.

Visinu cijene vodnih usluga odlukom određuje isporučitelj vodne usluge, uz suglasnost jedinice lokalne samouprave. Suglasnost na odluku o cijeni vodnih usluga daju gradonačelnici, odnosno općinski načelnici iz jedinica lokalne samouprave na vodoopskrbnom području, odnosno području aglomeracije. Suglasnost ne smije biti uvjetovana. U skladu s navedenim, isporučitelj vodne usluge je u obvezi zatražiti suglasnost od svih jedinica lokalne samouprave. U roku od 30 dana od podnošenja odluke jedinici lokalne samouprave na suglasnost ona je dužna izdati suglasnost, obrazloženo odbiti izdavanje ili zatražiti izmjene i dopune. Ne postupi li jedinica lokalne samouprave na opisani način, istekom roka smatra se da je suglasnost dana. Ako suglasnost treba izdati više jedinica lokalne samouprave na vodoopskrbnom području ili području aglomeracije smatra se da je ista izdana kada je izdaju jedinice lokalne samouprave koje su izravno ili neizravno većinski udjeličar, dioničar, odnosno osnivač javnoga isporučitelja vodne usluge.

Građevine i druge nekretnine mogu se priključiti na komunalne vodne građevine sukladno odluci o priključenju. Odluku o priključenju donosi predstavničko tijelo jedinica lokalne samouprave na prijedlog isporučitelja vodne usluge kojom se utvrđuje postupak priključenja i rokovi za priključenje. Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može izuzeti vlasnike nekretnina ili druge zakonite posjednike obveze priključenja na komunalne vodne građevine ukoliko su isti na odgovarajući način pojedinačno riješili vodoopskrbu i odvodnju otpadnih voda u skladu s odredbama ovoga Zakona.

Predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave dužna su donijeti odluku o priključenju u roku od 30 dana od dana podnošenja prijedloga. Ukoliko se odluka ne donese, odluku će na prijedlog isporučitelja vodne usluge donijeti predstavničko tijelo jedinice područne (regionalne) samouprave.

Upravni nadzor nad Hrvatskim vodama, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave u provedbi javnih ovlasti na temelju ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju Zakona, obavlja Ministarstvo, osim u dijelu nadzora koji obavlja Vijeće za vodne usluge.

U postupku nadzora, a sukladno pojedinim odredbama Zakona, Vijeće za vodne usluge ima ovlasti kojima može donijeti privremenu odluku o cijeni vodne usluge. Za vrijeme važenja ove odluke isporučitelju vodne usluge prestaje pravo zahtijevati ispunjenje obveza na naplatu vodne usluge od korisnika vodne usluge ili jedinice lokalne samouprave, osim u visini cijene vodne usluge utvrđene privremenom odlukom o cijeni vodne usluge.

Inspekcijski nadzor (državna vodopravna inspekcija) ne provodi se nad jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave u provedbi javnih ovlasti donošenja općih akata na temelju ovoga Zakona i rješavanja u upravnim stvarima temeljem ovoga Zakona. Državni vodopravni inspektor ne može narediti, jedinicama lokalne ili područne (regionalne) samouprave zahvate koji zahtijevaju ulaganja u vodne građevine, odnosno u javno vodno dobro, osim kada je to prijeko potrebno radi sprječavanja štetnih posljedica zbog događaja prouzročenoga višom silom. Iznos novčane kazne naplaćuje se u korist proračuna jedinica lokalne samouprave na čijem je području počinjen prekršaj ako pravna osoba ne postupi prema rješenju državnog vodopravnog inspektora, prisilit će se na izvršenje novčanom kaznom sukladno odredbama Zakona o općem upravnom postupku kojim je propisan postupak prisilnog izvršenja nenovčanih obveza novčanom kaznom.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u obvezi su donijeti opće akte na čije su donošenje ovlaštene ovim Zakonom u rokovima određenim provedbenim propisima iz članka 246. i 247. ovoga Zakona. Ne donesu li jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave opći akt iz članka 91. stavka 3. ovoga Zakona u rokovima određenim propisom iz članka 90. stavka 2. ovoga Zakona, na njihovom se vodoopskrbnom području ili aglomeraciji, neće iz državnoga proračuna, naknade za korištenje voda i naknade za zaštitu voda, sufinancirati građenje, rekonstrukcija ili sanacija, komunalnih vodnih građevina do stupanja na snagu tih općih akata sukladno članku 91. stavku 3. ovoga Zakona.

Jedinice lokalne samouprave u kojima je obavljanje komunalnih djelatnosti opskrbe pitkom vodom, odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda bilo ustrojeno sukladno članku 4. stavku 1. točki 3. i stavku 3. Zakona o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine«, broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09) dužne su uskladiti obavljanje djelatnosti javne vodoopskrbe i javne odvodnje s odredbama ovoga Zakona u roku od 2 godine od njegovog stupanja na snagu.

Zakon o cestama

(»Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14)

Ovim se Zakonom uređuje pravni status javnih cesta i nerazvrstanih cesta, način korištenja javnih cesta i nerazvrstanih cesta, razvrstavanje javnih cesta, planiranje građenja i održavanja javnih cesta, upravljanje javnim cestama, mjere za zaštitu javnih i nerazvrstanih cesta i prometa na njima, koncesije, financiranje i nadzor javnih cesta.

Javne ceste su ceste razvrstane kao javne ceste sukladno ovom Zakonu, koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim ovim Zakonom i drugim propisima, a lokalne ceste su javne ceste koje povezuju sjedište grada, odnosno općine s naseljima s više od 50 stanovnika unutar grada ili općine, ceste u urbanom području koje povezuju gradske četvrti sa županijskim cestama, ceste koje povezuju susjedne gradske četvrti međusobno, a koje su razvrstane kao lokalne ceste sukladno ovom Zakonu.

Ukoliko su građevina ili instalacija u isključivom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ne plaća se naknada sukladno odredbama ovoga Zakona.

Nerazvrstana cesta je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi. Nerazvrstana cesta se ne može otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste. Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i slično) može se dati u zakup sukladno posebnim propisima, ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstane ceste. Nekretnina koja je izvlaštenjem, pravnim poslom ili na drugi način postala vlasništvo jedinice lokalne samouprave, a lokacijskom dozvolom je predviđena za građenje nerazvrstane ceste, ne može se otuđiti. Nerazvrstana cesta upisuje se u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave. Kada je trajno prestala potreba korištenja nerazvrstane ceste ili njezinog dijela može joj se ukinuti status javnog dobra u općoj uporabi, a nekretnina kojoj prestaje taj status ostaje u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Odluku o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi nerazvrstane ceste ili njezinog dijela donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave. Odluka se dostavlja nadležnom sudu radi provedbe brisanja statusa javnog dobra u općoj uporabi nerazvrstane ceste u zemljišnoj knjizi.

Prijedlog za izvlaštenje nekretnine radi građenja, rekonstrukcije i održavanja nerazvrstane ceste podnosi jedinica lokalne samouprave ili u ime i za račun jedinice lokalne samouprave pravna osoba koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom sukladno propisima ovoga Zakona. Vlasnik izvlaštene nekretnine radi građenja, rekonstrukcije i održavanja nerazvrstanih cesta ima pravo na novčanu naknadu sukladno zakonu kojim je uređeno izvlaštenje, a može mu se umjesto novčane naknade dati u vlasništvo druga odgovarajuća nekretnina u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Jedinica lokalne samouprave, odnosno pravna osoba koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom sukladno propisima, može stupiti u posjed nekretnine izvlaštene radi građenja, rekonstrukcije ili održavanja nerazvrstane ceste i prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju ako joj je to odobreno rješenjem o stupanju u posjed nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju. Rješenje o stupanju u posjed donosi se na zahtjev jedinice lokalne samouprave, odnosno pravne osobe ako je rješenje o izvlaštenju izvršno, te ako je uz zahtjev za donošenje tog rješenja priložen dokaz da je prijašnjem vlasniku isplaćena naknada sukladno zakonu kojim se propisuje izvlaštenje, da mu je navedena naknada stavljena na raspolaganje ili da je odbio primiti navedenu naknadu. Jedinica lokalne samouprave može osnovati trgovačko društvo u svom vlasništvu radi obavljanja poslova upravljanja i održavanja nerazvrstanih cesta te poslova građenja nerazvrstanih cesta uz odgovarajuću primjenu odredbi Zakona.

Jedinica lokalne samouprave vodi jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama na svom području. Građenje, rekonstrukcija i održavanje nerazvrstane ceste financira se iz proračuna jedinice lokalne samouprave, komunalne naknade i komunalnog doprinosa prema propisima koji uređuju komunalno gospodarstvo, naknada za osnivanje prava služnosti, prava građenja i prava zakupa na nerazvrstanoj cesti i iz drugih izvora.

Jedinica lokalne samouprave uređuje vrste, opseg i rokove izvođenja radova redovitog i izvanrednog održavanja nerazvrstanih cesta te kontrolu i nadzor nad izvođenjem tih radova te propisuje prekršajne odredbe. Jedinica lokalne samouprave uređuje zaštitu nerazvrstanih cesta uz odgovarajuću primjenu odredbi Zakona te propisuje prekršajne odredbe. Dozvolu za izvanredni prijevoz izdaje jedinica lokalne samouprave, odnosno pravna osoba koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom kada se izvanredni prijevoz obavlja na nerazvrstanoj cesti. Sredstva za izdavanje dozvole uplaćuju se na račun jedinice lokalne samouprave, odnosno pravne osobe koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom. Dozvolu za izvanredni prijevoz izdaje pravna osoba koja upravlja javnom cestom a sredstva se uplaćuju na račun pravne osobe koja upravlja javnom cestom za izvanredni prijevoz koji se treba obaviti na javnoj cesti i na račun jedinice lokalne samouprave, odnosno pravne osobe koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom za izvanredni prijevoz koji se treba obaviti na nerazvrstanoj cesti. Ceste koje se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona koriste za promet vozila po bilo kojoj osnovi i koje su pristupačne većem broju korisnika, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu ovoga Zakona, postaju nerazvrstane ceste. U skladu s navedenim, postojeći upisi u zemljišnim knjigama nerazvrstanih cesta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave zamijenit će se po službenoj dužnosti upisom nerazvrstane ceste javnog dobra u općoj uporabi kao neotuđivog vlasništva jedinice lokalne samouprave. Nerazvrstane ceste izgrađene do dana stupanja na snagu Zakona o cestama («Narodne novine», broj 84/11) koje nisu evidentirane u katastru ili nije evidentirano njihovo stvarno stanje, evidentiraju se u katastru na temelju geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste, a koji pribavlja i nadležnom tijelu za katastar dostavlja jedinica lokalne samouprave, odnosno pravna osoba koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom sukladno propisima ovoga Zakona i rješenja nadležnog zemljišnoknjižnog suda o provedbi prijavnog lista. Nerazvrstane ceste upisat će se u zemljišnu knjigu kao javno dobro u općoj uporabi, kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave uz upis pravne osobe koja upravlja javnom cestom, bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi. Nekretnine koje su prema ovom Zakonu nerazvrstane ceste i bile su u uporabi kao nerazvrstane ili javne ceste prije 1. siječnja 1997. godine, javno su dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze.

Postojeći upisi u katastru i zemljišnim knjigama javnih cesta koje su na temelju ovoga Zakona postale ceste iz članka 98. stavka 1. podstavka 1. ovoga Zakona zamijenit će se po službenoj dužnosti upisom nerazvrstane ceste javnog dobra u općoj uporabi kao neotuđivog vlasništva jedinice lokalne samouprave na temelju odluke iz članka 98.

stavka 2. ovoga Zakona. Podatke o zemljišnoknjižnim česticama potrebne za promjenu upisa iz stavka 1. članka 132. u zemljišnim knjigama, zemljišnoknjižnom sudu po službenoj dužnosti dostavlja tijelo nadležno za katastar. Ceste iz članka 98. stavka 1. ovoga Zakona koje nisu evidentirane u katastru ili nije evidentirano njihovo stvarno stanje, evidentiraju se u katastru na temelju odluke iz članka 98. stavka 2. ovoga Zakona, geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste, a koji pribavlja i nadležnom tijelu za katastar dostavlja jedinica lokalne samouprave, odnosno pravna osoba koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom sukladno propisima iz članka 106. ovoga Zakona i rješenja nadležnog zemljišnoknjižnog suda o provedbi prijavnog lista. Ceste iz stavka 3. članka 132. upisat će se u zemljišnu knjigu kao javno dobro u općoj uporabi, kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave uz upis pravne osobe koja upravlja javnom cestom, bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi. Nerazvrstane ceste iz članka 131. stavka 1. i članka 132. stavka 1. ovoga Zakona evidentiraju se u katastru i upisuju u zemljišne knjige kao nerazvrstane ceste javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze, neovisno o postojanju upisa vlasništva i/ili drugih stvarnih prava treće osobe.

Zakon o šumama

*(»Narodne novine«, broj 140/05, 82/06, 129/08, 80/10,
124/10, 25/12, 68/12, 148/13, 94/14)*

Zakonom se uređuje uzgoj, zaštita, korištenje i raspolaganje šumom i šumskim zemljištima kao prirodnim bogatstvom, a s ciljem održavanja biološke raznolikosti te osiguranja gospodarenja na načelima gospodarske održivosti, socijalne odgovornosti i ekološke prihvatljivosti. Šume i šumska zemljišta dobra su od interesa za Republiku Hrvatsku te imaju njezinu osobitu zaštitu, a zaštićuju se i koriste na način određen Zakonom i posebnim propisima.

U izradi prostornih planova koje donosi jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave sudjeluje mjesno nadležni ured državne uprave.

Šumsku infrastrukturu mogu koristiti i druge prave i fizičke osobe pod uvjetima koje odredi Trgovačko društvo u skladu sa odredbama Zakona odnosno šumoposjednici ugovorom s jedinicom lokalne samouprave područja na kojem se šumska infrastruktura nalazi. Osobe koje gospodare šumama i šumskih zemljištem u suradnji s drugim ovlaštenicima prava na šumi i šumskome zemljištu te s nadležnom jedinicom lokalne samouprave, mogu pojedine prometnice zatvoriti rampama.

Pravne i fizičke osobe koje obavljaju prodaju proizvoda iskorištavanja šuma (drvni sortimenti) plaćaju šumski doprinos u visini 3,5% od prodajne cijene proizvoda na panju, a u brdskoplaninskim područjima i područjima od posebne državne skrbi 5% prodajne cijene proizvoda na panju. Sredstva šumskoga doprinosa uplaćuju se na poseban račun jedinice lokalne samouprave područja na kojem je objavljena sječa šume i koriste se isključivo za financiranje izgradnje komunalne infrastrukture. Radi

namjenskog korištenja i kontrole utroška sredstava, jedinice lokalne samouprave dužne su donijeti Program utroška sredstava šumskog doprinosa.

Zakon o javno-privatnom partnerstvu
(»Narodne novine«, broj 78/12, 152/14)

Zakon uređuje postupak predlaganja i odobravanja prijedloga projekata javno-privatnog partnerstva, praćenje provedbe projekata javno-privatnog partnerstva, sadržaj ugovora o javno-privatnom partnerstvu, pitanja projekata javno-privatnog partnerstva male vrijednosti te druga bitna pitanja. U smislu Zakona javno-privatno partnerstvo dugoročan je ugovorni odnos između javnog i privatnog partnera predmet kojeg je izgradnja i/ili rekonstrukcija i održavanje javne građevine u svrhu pružanja javnih usluga iz okvira nadležnosti javnog partnera. Privatni partner od javnog partnera preuzima obvezu i rizike uz financiranje i proces gradnje, te najmanje jedan od sljedeća dva rizika: rizik raspoloživosti javne građevine i rizik potražnje.

Zakon o poljoprivrednom zemljištu
(»Narodne novine«, broj 39/13, 48/15)

Zakonom se uređuje: održavanje i zaštita poljoprivrednog zemljišta, korištenje poljoprivrednog zemljišta, promjena namjene poljoprivrednog zemljišta i naknada, raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske, Zemljišni fond, Agencija za poljoprivredno zemljište, upravni i inspekcijski nadzor te prekršajne odredbe.

Poljoprivrednim zemljištem u smislu ovoga Zakona smatraju se poljoprivredne površine: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare kao i drugo zemljište koje se uz gospodarski opravdane troškove može privesti poljoprivrednoj proizvodnji. Neobraslo šumsko zemljište i zemljište obraslo početnim ili degradacijskim razvojnim stadijima šumskih sastojina (makija, garig, šikare, šibljaci i drugo), a pogodno je za poljoprivrednu proizvodnju smatra se poljoprivrednim zemljištem.

Jedinice lokalne samouprave za svoje područje propisuju potrebne agrotehničke mjere u slučajevima u kojima bi propuštanje tih mjera nanijelo štetu, onemogućilo ili smanjilo poljoprivrednu proizvodnju sukladno Pravilniku o agrotehničkim mjerama (»Narodne novine«, broj 142/13). Jedinice lokalne samouprave podnose Ministarstvu poljoprivrede i Agenciji za poljoprivredno zemljište godišnje izvješće o primjeni propisanih mjera za prethodnu godinu.

Jedinice lokalne samouprave propisuju mjere za uređivanje i održavanje poljoprivrednih rudina, a osobito održavanje živica i međa, održavanje poljskih putova, uređivanje i održavanje kanala, sprječavanje zasjenjivanja susjednih čestica te sadnju i održavanje vjetrobranskih pojasa. Jedinice lokalne samouprave podnose Ministarstvu

poljoprivrede i Agenciji za poljoprivredno zemljište godišnje izvješće o primjeni navedenih propisanih mjera do 31. ožujka svake tekuće godine za prethodnu godinu.

Tržišnu vrijednost zemljišta unutar građevinskog područja donosi državno tijelo u županiji nadležno za poljoprivredu na temelju podataka nadležne porezne uprave u obliku rješenja o naknadi koje se dostavlja Ministarstvu poljoprivrede, Agenciji za poljoprivredno zemljište i jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalazi. Sredstva ostvarena od naknade za promjenu namjene prihod su državnog proračuna 70% i 30% proračuna jedinice lokalne samouprave na čijem se području poljoprivredno zemljište nalazi a može se koristiti isključivo za okrupnjavanje, privođenje funkciji, povećanje vrijednosti poljoprivrednog zemljišta i sređivanje zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja poljoprivrednog zemljišta. Jedinice lokalne samouprave podnose godišnje izvješće o korištenju sredstava od naknade Ministarstvu poljoprivrede.

Pri gradnji objekata u poslovnoj zoni kada je jedinica lokalne samouprave investitor gradnje, investitor se oslobađa plaćanja naknade. Rješenje o oslobađanju naknade donosi ured državne uprave u županiji nadležno za poljoprivredu a dostavlja se Ministarstvu poljoprivrede i jedinici lokalne samouprave na čijem se području zemljište nalazi.

Poljoprivredno zemljište u vlasništvu države daje se u zakup i zakup za ribnjake putem javnog poziva na rok od 50 godina. Odluku o dodijeli zakupa i/ili zakupa za ribnjake donosi Agencija za poljoprivredno zemljište na prijedlog Povjerenstava za dodjelu zakupa na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske. Povjerenstvo za zakup čine tri predstavnika Agencije za poljoprivredno zemljište i dva predstavnika jedinice lokalne samouprave na čijem području se zemljište nalazi, od kojeg jednog predstavnika određuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave a drugog predstavnika izvršno tijelo jedinice lokalne samouprave. Povjerenstvo za zakup ribnjaka čine dva predstavnika Agencije za poljoprivredno zemljište i dva predstavnika jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi pretežni dio ribnjaka, od kojeg jednog predstavnika određuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave a drugog predstavnika izvršno tijelo jedinice lokalne samouprave i jedan predstavnik Ministarstva poljoprivrede. Jedinice lokalne samouprave dostavljaju Agenciji za poljoprivredno zemljište zahtjev za raspisivanje javnog poziva i dokumentaciju potrebnu za raspisivanje javnog poziva za zakup i zakup za ribnjake. Dokumentacija i zahtjevi podnose se prvenstveno za proizvodno-tehnološke cjeline poljoprivrednog zemljišta ili ribnjaka. Zahtjev za prikupljanje dokumentacije za raspisivanje javnog poziva za zakup i zakup za ribnjake jedinici lokalne samouprave može podnijeti zainteresirana fizička ili pravna osoba. Ako jedinica lokalne samouprave u roku od 30 dana ne postupi sukladno zahtjevu, dokumentaciju prikuplja zainteresirana fizička ili pravna osoba, koja istu zajedno sa zahtjevom za raspisivanje poziva dostavlja Agenciji za poljoprivredno zemljište. Primjerak ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države i zakupu za ribnjake dostavlja se jedinici lokalne samouprave na čijem području se zemljište nalazi, u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Sredstva ostvarena od zakupa, zakupa za ribnjake, prodaje izravnom pogodbom i davanja na korištenje bez javnog poziva prihod su državnog proračuna 25%, 10% proračuna jedinice područne (regionalne) samouprave i 65% proračuna jedinice lokalne samouprave, na čijem se području poljoprivredno zemljište nalazi. Sredstva ostvarena od zakupa koja su prihod jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave namijenjena su isključivo za programe katastarsko-geodetske izmjere zemljišta, sređivanja zemljišnih knjiga, za podmirenje dijela stvarnih troškova u vezi s provedbom Zakona, program razminiranja zemljišta, program uređenja ruralnog prostora izgradnjom i održavanjem ruralne infrastrukture vezane za poljoprivredu i akvakulturu, program uređenja zemljišta u postupku komasacije i hidromelioracije, program očuvanja ugroženih područja i očuvanja biološke raznolikosti i program sufinanciranja i druge poticajne mjere za unaprjeđenje poljoprivrede i akvakulture a namijenjena su i za sufinanciranje aktivnosti izrade programa, projekata i ostalih dokumenata neophodnih za provedbu mjera potpore iz Programa ruralnog razvoja 2014. – 2021., a čija se izrada ne sufinancira kroz mjere potpore iz toga Programa, čiji su korisnici jedinice lokalne samouprave. Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave podnose godišnje izvješće o korištenju sredstava ostvarenih od zakupa Ministarstvu poljoprivrede. Jedinice lokalne samouprave dužne su dokumentaciju, zahtjev za raspisivanje javnog poziva i dokumentaciju potrebnu za raspisivanje javnog poziva za zakup i zakup za ribnjake, dostaviti Agenciji za poljoprivredno zemljište u roku tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona a ukoliko dokumentacija ne bude dostavljena, jedinica lokalne samouprave gubi pravo na prihod od sredstava ostvarenih od raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države.

Za poljoprivredno zemljište u vlasništvu države koje je pogodno za poljoprivrednu proizvodnju, a za koje nisu sklopljeni ugovori o zakupu, Agencija za poljoprivredno zemljište može sklopiti ugovor o privremenom korištenju s fizičkom ili pravnim osobama za njihov zahtjev i to s dosadašnjim posjednicima po uvjetima utvrđenim Zakonom. U svezi s jedinicom lokalne samouprave, posjednici koji su koristili poljoprivredno zemljište i/ili zajedničke pašnjake u vlasništvu države bez ugovora, i u mirnom su posjedu istog, dostavljaju potvrdu jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave uz zahtjev.

Poljoprivredno zemljište u vlasništvu države izvan proizvodno-tehnološke cjeline može se zamijeniti za poljoprivredno zemljište u vlasništvu fizičkih ili pravnih osoba, koje je približno iste vrijednosti i nalazi se na području iste ili susjedne jedinice lokalne samouprave, radi ekonomičnijeg iskorištavanja i stvaranja povoljnijih uvjeta za poljoprivrednu proizvodnju. Agenciji za poljoprivredno zemljište dokumentaciju za poljoprivredno zemljište u vlasništvu države dostavlja jedinica lokalne samouprave ili fizička ili pravna osoba.

Prilikom prodaje poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnom pogodbom po tržišnoj cijeni koju utvrđuje Agencija za poljoprivredno zemljište, obavijest o podnesenom zahtjevu Agencija za poljoprivredno zemljište je dužna objaviti

na službenom webu i na oglasnoj ploči jedinice lokalne samouprave na čijem se području poljoprivredno zemljište nalazi. Pravo prvenstva na javnom pozivu za prodaju imaju nositelji obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva, zadruge koje se bave poljoprivrednom djelatnošću ili čiji su zadrugari poljoprivredni proizvođači i druge fizičke ili pravne osobe koje su sudjelovale u javnom pozivu, a koje imaju prebivalište, odnosno sjedište, najmanje dvije godine do objave javnog poziva na području jedinice lokalne samouprave za koju se raspisuje javni poziv. Sredstva ostvarena od prodaje izravnom pogodbom prema odluci vlade Republike Hrvatske o prodaji poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države za katastarske čestice koje se nalaze izvan proizvodno-tehnoloških cjelina, čija veličina nije veća od 1 ha, kako bi ostvarila društveno-gospodarske i strateške ciljeve u poljoprivredi, prihod su proračuna jedinice lokalne samouprave na čijem se području poljoprivredno zemljište nalazi, a namijenjena su isključivo za provedbu komasacije poljoprivrednog zemljišta te sufinanciranje aktivnosti izrade programa, projekata i ostalih dokumenata prijeko potrebnih za provedbu mjera potpore iz Programa ruralnog razvoja 2014.-2021., a čija se izrada ne sufinancira mjerama potpore iz toga Programa, čiji su korisnici jedinice lokalne samouprave.

Poljoprivredno zemljište u vlasništvu države Agencija za poljoprivredno zemljište može dati na korištenje bez javnog poziva znanstveno-nastavnim institucijama iz područja poljoprivrede, kaznionicama i ustanovama koje u obavljanju svoje djelatnosti imaju potrebu za poljoprivrednim zemljištem, a njihov je osnivač Republika Hrvatska ili jedinica područne (regionalne) samouprave.

Djelatnost Agencije za poljoprivredno zemljište je suradnja s državnim tijelima, ustanovama, jedinicama područne (regionalne) samouprave i jedinicama lokalne samouprave u svezi poslova iz djelokruga Agencije za poljoprivredno zemljište koji su joj stavljeni u nadležnost.

Jedinice područne (regionalne) samouprave i jedinice lokalne samouprave, Državna geodetska uprava, ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa i Agencija za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju obvezni su sudjelovati dostavom podataka kojima raspolažu u svrhu uspostave, razvoja, vođenja i održavanja Informacijskog sustava, bez naknade.

Jedinice lokalne samouprave dužne su nadzirati provođenje odluka o agrotehničkim mjerama i mjerama za uređivanje i održavanje poljoprivrednih rudina iz članaka 10. i 12. Zakona. Jedinice lokalne samouprave mogu obavljanje poslova (provođenje odluka o agrotehničkim mjerama i mjerama za uređivanje i održavanje poljoprivrednih rudina) organizirati zajednički. O utvrđenom stanju i poduzetim mjerama dužni su redovito izvještavati poljoprivrednu inspekciju u područnim jedinicama.

Površinama poljoprivrednog zemljišta koje su Programima raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države bile predviđene za povrati ostale namjene, od dana stupanja na snagu ovog Zakona a do privođenja namjeni od strane

jedinice lokalne samouprave, odnosno od povrata prijašnjim vlasnicima sukladno posebnom propisu raspolaže Agencija za poljoprivredno zemljište sukladno odredbama Zakona.

Evidenciju naplate po ugovorima o zakupu i poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države te koncesije za korištenje voda za uzgoj riba vode jedinice lokalne samouprave, odnosno Hrvatske vode do preuzimanja ove evidencije od strane Agencije za poljoprivredno zemljište.

Jedinice lokalne samouprave dužne su dokumentaciju potrebnu za izdavanje brisovnog očitovanja dostaviti Agenciji na njezin zahtjev kao i podatke o katastarskim česticama poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države koje su prodale, dale u zakup ili na korištenje na temelju godišnjih potvrda, podatke o proteku ugovora o zakupu, kao i druge podatke vezane uz to zemljište.

*Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora
(»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15)*

Zakon uređuju zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, županije, Grada Zagreba, grada ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja. Ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga kao zakupodavac sklapa Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja a iznimno ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu u cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Odredbe se odnose i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom a ukoliko je zakupodavac Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

Poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina, koji uredno ispunjava sve obveze i ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, ili sadašnjem korisniku poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjena i predaje poslovnoga prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, i to na temelju propisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti na prijedlog čelnika jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave a koje utvrđuje predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave sadašnji zakupnici ili korisnici podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, tijelu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave određenom propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave. Iznimno, pravo na kupnju poslovnoga prostora, prema ovom Zakonu može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Republikom Hrvatskom, jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, u trajanju kraćem od pet godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave ako je prije toga bio u zakupnom odnosu s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili prije toga bio u zakupnom odnosu s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave i Republikom Hrvatskom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili je kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika ili je morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, zbog povrata tog prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina. Iznimno, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, može se prodati sadašnjem korisniku toga prostora koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost i koji zakupni odnos je trajao neprekidno najmanje pet godina.

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske podnose se Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom, a za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave tijelu nadležnom za njihovo raspolaganje određenom propisom u ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave. Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne (regionalne) samouprave sadašnjem zakupniku odnosno sadašnjem korisniku donosi Državni ured za upravljanje državnom imovinom odnosno predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora. Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u skladu sa ovim Zakonom donose svoje opće akte koji će pobliže urediti kupoprodaju poslovnoga prostora u njihovo vlasništvo u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

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

Nekretninama Republike Hrvatske u odnosu na jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave postupalo se uglavnom prema 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 i Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

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 prostornih planova što ima za posljedicu da su u mnogim planovima male i za investicije neadekvatne parcele građevinskog zemljišta onemogućavale veće investiranje te se uočila potreba za okrupnjivanjem čestica u vlasništvu Republike Hrvatske i lokalne i područne (regionalne) samouprave. Nadležna tijela Republike Hrvatske ne raspolažu podacima o nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje se nalaze unutar obuhvata dokumenata prostornoga uređenja, a Registar nekretnina Republike Hrvatske nije funkcionalno uspostavljen. 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. Općina Tučepi nije dobijala nekretnine na dar.

Tablica 1. Razvojni prioriteti/projekti Općine Tučepi

Projekti	Razdoblje provedbe projekta
Obnova starog sela (zaselka) Mravičići s obnovom tradicijskih obrta (stara uljara) u Mravičićima	2016-2017
Rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja OŠ „Tučepi“ i izgradnja školske sportske dvorane	2016-2017
Rekonstrukcija obalne šetnice, I. faza - od marine do restorana „Gusari“	2016-2018
Izgradnja uljare sa punionicom u okviru komunalno-servisnog sklopa	2016-2018
Revitalizacija kulturnog dobra Bušelića kula	2016-2018
Gradnja pristupne ceste za komunalno-servisnu zonu „Tučepi“ s Komunalnom infrastrukturom	2016-2018
Izgradnja sabirne sjeverne prometnice ugostiteljsko turističke zone T1 (zona hotela „Jadran“) na zapadnom dijelu naselja	2016-2018
Rekonstrukcija nerazvrstane ceste kao šumske prometnice Punikuća-	2016-2018

Ravnice	
Izgradnja mrtvačnice, otvorenog parkirališta i javnih garaža u sklopu Mjesnog groblja „Male Gospe“	2016-2018
Izgradnja pročištača otpadnih voda naselja Tučepi	2016-2018
Projekt vodoopskrbe tučepskih zaselaka sa spojem na regionalni cjevovod	2016-2018
Izgradnja vatrogasnog doma unutar komunalno-servisnog sklopa	2016-2018
Izgradnja i uređenje mjesnog trga sa crkvom, muzejom i drugim Kulturnim sadržajima, I. faza – Izrada projektne dokumentacije	2016-2018
Studija razvoja ekstremnih sportova na području Općine Tučepi	2017
Održivo i cjelovito korištenje obalnog područja, I. faza	2017
Izgradnja sportsko-rekreacijske zone „Ravnice“ – I. faza	2017-2018
Uređenje poljskih putova i tematskih staza	2017-2018
Turističko sakralna ruta Tučepi (Crkveno zvono)	2017-2018
Izgradnja luke nautičkog turizma (Eko marina Tučepi) i uređenje kupališta s uljevom korita bujice „Suhi potok“ u Tučepima	2017-2018
Uređenje plaže Kamena	2017-2018
Revitalizacija pastirskog sela „Mali Vrv“ na području Parka prirode Biokovo	2017-2018
Izgradnja reciklažnog dvorišta u komunalno-servisnoj zoni sa sortirnicom	2017-2018
Energetska učinkovitost u sustavu javne rasvjete uz obalnu šetnicu	2017-2018
Uspostava „internet free“ zone, I. faza Elaborat izvedivosti	2017-2018
Nova katastarska izmjera za Općinu Tučepi	2017-2018

Podaci o razvojnim projektima Općine Tučepi preuzeti su iz Plana ukupnog razvoja (strateškog razvojnog programa) Općine Tučepi za razdoblje 2016. – 2020. godine (Glasnik Općine Tučepi«, broj 18/16).

3.4. Poslovni prostori u vlasništvu Općine Tučepi

Općina Tučepi u vlasništvu dio portfelja nekretnina - poslovne prostore. Strategijom i Planom upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Tučepi 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.

Izvrješćem o obavljenoj reviziji je utvrđeno da je Općina Tučepi koncem 2014. upravljala i raspolagala s 11 poslovnih prostora ukupne površine 738 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. Općina nije ostvarila prihode od raspolaganja i upravljanja imovinom. U 2014. Općina je ostvarila rashode od zakupa zemljišta u iznosu 16.000,00 kn. Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi dva poslovna prostora površine 180 m², šest poslovnih prostora površine 503 m² dano je na

korištenje komunalnom društvu u vlasništvu bez naknade, poslovni prostor površine 20 m² dan je na korištenje bez naknade ugovorenom liječniku privatne prakse, a dva poslovna prostora površine 35 m² dana su na korištenje političkim strankama bez naknade. Poslovni prostori dani su u zakup na temelju pojedinačne odluke načelnika bez zaključenih ugovora i ugovorene zakupnine. Dva poslovna prostora površine 35 m² dana su na korištenje političkim strankama, a poslovni prostor površine 20 m² dan je na korištenje ugovorenom liječniku privatne prakse na temelju odluka načelnika iz ranijih godina bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Odredbom članka 22. Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe (Narodne novine 24/11, 61/11, 27/13, 48/13 - pročišćeni tekst i 2/14) propisano je da se zabranjuje financiranje političkih stranaka od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim u slučajevima i na način propisan ovim zakonom. Navedenim Zakonom je, između ostalog propisan način financiranja redovne djelatnosti političkih stranaka iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dok davanje u zakup poslovnih prostora političkim strankama bez naknade nije propisano, te predstavlja nedopušteni način financiranja. Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Predlaže se utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Nakon izrade Izvješća o obavljenoj reviziji, vođeni preporukama u vezi upravljanja poslovnim prostorima, Općina Tučepi provela je sljedeće:

- 10. veljače 2016. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donosi Odluku o visini zakupnine za poslovne prostore u kojima se obavljaju djelatnosti od općinskog ili javnog interesa te namjeni poslovnih prostora u vlasništvu Općine Tučepi, navedenom Odlukom određuje djelatnosti od općinskog ili javnog interesa koje se obavljaju u poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Tučepi, visina najamnine za te poslovne prostore te se određuje namjena pojedinih poslovnih prostora.
- 6. veljače 2017. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluku o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Tučepi kojom se uređuje nadležnost, uvjeti i postupak raspolaganja nekretninama, postupak provođenja javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Tučepi te ostali načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine. Općinski načelnik i Općinsko vijeće, sukladno Zakonu i Statutu te ovoj Odluci, upravlja i raspolažu nekretninama u vlasništvu Općine. Pod raspolaganjem nekretninama podrazumijeva se: stjecanje, otuđenje, zamjena, davanje i primanje na dar nekretnina, davanje u najam odnosno zakup te drugi načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine, a sukladno zakonskim propisima.

- 18. travnja 2017. godine Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Tučepi u kojoj se iza članka 15. navedene Odluke dodaje članak 15a.
- Provedeni su natječaji i dani u najam poslovni prostori uz plaćanje naknade, a temeljem Ugovora o zakupu. Dva poslovna prostora koriste političke stranke, a u dva poslovna prostora nalaze se stomatološka ordinacija i liječnička ordinacija.

Tijekom izrade Strategije utvrđeno je da Općina Tučepi koristi vlastiti poslovni prostor za svoje potrebe. Trgovačko društvo u 100% vlasništvu koristi poslovni prostor bez naknade. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka

3.5. Građevinsko i poljoprivredno zemljište

Portfelj nekretnina Općine Tučepi čini građevinsko i poljoprivredno zemljište koje predstavlja potencijal za privlačenje investicija i ostvarivanje ekonomskog rasta. Zemljište čini udio nekretnina u vlasništvu Općine Tučepi koji predstavlja potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Aktivnosti u upravljanju i raspolaganju zemljištem u vlasništvu Općine Tučepi podrazumijeva i provođenje postupaka stavljanja tog zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem imovinskopravnih odnosa, davanjem u zakup zemljišta te kupnjom građevinskog i poljoprivrednog zemljišta za korist Općine Tučepi, kao i druge poslove u vezi sa građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Tučepi, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti drugog tijela.

Građevinsko i poljoprivredno zemljište u vlasništvu Općine Tučepi definirano je aktima:

- Odlukom o ukidanju statusa javnog dobra - puteva od opće uporabe Općinsko vijeće Općine Tučepi donijelo je Odluke kojima prestaje potreba korištenja tih čestica kao puta. Ovim Odlukama ukida se status javnog dobra puta u općoj uporabi u vlasništvu Općine Tučepi za određene čestice (vidi pod 2.1.),
- Odlukom o nerazvrstanim cestama dana 18. ožujka 2013. godine te kasnijim njenim izmjenama i dopunama Općinsko vijeće Općine Tučepi uređuje upravljanje, građenje i održavanje nerazvrstanih cesta; vrstu, opseg i rokove izvođenja radova redovitog i izvanrednog održavanja nerazvrstanih cesta te

kontrolu i nadzor nad izvođenjem tih radova; financiranje nerazvrstanih cesta; njihovu zaštitu te nadzor i kaznene odredbe.

Izješćem o obavljenoj reviziji Općina Tučepi od 2012. do 2014. nije prodavala građevinsko zemljište. Opći akt o upravljanju i raspolaganju nekretninama Općine Tučepi, odnosno građevinskim zemljištem, nije donesen. Općina Tučepi je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 1 789 m² građevinskog zemljišta koje je stekla na temelju kupoprodajnog ugovora iz ranijih godina za izgradnju vodospreme. Problematika oko poljoprivrednih zemljišta u Republici Hrvatskoj pa tako i jedinica lokalne (regionalne) samouprave, sastoji se od nesređenih imovinsko-pravnih odnosa, usitnjenosti, 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 okrupnjavanja poljoprivrednoga zemljišta treba povećati prosječni poljoprivredni posjed u Hrvatskoj i površinu poljoprivrednoga zemljišta obiteljskih gospodarstava, te smanjiti broj parcela. Postupak komasacije predstavlja proces potpunog uređenja zemljišta u kojem se izrađuje novi katastarski operat, kao i zamjena, odnosno grupiranje zemljišta. Također u okviru komasacije obavlja se izgradnja prateće infrastrukture, melioracija i regulacija naselja. Ističe se potreba voditi računa o podnesenim zahtjevima za povrat odnosno naknadu oduzete imovine temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, jer Republika Hrvatska zajedno sa jedinicama lokalne (regionalne) samouprave može raspolagati samo onim zemljištem za koje je pribavljena potvrda da nije podnesen zahtjev za povrat. Općina Tučepi nije imala slučajeve zahtjeva za povrat nekretnina oduzetih za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

Općina Tučepi vodi knjigovodstvenu evidenciju nekretnina te je u fazi izrade Registar imovine u skladu sa Uredbom o registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 55/11). Općina ima akte i odluke za upravljanje i raspolaganje imovinom ali je preporuka za donošenje akata prema prijedlogu Državnog ureda za reviziju kao i procedura upravljanja nekretninama za građevinsko i poljoprivredno zemljište.

3.6. Stanje dokumentacije o nekretninama

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

Zemljišne knjige – Općina Tučepi procjenjuje da je od ukupne imovine dio čestica upisano u zemljišnim knjigama ali i da postoji potreba za provođenjem obnove zemljišnih knjiga budući da se svi podaci potpuno ne podudaraju katastarski sa zemljišnoknjižnim podacima.

Registar državne imovine – na službenoj Internet Ministarstva državne imovine objavljen je Registar državne imovine:

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

Državna riznica – Ministarstvo financija je izradilo obvezujuće Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Navedene Upute obuhvaćaju obveznike te primjene, njihovo 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 Tučepi ima Prostorni plan uređenja Općine Tučepi.

Registri – Registar imovine potrebno je izraditi u skladu sa Uredbom o registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 55/11) kojom je propisan način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine, a koji obuhvaća na jednom mjestu podatke o pojedinom obliku imovine u vlasništvu Općine Tučepi kako bi bio dostupan zainteresiranim stranama.

Od izrazitog je značaja ažurirati evidencije nekretnina i izraditi Registar nekretnina jer su temeljna pretpostavka za ekonomično upravljanje nekretninama i učinkovito djelovanje internoga tržišta nekretnina. U ovom su trenutku postojeći dokumenti učinkoviti ali neučinkovite na način da njihove međusobne usporedbe u cijelosti nisu moguće što uzrokuje pomanjkanje pouzdanih i vjerodostojnih podataka o cjelovitom opsegu nekretnina u vlasništvu Općine, stoga će se, u što je moguće kraćem roku, uspostaviti cjelovite i ažurne evidencije imovine i izraditi Registar imovine u vlasništvu Općine Tučepi.

3.7. Neprocijenjene nekretnine

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 25.07.2015. 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, te 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.

Općina Tučepi u 2018. godini ima u planu vršiti procjenu nekretnina u trenutku kada se za to ukaže potreba. Prodaji nekretnina prethodi procjena tržišne vrijednosti nekretnine koju utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske struke. Procjenu može 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.

3.8. Darovanje nekretnina

Obradom zahtjeva utvrđena je svrha za koju se traži darovanje nekretnina prema jedinicama lokalne (regionalne) samouprave, pretežito se odnosi na zemljište potrebno za izgradnju poduzetničkih zona, infrastrukturnih građevina i drugih građevina te objekti za društvene, kulturne i javne potrebe, lovački i planinarski domovi. Značajno je porastao broj zahtjeva koji se odnosi na dodjelu zemljišta za sportsko-rekreacijske sadržaje, bilo da se radi o već izgrađenim sadržajima, bez dozvole za gradnju, ili budućoj izgradnji većih sportsko-rekreacijskih centara s pratećim sadržajima, kao i za turističke, odnosno ugostiteljsko-turističke sadržaje.

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. 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.

Općina Tučepi do sada nije zatražila darovanje nekretnina od Ministarstva državne imovine (bivšeg DUDDI-a).

4. ANALIZA STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA OSTALOM IMOVINOM I KONCESIJAMA

4.1. 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 RH. Na snazi je Zakon o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14) i Zakon o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika (»Narodne novine«, broj 94/13, 14/14).

Zakonom o rudarstvu uređuje se istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina, gospodarenje mineralnim sirovinama i planiranje rudarske gospodarske djelatnosti, istraživanja i utvrđivanje rezervi mineralnih sirovina, izrada i provjera rudarskih projekata, eksploatacija mineralnih sirovina, davanje koncesije za eksploataciju, građenje i uporabu rudarskih objekata i postrojenja, izrada rudarskih planova i izvođenje rudarskih mjerenja, sanacija otkopanih prostora, naknada za koncesiju, naknada štete, mjere osiguranja, sigurnosti i zaštite, stručna sprema 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 sanitarne 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. Na razini Općine Tučepi ne postoji studija o iskorištavanju mineralnih sirovina.

4.2. Poljoprivredno zemljište

Zakonom o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 39/13, 48/15) uređuje se: održavanje i zaštita poljoprivrednog zemljišta, korištenje poljoprivrednog zemljišta, promjena namjene poljoprivrednog zemljišta i naknada, raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske, Zemljišni fond, Agencija za poljoprivredno zemljište, upravni i inspekcijski nadzor te prekršajne odredbe. Više o tome opisano je pod 3.2.

Provedbom 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, ubrzavanje raspolaganja državnim poljoprivrednim zemljištem što je glavni prioritet koji treba proisteći provedbom Zakona. U ukupnosti Zakon bi trebao donijeti okrupnjavanje poljoprivrednih gospodarstava, povećanje korištenih poljoprivrednih površina te stavljanje u funkciju do sada ne korištenoga poljoprivrednoga zemljišta.

Načelno, Općina Tučepi ima poljoprivredno zemljište, a do izrade Strategije Općina nije davala u zakup poljoprivredno zemljište. Općina Tučepi ima u planu prodaju dijela zemljišta u svom vlasništvu (vidi pod 2.4.). Općina Tučepi nakon izrade Registra imovine odlučit će o daljnjem upravljanju zemljištem.

PRIJEDLOG STRATEGIJE

5. REGULATORNA I UPRAVLJAČKA ULOGA OPĆINE TUČEPI U TRGOVAČKOM DRUŠTVU

Trgovačka društva kojima je osnivač i vlasnik Općina Tučepi veoma su važni za zapošljavanje i znatno pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti, pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra, suočena su s liberalizacijom tržišta. Unatoč svom specifičnom karakteru, ona moraju prilagoditi svoju organizaciju i poslovanje izazovu konkurencije te učinkovito poslovati, a sve u skladu s principima tržišnog natjecanja.

Za poslovanje trgovačkim društvima i ustanovama u vlasništvu jedinice lokalne samouprave za njihovo poslovanje često su potrebne nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske. U Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013. do 2017. godine navedeno je da će se dodjela nekretnina obavljati na načine koji neće biti neselektivna potpora. Pri tome više treba koristiti institute osnivanja prava građenja i prava služnosti koji su do sada bili rjeđe korišteni, a koji omogućavaju da izgrađeni objekti nakon isteka prava korištenja budu vraćeni u vlasništvo Republike Hrvatske, čime je ono dugoročno zaštićeno.

Trgovačka društva u vlasništvu Općine Tučepi su: VODOVOD d.o.o. Makarska (8,60%) i TUČEPI d.o.o. Tučepi (100%).

Bitna smjernica u Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom koja se odnosi na trgovačka društva u vlasništvu Općine Tučepi je unapređenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Tučepi kao suvlasnika trgovačkog društva. Odgovornost za rezultate poslovanja trgovačkih društava u vlasništvu Općine Tučepi uključuje složen proces aktivnosti uprava i nadzornih odbora, upravljačkih prava i odgovornosti.

Svakako, cilj je pronalaženje ravnoteže između nadležnosti Općine Tučepi da aktivno vrši svoju 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 Projekta (u određenim vremenskim intervalima i/ili u svakom momentu) moći utvrditi stvarno stanje realizacije te, kroz izvješćivanje, hoće li Projekt biti pozitivan (u zadanom roku) s obzirom na trenutno evidentirane i postignute rezultate. To će pomoći osiguravanju jasnih zadataka za trgovačka društva u vlasništvu Općine koja će dobiti jasnu poruku u obliku strateških smjernica i obaveza izvještavanja.

6. SMJERNICE U UPRAVLJANJU TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA U VLASNIŠTVU OPĆINE TUČEPI

Glavni zadatak Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Tučepi u trgovačkim društvima je ostvarivati gospodarski rast, razvoj, zaposlenost i financijsku korist. Postupanje Općine Tučepi kao vlasnika detaljnije definiraju:

- Zakon o trgovačkim društvima,
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru,
- Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske
- Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Tučepi,
- Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Tučepi.

Dugoročna očekivanja od trgovačkih društava u vlasništvu Općine Tučepi odredit će se planom upravljanja uvažavajući:

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

6.1. Temeljne odrednice upravljanja trgovačkim društvima u vlasništvu Općine Tučepi u skladu s modernom međunarodnom praksom

Trgovačka društva u vlasništvu Općine Tučepi od velikog su značaja za razvoj jer predstavljaju važan dio bruto društvenog proizvoda, zaposlenosti i tržišne kapitalizacije, a podizanje kvalitete upravljanja u trgovačkim društvima presudno je važno za osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Općine Tučepi.

U obavljanju vlasničkih ovlasti u trgovačkim društvima u kojima Općina Tučepi ima udjele, potrebno jasno i snažno deklarirati ciljeve vlasništva kako se ne bi umjesto jasnih pravila i razgraničenja odgovornosti između vlasnika, nadzornog odbora i uprave društva, ponegdje stvorili paralelni sustavi koji otvaraju prostor za arbitrarnost, nedovoljnu odgovornost i potiru jasna razgraničenja odgovornosti na svim razinama. Općina Tučepi treba djelovati kao informiran i aktivan vlasnik i ustanoviti jasnu i konzistentnu 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 države kao vlasnika, kao i njenih dugoročnih obveza.

Trgovačka društva moraju, u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, imati uspostavljenu unutarnju reviziju i barem unutarnji nadzor. Glavni cilj unutarnje revizije

mora biti zaštita imovine Općine Tučepi, a glavna zadaća je nadzor nad uređenosti i ekonomičnosti poslovanja društva, sukladno propisima i unutarnjim aktima. Općina Tučepi će jednom godišnje vršiti nadzor nad poslovanjem sukladno Naputku o otkrivanju, postupanju i izvješćivanju o nepravilnostima u upravljanju sredstvima proračuna, proračunskih i izvanproračunskih korisnika. Nadzor će obaviti imenovana osoba za nepravilnosti u Općini Tučepi.

Također je jako bitno u upravljanju trgovačkim društvima primjenjivati smjernice ravnopravnosti spolova u upravljačkim odborima trgovačkih društava koje predviđaju povećanje udjela žena u upravljačkim odborima na 40%. do 2021. godine.

Provedbene mjere tijekom 2017. godine vezane za smjernice koje se odnose na trgovačka društva u vlasništvu Općine Tučepi su sljedeće:

- prikupljati i objavljivati na Internet stranici izvješća o poslovanju trgovačkih društava;
- vršiti provjere potpunih i dostavljenih Izjava o fiskalnoj odgovornosti;
- imenovana osoba za nepravilnost u Općini Tučepi dužna je sprječavati rizik nepravilnosti i prijevare te poduzimati radnje protiv njih. Osoba za nepravilnost zaprima obavijesti o nepravilnostima i sumnjama na prijevaru te poduzima potrebne mjere i o tome obavještava Državno odvjetništvo Republike Hrvatske i nadležno tijelo za nepravilnosti i prijevare pri Ministarstvu financija;
- upravljanje trgovačkim društvima u vlasništvu Općine Tučepi obavlja se transparentno i odgovorno, profesionalno i učinkovito u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, što će se osiguravati kroz rad i izvještavanje predstavnika vlasnika u nadzornim odborima i skupštinama trgovačkih društava te uspostavom unutarnjih revizija i nadzora;
- u smislu jačanja sprečavanja korupcije u trgovačkim društvima u vlasništvu Općine Tučepi povećat će se provjera ovlasti glede provjere sukoba interesa članova uprava i nadzornih odbora;
- preporučiti trgovačkim društvima javnu objavu bitnih informacija na njihovim Internet stranicama. Bitne informacije koje bi trebale biti objavljene na njihovim Internet stranicama su: ciljevi društva i informacije o njihovom ispunjavanju, vlasničku i glasačku strukturu trgovačkog društva, svaku financijsku pomoć (garancije, subvencije, preuzete obveze), popis gospodarskih subjekata s kojima su u sukobu interesa u smislu propisa o javnoj nabavi, donesen plan nabave u skladu s propisima o javnoj nabavi, registar ugovora o javnoj nabavi i okvirnih sporazuma koji sadrži podatke u skladu s propisima o javnoj nabavi;
- doneseni akti kojima se reguliraju obveze i odgovornosti trgovačkog društva moraju biti transparentno objavljeni općoj javnosti i s tim povezani troškovi morali bi se pokriti na transparentan način.

7. SMJERNICE U UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE TUČEPI

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

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

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

Radi zaštite dugoročnih interesa, Općine Tučepi treba težiti da što veći udio nekretnina bude aktiviran kroz osnivanje prava građenja i/ili prava služnosti što će omogućiti korištenje prema namjeni, povećati prihode proračuna i slično. To će ujedno biti način sprečavanja zloupotrebe nekretnina i nezakonitog bogaćenja pojedinaca, onemogućavanja korupcije i osiguravanja maksimalne ekonomske koristi države. Također, ne isključuje se model prodaje nekretnina u vlasništvu Općine Tučepi ukoliko se to, u pojedinom slučaju, pokaže ekonomski i gospodarski opravdano.

Svi postupci koji se vode u tijelima državne uprave i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave (predmeti u postupku denacionalizacije i sl.) moraju se dovršiti te je u tom smislu u novom Zakonu o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 94/13, 18/16) i u drugim propisima, potrebno odrediti krajnji rok za dovršetak postojećih zahtjeva.

Potrebno je uskladiti zakonodavni okvir koji uređuje područje ustanova kojima su osnivači Republika Hrvatska ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Nužno je ojačati sustav nadzora i utjecaja osnivača nad upravljanjem i raspolaganjem imovinom u vlasništvu tih ustanova kako bi i u tom dijelu bio poznat opseg imovine. Nadalje, sve oblici imovine koje imaju u vlasništvu ustanove kojima je osnivač Republika Hrvatska ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave trebaju biti uneseni u Središnji registar imovine u vlasništvu Republike Hrvatske što će doprinijeti borbi

protiv korupcije i većoj transparentnosti, ali i osiguravanju bolje iskoristivosti tako evidentirane imovine.

7.1. Prostorno uređenje

Prostorni plan je temeljni dokument prostornog uređenja svake jedinice lokalne samouprave. Nakon provedene javne rasprave plan usvaja predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, to jest Općinsko vijeće. Prostorni plan uređenja određuje usmjerenja za razvoj djelatnosti i namjenu površina te uvjete za održivi i uravnoteženi razvitak.

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

Općina Tučepi na službenim stranicama ima uredno i transparentno objavljen Prostorni plan uređenja Općine Tučepi – pročišćeni tekst (»Glasnik Općine Tučepi«, broj 07/12), te Konačni prijedlog Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, broj 10/16).

7.2. Korištenje poslovnih prostora

Cilj je da poslovni prostori u vlasništvu Općine Tučepi budu popunjeni koliko je to moguće i sigurnosno opravdano. Općina Tučepi mora na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori i koji su potrebni Općine Tučepi budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju. 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.

7.3. Darovanja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske

Kod mehanizma darovanja koja Republika Hrvatske vrši u korist jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave potrebno je uspostaviti učinkoviti mehanizam kontrole kojim bi se u svakom trenutku znalo u koju svrhu je darovanje vršeno i je li tu svrhu obdarenika ispunio. S tim u vezi potrebno je:

- odrediti jasne kriterije i granice nadležnosti za darovanja nekretnina koji uključuju namjenu, prava i obveze obdarenika, sankcije za nepridržavanje preuzetih obveza prilikom darovanja,
- za darovanja koja se vrše u korist jedinica lokalne i područne samouprave nema daljnjeg prijenosa vlasništva (barem 15 godina),

- svaki zahtjev za darovanje mora biti potkrijepljen potpunom dokumentacijom koja uključuje jasan projekt sa svim potrebnim dozvolama i suglasnostima nadležnih tijela, te mišljenje o usklađenosti projekta s dokumentom prostornog uređenja,
- potrebno je preispitati mogućnost načina utvrđivanja odgovornosti čelnika za slučaj da njihovo neracionalno postupanje s darovanim nekretninama pričini štetu,
- imovinu i nekretnine u vlasništvu RH koje se iz određenih razloga ne mogu darovati, potrebno je prenijeti na upravljanje i korištenje jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave ukoliko su iskazale potrebu za njihovo korištenje.

7.4. Rješavanje imovinskopravnih odnosa između Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave

Jedan od osnovnih zadataka u rješavanju prijedora oko zahtjeva koje jedinice lokalne i područne samouprave imaju prema Republici Hrvatskoj je u rješavanju suvlasničkih odnosa u kojima se međusobno nalaze. U tom smislu potrebno je popisati sve nekretnine (stanove, poslovne prostore i građevinska zemljišta) na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće i ne preklapaju se interesi, ili zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili razvrgnuti suvlasničku zajednicu geometrijskom diobom. U praksi bi to, između ostalog, značilo da bi se zamjenom nekretnina formirale veće građevinske čestice pogodne za investicije.

Nadalje potrebno je utvrditi kriterije i vrstu nekretnina koje bi bile prikladne da se njihovo korištenje prenese na jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Jedinice lokalne i područne samouprave bi te nekretnine koristile za unaprijed određene namjene koji bi se prije ustupanja na korištenje predočile ovlaštenom tijelu Republike Hrvatske.

Nakon prijenosa u korištenje jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave bi dio prihoda od njihova korištenja zadržala za sebe, dio bi iskoristila za tekuće i izvanredno održavanje a ostatak bi bio prihod državnog proračuna.

Na takav način bi se izašlo u susret jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave u njihovim zahtjevima koji se odnosi na zadovoljavanje socijalnih, kulturnih, komercijalnih ili drugih potreba a s druge strane ostvarilo bi se načelo funkcionalnosti upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske jer bi nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske bile u uporabi i ostvarivao bi se određeni prihod od njih.

U praksi bi to značilo da bi jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, u ime i za račun Republike Hrvatske, obavljali sve poslove upravljanja stanovima i poslovnim prostorima, uključujući i davanje u najam odnosno zakup a rukovodeći se

načelom dobrog gospodara, te bi iz ostvarenih prihoda podmirivale troškove održavanja, a preostali iznos koji bi bio ostvaren u određenim omjerima podijelio bi se između državnog proračuna i proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Zahtjevima za darovanje građevinskog zemljišta treba pristupiti odgovorno i maksimalno onemogućiti špekulacije.

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013. do 2017. godine definirani su sljedeći ciljevi rješavanja imovinskopravnih odnosa Republike Hrvatske s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave:

- osigurati pretpostavke za učinkovitije provođenje projekata vezanih uz izgradnju infrastrukturnih građevina, kao i drugih strateških projekata od interesa za Republiku Hrvatsku,
- utvrditi kriterije i vrstu nekretnina prikladnih da se njihovo korištenje prenese na jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, nakon čega će dio prihoda od korištenja zadržati za sebe, dio bi se iskoristio za održavanje, a ostatak bi bio prihod državnog proračuna,
- u suradnji s gradovima i općinama, predvidjeti veće površine pogodne za velike investicije,
- postupno optimizirati vlasnički portfelj države i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave na području općina i gradova.

Općina Tučepi ima u planu rješavanje imovinsko pravnih odnosa za evidentiranje nerazvrstanih cesta (katastar i zemljišnoknjižni odjel) shodno odredbama Zakona o cestama (NN 74/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14).

8. SMJERNICE U USPOSTAVI DOKUMENTACIJSKOG SUSTAVA I DOSTUPNOSTI JAVNOSTI

8.1. Katastarske izmjere i evidencija imovine u vlasništvu Općine Tučepi

Temelj za sagledavanje stanja kao i svih projekata i ulaganja jesu sređeni imovinsko-pravni odnosi. Stoga je neophodno završiti veći broj novih katastarskih izmjena u svrhu provedbe katastra nekretnina. Na taj će se način povećati usklađenosti katastarskih i zemljišnoknjižnih investicija.

U osiguravanju sredstava za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina mogu sudjelovati županije, gradovi, općine te druge zainteresirane pravne i fizičke osobe.

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

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

8.2. Objavljivanje dokumentacija o imovini Općine Tučepi

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

Strategijom se definiraju ciljevi vezani uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Tučepi.

Ističe se potreba na službenim Internet stranicama Općine Tučepi na uočljiv i lako pretraživ način omogućiti informiranje javnosti o upravljanju i raspolaganju imovinom Općine Tučepi. Organizirati učinkovitije i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine Tučepi s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

9. SMJERNICE ZA REGISTAR IMOVINE OPĆINE TUČEPI

Registar imovine Općine Tučepi, važan je iskorak u uspostavljanju učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja imovinom koji prema brojnim analizama i procjenama imaju daleko veći ekonomski i financijski potencijal.

Važna je smjernica Strategije da svi podaci u Registru imovine moraju biti konkretni, točni i redovito ažurirani, a kako bi pružali vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Tučepi.

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

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

10. SMJERNICE PREMA KNJIGOVODSTVU I GLAVNOJ KNJIZI OPĆINE TUČEPI

Imovina u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema Zakonu o proračunu (»Narodne novine«, broj 87/08, 136/12, 15/15), jest financijska i nefinancijska imovina u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Pravne osobe u kojima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ima najmanje 25% udjela u kapitalu moraju najkasnije u roku od 9 mjeseci nakon isteka poslovne godine, ali najmanje 30 dana prije objave poziva za sjednicu skupštine, dostaviti izvršnom tijelu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na dnevni red sjednice skupštine te podnijeti sve revizijske izvještaje i izvještaje nadzornih tijela za proteklu poslovnu godinu, ako ih ne sadrži dnevni red sjednice skupštine.

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

Općina Tučepi udjele u kapitalu trgovačkih društava može stjecati:

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

O stjecanju udjela u kapitalu trgovačkog društva iz čl. 67. st. 4. Zakona o proračunu, odlučuje predstavničko tijelo na prijedlog čelnika.

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

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

11. SMJERNICE U PODRUČJU DRŽAVNE STATISTIKE

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

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

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

U budućem razdoblju neophodno je osigurati na normativnoj i provedbenoj razini, kao i kroz nadzor, dosljedno ispunjavanje svih obveza prema državnom knjigovodstvu i Glavnoj knjizi državne riznice.

12. ZAKLJUČAK I PRIKAZ SMJERNICA ZA OSTVARIVANJE PRIORITETNIH CILJEVA U UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE TUČEPI U RAZDOBLJU OD 2017. DO 2021.

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

Postizanje misije dugoročni je posao kojeg Općina Tučepi mora ostvariti u interakciji sa građanima i omogućiti uključivanje zainteresirane javnosti kako bi svojim prijedlozima i sugestijama učestvovali u ostvarenju misije i podizanju transparentnosti.

Ovom Strategijom se iskazuje snažna volja i opredjeljenje da se uredi naslijeđeno stanje u upravljanju imovinom Općine Tučepi. Strategija određuje ciljeve i smjernice koje će se realizirati kroz planirane aktivnosti Općine Tučepi trgovačkih društava i pravnih osoba s javnim ovlastima i ustanova. Predlaže se postupanje Općine Tučepi sukladno smjernicama Strategije.

Općina Tučepi treba slijediti trendove svjetskog razvoja temeljene na znanju, suvremenim tehnologijama i organizaciji, te za najperspektivnije razvojne programe upotrebljavati svoje raspoložive resurse. Istovremeno, Općina Tučepi 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 i u konačnici, blagostanje svih građana i društva u cjelini. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti, ključ je svih strateških reformi koje osiguravaju bolji život svih građana.

Ovom Strategijom definira se pristup i nove polazne osnove u gospodarenju i upravljanju imovinom u vlasništvu Općine Tučepi kroz dva ključna, dugoročna strateška cilja:

- očuvati važne i vrijedne dijelove imovine u vlasništvu Općine Tučepi za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja,
- organizirati učinkovitije i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine Tučepi s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Polazeći od navedenih strateških ciljeva, u predstojećem četverogodišnjem razdoblju, za koje se donosi ova Strategija, nije moguće u cijelosti izgraditi novi sustav upravljanja imovinom za što je potrebno duže razdoblje.

U razdoblju od 2017. do 2021. godine određuju se sljedeći prioritetni ciljevi:

- utvrditi cjeloviti obuhvat nekretnina u vlasništvu Općine Tučepi u skladu sa zakonskom regulativom;
- kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi pojavnici oblici imovine u vlasništvu Općine Tučepi u skladu sa potrebama;
- pojedinačno ocijeniti ekonomske koristi imovine;
- imovinu iskazati u knjigovodstvu lokalne samouprave;
- izraditi Registar imovine u skladu s Uredbom o registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 55/11);
- procjenu potencijala imovine Općine Tučepi zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja;
- uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost;
- na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini Tučepi budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju dok svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem;
- za sve prostore u vlasništvu Općine Tučepi koji su u zakupu potpisivati ugovore;
- ujednačiti standarde korištenja poslovnim prostorima;
- uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Tučepi;
- nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine Tučepi;
- kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom;
- praćenje koristi i učinaka upravljanja imovinom;
- na službenoj Internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Tučepi;
- na uočljiv i lako pretraživ način omogućiti informiranje javnosti o upravljanju i raspolaganju imovinom Općine Tučepi;
- organizirati učinkovito i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine Tučepi s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi;
- provoditi savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Tučepi;
- objava skraćenih planova trgovačkih društava;
- objavljivati dokumente sukladno Planu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću;
- objaviti imenovane članove nadzornih odbora i uprava trgovačkih društava i pravnih osoba u vlasništvu Općine Tučepi;
- izraditi akte sukladno propisima;
- izraditi Plan upravljanja imovinom;
- izraditi Izvješće o ostvarivanju Godišnjeg plana upravljanja državnom imovinom.

13. IZVORI PODATAKA

Pri izradi Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Tučepi za razdoblje od 2017. do 2021. 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/>
- Službene stranice Općine Tučepi
dostupno na <http://www.tucepi.hr>
- Glasnik Općine Tučepi
dostupno na <http://www.tucepi.hr>
- 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 (Split, siječanj 2016.),
- Registar državne imovine,
- Plan ukupnog razvoja (strateški razvojni program) Općine Tučepi za razdoblje 2016. – 2020. godine (donesen na 28. sjednici Općinskog vijeća, održanoj 21. prosinca 2016. godine),
- Prostorni plan uređenja Općine Tučepi – pročišćeni tekst (»Glasnik Općine Tučepi«, broj 07/12),
- Izmjene i dopune Plana uređenja Općine Tučepi (»Glasnik Općine Tučepi«, broj 5/12, 1/14, 4/14, 7/14, 1/15, 11/16),
- drugi dokumenti ustupljeni od strane Općine Tučepi.