

# STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM

Općine Bednja  
Za razdoblje od 2020. do 2027. godine



## SADRŽAJ:

1.	POLAZIŠTA.....	3
1.1.	PRIPREMNA PLANIRANJA.....	4
1.1.1.	PROCES PRIPREME ZA USPOSTAVU SUSTAVA UPRAVLJANJA IMOVINOM .....	5
1.1.2.	VAŽEĆI PROPISI U VEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA .....	6
1.2.	OPĆI PODACI O OPĆINI BEDNJA .....	10
2.	ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA IMOVINOM .....	12
2.1.	OBLICI IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE BEDNJA .....	12
3.	SMJERNICE ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM.....	14
3.1.	MJERE ZA UČINKOVITO GOSPODARENJE IMOVINOM .....	15
3.1.1.	UVOĐENJE BAZE PODATAKA/SUSTAVA INVENTURE ZA SVAKU JEDINICU IMOVINE POSEBNO.....	15
3.1.2.	POVRAT IMOVINE (RJEŠAVANJE TRANZICIJSKIH PITANJA) .....	17
3.1.3.	KLASIFIKACIJA IMOVINE I FORMULIRANJE FINACIJSKE POLITIKE U SKLADU S KLASIFIKACIJOM.....	18
3.1.4.	PROCJENA VRIJEDNOSTI IMOVINE.....	22
3.1.5.	RAČUNOVODSTVO I FINACIJSKO PLANIRANJE ZA IMOVINU (UVOĐENJE OPERATIVNIH IZVJEŠTAJA) .....	23
3.1.6.	INTENZIVNA FINACIJSKA ANALIZA PORTFELJA, IMOVINE I PROJEKATA .....	24
3.1.7.	DEREGULACIJA POSLOVNOGA ZAKUPA I POBOLJŠANJE POSTUPAKA IZNAJMLJIVANJA .....	25
3.1.8.	KVANTIFICIRANJE I PRAĆENJE DIREKTNIH I INDIREKTNIH SUBVENCIJA .....	27
3.1.9.	UVOĐENJE SUSTAVA IZVJEŠTAVANJA O IMOVINI.....	28
3.1.10.	KONSOLIDIRANJE UPRAVLJANJA.....	28
3.1.11.	IZRADA SVEOBUHVAATNOG GODIŠNJEG PLANA ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM.....	29
4.	VIZIJA I SREDNJOROČNI CILJEVI ZA UPRAVLJANJE .....	30
4.1.	DEFINIRANJE VIZIJE U KONTEKSTU RASPOLAGANJA I UPRAVLJANJA IMOVINOM .....	30
4.2.	SREDNJOROČNI CILJEVI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM .....	30
5.	ZAKLJUČAK .....	33
6.	DODATAK STRATEGIJI – CJELOVITI PLAN UPRAVLJANJA IMOVINOM .....	34
7.	PRILOZI .....	57

# 1. POLAZIŠTA

Prema ekonomskom rječniku, izraz „*upravljanje imovinom*“ ima zapravo dvije definicije, ovisno od ekonomskog područja na kojeg se termin odnosi. Jedna se odnosi na savjetodavne usluge upravljanja imovinom za klijente, dok druga predstavlja upravljanje imovinom kao funkciju unutar korporativnih financija. (Izvor : [www.ekonomskiriječnik.com/defenicije/upravljanje-imovinom.html](http://www.ekonomskiriječnik.com/defenicije/upravljanje-imovinom.html))

Iz gore naveden definicije proizlazi da je upravljanje imovinom kompleksni multidisciplinarni proces, koji predstavlja sustav održavanja i stvaranja vrijednosti kroz najveće moguće povećanje prihoda, kontrolu izdataka, upravljanje rizicima, udovoljavanje regulatornih zahtjeva i osiguranje fizičkog održavanja imovine.

Upravljanje dobrima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, predstavlja naizgled jednu dobro normiranu cjelinu u našem pozitivnom zakonodavstvu u kojem se u svakom trenutku zna: što, tko, kada i kako treba netko nešto napraviti, kako bi se tim dobrima upravljalo na optimalan način. Međutim ova je tvrdnja samo djelomično točna i odnosi se uglavnom na kontrolne mehanizme i postupke koje treba poštivati pri promjeni imovinsko-pravnih statusa pojedinih dobara, ali pri tomu se ponekad zanemaruje glavni cilj, a to je maksimalno zadovoljavanje javnog interesa. (Izvor: V. SERŠIĆ, J. NAKIĆ, Upravljanje dobrima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991) v. 34, br. 1, 561-588 (2013))

Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Bednja (u daljnjem tekstu: **Strategija**) donosi Općinsko vijeće radi potreba Općine Bednja (u daljnjem tekstu: **Općina**), na prijedlog Načelnika.

Cilj ove Strategije jest dugoročno osigurati održivo, učinkovito i transparentno upravljanje te raspolaganje imovinom Općine Bednja u smislu očuvanja vrijednosti življenja općine Bednja, kao i budućih generacija ali jednako tako osiguranje da imovina Općine bude u službi gospodarskog rasta te zaštite javnog interesa. Učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom Općine od strane predstavničkog i izvršnog tijela potiče razvoj gospodarstva i doprinosi boljoj kvaliteti života svih građana.

Primjena pravila o upravljanju u raspolaganju u vlasništvu Republike Hrvatske<sup>1</sup> se odnosi na samu pripremu, izradu, donošenje i usvajanje ovog dokumenta. Stoga se ova Strategija oslanja na odredbe i načela Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje 2019. – 2025. godine (Narodne novine 96/19) i Zakonom o upravljanju imovinom (Narodne novine 52/18).

U skladu s navedenim, pojedini pojmovi u smislu Strategije a sukladno odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom imaju sljedeće značenje:

- Upravljanje imovinom i nekretninama u vlasništvu Općine uključuje koordinirane aktivnosti i načela dobre prakse kojima Općina održivo upravlja u svrhu ostvarivanja svojega organizacijskog plana, kao i stjecanje nekretnina, raspolaganje nekretninama i ostvarivanje svih drugih vlasničkih prava sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava;
- Raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine podrazumijeva prava na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje prava;
- Korištenje imovine u vlasništvu Općine podrazumijeva uporabu i maksimiziranje koristi koje općinska imovina daje, bez otuđenja ili opterećenja.

<sup>1</sup> Narodne novine (91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/1152/14, ), Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zagreb, Narodne novine d.d., čl.35., st.8.2

Upravljanje nekretninama i ostalom imovinom, prije svega obuhvaća izradu popisa svih nekretnina u vlasništvu Općine i njihovom procjenom vrijednosti kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu. Nadalje, sagledavanja troškova i prihoda nekretnina te prihoda od nekretnina i ostale imovine, radi što učinkovitijeg korištenja imovinom u vlasništvu Općine Bednja mora se odgovorno i učinkovito upravljati i raspolagati jer predstavlja kapital koji je potrebno staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije a time i postići održivi razvoj zajednice.

Upravljanje općinskom imovinom se mora temeljiti na osnovnim načelima:

- *Načelo javnosti,*
- *Načelo predvidljivosti;*
- *Načelo učinkovitosti;*
- *Načelo odgovornosti.*

Izvor navedenih načela je prema Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine; Izvor: (<https://mgipu.gov.hr/o-ministarstvu-15/djelokrug/drzavna-imovina-6188/nacela-upravljanja-drzavnom-imovinom/6218>)

## 1.1. PRIPREMNA PLANIRANJA

Strategija upravljanja imovinom Općine Bednja se donosi na razdoblje 2020- 2027. godine, a izrađena je na temelju priručnika o upravljanju imovinom u JL(R)S ( 2004.). Prilikom izrade strategije u obzir su uzeti sljedeći dokumenti:

- Županijska razvojna strategija Varaždinske županije do 2020 godine<sup>2</sup>;
- Prostorni plan Varaždinske županije<sup>3</sup>;
- Prostorni plan uređenja Općine Bednja<sup>4</sup>.

Projekt reforme lokalne samouprave (PRLS) je projekt tehničke pomoći s dva cilja: Izgrađivanje upravljačke sposobnosti lokalnih samouprava i pružanja savjeta Vladi Republike Hrvatske glede pitanja reforme lokalne samouprave. Projekt provodi The Urban Institute, neprofitna istraživačka i savjetodavna organizacija iz Washingtona, a financira da Američka organizacija za međunarodni razvoj (USAID).

U posljednjih nekoliko godina projekt je razvio pet modela upravljanja u skladu s potrebama lokalnih samouprava za boljim upravljanjem njihovim resursima. Modeli upravljanja su :

1. *Upravljanje imovinom;*
2. *Sudjelovanje građana;*
3. *Gospodarski razvoj;*
4. *Upravljanje financijama;*
5. *Upravljanje informacijama.*

Svaki od pet modela implementiran je u različitim mjestima u zemlji te je svaka implementacija rađena u bliskoj suradnji s partnerima u lokalnim samoupravama, s naglaskom na institucionalizaciju modela.

---

<sup>2</sup> Županijska razvojna strategija Varaždinske županije do 2020. godine; Link: <http://www.varazdinska-zupanija.hr/%C5%BEupanija/strateski-dokumenti/%C5%BEupanijaska-razvoina-strategija/>

<sup>3</sup> Prostorni plan Varaždinske županije; Link: <http://www.varazdinska-zupanija.hr/%C5%BEupanija/strateski-dokumenti/prostorni-plan/>

<sup>4</sup> Prostorni plan uređenja Općine Bednja; Link: [https://www.bednja.hr/dokumenti?search\[categoryMain\]=32](https://www.bednja.hr/dokumenti?search[categoryMain]=32)

Sukladno navedenom je izrađen Priručnik za upravljanje imovinom u jedinicama lokalne samouprave i područne (regionalne) samouprave. Priručnik je izrađen da bi pomogao korisniku u boljem razumijevanju metodologija modela upravljanja imovinom i služi kao osnova za djelotvornu i učinkovitu primjenu novih tehnika upravljanja koje je izradio PRLS u suradnji lokalnim samoupravama u Republici Hrvatskoj. PRLS će nastaviti usavršavati i ažurirati model upravljanja podacima dobivenim iz novih „ naučenih lekcija“ kroz potpuniju primjena metodologija upravljanja.

Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Bednja uz provedbeni period od 2020. do 2027.godine. Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje nekretninama Općine Bednja, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Općinu pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

### 1.1.1. PROCES PRIPREME ZA USPOSTAVU SUSTAVA UPRAVLJANJA IMOVINOM

Potrebno je provesti sveobuhvatnu analizu i procjenu vrijednosti nekretnina općine, što predstavlja uvjet za izradu snimke i ocjene realnog stanja, međutim i vrijednosti tog dijela imovine Općine. Ova Strategija oslanja se na Strategiju upravljanja i raspolaganjem imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2019. – 2025. godine (Zakon o upravljanju državnom imovinom »Narodne novine« br. 52/18.) te svoja počela temelji na načelima koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom jer su nekretnine Općine Bednja dio državne imovine. Prema članku 3. i 4. Zakona o upravljanju u raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, u državnu imovinu ulaze nekretnine čiji su imatelji, odnosno vlasnici Općina Bednja sukladno tome da je osnivač Republika Hrvatska te da su to nekretnine u svim pojavnim oblicima.

Valja istaknuti da se Odluka o upravljanju nekretninama temelji na najvećem mogućem ekonomskom učinku, a nekretnine je potrebno primarno klasificirati na aktivne i neaktivne, tj. na one kojim se Općina koristi za vlastite potrebe ili davati na korištenje drugima i s druge strane, na nekretnine kojima će Općina raspolagati prema smjernica iz Strategije.

Slijedom uspješnosti, kako bi se proveo postupak upravljanja i raspolaganja imovinom kroz izradu Strategije upravljanja imovinom Općine Bednja, formirano je tijelo za izradu Strategije upravljanja imovinom, Predsjednik povjerenstva i Radna skupina (Povjerenstvo).

Temeljno tijelo je predsjednik, odnosno Načelnik Općine, koji uz suradnju sa stručnim djelatnicima Općine, preciznije imenovanom radnom skupinom (Povjerenstvo), preuzima odgovornost izradu Strategije upravljanja imovinom te za praćenje i evaluaciju iste.

Radna skupina (Povjerenstvo) uključuje relevantne stručnjake unutar jedinstvenog upravnog odjela i organizacija kojima je zadatak savjetovanje, predlaganje i usmjeravanje izrade Strategije kroz konstruktivne radionice.

Identificirano vremensko razdoblje za provedbu strategije jest period od 2020. – 2027. godine. Radna skupina (Povjerenstvo) je formirana u rujnu 2020. godine, kada se započelo radom na Strategiji. Nacrt/radnu verziju Strategije upravljanja imovinom Općine Bednja izradila je radna skupina (Povjerenstvo) u sastavu koji je naveden u nastavku, odnosno u Odluci o imenovanju članova radne skupine (Povjerenstva). U procesu se surađivalo s Povjerenstvom koje je omogućilo nesmetanu komunikaciju i brzinu. Sva je analitika objedinjena u prednacrt/ adnu verziju koja je dovršena u studenom 2020. godine, nakon čega je poslan a radnoj skupini (Povjerenstvu) na komentiranje.

U svrhu strateškog planiranja donesena je Odluka o osnivanju i imenovanja članova radne skupine (Povjerenstva) za izradu Strategije upravljanja imovinom.

Prilikom izrade Strategije upravljanja imovinom proučeni su prethodno navedeni Zakonski akti ta Statut Općine Bednja, te će dokument biti donesen u skladu s godišnjim planom upravljanja državnom imovinom za 2020. godinu izdanog od Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom.

### 1.1.2. VAŽEĆI PROPISI U VEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA

Važeći propisi u vezi upravljanja i raspolaganja imovinom, a koji su uzeti u obzir prilikom izrade ovog dokumenta su sljedeći:

- 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 i 05/14),
- Zakon o arhivskom gradivu i arhivima (»Narodne novine«, broj 61/18 i 98/19),
- Zakon o cestama (»Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14 i 110/19),
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (»Narodne novine«, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18 i 66/19),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, broj 112/18),
- Zakon o Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave (»Narodne novine«, broj 18/13, 127/13, 74/14 i 18/19),
- Zakon o gradnji (»Narodne novine«, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19),
- Zakon o građevinskoj inspekciji (»Narodne novine«, broj 153/13),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (»Narodne novine«, broj 74/14, 69/17 i 98/19),
- Zakon o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 120/16),
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu (»Narodne novine«, broj 78/12, 152/14 i 114/18),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine«, broj 68/18, 110/18 i 32/20),
- Zakon o koncesijama (»Narodne novine«, broj 69/17),
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17 i 98/19),
- Zakon o najmu stanova (»Narodne novine«, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18),
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (»Narodne novine«, broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19),
- Zakon o obrani (»Narodne novine«, broj 73/13, 75/15, 27/16, 110/17 i 30/18),
- Zakon o obveznim odnosima (»Narodne novine«, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18),

- Zakon o poljoprivrednom zemljištu («Narodne novine», broj 20/18, 115/18 i 98/19),
- Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje («Narodne novine», broj 78/15, 118/18 i 110/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama («Narodne novine», broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19),
- Zakon o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom i prekršajem («Narodne novine», broj 145/10 i 70/17),
- Zakon o poticanju ulaganja («Narodne novine», broj 102/15, 25/18, 114/18 i 32/20),
- 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 i 78/02),
- Zakon o proračunu («Narodne novine», broj 87/08, 136/12 i 15/15),
- Zakon o prostornom uređenju («Narodne novine», broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19),
- Zakon o rudarstvu («Narodne novine», broj 56/13, 14/14, 52/18 i 98/19),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru («Narodne novine», broj 78/15 i 102/19),
- Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 29/18 i 114/18),
- Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita («Narodne novine», broj 31/11, 61/18 i 66/19),
- Zakon o šumama («Narodne novine», broj 68/18, 115/18, 98/19 i 32/20)),
- Zakon o trgovačkim društvima («Narodne novine», broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19),
- Zakon o tržištu kapitala («Narodne novine», broj 65/18 i 17/20),
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije («Narodne novine», broj 92/10),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom («Narodne novine», broj 52/18) ,
- Zakon o uređivanju imovinsko-pravnih 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 i 127/19),
- Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstva i drugih središnjih tijela državne uprave («Narodne novine», broj 93/16, 104/16, 116/18 i 127/19),

- Zakon o Vladi Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 150/11, 119/14, 93/16 i 116/18),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine», broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14),
- Zakon o vodama («Narodne novine», broj 66/19),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora («Narodne novine», broj 125/11, 64/15 i 112/18),
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara («Narodne novine», broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20 i 62/20),
- Zakon o zaštiti okoliša («Narodne novine», broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18),
- Zakon o zaštiti na radu («Narodne novine», broj 71/14, 118/14, 154/14, 94/18 i 96/18),
- Zakon o zemljišnim knjigama («Narodne novine», broj 63/19).
- Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske («Narodne novine» broj 127/13),
- Uredba o objavama javne nabave («Narodne novine», broj 10/12),
- Uredba o obveznom sadržaju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 24/14),
- Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 10/14, 95/15),
- Uredba o poticanju ulaganja («Narodne novine», broj 31/16),
- 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),

*Ostali dokumenti i podzakonski akti:*

- Strategija upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019-2025. («Narodne novine», broj 96/19),

*te stali relevantni upravljački dokumenti koji se odnose na područje upravljanja i raspolaganja imovinom:*

- Statut Općine Bednja;
- Registar nekretnina – Popis nekretnina u vlasništvu općine Bednja (Prilog 2.);
- Odluka o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine Bednja (Prilog 3. i 4.);
- Odluka o darovanju nekretnina u vlasništvu Općine Bednja (Prilog 5.);

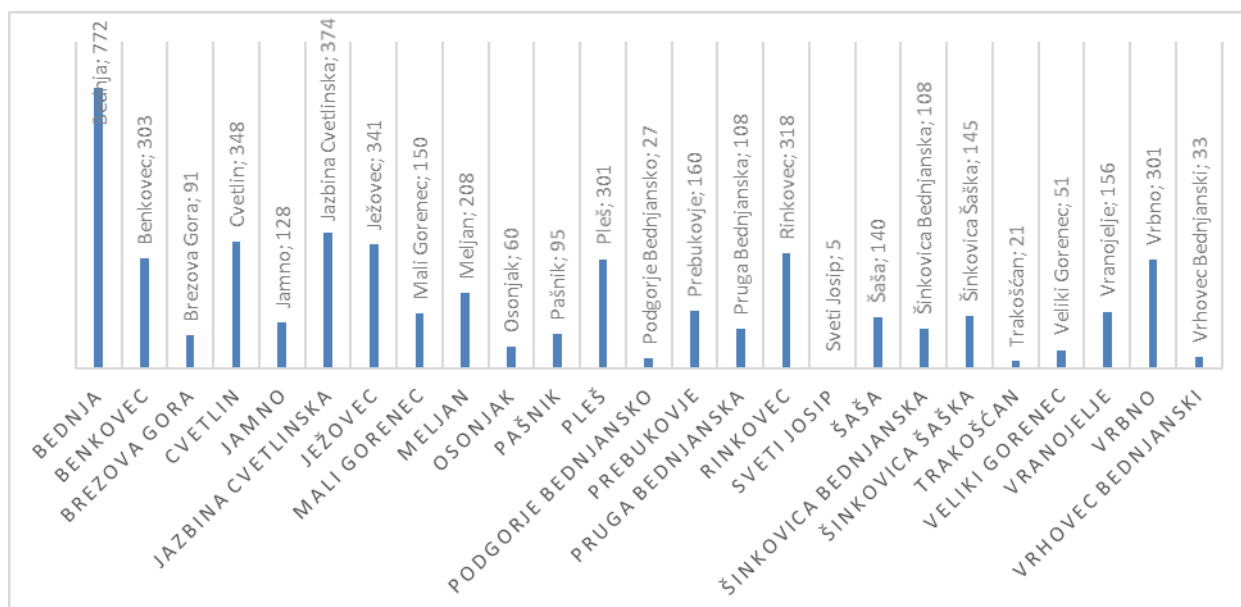
- *Odluka o raspolaganju, upravljanju i stjecanju nekretnina u vlasništvu Općine Bednja (Prilog 6.);*
- *Zakup poslovnih prostora Općine Bednja sukladno natječaju (Prilog 7.);*
- *Zaključak revizorskog tijela o učinkovitosti upravljanja imovinom Općine Bednja (Prilog 8.);*
- *Prostorni plan Općine Bednja (Prilog 9.);*
- *Uvid u katastar Varaždinske županije.*

Odluke su objavljene u Službenom vjesniku Varaždinske županije.

## 1.2. OPĆI PODACI O OPĆINI BEDNJA

Općina Bednja je jedinica lokalne samouprave koja se nalazi u Varaždinskoj županiji. Područje joj je utvrđeno Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Obuhvaća naselja: Bednja, Benkovec, Brezova Gora, Cvetlin, Jamno, Jazbina Cvetlinska, Ježovec, Mali Gorenc, Meljan, Osonjak, Pašnik, Pleš, Podgorje Bednjansko, Prebukovje, Purga Bednjanska, Rinkovec, Sveti Josip, Šaša, Šinkovica Bednjanska, Šinkovica Šaška, Trakošćan, Veliki Gorenc, Vranjelje, Vrbno i Vrbovec Bednjanski.

Prema zadnjem popisu stanovništva iz 2011. godine, Općina Bednja u svim svojim naseljima ima ukupno 3.992 stanovnika, od kojih najveći broj obitava u naselju Bednja, odnosno njih ukupno 772.3. Bilježi se značajan pad broja stanovnika u posljednjih 50 godina (po popisu stanovništva iz 1961. Bednja je imala 9320 stanovnika) zbog migracije stanovnika uvjetovane ekonomskim razlozima. Međutim, u posljednjih nekoliko godina prisutno je stagniranje u padu broja stanovnika što se pripisuje sve boljim prometnim i ostalim komunikacijama.



Tablica 1. Broj stanovnika po naseljima

Općina Bednja u samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju pravo i interesi građana, a koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima, osobito poslove koji se odnose na uređenje naselja i stanovanje, prostorno i urbanističko planiranje, komunalno gospodarstvo, brigu o djeci, socijalnu skrb, primarnu zdravstvenu zaštitu, odgoj i osnovno obrazovanje, kulturu, tjelesnu kulturu i šport, zaštitu potrošača, zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša, protupožarnu i civilnu zaštitu, promet na svom području i ostale poslove sukladno posebnim zakonima. Općina Bednja obavlja poslove iz samoupravnog djelokruga sukladno posebnim zakonima kojima se uređuju pojedine djelatnosti. Poslovi iz samoupravnog djelokruga detaljnije se utvrđuju odlukama Općinskog vijeća i načelnika u skladu sa zakonom i ovim Statutom.

Općina Bednja u okviru samoupravnog djelokruga osigurava obavljanje djelatnosti kojima se zadovoljavaju svakodnevne potrebe građana na području komunalnih, društvenih i drugih djelatnosti, za koje je zakonom utvrđeno da se obavljaju kao javna služba.

Za obavljanje komunalne djelatnosti održavanja javnih površina, održavanja nerazvrstanih cesta, održavanja čistoće i održavanja groblja, donosi se Program održavanja komunalne infrastrukture Na temelju odredbe članka 72. Zakona o komunalnom gospodarstvu («Narodne novine» broj 68/18 i 110/18) i članka 28. Statuta Općine Bednja („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 27/20), a izrada ovog dokumenta oslanja se na Program održavanja komunalne infrastrukture za 2021. godinu.

Temeljni akt Općine jest Statut

## 2. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA IMOVINOM

Postojeći model upravljanja nekretninama utvrđen je i normiran je putem zakonskih, podzakonskih kao i općih akata Općine.

Općinsko vijeće odnosno Načelnik imaju ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Općine, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Postojeći model upravljanja nekretninama temelji se na analitičkim knjigovodstvenim evidencijama u kojima su upisani svi pojavni oblici dugotrajne imovine. Pored knjigovodstvenih evidencija postoji i Registar nekretnina – Nekretnine u vlasništvu općine Bednja, koja čini ključan dokument uvida u upravljanje i raspolaganje imovinom, čiji je prikaz na sljedećoj poveznici: <http://www.bednja.hr/dokument/nekretnine-u-vlasnistvu-opcine-bednja-232>, također se nalazi i u prilogu – prilog 2. Registar je temelj za provedbu cjelovitog procesa za upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Uspostava baze podataka i popisa imovine prvi je i najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućava nadzor i analizu nekretnina i portfelja te osigurava transparentnost u radu.

Općina Bednja na temelju cjelovitih informacija izradila je sistematiziranu evidenciju nekretnina – registar Nekretnina u svom vlasništvu, no postoji interes za daljnje poboljšanje navedenog registra, kako bi postao što funkcionalniji u primjeni izrade drugih dokumenata, ali i jasniji u prezentaciji lokalnoj zajednici i zainteresiranim stranama.

### 2.1. OBLICI IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE BEDNJA

Oblici imovine u vlasništvu Općine Bednja se odnose na sljedeće kategorije (portfelje) imovine:

- Javni prostori,
- Komunalna infrastruktura,
- Kulturni objekti,
- Obrazovni objekti,
- Vode i vodna dobra,
- Poslovni prostori,
- Prometnice,
- Sportski objekti,
- Stanovi,
- Zdravstveni objekti,
- Zemljišta,
- Turistička zajednica.

Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće okvirne aktivnosti:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava,
- utvrđivanje vlasničko pravnog statusa nekretnina, njihov popis i procjenu te upis u javne registre i očevidnike,
- tekuće i investicijsko održavanje nekretnina te kapitalna ulaganja,

- finansijsko praćenje prihoda i rashoda od nekretnina te
- obavljanje drugih poslova u vezi upravljanja nekretninama.

### 3. SMJERNICE ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM

Dobro pripremljen model za upravljanje imovinom lokalnih samouprava trebao bi pomoći lokalnim samoupravama da pojasne i definiraju sadržaj svojih portfelja nekretnina, ali jednako tako da učinkovitije prate i nadziru njihove funkcionalne i financijske rezultate. Lokalne samouprave bit će sposobne učinkovito upravljati svojom imovinom samo ako prihvate ključne elemente iz prakse upravljanja imovinom iz privatnog sektora:

- upravljanje, računovodstvo, izrada proračuna i radovi zasnovani po jedinici imovine,
- relevantne i redovito ažurirane baze podataka o fizičkim, operativnim i financijskim značajkama nekretnina,
- godišnji pregledi i izvještavanje
- parametri privatnoga tržišta, uključivši tržišnu vrijednost svih prenosivih nekretnina,
- standardi financijskih instrumenata i rezultata koji se primjenjuju na tržištu nekretninama (primjerice obračuni povrata na ulaganja i kapitalizacija),
- uvođenje djelotvornog natjecanja za zakup, prodaju i nabavu usluga i materijala,
- prodaja manjih nekretnina radi efikasnijeg upravljanja portfeljem.

Upravljanje imovinom lokalne samouprave uključuje pet glavnih mjera koje bi trebalo uzeti u razmatranje prilikom efikasnog upravljanja imovinom:

#### **1. CENTRALIZIRANJE PROCESA UPRAVLJANJA IMOVINOM**

Centraliziranje procesa upravljanja imovinom na način da se zaduži jedan odjel ili služba u Općini kako bi pojedini službenici u tom organizacijskom dijelu preuzeli odgovornost za rezultate procesa upravljanja imovinom.

#### **2. POSTAVLJANJE NEKRETNINA U FUNKCIJU STRATEŠKOG PLANIRANJA I OSTVARIVANJU CILJEVA LOKALNE SAMOUPRAVE**

Navedeni proces staviti u razmatranje na lokalnoj razini uz detaljnu raspravu i konsenzus. Potrebno je naglasiti kako bi bilo poželjno da strateški ciljevi uključuju pružanje obaveznih usluga što je moguće efikasnije, zatim ostvarivanje prihoda radi financiranja zadataka lokalne samouprave, poboljšanje kulturnoga života Općine, boljšega fizičkog izgleda Općine. Nadalje, u skladu sa navedenim mogu se odrediti i drugi ciljevi.

#### **3. KLASIFICIRANJE NEKRETNINA U SKLADU SA NJIHOVOM TRENUTNOM TE RAZMATRANJEM OPTIMALNE FUNKCIJE**

Neophodno je utvrditi financijsku politiku, odgovornost i odluka lokalne samouprave o “zadržavanju ili raspolaganju” u vezi s konkretnom nekretninom trebale bi se zasnivati na tome zašto je ta nekretnina potrebna i kako se koristi. Činjenica da se neki objekt rabi za takve ključne zadaće kao što je prostor same lokalne samouprave ili za društvene zadaće, utjecat će na pristupe i odluke o upravljanju imovinom.

#### **4. IZRADA BAZE PODATAKA O IMOVINI**

Standardizirati obrasce i dinamiku procesa upravljanja imovinom koji se oslanja na točne i detaljne podatke. Neki od tih podataka, kao što su adresa i fizičke osobine, stalni su i rijetko se mijenjaju. Preostali podaci, primjerice, financijski rezultati i zauzeće stalno će se mijenjati, te je iz tog razloga navedene podatke potrebno kontinuirano ažurirati.

## 5. GOSPODARENJE IMOVINOM KROZ UPRAVLJANJE PORTFELJIMA

Nakon što se utvrde ciljevi i formira organizacija, od izuzetne je važnosti provođenje cjelovite prakse upravljanja imovinom. Upravitelji imovinom potpuno će se posvetiti ostvarivanju utvrđenih ciljeva kroz praćenje dnevnih i mjesečnih rezultata imovine kao i kroz planiranje i izvršavanje dugoročnih strategija. Veoma je važno da se utvrde ciljevi, planira ostvarenje tih ciljeva i prati njihovo ostvarivanje.

### 3.1. MJERE ZA UČINKOVITO GOSPODARENJE IMOVINOM

Provođenjem navedenog PRLS modela, u više JL(R)S, u Republici Hrvatskoj utvrđeno je jedanaest aktivnosti odnosno mjera koje je potrebno dosljedno provesti da bi se napravio kvalitetan pomak na području učinkovitijeg gospodarenja imovinom jedinica lokalne samouprave, a to su:

1. uvođenje baze podataka/sustava inventure za svaku jedinicu imovine posebno,
2. povrat imovine (rješavanje tranzicijskih pitanja),
3. klasifikacija imovine i formuliranje financijske politike u skladu s klasifikacijom,
4. procjena vrijednosti imovine,
5. računovodstvo i financijsko planiranje za imovinu (uvođenje operativnih izvještaji),
6. intenzivna financijska analiza portfelja, imovine i projekata,
7. deregulacija poslovnoga zakupa i poboljšanje postupaka iznajmljivanja,
8. kvantificiranje i praćenje direktnih i indirektnih subvencija,
9. uvođenje sustava izvještavanja o imovini,
10. konsolidiranje upravljanja,
11. izrada sveobuhvatnog godišnjeg plana za upravljanje imovinom.

#### 3.1.1. UVOĐENJE BAZE PODATAKA/SUSTAVA INVENTURE ZA SVAKU JEDINICU IMOVINE POSEBNO

Kako bi uspješnije upravljala imovinom, Općina Bednja će:

1. prikupiti cjelovite podatke imovine, odnosno popisati svu imovinu,

2. započeti s imovinom i portfeljima koji daju najbolje i najlošije rezultate (to će najvjerojatnije biti portfelj poslovnih objekata koji se daju u zakup, zatim drugi portfelji, kao npr. stanovi za iznajmljivanje, za potrebe JLS, sportski objekti, itd.),

3. razviti i preurediti postojeću računalnu bazu za održavanje tih podataka.

Uspostavljanje ispravne baze podataka i popisa imovine lokalne samouprave iznimno je važan prvi korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućit će lokalnoj samoupravi nadzor i analizu nekretnina i portfelja, jednako tako razvoj i primjenu strateškog plana za upravljanje različitim vrstama imovine jedinice lokalne samouprave. Dodatni čimbenici koji podupiru popisivanje jesu:

- kvalitetna briga o javnoj imovini zahtijeva prikupljanje podataka i kontrolu,
- zakonska obveza prikupljanja podataka (u nekim slučajevima),
- preduvjet za izdavanje zadužnica i mjenica,
- unapređuje odgovornost lokalne samouprave i transparentnost u radu s njezinim nekretninama.

Potpuni popis imovine je potreban za djelotvorno upravljanje imovinom te tako sa svoje strane može nadoknaditi troškove popisa, kroz bolje i intenzivnije korištenje imovine, smanjenje troškova u vezi s imovinom i povećanje prihoda.

Popis neophodno treba sadržavati dvije različite vrste informacija: popis mora biti stvarni popis imovine, ali popis treba sadržavati i financijske, uključujući računovodstvene podatke. U pravilu, navedene bi se informacije trebale odnositi na cjelokupnu nekretninu, a ne obuhvativši njezine pojedine dijelove.

Za Općinu Bednja napravljena je inventura imovine te formiran popis iste koji sadržava minimalno sljedeće podatke:

- identifikacija nekretnine (naziv katastarske općine, broja katastarske čestice, oznaka zemljišta, veličina zemljišta prema metru kvadratnom),
- tijelo koje upravlja nekretninom (JUO).

Navedeni se registar popisa nekretnine nalazi na stranici Općine Bednja, na sljedećem linku: <http://www.bednja.hr/dokument/nekretnine-u-vlasnistvu-opcine-bednja-232>, ali i kao Prilog 2.

Knjigovodstvo sadržava sve one podatke koji se nalaze unutar Registra imovine Općine Bednja.

Važan dio posla upravitelja imovine jesu redoviti pregledi imovine radi nadgledanja njezina održavanja. Premda se nedovoljna ulaganja mogu prepoznati kroz financijske pokazatelje, pravi test je pregled imovine. Pregled se treba usmjeriti na elemente koji su bili podložni promjenama od prethodnog pregleda.

Detaljni podaci koje sadrži inventura (popis imovine) omogućuju analizu potrebe i iznosa izdataka, povećanje neto prihoda od najma i tijeka novca kroz duže razdoblje te pronalaženje jedinice imovine ili skupine jedinica imovine s trenutačno nepovoljnim financijskim rezultatima i odabir korektivnih mjera. Važno praktično pitanje za Općinu Bednja jest od čega početi primjenjivati novi sustav prikupljanja i obrade podataka. Premda Općina Bednja ima raznolike portfelje, najracionalnijim se čini početi s većim jedinicama imovine koje donose prihod.

Za Općinu Bednja organizirani su poslovi kroz postojeću organizacijsku strukturu, koja formalno zadovoljava zakonske obveze. Općina je poduzela sve potrebne mjere da bi se u dogledno vrijeme izradile kvalitetne baze podataka o imovini temeljem koje bi se provodilo kvalitetnije upravljanje imovinom. Općina teži ka unaprjeđenju procesa upravljanja imovinom, angažira vanjske konzultante, intenzivno radi na educiranju zaposlenika, prikupljanju i obradi podataka o imovini, provodi preustroj i kroz proces upravljanja imovinom nastoji povećati učinkovitost.

Općina Bednja nije utvrdila nedostatak ljudskih resursa u samoj Upravi kao i financijskih resursa za kvalitetno provođenje svih segmenata same Strategije iz razloga jer su pravovremeno poduzete mjere otklanjanje podkapacitiranosti kroz provedbu postupka preustroja Općine.

### 3.1.2 POVRAT IMOVINE (RJEŠAVANJE TRANZICIJSKIH PITANJA)

U Hrvatskoj je u tijeku nekoliko tranzicijskih procesa koji zahtijevaju pozornost lokalne samouprave. Po tom pitanju, Općina Bednja treba poduzeti sljedeće aktivnosti:

- pripremiti popise imovine za povrat (ukoliko se ukaže potreba za navedenim) – odrediti i posebno popisati imovinu za povrat i drugu imovinu tamo gdje prava vlasništva Općine nisu jasna,
- godišnje pregledati i odobriti proračunske izdatke za iduću godinu u vezi s takvom imovinom, pojedinačno po jedinicama imovine,
- osigurati usklađenost između imovinskih prava i bilance, tj. osigurati da se popis imovine u zapisima upravljanja imovinom i popis imovine u bilanci podudaraju.

Posebno treba istaknuti potrebu rješavanja pitanja vlasništva. Procesom povrata imovine vraćaju se vlasnička prava onim vlasnicima koji su ih izgubili nacionalizacijom ili konfiskacijom. Također je potrebno riješiti praktična pitanja u vezi s povratom imovine. Ako imovina koju treba vratiti ne stvara dohodak, Općina Bednja će poduzeti mjere za ubrzanje procesa povrata. Ključno je pitanje u upravljanju imovinom želi li Općina Bednja ulagati – *i koliko* – u održavanje i popravak nekretnina te imovine koje će vjerojatno vratiti ili kojih će se na drugi način riješiti iz svojih portfelja. Obzirom da je ovo Općini Bednja rijedak slučaj, ne isključuje se mogućnost nastanka takvog događanja.

Proračun je svake jedinice lokalne samouprave ograničen te je potrebno napraviti izbor. Logično je da će prioritet dobiti jedinice imovine koje će u doglednoj budućnosti ostati u vlasništvu Općine Bednja ili one koje će se prodati i za koje će prodajna cijena biti znatno očigledno uvećana ako se učine određeni popravci odnosno ulaganja.

Potrebno je provesti pažljivu financijsku analizu kako bi se odredila financijska korist svih važnih izdataka. Načelniku, koji donosi odluke o cjelokupnoj politici Općine Bednja, potrebne su objektivne informacije za donošenje ispravnih odluka. Iz tog bi razloga bilo korisno da u bazu podataka o imovini Općine Bednja uključe i označe imovinu koja će biti vraćena ukoliko se takve situacije pojave.

### 3.1.3. KLASIFIKACIJA IMOVINE I FORMULIRANJE FINACIJSKE POLITIKE U SKLADU S KLASIFIKACIJOM

Sljedeće aktivnosti koje Općina mora provesti kako bi uspješno upravljala imovinom su:

- formulirati načela i ciljeve za svaku skupinu imovine,

- izraditi nacrt klasifikacije sve imovine, odnosno podijeliti imovinu prema ABC klasifikaciji imovine,

- uvesti standarde za „potrošnju imovine“ za one subjekte kojima lokalna samouprava daje potporu,

- na sjednici Vijeća Općine Bednja potvrditi klasifikaciju i financijska načela/ciljeve kao dio Cjelovitog plana upravljanja imovinom.

Imovinu možemo klasificirati i podijeliti na tri skupine:

- A. obvezna imovina (za izravne potrebe Općine, odgovornost Općine određena Zakonom),
- B. diskrecijska imovina (dobrovoljno podržana iz društvenih, političkih i drugih razloga),
- C. imovina za ostvarenje prihoda (višak imovine).

## PORTFELJI

Zemljišta

---

Stambeni prostori

---

Poslovne zgrade i prostori za potrebe uprave u potpunosti ili djelomično

---

Nestambeni (poslovni) prostori za zakup Sportski objekti

---

Vrtići

---

Kulturni objekti

---

Sajmovi i tržnice

---

Električna infrastruktura/javna rasvjeta Nekretnine za industriju i skladištenje/distribuciju Poduzeća

---

Ostala imovina

---

*Izvor: Priručnik za upravljanje imovinom u JLP(R)S, Zagreb, 2004.*

Lokalne samouprave pružaju kako obveznu, tako i dobrovoljnu podršku različitim organizacijama. Zakoni pojedine funkcije jedinica lokalne samouprave jasno definiraju kao isključive ili podijeljene i u skladu s time također određuju objekte koji su obvezni za jedinice lokalne samouprave odnosno Općine Bednja. Objekti uključuju dječje vrtiće, socijalne stanove, vodovodnu i kanalizacijsku infrastrukturu, groblja, sportske objekte, kazališta, muzeje, knjižnice, parkove te preostale objekte.

Glavno pitanje koje nije riješeno Zakonom jest koliko objekata podupire lokalna samouprava, u ovom slučaju Općina Bednja. S druge strane, Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi navodi zadaće lokalnih samouprava, konkretne norme potrošnje imovine definiraju se kroz akte. Međutim, lokalnim samoupravama daje se pravo da same postave te norme. Općina Bednja ima pravo samostalno donositi bitne odluke i uvoditi neke norme "potrošnje imovine" koju ta lokalna samouprava financira iz svoga proračuna.

F I N A N C I J S K A J E V N A Č E L A  I	A. OBAVEZNA IMOVINA	1.	Povećanje djelotvorne namjene objekata, postavljanje zahtjeva da jedinstveni upravni odjel - Općine opravda potražnju za tim prostorom	PREPORUKA: Usvojiti ABC klasifikaciju i financijska načela/ciljeva na vijeću lokalne samouprave, upravljanjem imovinom
		2.	Svođenje tekućih troškova na najmanju moguću mjeru	
		3.	Smještanje ureda i usluga lokalne samouprave u funkcionalnim područjima, te u skromnijim zgradama i objektima	
		4.	Poznavanje najviše i najbolje namjene imovine i izrada analize, kako bi se opravdala namjena određene imovine za potrebe lokalne samouprave	
	B. DISKRECIJSKA IMOVINA	1.	Analiza stvarnih troškova kako bi se olakšalo donošenje najboljih odluka	
		2.	Stvaranje programskih alternativa radi što većeg smanjenja direktnih i indirektnih subvencija u vezi s imovinom Posebno je korisno razmotriti sljedeće mjere:	
		2.1.	Postići da korisnici ili njihovi sponzori sami održavaju imovinu	
		2.2.	Poticati korisnike ili sponzore da daju u zakup nekorištene dijelove prostora ili područja drugim komercijalnim ili neprofitnim pravnim osobama te točno izvještavati vlasnika o ostvarenim neto prihodima i u skladu s tim prilagoditi subvencije	
		2.3.	Uspostaviti jasne ugovorne odnose s korisnicima koji ugovaraju međusobne obveze za održavanje imovine i raspodjelu troškova i prihoda	
		2.4.	Pratiti namjenu i korištenje kako bi se osiguralo da neiskorišten prostor bude dodijeljen ozbiljnijim korisnicima	
	2.5.	Urediti da više skupina korisnika dijeli objekt		
	C. VIŠAK IMOVINE	1.	Dati nekretnine u zakup uz najvišu i najbolju namjenu radi stvaranja tekućih prihoda	
		2.	Povremeno ocijeniti rezultate ostvarenja prihoda kod tih nekretnina pomoću alternativnih investicijskih kriterija	
		3.	Provoditi selektivna kapitalna ulaganja radi povećanja prihoda	
		4.	Prodati nekretnine koje ne daju dovoljno dobre rezultate, kako bi se ostvarili jednokratni prihodi	
5.		Smanjiti troškove održavanja i obveze na imovini ako se ona ne može dati u zakup niti prodati		

Tablica 2 ABC Klasifikacija imovine

U sljedećoj tablici je prikazana ABC klasifikacija imovine. Podaci su preuzeti iz Registra imovine Općine Bednja, a podaci unutar Registra su uneseni na temelju izvadaka iz Katastra i Zemljišne knjige. Općina planira uskladiti Registar sa stvarnim stanjem na terenu, provjeriti te po potrebi izmijeniti i uskladiti portfelje unutar Registra, što će, u slučaju promjena, utjecati na promjenu trenutne funkcije i/ili optimalne funkcije pojedinih jedinica imovine, odnosno na ABC klasifikaciju imovine.

Red. br.	Osnovni podaci o jedinici imovine			Klasifikacija imovine					
				Trenutna funkcija			Optimalna funkcija		
	Naziv/vrsta jedinice imovine	Jedinica imovine (JI)	Površina (m <sup>2</sup> )	A	B	C	A	B	C
<b>1.</b>	JAVNI PROSTORI								
<b>a</b>	Parkirališta			+			+		
<b>b</b>	Staze i šetnice			+			+		
<b>c</b>	Parkovi			+			+		
<b>d</b>	Zelene površine			+			+		
<b>e</b>	Trgovi			+			+		
<b>f</b>	Autobusna stajališta				+			+	
<b>g</b>	Ostali javni prostori			+			+		

<b>2.</b>	KOMUNALNA INFRASTRUKTURA (Groblja i mrtvačnice)			+				+		
<b>3.</b>	KULTURNI OBJEKTI									
<b>a</b>	Spomenici				+					+
<b>b</b>	Domovi				+					+
<b>4.</b>	OBRAZOVNI OBJEKTI			+				+		
<b>5.</b>	POSLOVNI PROSTORI									
<b>a</b>	Poslovni prostori za najam						+			+
<b>b</b>	Subvencionirani poslovni prostori					+				+
<b>c</b>	Ostali poslovni prostori					+				+
<b>6.</b>	PROMETNICE									
<b>a</b>	Ceste			+				+		
<b>b</b>	Nerazvrstani putovi			+				+		
<b>c</b>	Pruge			+				+		
<b>d</b>	Ulice			+				+		
<b>7.</b>	SPORTSKI OBJEKTI									
<b>a</b>	Otvoreni tereni s pripadajućim objektima					+				+
<b>b</b>	Sportske dvorane					+				+
<b>c</b>	Sportski stadion					+				+
<b>d</b>	Ostali sportski objekti			+				+		
<b>8.</b>	STANOVI					+				+
<b>9.</b>	VODE I VODNA DOBRA									
<b>a</b>	Ribnjaci			+				+		
<b>b</b>	Rijeke i Jezera			+				+		

Tablica 3 Klasifikacija imovine Općine Bednja

### 3.1.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI IMOVINE

***Ključno početno pitanje za upravitelje imovinom jest koju vrstu vrijednosti trebaju znati. Općenito postoje dvije skupine imovina:***

1. jedinice imovine koje se mogu prenijeti (prodati) barem potencijalno (imovina u vlasništvu Općine Bednja);
  - za tu je imovinu poznavanje tržišne vrijednosti imovine ključ praćenja i kontrole rezultata.
2. imovina Općine Bednja koja nije prenosiva prema bilo kakvim racionalnim pretpostavkama;
  - suvremeni pristup za procjenu imovine je takozvana cijena vijeka trajanja, koja se sastoji od cijene izgradnje i troškova održavanja i popravaka imovine za vrijeme njezina vijeka trajanja.

***Preporuke za primjenu prilikom procjene vrijednosti imovine:***

- odrediti sve nekretnine koje su prenosive ili su to barem potencijalno (obaviti procjenu njihove tržišne vrijednosti),
- započeti sustavnu procjenu počevši od pokusnih procjena nekoliko jedinica imovine, koje se doimaju potencijalno najunosnijima ili suprotno tome, najproblematičnijima i najskupljima za lokalne samouprave,
- prije bilo kakve prodaje imovine lokalne samouprave naručiti njezinu neovisnu procjenu,
- upravitelje imovinom osposobiti za stručnu procjenu tako da budu "educirani klijenti" za profesionalne procjenitelje,
- pripremiti se za procjenu troškova vijeka trajanja neprenosive imovine,
- pripremiti se za procjenu poslovnih interesa lokalne samouprave u različitim poduzećima.

Procijenjena vrijednost imovine, odnosno pojedinih jedinica imovine rezultat je sveobuhvatnih istraživanja tržišnih cijena za pojedine vrste imovine, odnosno nekretnina na pojedinom području u ovom slučaju na području Općine Bednja. Prilikom definiranja vrijednosti svake pojedine vrste imovine u obzir je uzeta prosječna tržišna cijena nekretnina na tržištu nekretnina i zakonski okvir, odnosno pojedini Pravilnici, Odluke i Napatci za određivanje vrijednosti pojedinih vrsta imovine, odnosno nekretnina koji se u nastavku navode:

- *Uputa o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske,*
- *Pravilnik o mjerilima za utvrđivanje vrijednosti oduzetog poljoprivrednog zemljišta, šuma i šumskog zemljišta,*
- *Agencije za posredovanje nekretninama (Hrvatska gospodarska komora),*
- *Podaci iz Porezne uprave,*
- *Interne knjigovodstvene evidencije Općine Bednja.*

### 3.1.5. RAČUNOVODSTVO I FINACIJSKO PLANIRANJE ZA IMOVINU (UVOĐENJE OPERATIVNIH IZVJEŠTAJA)

Operativni izvještaj predstavlja računovodstveni izvještaj koji prikazuje sve prihode i izdatke povezane s funkcioniranjem jedinice nekretnine, a podijeljen je u kategorije transakcija kao što su prihod od najma, održavanje i popravci, struja i porezi. Operativni izvještaj bi trebao uključivati kategorije potrebne za točno prikazivanje financijskih rezultata funkcioniranja imovine. Operativni izvještaj prikazuje neto operativni prihod.

Svrha operativnih izvješća je ocijeniti financijske rezultate pojedine imovine i odrediti problematične jedinice imovine radi korektivnih mjera. Problem je u mnogim lokalnim samoupravama u Hrvatskoj taj što se podaci o financijskim rezultatima rijetko prikupljaju na osnovi pojedinačne imovine. Umjesto toga, podaci se prikupljaju i prezentiraju zbirno, što je prikladno za opće računovodstvene svrhe, ali ne i za djelotvorno upravljanje imovinom. Zbog toga je za Općinu Bednja bitno uvesti i stalno koristiti obrazac za operativne izvještaje.

Preporuke za primjenu operativnih izvještaja za imovinu i portfelje su sljedeće:

-sustavno upotrebljavati operativne izvještaje za svu imovinu,

-u operativne izvještaje treba uključiti sve bitne prihode i izdatke za svaku jedinicu imovine uz, što je posebno važno, troškove upravljanja,

-upotreba računalne aplikacije za upravljanje imovinom,

-pripremiti godišnji plan za svaku jedinicu imovine te provoditi redovitu usporedbu i analizu stvarnih i planiranih učinaka imovine.

U svrhu upravljanja imovinom, tipični će se operativni izvještaji sastojati od sažetog pregleda prihoda i izdataka. Važno je biti prilagodljiv u oblikovanju izvještaja, dodavati ili brisati skupine prihoda i izdataka prema potrebi. Korisno je napraviti izvještaj tako da se stvarni rezultati mogu usporediti stavku po stavku s proračunom i s rezultatima iz prethodne godine. Tipičan izvještaj sadrži najmanje dva stupca s podacima:

- a) rezultate tekućega mjeseca i
- b) kumulativne rezultate za godinu na dan.

*Prilog 1. prikazuje primjer takvog jednostavnog izvještaja.*

Od najveće je važnosti da zaposlenici u Općini Bednja izrade takve izvještaje za svu imovinu kojom sami upravljaju. Ako je upravljanje imovinom povjerenjeno vanjskim upraviteljima nekretninama, od njih će se tražiti operativni izvještaji. Upravitelji nekretninama mogu već biti potpuno sposobni

podnijeti odgovarajuće izvještaje, međutim, to ne čine zbog izostanka interesa vlasnika imovine ili zbog nedovoljnoga razumijevanja mogućnosti njihovih sustava.

Osim mjesečnih izvještaja, potrebno je priložiti i kumulativne izvještaje za godinu do datuma aktualnog izvještaja za svaku pojedinu nekretninu. Važno je da upravitelji imovinom imaju pregled dužeg razdoblja jer je to ključno za trendove praćenja korištenja i ocjenu rezultata imovine.

Unutar Općine Bednja nije uspostavljen sustav izrade i predaje operativnih izvještaja, ali se za neke nekretnine vodi knjigovodstvo po mjestu troška.

Općina Bednja će uspostaviti sustav izrade i predaje operativnih izvještaja sa stanjem na dan 31.12. tekuće godine. Izvještaji će se izraditi, odnosno uspostaviti će se evidencije svih prihoda i izdataka povezanih s funkcioniranjem jedinice nekretnine. Izrada operativnih izvještaja planira se i ubuduće izrađivati, dinamika izvješćivanja bit će naknadno uređena izradom formalnih akata od strane načelnika.

### 3.1.6. INTENZIVNA FINACIJSKA ANALIZA PORTFELJA, IMOVINE I PROJEKATA

Imovina koja stvara prihode (višak) trebala bi se tretirati kao investicijska imovina i kao takva analizirati u odnosu na ostale izvedive investicije. Ako imovina ne ostvaruje dovoljne povrate, njezine financijske rezultate treba temeljito ispitati da bi se vidjelo kako bi se oni mogli poboljšati.

Imovinski portfelji Općine Bednja su vrlo različiti po svojem sadržaju, veličini i značaju. Oni sadrže zemljišta – oranice, livade i šume, stambenu imovinu, nerezidentne (poslovne) zakupnine, sportske i kulturne prostorije, dječje vrtiće, infrastrukturu rasvjete, cestovnu i komunalnu infrastrukturu i preostalu imovinu.

Preporuke za primjenu financijske analize portfelja, imovine i projekata su sljedeće:

- u najvećoj mogućoj mjeri razmotriti portfelje homogenih imovina,
- u analizirane podatke uključiti sve relevantne prihode i izdatke za svaki portfelj (posebno troškove upravljanja),
- provesti analizu godišnjih rezultata u vezi s prihodima i izdacima.

Postoje dva osnovna alata za analizu imovine koja stvara prihod koji su nadalje navedeni. Primjenjivat će se jedan od modela navedenih u nastavku.

#### **Izračun stope kapitalizacije**

R – stopa kapitalizacije

I – prihod

V – vrijednost

Kako bi utvrdio postoje li prilike za poboljšanje financijskih rezultata potrebno je djelovati u smjeru povećanja prihoda te smanjenja izdataka, kako bi se navedeno moglo utvrditi potrebno je provesti analizu imovine pomoću određenih analitičkih alata. Rezultati analize trebaju ukazati na daljnje poduzimanje mjera. Prihodi se mogu povećati primjerice, kroz povećanje najamnine na tržišnu razinu ili smanjenje vremena kad je prostor prazan, dok se izdaci mogu svesti na minimum kroz primjer štednju na održavanju i popravcima bez smanjivanja vrijednosti imovine, kroz smanjenje komunalnih troškova ili troškova upravljanja.

Stopa kapitalizacije (jednostavna stopa povrata) R može biti izračunata ako su poznati (procijenjeni) godišnji prihod i vrijednost imovine. R (stopa kapitalizacije) se može rabiti kao gruba procjena investicijskih rezultata za jednu godinu. Ključ je za ispravno korištenje te grube procjene taj da se razumije da bi I (prihod) trebao biti neto operativni prihod. Neto operativni prihod ili neto tijekom novca apsolutno je neophodna osnovna karakteristika za bilo koju imovinu koja stvara prihod jer stavlja zajedno prihode i troškove, te pokazuje ostvaruje li imovina neto prihod ili neto gubitak.

### ***Izračun indikatora operativnog troška***

ukupni operativni troškovi/efektivni bruto prihod = Indikator operativnog troška

Operativni izvještaji za svaku imovinu omogućavaju upraviteljima imovine da se koriste jednostavnim indikatorima za usporedbu jedne imovine s drugom unutar iste kategorije i da identificiraju imovine koje daju bolje ili lošije financijske rezultate od drugih.

Također su vrlo korisne usporedbe linijskih stavki prihoda i troška “po kvadratnom metru”. Navedeni omjeri mogu biti unutar različitih opsega za različite vrste imovine (npr. za stambene i poslovne zakupe).

## **3.1.7. DEREGULACIJA POSLOVNOGA ZAKUPA I POBOLJŠANJE POSTUPAKA IZNAJMLJIVANJA**

Preporuke za provedbu deregulacije i poboljšanja cijena zakupa su sljedeće:

- pregledati i ponovno razmotriti akte Općine Bednja kojom se regulira korištenje zakupljenih poslovnih prostora Općine,
- poboljšati postupke nadmetanja i standardni ugovor kako bi se osigurali bolji tržišni potencijal i profitabilnost zakupljenih poslovnih prostora Općine Bednja,
- revidirati upravljanje zakupljenom poslovnom i stambenom imovinom kako bi se sustavno poboljšala opća učinkovitost (osobito radi mogućnosti praćenja financijskih rezultata kompletne iznajmljene imovine i portfelja, povećanja stopa naplate, smanjenja troškova upravljanja).

Politika i praksa zakupa poslovnih prostora koje primjenjuju lokalne samouprave u Hrvatskoj izgleda prekomjerno regulirano, s uglavnom negativnim posljedicama za gospodarstvo lokalne samouprave. Stoga je taj sektor potrebno uskladiti s uobičajenim pristupima u zemljama s razvijenim tržišnim gospodarstvima.

Općina ima ovlasti da odredi ograničenja i uvjete upotrebe imovine, kao i s tim povezanih transakcija. Teže je dati sposobnost donošenja odluke korisnicima i kupcima. Međutim, to se mora učiniti koliko god je moguće. Društvo, zasigurno, ima interese koji moraju biti zaštićeni kroz ograničenja i druga sredstva.

Ali prekomjerna će regulacija i ograničenja odbiti one koji bi možda produktivnije koristili imovinu i koji stoga mogu platiti veću cijenu ili zakup. Važno je revidirati obrasce i postupke zakupa, prodaje, ograničenja uporabe i drugo vezano uz privatnu uporabu općinske imovine te nastojati eliminirati one zahtjeve koji nisu neophodni za javni interes, s ciljem da gospodarska korist od općinske imovine može biti najveća moguća. Za povećanje efikasnosti prakse davanja u zakup lokalnih samouprava, također bi bilo korisno učiniti neke promjene u standardnim ugovorima o zakupu poslovnih prostora i procedura davanja u zakup.

Moraju se poduzeti postupci radi provođenja odredbi najma. Deregulacija predstavlja smanjenje prekomjerne regulacije i ograničenja sa ciljem povećanja efikasnosti prakse davanja u zakup poslovnih prostora, odnosno produktivnijeg korištenja nekretnina u vlasništvu Općine. U tom smjeru Općinsko vijeće Općine Bednja je donijelo je sljedeće Odluke i važne dokumente:

- *Registar nekretnina – Popis nekretnina u vlasništvu općine Bednja (Prilog 2);*
- *Odluka o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine Bednja, preuzeta iz Službenog vjesnika Varaždinske županije (br. 9/2020 i br 54/2020) (Prilog 3. i 4.)*
- *Odluka o darovanju nekretnina u vlasništvu Općine Bednja (Prilog 5.)*
- *Odluka o raspolaganju, upravljanju i stjecanju nekretnina u vlasništvu Općine Bednja (Prilog 6.)*
- *Javni natječaj za zakup poslovnih prostora prikupljanjem pisanih ponuda za 2020. godinu (Prilog 7.)*
- *Zaključak revizorskog tijela o učinkovitosti upravljanja Općine Bednja (Prilog 8.)*
- *Prostorni plan uređenja Općine Bednja (Prilog 9.).*

Navedene Odluke i ostali akti priloženi su na kraju ove Strategije.

Međutim, prekomjerna će regulacija i ograničenja odbiti one koji bi možda produktivnije koristili imovinu i koji stoga mogu platiti veću cijenu ili zakup. Važno je revidirati obrasce i postupke zakupa, prodaje, ograničenja uporabe i drugo vezano uz privatnu uporabu općinske imovine te nastojati eliminirati one zahtjeve koji nisu neophodni za javni interes, tako da gospodarska korist od općinske imovine može biti najveća moguća. Za povećanje efikasnosti prakse davanja u zakup lokalnih samouprava, također bi bilo korisno učiniti neke promjene u standardnim ugovorima o zakupu poslovnih prostora i procedura davanja u zakup.

Važno je da se poduzmu postupci radi provođenja odredbi najma. Deregulacija predstavlja smanjenje prekomjerne regulacije i ograničenja sa ciljem povećanja efikasnosti prakse davanja u zakup poslovnih prostora, odnosno produktivnijeg korištenja nekretnina u vlasništvu Općine.

### 3.1.8. KVANTIFICIRANJE I PRAĆENJE DIREKTNIH I INDIREKTNIH SUBVENCIIJA

Ovaj proces dugoročno vodi do najboljega osiguravanja dobara i usluga za zajednicu i najboljih financijskih rezultata.

*Preporuke za kvantificiranje i praćenje direktnih i indirektnih subvencija su sljedeće:*

- pratiti cijene najma u privatnom sektoru radi procjene indirektnih subvencija najamnina koje primaju korisnici prostora Općine Bednja,

-odrediti koje su nekretnine povezane s različitim vrstama potpore Općine Bednja (primjerice, najam ispod tržišne vrijednosti, subvencije korisnicima za tekuće izdatke ili izravno plaćanje tekućih izdataka od strane Općine Bednja),

-pratiti i procijeniti iznos tih subvencija za svaku nekretninu i svaki portfelj imovine, počevši od nekretnina kojima se koriste nevladine organizacije, redovnog poslovnog zakupa, sportskih objekata i objekata kulture.

Dohodak koji Općina Bednja propušta time što iznajmljuje imovinu ispod tržišne cijene predstavlja indirektnu subvenciju u vezi s imovinom koju stanari od Općine Bednja dobivaju za te prostore. Nefitne organizacije su najbolji primjer indirektnih subvencija za najam.

Zakup poslovnih prostora Općine Bednja daje se putem javnog natječaja kojeg usuglašava načelnik, a zakup se vrši temeljem postojećeg viđenog stanja. Zabranjeno je davanje poslovnih prostora u podzakup, vršiti unutarnje ili vanjske zahvate i rekonstrukcije kao i vršiti prenamjenu ili promjenu djelatnosti, bez izričite suglasnosti zakupodavaca.

Govorivši o plaćanju i iznosu naknade za korištenje nekretnine u vlasništvu Općine koja se dodjeljuje na korištenje organizacijama civilnog društva, odlučuje načelnik svojom odlukom. Za svaki prostor posebno, upravitelji imovinom trebali bi barem znati procijenjeni tržišni najam. Na temelju iznosa tržišnog najma može se procijeniti iznos subvencije za svaki prostor oduzimanjem stvarnog najma od tržišnog najma. Načelnik može odrediti da se za korištenje prostora organizacijama civilnog društva ne naplaćuje naknada ili da se naknada utvrđuje u iznosu povoljnijem u odnosu na tržišne prilike, s obzirom da se radi o organizacijama civilnog društva koje nisu osnovane radi stjecanja dobiti i djeluju u općem interesu društva.

Na taj način Općina pruža nefinancijsku podršku organizacijama civilnog društva te ne naplatom naknade ili naplatom naknade ispod tržišne cijene daje indirektnu subvenciju.

## TRŽIŠNA NAJAMNINA – STVARNI NAJAM = INDIREKTNA SUBVENCija NAJMA

Obračun koji pokazuje veličinu subvencije koju primaju subvencionirane organizacije potrebno je učestalo pratiti.

### 3.1.9. UVOĐENJE SUSTAVA IZVJEŠTAVANJA O IMOVINI

Općini Bednja i njezinim stanovnicima potrebne su potpune i jezgrovite informacije o imovini koju Općina posjeduje i podupire. Načelniku, vijećnicima i stanovnicima ne moraju nužno biti potrebne detaljne informacije o svakoj jedinici imovine. Međutim, trebali bi imati jasan, sažet pregled, koji bi pokazao glavne portfelje imovine, prihode, izdatke i glavne institucije koje su u to uključene. Razina informiranosti trebala bi biti dovoljna da se javnosti prikaže kvaliteta upravljanja tom imovinom, s razlogom da se ne bi posumnjalo u korupciju u raspodjeli imovine lokalne samouprave i u drugim financijskim i nefinancijskim aspektima.

Općina Bednja je u fazi uvođenja usklađivanja standardnog oblika izvještavanja. Izvještaj bi trebao pružiti dovoljno informacija kako bi se zadovoljile potrebe mještana, jednako tako i zaposlenici Odjela za opće poslove ne bi trebalo biti opterećeno nepotrebnim prezentiranjem detaljnih informacija.

Preporuke za primjenu postupka izvještavanja o imovini su sljedeće:

-uvesti i testirati oblik godišnjeg izvještaja o imovini lokalne samouprave.

Dokumenti upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine su:

1. *Registar nekretnina - Popis nekretnina u vlasništvu Općine Bednja;*
2. *Prostorni plan uređenja Općine Bednja;*
3. *Odluke vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Bednja.*

Implementacija procesa upravljanja imovinom izvodi se u skladu sa definiranim aktivnostima, odgovornostima i rokovima.

### 3.1.10. KONSOLIDIRANJE UPRAVLJANJA

Preporuke za implementaciju su sljedeće:

-centralizirati upravljanje svim nekretninama u jednom odjelu,

-koristiti se u najvećoj mogućoj mjeri postojećim uslugama koje pružaju ostali Odsjeci (npr. Odjel za proračun i financije), kako bi se izbjeglo udvostručavanje poslova,

započeti sa sustavnim korištenjem vanjskih suradnika i partnera.

Kako bi se poboljšala organizacija upravljanja imovinom, kao što je već spomenuto Općina Bednja je centralizirala odgovornost, a to je napravila kroz zaduživanje Odjela za opće poslove – (uključujući jedinstveni upravni odjel Općine Bednja) koji je odgovoran za:

- primjenu ove strategije, programa i konkretnih aktivnosti u vezi s vlasništvom nad imovinom Općine Bednja,
- organizaciju prikupljanja svih informacija potrebnih za racionalno upravljanje imovinom, uključujući financijske informacije o imovini i portfeljima,
- izrađivanje planova za poboljšanje financijskog stanja pojedinačne imovine i portfelja,
- pripremu redovitih izvještaja o vlasništvu nad imovinom Općine Bednja i njezinim rezultatima.

U svrhu izrade Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Bednja za razdoblje od 2020. - 2027. godine, osnovano je Povjerenstvo od tri člana. Članovi Povjerenstva (radne skupine) su zaduženi i odgovorni za pripremu, izradu Strategije. Za svoj rad, članovi Povjerenstva odgovaraju Načelniku.

Odjel za opće poslove će biti odgovoran za procese upravljanja imovinom (praćenje i realizaciju).

### 3.1.11. IZRADA SVEOBUHVAATNOG GODIŠNJEG PLANA ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM

Sveobuhvatni/cjeloviti plan upravljanja imovinom je snažno sredstvo za unaprjeđenje poslovanja u upravljanju imovinom te bi Općina Bednja trebala primjenjivati isti. Sveobuhvatni plan omogućuje izradu i provedbu dugoročne politike te opravdava mjere poduzete u vezi s njom. Nadalje, valja prikazati kako upravljanje imovinom Općine Bednja podrazumijeva niz problema. Ono podrazumijeva donošenje gospodarskih i socijalno opravdanih odluka o preraspodjeli, prenamjeni i prodaji imovine, a ne samo održavanje i popravak nekretnina.

Preporuke za primjenu cjelovitog plana su sljedeće:

-izraditi cjeloviti plan upravljanja imovinom uz određivanje prioriteta zadataka,

-usvojiti cjeloviti plan na Općinskom vijeću,

-osigurati provedbu cjelovitog plana prema utvrđenom rasporedu i odgovornostima.

Općina Bednja kroz izradu ove Strategije, planira realizirati niz prioriteta i na taj način doprinijeti i dodatno poboljšati poslovanje što će u konačnici rezultirati ukupnom razvoju Općine Bednja.

## 4. VIZIJA I SREDNJOROČNI CILJEVI ZA UPRAVLJANJE

Sva imovina u vlasništvu Općine predstavlja kapital koji treba staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije. Obzirom na činjenicu da je imovina važan resurs gospodarskog razvoja, njome se valja odgovorno upravljati. Prethodno su opisane mjere koje se moraju primjenjivati u svrhu efikasnog gospodarenja imovinom. Kao što je navedeno Općina mora osigurati da se postupci eventualne prodaje vode sukladno važećim propisima, a da sve aktivnosti budu usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima za Općinu.

Također, mora se dati važnost ekonomskoj utemeljenosti predloženih pravnih poslova u vezi s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju imovinom u vlasništvu Općine mora rezultirati sa najvećim ekonomskim učinkom.

### 4.1. DEFINIRANJE VIZIJE U KONTEKSTU RASPOLAGANJA I UPRAVLJANJA IMOVINOM

Vizija – odgovara na ključno pitanje - *što Općina želi biti u budućnosti*. To znači da je vizija, u ovom slučaju u kontekstu raspolaganja i upravljanja imovinom, predstavlja polazište za uspostavljanje srednjoročnih strateških ciljeva. Iz tih razloga cjelovita vizija u strateškom planiranju mora sublimirati:

- razumijevanje postojeće situacije,
- informiranost o svim postojećim problemima,
- perspektivu dionika.

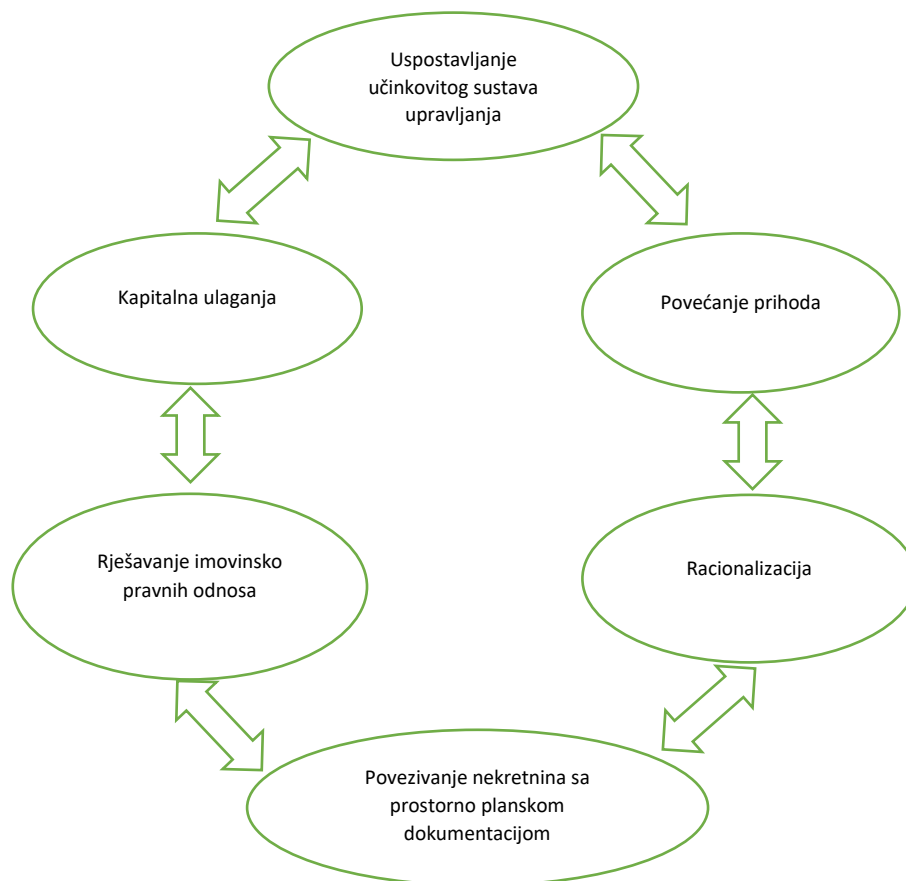
Vizija je izjava orijentirana na budućnost, tj. dugoročni željeni rezultat koji se želi postići. Vizija Općine jest upravljanje i raspolaganje imovinom kroz uspostavu što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine uz optimalne troškove poslovanja. Uz izradu općih akata koji će se dopuniti trenutni normativni okvir Općine i na taj način propisati pravila za sve vidove raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine, uspostavljen je i registar nekretnina putem kojeg će se pratiti prihodi i rashodi po svakoj jedinici nekretnine. U pogledu nekretnina, odnosno imovine, ovom se Strategijom utvrđuju smjernice koje su dužni poštivati svi, kako Općina Bednja tako i pravne osobe kojima su iste dane na korištenje ili upravljanje. Nužno je ojačati sustav nadzora i utjecaja osnivača nad upravljanjem imovinom u vlasništvu ustanova kao i nekretnina u vlasništvu trgovačkih društava u vlasništvu Općine, što će se postići kroz implementaciju djelotvornog sustava za upravljanje i raspolaganje imovinom propisanim ovom Strategijom. Uz nadgradnju vlastitog sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama, Općina treba pokušati utjecati i na one zbog čijeg se ne postupanja ili nepravilnog postupanja, izgradnja infrastrukturnih građevina dovodi u pitanje te se probijaju rokovi utvrđeni planskim dokumentima Općine Bednja.

### 4.2. SREDNJOROČNI CILJEVI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM

Jedan od prvih i najvažnijih koraka u uspostavi djelotvornijeg i učinkovitijeg sustava upravljanja imovinom jest uspostava odgovarajućih evidencija imovine.

Intencija Općine, sukladno prethodno definiranim mjerama za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom, a upravo radi ostvarivanja vizije ove Strategije bila je ustrojiti registar nekretnina koji predstavlja informatičko rješenje evidencije nekretnina te integraciju sa relevantnim cjelinama u okviru jedinstvenog informacijskog sustava. Isti omogućava uvid i korištenje baze podataka o imovini sa svrhom što racionalnijeg i učinkovitijeg upravljanja vlastitom imovinom i imovinom danom na upravljanje.

Jedan od prioriteta Općine Bednja u narednom periodu zasigurno je, u suradnji sa predstavnicima Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, rješavanje vlasničko pravnog statusa nekretnina koje su od posebnog značaja za Općinu.



Slika 1 Srednjoročni strateški ciljevi za upravljanje i raspolaganje imovinom

Strateški cilj	Prioriteti
<b>Uspostava učinkovitog sustava upravljanja</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ detektirati sve nekretnine u vlasništvu Općine</li> <li>✓ normativno urediti raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina</li> <li>✓ uspostaviti registar imovine kao cjelovitu i sveobuhvatnu evidenciju imovine</li> </ul>
<b>Povećanje prihoda</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja posvakojjedinici nekretnine</li> <li>✓ težiti da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost</li> </ul>
<b>Racionalizacija troškova</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ poslovni prostori koji ne služe za rad općinske uprave, Proračunskih korisnika, kao i drugih korisnika proračuna, moraju biti ponuđeni na tržištu i to ili u formi zakupa ili u formi prodaje javnim natječajem</li> </ul>
<b>Povezivanje nekretnina sa prostorno-planskim dokumentima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ unaprijediti sustav unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.</li> <li>✓ uskladiti podatke katastra i zemljišnih knjiga</li> <li>✓ povezivati nekretnine s prostornim planovima</li> <li>✓ voditi računa o interesu Općine prilikom izrade prostorno planske dokumentacije</li> <li>✓ redovito objavljivati sve dokumente koji se tiču upravljanja i raspolaganja nekretninama na općinskom web-u</li> </ul>
<b>Rješavanje imovinsko pravnih odnosa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ rješavati imovinsko pravne odnose na nekretninama kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata, a posebno pokušati unaprijediti suradnju s Državnim uredom za upravljanje državnom imovinom</li> <li>✓ za sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere ili provesti razvrnuće suvlasničke zajednice</li> <li>✓ stjecati vlasništvo nekretnina namijenjenih za gradnju komunalne infrastrukture</li> <li>✓ upisati sve nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Bednja</li> </ul>
<b>Kapitalna ulaganja u imovinu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ izrađivati planove održavanja i ulaganja u nekretnine sukladno zakonskim i podzakonskim propisima</li> </ul>

Tablica 4 Strateški ciljevi i prioriteti

Kvalitetno evidentiranje uz jasan i jednoobrazan normativni okvir osnovni je preduvjet učinkovitog upravljanja nekretninama, a ova Strategija kao i Plan upravljanja koji iz nje proizlazi temelj su nadgradnje dosadašnjeg sustava upravljanja, raspolaganja i korištenja imovine u vlasništvu Općine Bednja.

## 5. ZAKLJUČAK

Dužnost Općine Bednja jest učestalo praćenje pravnih propisa i donošenje odgovarajućih općih akata i pravilnika, u svrhu provedbe učinkovitog, standardiziranog, transparentnog sustava raspolaganja i upravljanja svojom imovinom. Općina Bednja mora doskočiti problematici u području upravljanja i raspolaganja nekretninama te ostalom imovinom koja se odnosi na pojavu pravnih praznina. Unatoč uređenosti velikim brojem zakonskih i pod zakonskih propisa, za provedbu istih pojavljuje se nedostatak odgovarajućih pravilnika i uputa kao pomoć za što kvalitetnije postupanje unutar zakonskih okvira.

Uzimajući u obzir pravila koja se odnose na Republiku Hrvatsku, pristupilo se izradi ove Strategije čiji je osnovni cilj analizirati postojeće stanje i odrediti smjernice kao pomoć za čim kvalitetnije gospodarenje imovinom.

Općina će kontinuirano težiti uspostavi još boljeg sustava gospodarenja općinskom imovinom, a kako bi se ista očuvala za generacije koje dolaze. Prvi i osnovni korak konkretizacije navedenog cilja jest donošenje ove Strategije i pridržavanje svih smjernica odnosno mjera koje su njome propisane.

## 6. DODATAK STRATEGIJI – CJELOVITI PLAN UPRAVLJANJA IMOVINOM

Plan se sastoji od:

1. **Općih ciljeva**
2. **Posebni ciljeva/prioriteta**
3. **Načina ostvarenja**
4. **Pokazatelja uspješnosti**
5. **Ciljanih vrijednosti**

Opći ciljevi su izjave o tome što Općina namjerava postići u naredne tri godine, odnosno određuju jasan smjer kretanja i djelovanja kako bi, postići svaki od njih, ostvarila svoju viziju i misiju upravljanja i raspolaganja imovinom. Ciljevi imaju dvojaku funkciju, eksternu i internu:

- ***Eksterna funkcija ciljeva***
  1. Izražavaju svrhu postojanja organizacije i veze s okolinom,
  2. Identificiraju dugoročni pravac djelovanja,
  3. Stvaraju legitimitet.
- ***Interna funkcija ciljeva***
  1. Ciljevi definiraju prostor za postavljanje zadataka,
  2. Usmjeravaju izbor i određuju sadržaj plana,
  3. Usvajanje ciljeva organizacije je dobra osnova za motiviranje djelatnika i postizanje visokih rezultata,
  4. Ciljevi predstavljaju standarde i kriterije vrednovanja i kontrolu uspjeha.

Prilikom oblikovanja ciljeva potrebno je primijeniti niz kriterija, a njih je moguće predstaviti akronimom – **SMART**. Ciljevi moraju biti:

- *Specifični,*
- *Mjerljivi,*
- *Akceptirani (prihvaćeni) od strane onih koji participiraju,*
- *Realistični (ostvarivi),*
- *Terminski određeni (vremenski određeni).*

Na temelju postavljenih općih ciljeva, proizlaze posebni ciljevi koji ukazuju na prioritete prilikom alokacije resursa. Posebni ciljevi/prioriteti predstavljaju očekivane rezultate, odnosno željene promjene koje su posljedica niza specifičnih aktivnosti usmjerenih postizanju općih ciljeva.

Ovi ciljevi su određeni prema funkcionalnoj pripadnosti općih ciljeva, te predstavljaju sljedeći korak u konkretizaciji mjera i aktivnosti koje se planiraju poduzimati. Nakon što smo odredili opće i posebne ciljeve, te njihove procese za ostvarenje, definiraju se načini ostvarenja. Načini ostvarenja ciljeva ukazuju na to kako će se posebni ciljevi ostvariti, odnosno oni opisuju, određuju i definiraju skupinu aktivnosti koje vode ostvarenju istog posebnog cilja.

Prilikom utvrđivanja načina ostvarenja treba voditi računa o vremenu trajanja tih aktivnosti. U načinu ostvarenja treba jasno utvrditi aktivnosti koje će se provoditi u vremenskom razdoblju

obuhvaćenog Planom. Na razini svakog posebnog cilja i njegovih načina ostvarenja uspostavljaju se pokazatelji uspješnosti. Pokazatelje uspješnosti dijelimo na:

- pokazatelje rezultata (output) i
- pokazatelje učinka (outcome).

Na razini načina ostvarenja definiraju se mjerljivi i specifični pokazatelji rezultata (output), dok se za posebne ciljeve, jednako tako, definiraju pokazatelji učinka (outcome), koji nam pokazuju kakav će učinak imati ostvarenje posebnog cilja. Pokazatelji uspješnosti vrlo su bitni u strateškom planiranju, jer se putem njih određuju ciljane vrijednosti koje Općine želi doseći u sljedeće tri godine. Također olakšavaju praćenje i vrednovanje provedbe realizacije cjelovitog plana. Nakon što su definirani opći i posebni ciljevi te njihovi načini ostvarenja, kako je već navedeno, za svaki pojedini način ostvarenja, ali i posebni cilj neophodno je, kako bi se osigurao učinkovit sustava praćenja i evaluacije provedbe istih, definirati mjerljive pokazatelje rezultata. Pokazatelji rezultata ukazuju na željene promjene ciljanih vrijednosti kroz trogodišnje razdoblje.

Plan prikazan u nastavku je samo početni temelj za uspostavu učinkovitog sustava upravljanja imovinom, daje smjernice za ostvarenje aktivnosti do kraja provedbenog razdoblja. Sukladno tome, kako je prethodno navedeno, u zadanim rokovima će biti izrađeni cjeloviti godišnji planovi upravljanja imovinom.

POKAZATELJI REZULTATA (OUTPUT)				
Opći/strateški cilj	1. Uspostava učinkovitog sustava upravljanja			
Posebni cilj/prioritet	1.1. Unaprjeđenje svih procesa koji se odnose na upravljanje imovinom			
Načini ostvarenja	Pokazatelj rezultata (output)	Definicija	Jedinica	Ciljana vrijednost (2027.)
1.1.1. Ažuriranje Registra imovine	1.1.1.1. Broj popisanih jedinica imovine	Redovito ažuriranje svježim, relevantnim informacijama i podacima (klasifikacija imovine na portfelje i potportfelje, u slučaju katastarskih izmjera unijetipromjene na imovini i sl.).	broj	28.000
1.1.2. Izvještavanje o stanju imovine	1.1.2.1. Broj izrađenih izvještaja	Broj izrađenih izvještaja o stanju imovine i financijskim tokovima.	broj	1
1.1.3. Praćenje realizacije Strategiji upravljanja imovinom	1.1.3.2. Broj provedenih kontrola	Predviđeni broj kontrola i izvještaja o realizaciji Strategije.	broj	1
POKAZATELJI UČINKA (OUTCOME)				
Pokazatelj učinka (outcome)		Definicija	Jedinica	
Povećanje ukupnog broja provedenih aktivnosti učinkovitog upravljanja imovinom		Broj kompletno provedenih aktivnosti u jednoj godini	broj	3

POKAZATELJI REZULTATA (OUTPUT)				
Opći/strateški cilj	2. Rješavanje imovinsko pravnih odnosa			
Posebni cilj/prioritet	2.1. Usklađenje stanja imovine između Katastra i Zemljišne knjige			
Načini ostvarenja	Pokazatelj rezultata (output)	Definicija	Jedinica	Ciljana vrijednost (2018.)
2.1.1. Katastarske izmjere, odnosno geodetska snimanja	2.1.1.1. Odnos provedenih geodetskih snimaka i iskolčenja čestica u metrima	U odnos se uzima broj geodetskih snimki i metri iskolčenja čestica. Kada nekretnine (katastarske čestice) upisane u katastar ne odgovaraju stvarnom stanju na terenu, provodi se katastarska izmjera koja obuhvaća izradu elaborata katastarske izmjere	geodetske snimke / iskolčenje čestica u m	
2.1.2. Obnova Zemljišne knjige	2.1.2.1. Broj postupaka usklađenja	Broj postupaka usklađivanja pravog stanja imovine/nekretnina kojima Općina raspolaže/upravlja.	broj	
POKAZATELJI UČINKA (OUTCOME)				
Pokazatelj učinka (outcome)	Definicija	Jedinica		
Usklađeno stanje imovine/nekretnina u Katastru i Zemljišnoj knjizi sa stvarnim stanjem na terenu	Udio realizacije provedenih aktivnosti	% (kumulativ)		

Tablica 5 Pokazatelji rezultata

Prilog 1. Operativni izvještaj



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**VARAŽDINSKA ŽUPANIJA**  
OPĆINA BEDNJA  
OPĆINSKI NAČELNIK

<b>DATUM:</b>	
<b>Naziv jedinice</b>	
<b>Adresa</b>	
<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	

		2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.
-	<b>Prihodi</b>								
	Tekući troškovi								
+	Grijanje - plin								
+	Struja								
+	Voda								
=	<b>Ukupno tekući troškovi</b>								
=	<b>Neto</b>								

<b>IZRADIO:</b> <b>(ime i prezime i potpis)</b>	
--	--

<sup>4</sup>Tijek novca je iznos gotovine, pozitivan ili negativan, koji vlasnik prima kao rezultat zadržavanja investicije.

Prilog 2. Registar nekretnina – popis nekretnina u vlasništvu Općine Bednja

Oznaka katastarske općine	Naziv katastarske općine	Broj katastarske čestice	Broj z. uloška	Katastarska kultura	Površina		Podaci iz ZK		Omjer vlasništva
					m2	m2	jutro	čtv	
312274	Trakošćan	908/1	1692	DOMA VOČNJAK	385	385			381/384
312274	Trakošćan	913	1692	DOMA POD HUMOM	439	439			381/384
312274	Trakošćan	1533/2	841	PARKIRALIŠTE - NEPLODNO TLO POD GROBLJEM	25	25			1/1
312274	Trakošćan	1534/2	827	NEPLODNO PARKIRALIŠTE	175	175			1/1
312274	Trakošćan	1535/2	841	PARKIRALIŠTE - NEPLODNO TLO POD GROBLJEM	330	330			1/1
312274	Trakošćan	1536	789	ORANICA KOD GROBLJA	657	657			1/1
312274	Trakošćan	1537	789	ORANICA KOD GROBLJA	1.614	1.614			1/1
312274	Trakošćan	1538	789	ORANICA KOD GROBLJA	2.351	2.351			1/1
312274	Trakošćan	1539	789	GROBNA KUĆA U CVETLINU	72	72			1/1
312274	Trakošćan	1539	789	GROBLJE	8.840	8.840			1/1
312274	Trakošćan	1541	2621	LIVADA	1.042	1.042			1/1
312274	Trakošćan	1544	2621	ORANICA POD GROBLJEM	1.038	1.038			1/1
312274	Trakošćan	1870	641	PAŠNJAK KRČ	188	188			1/1
312274	Trakošćan	1871	641	PAŠNJAK LRČ	987	987			1/1
312274	Trakošćan	1891	641	ORANICA CELINA	796	796			1/1
312274	Trakošćan	1930	649	VOČNJAK CVETLIN - LOVAČKI DOM	4.466	4.466			1/1
312274	Trakošćan	1930	649	KUĆA I DVORIŠTE - LOVAČKI DOM	860	860			1/1
312274	Trakošćan	1931	649	ORANICA CVETLIN	449	449			1/1
312274	Trakošćan	4203	789	ORANICA	1.203	1.203			1/1
312274	Trakošćan	4204	789	ŠUMA	2.294	2.294			1/1
312274	Trakošćan	4243/2	2639	ŠUMA	1.874	1.874			1/2
312274	Trakošćan	4381/1	243	VINOGRAD	998	998			1/2
312274	Trakošćan	4381/2	243	ORANICA	213	213			1/2
312274	Trakošćan	4382	243	ŠUMA DOL	811	811			1/2
312274	Trakošćan	4383	243	VOČNJAK	2.197	2.197			1/2
312274	Trakošćan	4437/3	2639	ŠUMA	6.985	6.985			1/2
312274	Trakošćan	4410	789	ŠUMA	3.009	3.009			1/1
312274	Trakošćan	4447	863	KUĆA	56	56			1/2
312274	Trakošćan	4447	863	DVORIŠTE	500	500			1/2
312274	Trakošćan	4447	863	PAŠNJAK	2.176	2.176			1/2
312274	Trakošćan	4467	789	ORANICA	617	617			1/1
312274	Trakošćan	4468	793	ŠUMA BREZOVA GORA	6.341	6.341			1/1
312274	Trakošćan	4490	789	LIVADA	208	208			1/1
312274	Trakošćan	4491	789	VOČNJAK	582	582			1/1
312274	Trakošćan	4965	789	LIVADA	781	781			1/1
312274	Trakošćan	4966	789	LIVADA	781	781			1/1
312274	Trakošćan	4967	789	LIVADA	3.208	3.208			1/1
312274	Trakošćan	4968	789	LIVADA	3.790	3.790			1/1
312274	Trakošćan	4982	789	LIVADA	3.102	3.102			1/1
312274	Trakošćan	4983	789	LIVADA	4.577	4.577			1/1
312274	Trakošćan	4984	789	LIVADA	254	254			1/1
312274	Trakošćan	4985	789	LIVADA	251	251			1/1
312274	Trakošćan	4986	789	LIVADA	151	151			1/1
312274	Trakošćan	4987	789	LIVADA	254	254			1/1
312274	Trakošćan	4988	789	LIVADA	258	258			1/1
312274	Trakošćan	4989	789	LIVADA	1.050	1.050			1/1
312274	Trakošćan	4990	789	LIVADA	266	266			1/1
312274	Trakošćan	4991	789	LIVADA	350	350			1/1
312274	Trakošćan	4992	789	LIVADA	334	334			1/1
312274	Trakošćan	4993	789	LIVADA	330	330			1/1
312274	Trakošćan	4994	789	LIVADA	596	596			1/1
312274	Trakošćan	4995	789	LIVADA	211	211			1/1
312274	Trakošćan	4996	789	LIVADA	517	517			1/1
312274	Trakošćan	4997	789	LIVADA	303	303			1/1
312274	Trakošćan	4998	789	LIVADA	911	911			1/1
312274	Trakošćan	4999	789	LIVADA	437	437			1/1
312274	Trakošćan	5000	789	LIVADA	1.141	1.141			1/1
312274	Trakošćan	5001	789	LIVADA	851	851			1/1
312274	Trakošćan	5115	562	ŠKOLA, ZGRADA I DVORIŠTE	1.731	1.731			1/1
312274	Trakošćan	5116	562	ORANICA U BREZOVOJ GORI	188	188			1/1
312274	Trakošćan	5117	562	PAŠNJAK U BREZOVOJ GORI	1.104	1.104			1/1
312274	Trakošćan	5965	2722	DVORIŠTE	959	959			1/1
312274	Trakošćan	5965	2722	JAVNA ZGRADA ETNO KUĆA JAMNO	201	201			1/1
312274	Trakošćan	5977	2724	ORANICA RUBEČINA - IGRALIŠTE JAMNO	1.633	1.633			1/1
312274	Trakošćan	6254	793	LIVADA CELINA	375	375			1/1
312274	Trakošćan	6540	407	ORANICA KUKELJ	356	356			1/1
312274	Trakošćan	6542	407	ORANICA KUKELJ	1.240	1.240			1/1
312274	Trakošćan	7572		PAŠNJAK KLANJEC	292	292			1/1
312274	Trakošćan	7573		PAŠNJAK KLANJEC	522	522			1/1
312274	Trakošćan	7574		ORANICA KLANJEC	703	703			1/1
312274	Trakošćan	7556	789	RAVNA GORA DOM	144	144			1/1
312274	Trakošćan	7564	789	ŠUMA HOJE	25.921	25.921			1/1
312274	Trakošćan	8720/5	654	DVORIŠTE - STAMBENO POSLOVNA NAMJENA	2.724	2.724			0/0
312274	Trakošćan	8733/15	789	ŠUMA TRAKOŠĆAN	294	294			1/1
312274	Trakošćan	8733/5	789	ŠUMA TRAKOŠĆAN	145	145			1/1

Oznaka katastarske općine	Naziv katastarske općine	Broj katastarske čestice	Broj št. ljušta	Katastarska kultura	Površina		Podaci u ZK		Omjer vlasništva
					m2	m2	jutro	čty	
312266	Šaša	61	59	LIVADA	1.920	1.920			1/1
312266	Šaša	62	59	LIVADA	4.308	4.308			1/1
312266	Šaša	63	59	LIVADA	92	92			1/1
312266	Šaša	64	59	LIVADA	167	167			1/1
312266	Šaša	66	59	LIVADA	5.349	5.349			1/1
312266	Šaša	67	59	LIVADA	73	73			1/1
312266	Šaša	68	739	LIVADA	1.266	1.266			1/1
312266	Šaša	69	59	LIVADA	3.503	3.503			1/1
312266	Šaša	70	59	LIVADA	1.743	1.743			1/1
312266	Šaša	71	59	LIVADA	1.739	1.739			1/1
312266	Šaša	72	59	LIVADA	1.982	1.982			1/1
312266	Šaša	73	59	LIVADA	4.241	4.241			1/1
312266	Šaša	74	59	LIVADA	717	717			1/1
312266	Šaša	75	59	LIVADA	868	868			1/1
312266	Šaša	76	59	LIVADA	877	877			1/1
312266	Šaša	77	59	LIVADA	595	595			1/1
312266	Šaša	78	59	LIVADA	660	660			1/1
312266	Šaša	79	59	LIVADA	724	724			1/1
312266	Šaša	80	59	LIVADA	1.443	1.443			1/1
312266	Šaša	85	59	LIVADA	3.354	3.354			1/1
312266	Šaša	86	59	LIVADA	4.806	4.806			1/1
312266	Šaša	87	59	LIVADA	662	662			1/1
312266	Šaša	88	59	LIVADA	333	333			1/1
312266	Šaša	89	59	LIVADA	437	437			1/1
312266	Šaša	90	59	LIVADA	842	842			1/1
312266	Šaša	91	59	LIVADA	2.824	2.824			1/1
312266	Šaša	145	59	LIVADA	1.803	1.803			1/1
312266	Šaša	146	59	LIVADA	1.952	1.952			1/1
312266	Šaša	147	59	LIVADA	557	557			1/1
312266	Šaša	148	59	LIVADA	593	593			1/1
312266	Šaša	149	59	LIVADA	520	520			1/1
312266	Šaša	150	59	LIVADA	532	532			1/1
312266	Šaša	151	59	LIVADA	1.046	1.046			1/1
312266	Šaša	152	59	LIVADA	520	520			1/1
312266	Šaša	153	59	LIVADA	485	485			1/1
312266	Šaša	154	59	LIVADA	490	490			1/1
312266	Šaša	155	59	LIVADA	1.464	1.464			1/1
312266	Šaša	156	59	LIVADA	681	681			1/1
312266	Šaša	157	59	LIVADA	678	678			1/1
312266	Šaša	158	59	LIVADA	2.615	2.615			1/1
312266	Šaša	159	59	LIVADA	500	500			1/1
312266	Šaša	160	59	LIVADA	516	516			1/1
312266	Šaša	161	59	LIVADA	1.739	1.739			1/1
312266	Šaša	162	59	LIVADA	579	579			1/1
312266	Šaša	163	739	LIVADA	2.009	2.009			1/1
312266	Šaša	164	59	LIVADA	971	971			1/1
312266	Šaša	165	59	LIVADA	294	294			1/1
312266	Šaša	166	59	LIVADA	1.411	1.411			1/1
312266	Šaša	181	59	LIVADA	11.863	11.863			1/1
312266	Šaša	624	1693	VRTIĆ	2.601	2.601			1/1
312266	Šaša	1190		LIVADA LIPA	515	515			1/3
312266	Šaša	1209		PAŠNJAK FRNIČKOVO	656	656			1/3
312266	Šaša	1210		PAŠNJAK FRNIČKOVO	475	475			1/3
312266	Šaša	1211		PAŠNJAK FRNIČKOVO	120	120			1/9
312266	Šaša	1215		SUMA BUKOVJE	3.295	3.295			1/3
312266	Šaša	1232		PAŠNJAK POD BUKOVJEM	2.732	2.732			2/36
312266	Šaša	1233		LIVADA BRDIŠE	1.110	1.110			1/9
312266	Šaša	1234		SUMA BRDIŠE	1.449	1.449			1/9
312266	Šaša	1975		LIVADA POD ZALOGA	416	416			1/9
312266	Šaša	1976		LIVADA DOMAČA NIVA	134	134			1/3
312266	Šaša	1979		PAŠNJAK DOMAČA NIVA	1.697	1.697			1/3
312266	Šaša	1994	1746	PAŠNJAK STARA NIVA	4.467	4.467			1/9
312266	Šaša	2001	1743	DVORŠTE	516	516			8/24
312266	Šaša	2004		PAŠNJAK KRAČINA	600	600			1/3
312266	Šaša	2006/1		PAŠNJAK KRAČINA	652	652			1/3
312266	Šaša	2011	1695	DVORŠTE+ ORANICA	1.695	1.695			16/72
312266	Šaša	2012	800	ZGRADA + SUMA POD ZDENCOM	1.732	1.732			8/24
312266	Šaša	2013	873	DVORŠTE KOD KUĆE	56	56			16/72
312266	Šaša	2016		PAŠNJAK GREDE	248	248			1/3
312266	Šaša	2026		PAŠNJAK FRNIČKOVO	240	240			1/9
312266	Šaša	2044		ORANICA ŠUMIGOVICA	3.952	3.952			1/3
312266	Šaša	2096		SUMA ŽIVICA	735	735			2/9
312266	Šaša	2100		PAŠNJAK BREG	1.615	1.615			1/3
312266	Šaša	2107		PAŠNJAK GROBNICE	288	288			1/3
312266	Šaša	2108		PAŠNJAK GROBNICA	1.197	1.197			1/3
312266	Šaša	2265	1708	KUKELI ORANICA	6.019	6.019			1/1
312266	Šaša	2273	1708	RAVEN ŠUMA	1.997	1.997			1/1
312266	Šaša	2277	1708	RAVEN ORANICA	2.584	2.584			1/1
312266	Šaša	2278	1708	RAVEN ŠUMA	232	232			1/1
312266	Šaša	2324	1597	ORANICA TRNAC	2.386	2.386			1/1
312266	Šaša	2324	1597	ORANICA TRNAC	2.386	2.386			1/1
312266	Šaša	2325	1597	VINOGRAD TRNAC	643	643			1/1
312266	Šaša	2325	1597	VINOGRAD TRNAC	643	643			1/1
312266	Šaša	2346		PAŠNJAK U OSONJAKU	325	325			1/1
312266	Šaša	3471	739	PUT KOD BUKVICA	865	865			1/1
312266	Šaša	3730	741	LIVADA SELAMČA	5.880	5.880			1/1
312266	Šaša	3940/21	3135/A	PUT	435	435			1/1
312266	Šaša	3986	43	VINOGRAD SEČOŠE	730	730			1/1
312266	Šaša	3987	43	VINOGRAD RAVNA NIVA	912	912			1/1
312266	Šaša	4036/2	43	KUĆA BR. 50 U JEŽOVCI - društveni dom	30	30			1/1
312266	Šaša	4036/2	43	DVORŠTE	467	467			1/1
312266	Šaša	4036/4	701	GOSP. ZGRADA - kraj društvenog doma u Ježovcu	17	17			1/1
312266	Šaša	4036/4	43	DVORŠTE - kraj društvenog doma u Ježovcu	144	144			1/1
312266	Šaša	4871	739	SPREMNIK CIMPAS - spomenik u Ježovcu	234	234			1/1
312266	Šaša	4987	1681	KOD KUĆE	764	764			1/1
312266	Šaša	4988	1681	KOD KUĆE	432	432			1/1
312266	Šaša	4989	1681	KOZI VRH	13.366	13.366			1/1
312266	Šaša	5280		LIVADA ZASAD	1.146	1.146			1/1
312266	Šaša	5402/2	701	GROBNA KUĆA	76	76			1/1
312266	Šaša	5402/2	701	GROBLJE	7.091	7.091			1/1
312266	Šaša	5403	739	LIVADA U VRBNU - parkiralište groblja	279	279			1/1
312266	Šaša	5406	741	GROBLJE VRBNO	215	215			1/1
312266	Šaša	5409	741	GROBLJE VRBNO	269	269			1/1
312266	Šaša	5410	910	ZGRADA TRNOVEC - parking na groblju u Vrbnu	12	12			1/1
312266	Šaša	5410	910	ZGRADA TRNOVEC	3.049	3.049			1/1
312266	Šaša	5423	741	GROBLJE U MESTU	2.818	2.818			1/1
312266	Šaša	5794/1		PAŠNJAK SAMBLOVO	390	390			1/3
312266	Šaša	5794/2		PAŠNJAK SAMBLOVO	406	406			1/6
312266	Šaša	871/2/1	1679	POSLOVNA ZGRADA BR. 21 D U VRBNU, GARAŽA I GOSPODARSKO DVORŠTE	1.855	1.855			180/1000
312266	Šaša	10526	1620	ORANICA ŠAŠA - autobusna u Šaši	1.156	1.156			1/1
312266	Šaša	10927		CELVNA	17.383	17.383			1/1
312266	Šaša	11137	739	SUMA	152	152			1/1
312266	Šaša	11228	1657	PUSTIKE	1.096	1.096			1/2
312266	Šaša	11239	1657	PUSTIKE	1.415	1.415			1/2

Oznaka katastarske općine	Naziv katastarske općine	Broj katastarske čestice	Broj zk. uložka	Katastarska kultura	Površina	Podaci iz ZK			Omjer vlasništva
					m2	m2	jutro	čhv	
312258	Rinkovec	3039/1	1320	DVORIŠTE POD PUTI	716	716			1/2
312258	Rinkovec	3039/1	1320	POSLOVNA ZGRADA (OBJEKT) POD PUTI	176	176			1/2
312258	Rinkovec	3041/3	506	ORANICA POD PUTOM U RINKOVCU	144	144			1/3
312258	Rinkovec	3676	3116	PAŠNJAK RINKOVEC	2.349	2.349			1/3
312258	Rinkovec	3729	1042	ŠUMA	2.050	2.050			1/12
312258	Rinkovec	3730	1028	ORANICA LASTINA	4.589	4.589			1/3
312258	Rinkovec	3712/1	1033	ORANICA POD CM REČJE	858	858			1/6
312258	Rinkovec	3712/2	1033	ORANICA POD CM REČJE	856	856			1/6
312258	Rinkovec	3712/3	1033	ORANICA POD CM REČJE	858	858			1/6
312258	Rinkovec	3753/1	1032	ORANICA KOBILJE	1.223	1.223			1/2

Oznaka katastarske općine	Naziv katastarske općine	Broj katastarske općine	Broj zlat. uložaka	Katastarska kultura	Površina		Podaci iz ZK		Omjer v.b./s.n.
					m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	luto	chw	
312061	Bednja	27/22	2264	CESTA	442	442			1/1
312061	Bednja	33/104	2242	UVADA	902	902			1/1
312061	Bednja	36	93	IZGRABENO ZEMLIŠTE	24	24			1/1
312061	Bednja	36	93	DVORIŠTE stara škola u Bednji	1.068	1.068			1/1
312061	Bednja	36	93	ŠKOLA	259	259			1/1
312061	Bednja	38/1	4655	ZGRADA TRG SVETE MARIJE	170	170			1/1
312061	Bednja	38/1	4655	DVORIŠTE TRG SVETE MARIJE	400	400			1/1
312061	Bednja	43/2	4589	KINO DVORANA SA PODRUMSKIM PROSTOROM I DVOIŠTE U BEDNJI	464	464			1/1
312061	Bednja	66/2	7019	UVADA DOL U BEDNJI	397	397			1/1
312061	Bednja	67/1	7019	PUT BEDNJA	281	281			1/1
312061	Bednja	67/2	7019	PAŠNJAK BEDNJA	413	413			1/1
312061	Bednja	72/3	4287	ORANICA	14	14			1/1
312061	Bednja	171/15	4287	ORANICA	22	22			1/1
312061	Bednja	172/15	4287	ORANICA	11	11			1/1
312061	Bednja	173/1	4287	ORANICA	18	18			1/1
312061	Bednja	173/15	4287	ORANICA	14	14			1/1
312061	Bednja	174/1	4287	ORANICA	194	194			1/1
312061	Bednja	175/14	4287	ORANICA	32	32			1/1
312061	Bednja	178	102	KUĆA BR.87 A U BEDNJI Izidora Poljaka	129	129			1/1
312061	Bednja	179	102	KUĆA BR.87 B I GOSP.ZGRADA U BEDNJI	158	158			1/1
312061	Bednja	180	4919	DVORIŠTE	586	586			3/4
312061	Bednja	181	4919	VRT U BEDNJI	388	388			3/4
312061	Bednja	182/2	7020	UVADA MIESNA RUDNA	158	158			1/1
312061	Bednja	247/1	3502	UVADA TRBEŠ	1.701	1.701			1/3
312061	Bednja	247/2	3502	UVADA TRBEŠ	649	649			1/3
312061	Bednja	272	3502	UVADA MALITRAVNİK U TRBEŠU	399	399			1/3
312061	Bednja	328/1	3590	UVADA KUĆA	1.852	1.852			1/2
312061	Bednja	328/2	3590	UVADA KUĆA	1.849	1.849			1/2
312061	Bednja	661/2	6997	NEPLODNO ZEMLIŠTE VRHOVEC	1.773	1.773			1/1
312061	Bednja	874	7179	VINOGRAD POD HUSNIAKOM P O D H U M O M	330	330			126/384
312061	Bednja	875	7179	ORANICA P O D H U S N I A K O M P O D H U M O M	2.510	2.510			126/384
312061	Bednja	919	2900	ORANICA NA VRHU P O D H U M O M	522	522			126/192
312061	Bednja	931	3565	PAŠNJAK	1.698	1.698			1/1
312061	Bednja	932	4670	GROBLJE	8.495	8.495			1/1
312061	Bednja	934/1	4670	UVADA P O D H U M	271	271			1/1
312061	Bednja	934/11	4670	UVADA P O D H U M	380	380			1/1
312061	Bednja	934/12	4670	UVADA P O D H U M	703	703			1/1
312061	Bednja	934/4	4670	UVADA P O D H U M O M parking na groblju	2.306	2.306			1/1
312061	Bednja	935/1	7204	ORANICA AGRAR groblje	2.421	2.421			1/1
312061	Bednja	935/2	4670	GROBNA KUĆA	116	116			1/1
312061	Bednja	935/2	4670	GROBLJE	3.787	3.787			1/1
312061	Bednja	935/3	4670	GROBLJE	2.359	2.359			1/1
312061	Bednja	935/5	3565	VOĆNIAK kraj groblja	11.726	11.726			1/1
312061	Bednja	935/6	4670	GROBLJE	3.151	3.151			1/1
312061	Bednja	935/8	4670	GROBLJE	89	89			1/1
312061	Bednja	938/3	4670	GROBLJE	50	50			1/1
312061	Bednja	940/5	2248	AGRAR	2.989	2.989			381/384
312061	Bednja	952	4670	GROBLJE staro	12.024	12.024			1/1
312061	Bednja	1003	7371	KUT	317	317			381/384
312061	Bednja	1008	2931	ORANICA P O D H U M O M	795	795			126/128
312061	Bednja	1020	2931	ORANICA P O D H U M O M	568	568			126/128
312061	Bednja	1058	2857	VINOGRAD GRAMOC	957	957			126/128
312061	Bednja	1604	1443	UVADA ČRET U CRNOM VRHU	4.826	4.826			6/24
312061	Bednja	3699	4670	UVADA POPIJACI	932	932			1/1
312061	Bednja	3715	4670	UVADA POPIJACI	619	619			1/1
312061	Bednja	3940/30	4670	ORANICA PRAŠNICA	798	798			1/1
312061	Bednja	3944/3	102	KANAL	71	71			1/1
312061	Bednja	3946/1	102	UVADA	832	832			1/1
312061	Bednja	3952	3742	DVORIŠTE kraj zgrada Izidor Poljaka	1.556	1.556			1/1
312061	Bednja	3953/1	89	UVADA TELEČAK U PRAŠNICI	324	324			1/1
312061	Bednja	3957/2	4224	UVADA TELEČAK	1.086	1.086			1/1
312061	Bednja	3957/3	7040	UVADA TELEČAK U PRAŠNICI vatrogasni dom	946	946			1/1
312061	Bednja	3958/2	7039	UVADA TELEČAK	406	406			1/1
312061	Bednja	3973/3	3298	KUĆA, GOSP. ZGRADE I DVORIŠTE SAJEVO Vatrogasni dom Bednja	719	719			1/1
312061	Bednja	3975/4	3135A	PAŠNJAK	313	313			1/1
312061	Bednja	3975/5	3135A	PUT	81	81			1/1
312061	Bednja	3977	3565	JARAK	187	187			1/1
312061	Bednja	3979/11	3273	PAŠNJAK PRAŠNICA parkiralište kraj vatrogasnog doma	399	399			1/1
312061	Bednja	3979/12	4670	UVADA MERKE	51	51			1/1
312061	Bednja	3981/73	4670	UVADA MERKE travnato igralište	30.140	30.140			1/1
312061	Bednja	5167	4911	ORANICA P O D J A Š E	834	834			1/1
312061	Bednja	591/6/2	4670	ORUŠTVENI DOM Školska Bednjarska	103	103			1/1
312061	Bednja	591/6/2	4670	DVORIŠTE	258	258			1/1
312061	Bednja	716/9/2	4670	UVADA PLEŠ	1.932	1.932			1/1
312061	Bednja	7224/6	7130	DVORIŠTE U PLEŠ	5.351	5.351			1/1
312061	Bednja	7224/6	7130	ŠKOLSKI OBIKT U PLEŠ	289	289			1/1
312061	Bednja	7224/6	7130	IZGRABENO ZEMLIŠTE U PLEŠ	28	28			1/1
312061	Bednja	7224/6	7130	IZGRABENO ZEMLIŠTE U PLEŠ	11	11			1/1
312061	Bednja	7228/1	3084	PAŠNJAK CIGLAREVO igralište Ploč	6.693	6.693			1/1
312061	Bednja	9015		ŠUMA MELJAN	522	522			
312061	Bednja	9017		VINOGRAD MELJAN	1.216	1.216			
312061	Bednja	9033		ŠUMA MELJAN	198	198			
312061	Bednja	9034/2		ORANICA MELJAN	1.043	1.043			
312061	Bednja	9035		PAŠNJAK MELJAN	151	151			
312061	Bednja	9064		PAŠNJAK MELJAN	460	460			
312061	Bednja	9140		ŠUMA MELJAN	183	183			
312061	Bednja	9148		PAŠNJAK MELJAN	417	417			
312061	Bednja	9151		PAŠNJAK MELJAN	647	647			
312061	Bednja	9152		ŠUMA MELJAN	1.205	1.205			
312061	Bednja	9823	2684	DVORIŠTE U PREBUKOVJU	514	514			1/1
312061	Bednja	9824	2684	ŠKOLSKO DVORIŠTE U PREBUKOVJU	414	414			1/1
312061	Bednja	9825	2684	ŠKOLSKO DVORIŠTE	342	342			1/1
312061	Bednja	9981	3385	ORANICA SBLŠTE U PREBUKOVJU	565	565			3/6
312061	Bednja	9982	3385	ORANICA SBLŠTE U PREBUKOVJU	640	640			3/6
312061	Bednja	9988	3584	ORANICA SBLŠCE U PREBUKOVJU	1.572	1.572			3/12
312061	Bednja	10045	929	VINOGRAD FUSOVU U PREBUKOVJU	1.216	1.216			3/12
312061	Bednja	10046	3584	ŠUMA SELUŠE	845	845			3/12
312061	Bednja	10047	928	ŠUMA SELUŠE	848	848			3/12
312061	Bednja	10418	925	ŠUMA ZA BUKOVNIAKOM U PREBUKOVJU	724		201		3/24
312061	Bednja	10504	3448	ORANICA DUGA NIVA	2.576	2.576			3/24
312061	Bednja	10510	3584	ORANICA I PAŠNJAK ZA POJOTOM	1.780	1.780			3/12
312061	Bednja	10545	3447	VOĆNIAK I DVORIŠTE	1.500	1.500			3/36
312061	Bednja	10549	4645	ŠUMA PREBUKOVJE	763	763			0/0
312061	Bednja	10550	928	KUĆA BR.35, DVOR I G. ŽER U PREBUKOVJU	587		163		3/12
312061	Bednja	10043/2	928	ORANICA FUSOVU	1.169	1.169			3/12
312061	Bednja	10043/4	928	ORANICA FUSOVU	1.043	1.043			3/12
312061	Bednja	10044/2	928	ŠUMA SELUŠE	845	845			3/12
312061	Bednja	10051/1	928	VINOGRAD TRBEŠ U PREBUKOVJU	1.040	1.040			3/12
312061	Bednja	10060/1	928	ORANICA FUSOVU	1.493	1.493			3/12
312061	Bednja	10060/3	928	ORANICA FUSOVU	90	90			3/12
312061	Bednja	1021/1	2931	ŠUMA GORICA	615	615			126/128
312061	Bednja	10417/2	325	UVADA ZA BUKOVNIAKOM U PREBUKOVJU	1.623		451		3/24
312061	Bednja	10424/1	928	ŠUMA FLBOVO	598	598			3/12
312061	Bednja	10425/1	928	UVADA ZA BUKOVJE	1.238	1.238			3/12
312061	Bednja	10496/2	928	ORANICA KUT U PREBUKOVJU	688		191		3/12
312061	Bednja	10503/2	3385	ORANICA DUGA NIVA	2.064	2.064			3/6
312061	Bednja	10503/4	3385	ORANICA DUGA NIVA	195	195			3/6
312061	Bednja	10503/1	3584	ORANICA U POJOTOM	2.568	2.568			3/12
312061	Bednja	10548/1	928	ŠUMA PUT U PREBUKOVJU	30	30	5	474	3/12
312061	Bednja	10552/2	928	VRT P O D D V O R I Š T E M U P R E B U K O V J U	1.087		302		3/12
312061	Bednja	10553/2	381,51	ORANICA LAZ U PREBUKOVJU	486		135		3/12

*Prilog 3. Odluka o prodaji nekretnina u vlasništvu općine Bednja, preuzeta iz Službenog vjesnika Varaždinske županije br 9/2020.*

Članak 11.

Ova Odluka stupa na snagu osam dana od dana objave u »Službenom vjesniku Varaždinske županije«.

**O D L U K U**  
**o prodaji nekretnina u vlasništvu**  
**Općine Bednja**

340

»SLUŽBENI VJESNIK VARAŽDINSKE ŽUPANIJE«

Broj 9/2020.

Članak 1.

Predmet prodaje su nekretnine u vlasništvu Općine Bednja i to nekretnine pod rednim brojem:

- 1) **Stambena i gospodarska zgrada sa zemljištem** označena kao **č.k.br. 4987** - voćnjak kod Kuće od 197 m<sup>2</sup> i kuća i dvorište kod Kuće od 567 m<sup>2</sup>, sveukupne površine od 764 m<sup>2</sup>, **č.k.br. 4988** - voćnjak kod Kuće od 432 m<sup>2</sup> i **č.k.br. 4989** - šuma Kozji vrh od 13366 m<sup>2</sup>, sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižnom odjelu Ivanec u z.k.ul. **1681, k.o. Šaša, u 1/1 dijela nekretnina**, po početnoj cijeni koja iznosi **40.700,00 kn**,
- 2) **Zemljište** označeno kao **č.k.br. 662/1** - pašnjak Bregčec u Vrhovcu od 860 m<sup>2</sup>, upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižnom odjelu Ivanec u z.k.ul. **6999, k.o. Bednja, u 1/1 dijela nekretnine**, po početnoj cijeni koja iznosi **3.150,00 kn**,
- 3) **Zemljište** označeno kao **č.k.br. 662/2** - pašnjak Bregčec od 1126 m<sup>2</sup>, upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižnom odjelu Ivanec u z.k.ul. **6997, k.o. Bednja, u 1/1 dijela nekretnine**, po početnoj cijeni koja iznosi **3.950,00 kn**,
- 4) **Zemljišta** označena kao **č.k.br. 6540** - oranica Kukelj od 356 m<sup>2</sup> i **č.k.br. 6542** - oranica Kukelj od 1240 m<sup>2</sup>, sveukupne površine od 1596 m<sup>2</sup>, sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižnom odjelu Ivanec u z.k.ul. **407, k.o. Trakošćan, u 1/1 dijela nekretnina**, po početnoj cijeni koja iznosi **10.650,00 kn**,
- 5) **Zemljište** označeno kao **č.k.br. 8628** - vrt u Meljanu od 522 m<sup>2</sup>, upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižnom odjelu Ivanec u z.k.ul. **136, k.o. Bednja, u 1/1 dijela nekretnine**, po početnoj cijeni koja iznosi **63.900,00 kn**,

6) **Zemljišta** označena kao **č.k.br. 9802** - vrt kod kuće od 1841 m<sup>2</sup> i **č.k.br. 9803** - kuća br. 89, dvor i g. zgrade od 270 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 2 111 m<sup>2</sup>, upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižnom odjelu Ivanec u z.k.ul. **2300, k.o. Bednja, u 1/1 dijela nekretnine**, po početnoj cijeni koja iznosi **114.100,00 kn**,

7) **Zemljište** označeno kao **č.k.br. 5647** - oranica Dol u Gorencu Velikom od 1417 m<sup>2</sup> upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižnom odjelu Ivanec u z.k.ul. **7491, k.o. Bednja u 1/1 dijelu nekretnine**, po početnoj cijeni koja iznosi **8.027,20 kn**.

Članak 2.

Procijenjene vrijednosti nekretnina navedenih u čl. 1. točkama od 1) do 7) utvrđene su sukladno Procjembnim elaboratima o tržišnoj vrijednosti nekretnina izrađenim od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke Darka Gečeka, mag. ing. aedif. iz tvrtke TRI PROJEKT d.o.o. Ivanec, Kaniža 41.

Članak 3.

Sukladno Procjembnim elaboratima utvrđene su i početne cijene za nekretnine navedene u čl. 1. točkama od 1) do 7), te se daje ovlast općinskom načelniku da raspiše natječaj za prodaju nekretnina navedenih u članku 1. ove Odluke te izvrši sve pravne radnje vezane na sklapanje kupoprodajnih ugovora i sređivanja vlasničkog stanja.

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu danom objave u »Službenom vjesniku Varaždinske županije«.

KLASA: 021-05/20-50/01  
URBROJ: 2186/013-01/03-20-9  
Bednja, 25. veljače 2020.

**Predsjednik Općinskog vijeća**  
**Vladimir Kramarić, v.r.**

## OPĆINA BEDNJA

### AKTI OPĆINSKOG VIJEĆA

#### 36.

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 143/12 i 152/14) i članka 28. Statuta Općine Bednja (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 7/18 i 44/18), Općinsko vijeće Općine Bednja, na prijedlog Povjerenstva za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Bednja, na 32. sjednici održanoj dana 18. kolovoza 2020. godine, donosi

#### O D L U K U

##### o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine Bednja

#### Članak 1.

Predmet prodaje su nekretnine u vlasništvu Općine Bednja i to nekretnine pod rednim brojem:

- 1) **Stambena i gospodarska zgrada sa zemljištem** označena kao **č.k.br. 4987** - voćnjak kod Kuće od 197 m<sup>2</sup> i kuća i dvorište kod Kuće od 567 m<sup>2</sup>, sveukupne površine od 764 m<sup>2</sup>, **č.k.br. 4988** - voćnjak kod Kuće od 432 m<sup>2</sup> i **č.k.br. 4989** - šuma Kozji vrh od 13366 m<sup>2</sup>, sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Ivanec u z.k.ul. 1681, k.o. Šaša, u 1/1 dijela nekretnina, po početnoj cijeni koja iznosi **40.700,00 kn**,
- 2) **Zemljišta** označena kao **č.k.br. 6540** - oranica Kukelj od 356 m<sup>2</sup> i **č.k.br. 6542** - oranica Kukelj od 1240 m<sup>2</sup>, sveukupne površine od 1596 m<sup>2</sup>, sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Ivanec u z.k.ul. 407, k.o. Trakošćan, u 1/1 dijela nekretnina, po početnoj cijeni koja iznosi **10.650,00 kn**,
- 3) **Zemljište** označeno kao **č.k.br. 8628** - vrt u Meljanu od 522 m<sup>2</sup>, upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Ivanec u z.k.ul. 136, k.o. Bednja, u 1/1 dijela nekretnine, po početnoj cijeni koja iznosi **63.900,00 kn**,
- 4) **Zemljišta** označena kao **č.k.br. 9802** - vrt kod kuće od 1841 m<sup>2</sup> i **č.k.br. 9803** - kuća br. 89, dvor i g. zgrade od 270 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 2 111 m<sup>2</sup>, upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Ivanec u z.k.ul. 2300, k.o. Bednja, u 1/1 dijela nekretnine, po početnoj cijeni koja iznosi **114.100,00 kn**,
- 5) **Zemljišta** označena kao **č.k.br. 1003** - oranica Kut od 237 m<sup>2</sup> upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Ivanec u z.k.ul. 7371 k.o. Bednja i č.k.br. 940/5 - pašnjak Agrar od 2989 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Ivanec u z.k.ul. 2248,

k.o. Bednja, obje u 381/384 dijela nekretnina, po početnoj cijeni koja iznosi **7.000,00 kn**,

- 6) **Zemljište** označeno kao č.k.br. 5776 - oranica Gorica u Gorencu Velikom od 1730 m<sup>2</sup>, upisan u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Ivanec u z.k.ul. 263, k.o. Bednja, u 1/1 dijela nekretnine po početnoj cijeni od **5.027,20 kn**.

#### Članak 2.

Procijenjene vrijednosti nekretnina navedenih u čl. 1. točkama od 1) do 6) utvrđene su sukladno Procjembenim elaboratima o tržišnoj vrijednosti nekretnina izrađenim od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke Darka Gečeka, mag. ing. aedif. iz tvrtke TRI PROJEKT d.o.o. Ivanec, Kaniža 41.

#### Članak 3.

Sukladno Procjembenim elaboratima utvrđene su i početne cijene za nekretnine navedene u čl. 1. točkama od 1) do 6), te se daje ovlast općinskom načelniku da raspiše natječaj za prodaju nekretnina navedenih u članku 1. ove Odluke te izvrši sve pravne radnje vezane na sklapanje kupoprodajnih ugovora i sređivanja vlasničkog stanja.

#### Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenom vjesniku Varaždinske županije«.

KLASA: 021-05/20-50/08  
URBROJ: 2186/013-01/03-20-4  
Bednja, 18. kolovoza 2020.

Predsjednik Općinskog vijeća  
**Vladimir Kramarić. v.r.**

#### 37.

Na temelju članka 86. stavka 3. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (»Narodne novine«, broj 121/17 i 98/19) i članka 28. Statuta Općine Bednja (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 7/18 i 44/18), Općinsko vijeće Općine Bednja, na prijedlog Povjerenstva za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Bednja, na 32. sjednici održanoj dana 18. kolovoza 2020. godine, donosi

#### O D L U K U

##### o darovanju nekretnine u vlasništvu Općine Bednja

#### Članak 1.

Općina Bednja, Trg svete Marije 26, Bednja, kao vlasnik, daruje Tomi Hojsak iz Meljan 47, 42253 Bednja nekretninu označenu kao k.č.br. 3946/1 k.o. Bednja, upisanu u zemljišnoj knjizi uložak br. 102 kod Općinskog suda u Varaždinu, Stalna služba Ivanec.

## Članak 2.

Nekretnina iz članka 1. ove Odluke daruje se temeljem Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji.

## Članak 3.

Ovlašćuje se načelnik za potpisivanje Ugovora o darovanju nekretnine.

## Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenom vjesniku Varaždinske županije«.

KLASA: 021-05/20-50/08  
URBROJ: 2186/013-03/01-20-5  
Bednja, 18. kolovoza 2020.

**Predsjednik Općinskog vijeća  
Vladimir Kramarić, v.r.**

## 38.

Temeljem odredbe članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak pročišćenog teksta), Zakona o cestama (»Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14 i 110/19) i članka 28. Statuta Općine Bednja (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 27/20), Općinsko vijeće Općine Bednja na 32. sjednici održanoj dana 18. kolovoza 2020. godine, donosi

## O D L U K U

## o ukidanju statusa javnog dobra

## Članak 1.

Ukida se javno dobro u općoj uporabi i to k.č.br. 9066 k.o. Bednja, površine 227 m<sup>2</sup> put u Meljani upisno u ZK broj: Popis I.

## Članak 2.

Ukida se javno dobro u općoj uporabi i to k.č.br. 7582 k.o. Trakošćan, površine 728 m<sup>2</sup> put upisno u ZK broj: Popis I.

## Članak 3.

Ukida se javno dobro u općoj uporabi i to k.č.br. 8885 k.o. Trakošćan, površine 5227 m<sup>2</sup> put upisno u ZK broj: Popis I.

## Članak 4.

Temeljem ove Odluke, Zemljišno-knjižni odjel Općinskog suda u Varaždinu, Stalna služba Ivanec, na nekretnini iz članka 1. - 3. ove Odluke provest će brisanje statusa javnog dobra i upisati pravo vlasništva na ime i u korist Općine Bednja.

## Članak 5.

Ova Odluka objavit će se u »Službenom vjesniku Varaždinske županije«, a stupa na snagu osmog dana od objave.

KLASA: 021-05/20-50/08  
URBROJ: 2186/013-03/01-20-6  
Bednja, 18. kolovoza 2020.

**Predsjednik Općinskog vijeća  
Vladimir Kramarić, v.r.**

## AKTI OPĆINSKOG NAČELNIKA

## 9.

Na temelju članka 34. Zakona o predškolskom odgoju i obrazovanju (»Narodne novine«, broj 10/97, 107/07, 94/13 i 98/19), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17 i 98/19), članka 45. Statuta Općine Bednja (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 27/20) i članka 9. Odluke o osnivanju Dječjeg vrtića »Zibeljko« (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 9/20), općinski načelnik Općine Bednja, donosi

## O D L U K U

o imenovanju članova Upravnog vijeća  
Dječjeg vrtića »Zibeljko«

## Članak 1.

U Upravno vijeće Dječjeg vrtića »Zibeljko« imenuju se:

1. **Vladimir Golub** iz Jazbine Cvetilinske 40, Bednja

2. **Irena Lonjak Capek** iz Bednje, Izidora Poljaka 23
3. **Mateja Polančec** iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 14a.

## Članak 2.

Mandat članova Upravnog vijeća iz članka 1. ove Odluke traje četiri (4) godine.

## Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u »Službenom vjesniku Varaždinske županije«.

KLASA: 601-02/20-20/02  
URBROJ: 2186/013-02/01-20-1  
Bednja, 28. kolovoza 2020.

**Općinski načelnik  
Damir Poljak, mag.soc.geront., v.r.**

*Prilog 6. Odluka o raspolaganju, upravljanju i stjecanju nekretnina u vlasništvu Općine Bednja preuzeta iz Službenog vjesnika Varaždinske županije br 6/2017.*

79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14) članka 35. točke 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01- vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13 - pročišćeni tekst) i članka 30. Statuta Općine Bednja (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 70/13 i 56/16), Općinsko vijeće Općine Bednja na svojoj 31. sjednici održanoj dana 15. veljače 2017. godine, donosi

**ODLUKU**  
**o raspolaganju, upravljanju**  
**i stjecanju nekretnina u vlasništvu**  
**Općine Bednja**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuju se način, uvjeti i postupak raspolaganja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Bednja (u daljnjem tekstu: Općina). Raspolaganje nekretninama i pokretninama u smislu ove Odluke obuhvaća upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine i odlučivanje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina u vlasništvu Općine, izuzev postupka davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine, davanja u najam stanova u vlasništvu Općine i davanje na privremeno korištenje javnih površina u vlasništvu Općine, koji će biti uređeni posebnim odlukama.

Ova Odluka ne primjenjuje se na raspolaganje nekretninama kroz postupke dodjele koncesija ili uspostavu odnosa javno-privatnog partnerstva, a koji će se uređivati u skladu s posebnim zakonima.

**Članak 2.**

Pojedini izrazi upotrijebljeni u ovoj Odluci imaju sljedeće značenje:

1. »nekretnina« označava neizgrađeno ili izgrađeno građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, poslovnu zgradu, poslovni prostor, garažu, stambenu zgradu, stan kao posebni dio zgrade, javnu površinu te druge čestice zemljišne površine zajedno sa svime što je sa zemljištem spojeno na površini ili ispod nje pod uvjetom da se nalazi na području Općine Bednja i da je Općina Bednja nositelj prava vlasništva ili izvanknjižni vlasnik ili poštenu, zakoniti i istiniti posjednik ili barem poštenu i samostalni posjednik te nekretnine,
2. »raspolaganje nekretninom« označava odluku o dvostranom ili jednostranom pravnom poslu kojemu je cilj nekretninu u vlasništvu ili u posjedu Općine Bednja prenijeti u vlasništvo stjecatelja (otuđiti je) ili je dati u zakup pravnoj ili fizičkoj osobi ili osnovati stvarni teret na nekretnini u korist ili na teret Općine Bednja ili osnovati pravo građenja u korist nositelja prava građenja ili odluku o stjecanju nekretnine u korist Općine Bednja ili o izgradnji građevine na vlastitoj nekretnini ili o drugom načinu i obliku korištenja ili uređenja nekretnine,

3. »upravljanje nekretninom« označava održavanje nekretnine u vlasništvu ili posjedu Općine Bednja u funkcionalnom stanju nužnom za normalno korištenje te provođenje postupka koji prethodi raspolaganju nekretninom,
4. »građevinsko zemljište« označava izgrađeno ili neizgrađeno zemljište koje je dokumentima prostornog uređenja predviđeno za izgradnju građevine ili za drugi način i oblik korištenja ili uređenja, a nalazi se unutar građevinskog područja Općine Bednja,
5. »poljoprivredno zemljište« označava neizgrađeno zemljište izvan građevinskog područja Općine Bednja, kultivirano ili nekultivirano, pod uvjetom da je Općina Bednja nositelj prava vlasništva ili izvanknjižni vlasnik ili poštenu, zakoniti i istiniti posjednik ili barem poštenu i samostalni posjednik toga zemljišta te zemljište unutar građevinskog područja do privođenja konačnoj namjeni.
6. »poslovni prostor« označava poslovnu zgradu ili poslovnu prostoriju (prostorije) ili garažu pod uvjetom da je Općina Bednja nositelj prava vlasništva ili izvanknjižni vlasnik ili poštenu, zakoniti i istiniti posjednik ili barem poštenu i samostalni posjednik te poslovne zgrade, prostora ili garaže,
7. »općinski stan« označava stan u smislu Zakona o najmu stanova pod uvjetom da je Općina Bednja nositelj prava vlasništva ili izvanknjižni vlasnik ili poštenu, zakoniti i istiniti posjednik ili barem poštenu i samostalni posjednik toga stana

**Članak 3.**

Načelnik Općine Bednja i Općinsko vijeće Općine Bednja upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine temeljem vlasničkih ovlasti, a pod uvjetima i na način propisan Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi te drugim zakonima i propisima Republike Hrvatske i ovom Odlukom.

Načelnik i Općinsko vijeće upravljaju nekretninama na načelima zakonitosti i svrsishodnosti, u skladu s namjenom nekretnina i u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine i osiguranje društvenih i socijalnih interesa.

Stručne poslove u izvršenju prava iz prethodnog stavka obavlja Jedinствeni upravni odjel.

Odluke načelnika i Općinskog vijeća o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine predstavljaju akt poslovanja.

**II. TEMELJNE ODREDBE**

**Članak 4.**

Ovom Odlukom se naročito uređuje:

- stjecanje, raspolaganje i upravljanje nekretninama,
- provođenje natječaja za prodaju nekretnina, zakup zemljišta, zamjenu nekretnina i osnivanje prava građenja,

- ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama.

Sredstva dobivena otuđenjem nekretnina Općine moraju se, sukladno pozitivnim propisima, trošiti u kapitalna ulaganja.

#### Članak 5.

U sklopu stjecanja, raspolaganja, upravljanja i korištenja nekretninama u vlasništvu Općine Bednja, Općina:

- uređuje vlasničko-pravno stanje nekretnina,
- vrši investicijsko i tekuće održavanje nekretnina,
- uređuje građevinsko zemljište pripremom zemljišta za izgradnju (uređenje vlasničko pravnog stanja, izrada prostornih dokumenata) te osigurava izgradnju komunalnih i telekomunikacijskih instalacija, objekata i uređaja individualne i zajedničke potrošnje,
- vrši izgradnju ili drugi oblik i način uređenja i korištenja građevinskog zemljišta,
- prodaje neizgrađeno građevinsko zemljište pripremljeno za izgradnju,
- prodaje uređeno neizgrađeno građevinsko zemljište,
- prodaje izgrađeno građevinsko zemljište,
- formira građevinske čestice i okućnice,
- prodaje i druge nekretnine,
- izdaje koncesije sa ili bez prava građenja,
- pokreće postupak urbane komasacije,
- daje u zakup zemljište u svom vlasništvu,
- osniva pravo građenja na svojim nekretninama,
- osniva stvarne terete na svojim nekretninama,
- kupuje i prima na dar nekretnine,
- mijenja nekretnine u vlasništvu Općine s nekretninama trećih osoba,
- priznaje pravo vlasništva trećim osobama (izdaje tabularne isprave podobne za uknjižbu prava vlasništva),
- vrši i druga vlasnička prava u skladu sa zakonom i općim aktima Općine Bednja.

#### Članak 6.

Općina može stjecati nekretnine kada je to potrebno radi izgradnje, rekonstrukcije građevina, privođenja zemljišta namjeni određenoj prostornim planom za obavljanje djelatnosti koja je zakonom utvrđena kao djelatnost koju obavlja ili čije financiranje osigurava jedinica lokalne samouprave, radi izgradnje objekata komunalne infrastrukture i u drugim opravdanim slučajevima.

Načelnik donosi odluku o stjecanju i otuđenju nekretnina u visini pojedinačne vrijednosti do 70.000,00 kuna, ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonom. Odluka mora biti obrazložena i dostavljena Vijeću na uvid.

Općinsko vijeće donosi odluku o stjecanju i otuđenju nekretnina u visini pojedinačne vrijednosti veće od 70.000,00 kuna, ako je stjecanje i otuđivanje ne-

kretnina planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonom.

Pri stjecanju nekretnine vodi se računa o tržišnoj cijeni nekretnine.

Načelnik je ovlašten pregovarati s vlasnikom nekretnine o kupnji nekretnine.

Ugovor o kupnji nekretnine može se zaključiti izravnom pogodbom kada to predviđaju posebni zakonski propisi.

### III. PRODAJA NEKRETNINA

#### Članak 7.

Početna (najniža) cijena nekretnine utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja u skladu sa posebnim zakonskim i podzakonskim propisima Republike Hrvatske.

Procjena vrijednosti nekretnine se periodično usklađuje s tržišnim cijenama, a najmanje jednom godišnje.

#### Članak 8.

Načelnik/Općinsko vijeće donosi Odluku o prodaji/stjecanju nekretnina u vlasništvu Općine Bednja sukladno ukupnoj vrijednosti nekretnine kako je navedeno u članku 6. ove Odluke.

Odluka o prodaji nekretnina može sadržavati i obvezu najpovoljnijeg ponuđača da pored kupoprodajne cijene plati i troškove procjene zemljišta i objave natječaja te troškove formiranja građevinske čestice, ako je radi prodaje bilo potrebno formirati česticu.

Odluka o prodaji nekretnina može sadržavati i posebne uvjete glede uređenja građevinske čestice koji će se ugovoriti s najpovoljnijim ponuditeljem.

#### Članak 9.

Temeljem Odluke o prodaji nekretnina načelnik donosi Odluku o raspisivanju javnog natječaja koja mora sadržavati:

- oznaku i površinu nekretnine,
- oznaku vlasničkog (1/1) ili suvlasničkog dijela nekretnine izraženu u idealnom dijelu, a ako je moguće i realnom dijelu,
- kratki opis i namjenu nekretnine,
- početnu cijenu nekretnine izraženu u kunama,
- rok za podnošenje ponuda.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja po potrebi može sadržavati i druge elemente kao što su: podaci o opremljenosti nekretnine, podaci o namjeni prostora, podatak o obvezi i visini komunalnog doprinosa, rok za zaključenje ugovora, uvjete za raskid ugovora, visinu jamčevine i dr.

#### Članak 10.

Na temelju Odluke o raspisivanju natječaja, Jedinštveni upravni odjel Općine priprema i objavljuje natječaj o prodaji nekretnine u jednom od javnih glasila, na oglasnoj ploči i na internet stranicama Općine.

Tekst natječajja koji se objavljuje u javnom glasilu može se dati u skraćenom obliku dok se na oglasnoj ploči i internet stranicama Općine objavljuje cjeloviti tekst natječajja.

Tekst natječajja sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine,
- oznaku vlasničkog (1/1) ili suvlasničkog dijela nekretnine izraženu u idealnom dijelu, a ako je moguće i realnom dijelu,
- kratki opis i namjenu nekretnine,
- početnu cijenu nekretnine izraženu u kunama,
- iznos jamčevine (najmanje 10% od početne cijene),
- odredbu da pravo podnošenja ponude imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije. Ostale strane fizičke i pravne osobe mogu sudjelovati na javnom natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske,
- oznaku dokumentacije koja mora dostavljena uz ponudu,
- način, rok i mjesto za podnošenje ponude s napomenom da se ponuda podnosi u zatvorenoj omotnici s obaveznom naznakom »ZA NATJEČAJ ZA PRODAJU NEKRETNINE - NE OTVARATI« i adresom ponuditelja,
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude u pisarnicu Jedinstvenog upravnog odjela odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom,
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuđačem,
- razlog za raskid ugovora,
- rok za obavijest ponuđača o najpovoljnijoj ponudi,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja,
- odredba da najpovoljniji ponuditelj nema pravo na povrat uplaćene jamčevine ako u određenom roku iz neopravdanih razloga ne sklopi ugovor s Općinom,
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora,
- druge uvjete sukladno Odluci o prodaji nekretnine.

#### Članak 11.

U tekstu natječajja uz uvjete iz prethodnog članka ove Odluke, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeće:

1. ime i prezime, OIB i adresu ponuditelja (fizička osoba) ili naziv i sjedište te MBS i OIB ponuditelja (pravna osoba),

2. za fizičke osobe preslika domovnice ili osobne iskaznice, a za pravne osobe original ili preslika rješenja o registraciji s dokazom o osobi ovlaštenoj za zastupanje,
3. dokaz o ispunjavanju zakonom propisanih uvjeta za stjecanje prava vlasništva za strane osobe,
4. dokaz o uplati jamčevine koja se plaća u iznosu od 10% od početne prodajne cijene,
5. iznos ponuđene cijene,
6. broj računa natjecatelja radi eventualnog povrata jamčevine.

#### Članak 12.

Natječaj provodi Povjerenstvo za prodaju zemljišta u vlasništvu Općine Bednja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

#### Članak 13.

Po proteku roka za dostavu ponuda po natječaju, Povjerenstvo otvara pristigle ponude i sastavlja zapisnik o svom radu.

Zakašnjele ponude se ne otvaraju već se neotvorene vraćaju ponuditelju.

Potom se otvaraju pravovremeno pristigle ponude. Utvrđuje se da li je u ponudama priložena sva natječajem zatražena dokumentacija. Nepotpune ponude neće se razmatrati.

Na kraju se razmatraju pravovremeno pristigle ponude sa svom potrebnom dokumentacijom i iznos ponuđene cijene. Najpovoljnijim ponuđačem smatrat će se ponuđač koji je ponudio najvišu cijenu.

U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.

Najpovoljniji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine.

#### Članak 14.

Ako je ponuđač ponudio drukčije uvjete kupovine nekretnine od onih koji su objavljeni u natječaju ili ako je ponudio cijenu nižu od početne cijene, konstatirat će se da ponuđač ne ispunjava uvjete natječajja.

#### Članak 15.

Javni natječaj smatra se valjanim ako je pravovremeno podnesena barem jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete javnog natječajja i koja nudi barem najnižu (početnu) cijenu objavljenu u oglasu o javnom natječaju.

#### Članak 16.

Ako su dva ili više ponuđača ponudila istu cijenu za nekretninu, najpovoljnijim ponuđačem smatra se onaj koji je prvi predao ponudu.

#### Članak 17.

U slučaju da nitko ne dostavi ponudu u postupku prikupljanja ponuda ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, načelnik će ponoviti natječaj sa istom početnom cijenom.

Ako se niti po sljedećem ponovljenom javnom natječaju nekretnina ne proda, načelnik/Opcinsko vijeće može donijeti odluku o sniženju početne cijene ili o prodaji neposrednom pogodbom podnositelju zahtjeva.

#### Članak 18.

Na temelju zapisnika Povjerenstva, načelnik donosi odnosno predlaže Općinskom vijeću donošenje:

1. Odluke o odbacivanju nepravovremenih ponuda,
2. Odluke o odbijaju ponuda zbog neispunjenja uvjeta iz natječaja,
3. Odluke o prihvatu najpovoljnije ponude.

Odluka o izboru najpovoljnije ponude nije upravni akt, stoga se protiv nje ne može uložiti žalba niti pokrenuti upravni spor.

#### Članak 19.

Ponuđaču koji nije uspio u natječaju, jamčevina se vraća u roku od 8 dana od dana donošenja odluke o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuđača.

Ponuđač koji je utvrđen kao najpovoljniji i koji odustane od sklapanja ugovora, nema pravo na povrat jamčevine.

Ponuđač koji uspije u natječaju jamčevina se uračunava u kupoprodajnu cijenu. Pravo na povrat jamčevine gubi se i u slučaju kada kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene više od 30 dana u kom slučaju Općina ima pravo raskinuti ugovor.

#### Članak 20.

Pravo vlasništva na kupljenoj nekretnini kupac stječe uknjižbom u zemljišnim knjigama nakon što je u potpunosti podmirio sve obveze prema Općini utvrđene kupoprodajnim ugovorom.

### POSEBNE ODREDBE O PRODAJI STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA

#### Članak 21.

Stanovi u vlasništvu Općine mogu se prodati naročito ako:

- zbog starosti i nepravovremenog ulaganja u njih treba za redovnu upotrebu uložiti znatnija sredstva,
- ih koriste najmoprimci sa zaštićenom najamninom,
- najmoprimac stana sa slobodno ugovorenom najamninom predloži kupoprodaju po tržišnim uvjetima,
- te u ostalim slučajevima temeljem odluke načelnika, odnosno Općinskog vijeća sukladno zakonu i Statutu Općine te ovoj Odluci.

Početna cijena i ostali uvjeti prodaje stanova utvrđuju se sukladno zakonskim propisima i odredbama ove Odluke.

Stanove u vlasništvu Općine, Općina će prodati po tržišnim uvjetima i po postupku propisanom ovom Odlukom.

#### Članak 22.

Prodaja stanova u najmu sa zaštićenom najamninom najprije će se po tržišnoj cijeni ponuditi zaštićenom najmoprimcu. Ukoliko zaštićeni najmoprimac prihvati kupnju po ponuđenoj cijeni, stan će mu se prodati bez provođenja javnog natječaja.

Zaštićenim najmoprimcima se odobrava prodaja stanova na obročnu otplatu od 10 (deset) godina.

Za vrijeme trajanja odgode i obročne otplate duga obračunava se kamata. Na dug se primjenjuje se kamatna stopa u visini od 4,5%. Kamate se obračunavaju primjenom metode iz članka 3. Zakona o kamatama. Iznos kupoprodajne cijene stana prodanog na obročnu otplatu kupac će plaćati u 120 jednakih obroka do 15-tog u mjesecu za tekući mjesec.

#### Članak 23.

Stanovi koji se nalaze u najmu sa slobodno ugovorenom najamninom mogu se prodati po tržišnoj cijeni najmoprimcu koji se nalazi u stanu, na obročnu otplatu na rok od 5 godina, uz primjenu odredbi članka 22. ove Odluke.

#### Članak 24.

Sredstva ostvarena prodajom i najmom stanova u vlasništvu Općine mogu se isključivo koristiti za gradnju, odnosno kupnju stanova, investicijsko i tekuće održavanje stanova, te podmirivanje obveza Općine u svezi s vlasništvom i korištenjem stanova i nekretnina u vlasništvu Općine.

#### Članak 25.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine mogu se prodavati naročito ako:

- zbog starosti i nepravovremenog ulaganja u njih treba za redovnu upotrebu uložiti znatnija sredstva,
- ako je zakupac - sadašnji korisnik poslovnog prostora u njihovo osposobljavanje za redovitu upotrebu (investiciono ulaganje) uložio vlastita sredstva u iznosu većem od 30 posto od vrijednosti prostora prije ulaganja.

Poslovni prostori mogu se prodavati samo po tržišnoj cijeni utvrđenoj po provedenom javnom natječaju.

Iznimno načelnik, odnosno Općinsko vijeće sukladno ovoj Odluci može odobriti obročnu prodaju poslovnog prostora najviše u 12 (dvanaest) jednakih obroka uz primjenu odredbi stavka 3. i 4. članka 22. ove Odluke.

Sredstva ostvarena prodajom poslovnog prostora mogu se koristiti za gradnju ili kupnju novog prostora ili građevina, otkup zemljišta i gradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

#### Članak 26.

U slučaju prodaje stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Općine najmoprimcima, odnosno zakupcima koji su u stanove, odnosno poslovni prostor za njihovo normalno korištenje izvan tekućeg održavanja uložili vlastita sredstva, priznat će se umanjenje kupoprodajne cijene za vrijednost ulaganja.

Visina ulaganja utvrdit će se temeljem nalaza ovlaštenog sudskog vještaka.

Mogućnost obročnog plaćanja kod prodaje stanova odnosno poslovnih prostora u smislu odredbi ove Odluke navest će se u natječaju.

Odredbе članka 7. do 20. ove Odluke na odgovarajući način se primjenjuju na raspisivanje natječaja za ostale vidove raspolaganja nekretninama.

#### **PRODAJA NEKRETNINA NEPOSREDNOM POGODBOM**

##### **Članak 27.**

Načelnik/Opcinsko vijeće može donijeti odluku o sklapanju ugovora izravnom pogodbom i prema procijenjenoj vrijednosti nekretnine:

1. osobi kojoj je dio tog neizgrađenog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice,
2. osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice,
3. osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu,
4. osobi kojoj je dio zemljišta potreban za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja,
5. osobi koja je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenog objekta od nadležnog tijela ishodila rješenje o izvedenom stanju, zemljište koje čini građevnu česticu tog objekta,
6. radi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom ukoliko je suvlasnički dio Općine manji od 1/2 dijela,
7. osobi koja se nalazi u neprekidnom zakonitom posjedu nekretnine u vlasništvu Općine Bednja duže od pet godina i koja redovito podmiruje dospjele obveze prema Općini, protiv koje se ne vodi postupak radi iseljenja, osim ako je takvo raspolaganje isključeno posebnim propisom,
8. u slučajevima predviđenim posebnim zakonom.

#### **IV. OSTALI NAČINI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

##### **Članak 28.**

Općina može dati u zakup zemljište u svojem vlasništvu radi:

1. uređenja i korištenja zemljišta koje graniči sa zemljištem (nekretninom) u vlasništvu druge osobe,
2. uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora,
3. privremenog korištenja zemljišta radi obavljanja djelatnosti,
4. korištenja zemljišta za postavu infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme,
5. privremenog korištenja zemljišta za poljoprivrednu obradu.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja niti izvođenje drugih radova za koje je potrebno ishoditi akt kojim se odobrava građenje.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovog članka, na zemljištu koje se daje u zakup može se dozvoliti izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja zemljišta namjeni koja je svrha zakupa.

Dijelovi ulica, trgova i drugih javnih površina mogu se davati u zakup na određeno vrijeme samo ako se time bitno ne narušava osnovna namjena tih prostora.

Zakup dijelova ulica, trgova i drugih javnih površina određuje se posebnom Općinskom odlukom.

##### **Članak 29.**

Ukoliko je predmet zakupa dio katastarske čestice, troškove iskolčenja te površine snosi zakupac.

Ukoliko je predmet zakupa zemljište namijenjeno svrhama navedenim u članku 28., stavku 1. točki 1, 2, 3. i 4. potrebno je ponudi priložiti grafički prikaz uređenja.

##### **Članak 30.**

Način formiranja cijene i visina zakupnine određeni su posebnom Odlukom koju donosi načelnik temeljem ove Odluke.

##### **Članak 31.**

Ugovor o zakupu zemljišta sklapa se na rok do 5 godina, u obliku ovršne isprave.

Ugovorom iz stavka 1. ovog članka utvrdit će se pravo Općine da jednostrano raskine ugovor kada zakupnik ne koristi zemljište u skladu sa svrhom zakupa te u slučaju potrebe, odnosno interesa Općine za privođenjem zemljišta namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja prije isteka vremena trajanja zakupa, uz obvezu zakupnika da sa zemljišta ukloni sve građevine i uređaje te zemljište preda u posjed Općine bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

##### **Članak 32.**

Općina može, temeljem odluke načelnika/Općinskog vijeća, zamjenjivati nekretnine radi:

1. razvrgnuća suvlasničke zajednice,
2. stjecanja vlasništva na građevinskom zemljištu ili drugim nekretninama radi privođenja zemljišta ili postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostornim planovima,
3. u drugim opravdanim slučajevima.

**Članak 33.**

Na zemljištu u vlasništvu Općine mogu se ugovorom osnivati prava služnosti u korist vlasnika povlasne nekretnine, nositelja prava građenja na njoj ili u korist određene osobe.

O osnivanju služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine, odlučuje načelnik uz uvjete:

1. ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
2. ako se time bitno ne ograničava korištenje nekretnine u vlasništvu Općine - poslužne nekretnine,
3. ako se Općini isplati aktom o zasnivanju služnosti utvrđena naknada.

Naknada za zasnivanje stvarne služnosti utvrđuje se odlukom o zasnivanju.

Kada se služnost zasniva radi postavljanja komunalnih uređaja i instalacija od interesa za Općinu, načelnik može donijeti odluku da se služnost zasniva bez naknade. O zasnivanju služnosti načelnik i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze.

**Članak 34.**

Na nekretnini u vlasništvu Općine može se osnovati pravo građenja u korist druge osobe.

Pravo građenja osniva se ugovorom između Općine kao vlasnika nekretnine i nositelja prava građenja. Pravo građenja zasniva se na rok duži od 10 godina. Iznos naknade za pravo građenja utvrđuje se sukladno

procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, prema posebnim zakonskim propisima.

Pravo građenja može se iznimno osnovati bez naknade ako se osniva u korist trgovačkih društava i ustanova u vlasništvu te djelomičnom ili većinskom vlasništvu Općine.

**Članak 35.**

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcije Općine.

Pod interesom Općine u smislu stavka 1. ovog članka smatra se i interes trgovačkih društava, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Općine.

O zasnivanju založnog prava odlučuje načelnik/ Općinsko vijeće.

**V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE****Članak 36.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenom vjesniku Varaždinske županije«.

KLASA: 021-05/17-50/01  
URBROJ: 2186/013-03/01-17-7  
Bednja, 15. veljače 2017.

**Predsjednik Općinsko vijeća**  
**Ivan Brezni, v.r.**

TRAKOŠĆAN



OPĆINA BEDNJA

Bednja, 17. lipnja 2020.

*Turistička zajednica Trakošćan-Općina Bednja*

*Trg Svete Marije 26 • Hr-42253 Bednja*

*Mb: 2714841 • Oib: 35438336377 • HR2823600001102623698*

*Mob: 091/1771-642 • Tel: 042 796 309*

*E-mail: [martina.bacic@bednja.hr](mailto:martina.bacic@bednja.hr) • Web: <http://info.bednja.hr>*

Temeljem članka 6. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br.125/11, 64/15 i 112/18) i članka 10. Statuta Turističke zajednice Trakošćan-Općina Bednja („Službeni vjesnik Varaždinske županije“, broj 16/10), predsjednik Turističke zajednice dana 17. lipnja 2020. godine raspisuje

**JAVNI NATJEČAJ**  
**za davanje u zakup poslovnih prostora**  
**prikupljanjem pisanih ponuda**

I.

Raspisuje se Javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama, prema tabularnom prikazu kako slijedi:

Redni broj	Mjesto/ k.č.br./k.o.	Površina u m <sup>2</sup>	Opis	Namjena/djelatnost	Početna mjesečna zakupnina
1.	Trakošćan 8583, k.o. Trakošćan	10 m <sup>2</sup>	Drvena kućica br.1	Djelatnosti tradicijskih zanata	200,00 kn
2.	Trakošćan 8583, k.o. Trakošćan	10 m <sup>2</sup>	Drvena kućica br.2	Djelatnosti tradicijskih zanata	200,00 kn

II.

Navedeni poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja u viđenom stanju, isključivo za obavljanje istaknute ili srodne djelatnosti.

Zabranjeno je davanje poslovnih prostora u podzakup, vršiti vanjske ili unutarnje zahvate i rekonstrukcije kao i vršiti prenamjenu ili promjenu djelatnosti, bez izričite suglasnosti zakupodavca.

Ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vrijeme od godinu dana.

III.

Visina zakupnine obračunava se mjesečno, a plaćanje zakupnine se vrši do petnaestog u mjesecu za svaki tekući mjesec. Za svaku zakašnelu uplatu obračunava se i plaća zakonska zatezna kamata.

Razgledavanje poslovnog prostora moguće je prema prethodnom dogovoru s TZ Trakošćan- Općina Bednja (mob. 091/1771-642)

Troškove tekućeg održavanja zakupljenog poslovnog prostora snosi zakupnik. Ulaganja zakupnika u poslovni prostor vrše se isključivo uz prethodni, obrazloženi, pisani zahtjev zakupnika, a u skladu s izdanim odobrenjem zakupodavca.

#### IV.

Pravo podnošenja pisane ponude imaju državljani Republike Hrvatske, obrtnici i sve pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj.

#### V.

Ponude koje se neće uzeti u razmatranje:

- fizičke i pravne osobe koje su dužnici po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Ministarstvo financija- Porezna uprava,
- podnositelj nad kojim je otvoren stečajni postupak ili postupak likvidacije,
- podnositelja koji ima dug prema Turističkoj zajednici Trakošćan- Općina Bednja po bilo kojoj osnovi,
- pravna ili fizička osoba koja je osnivač, vlasnik ili odgovorna osoba, koja je bila zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu TZ Trakošćan- Općina Bednja, a nije podmirila sve ugovorne obveze,
- fizičke i pravne osobe koje prijave nisu dostavile u roku, odnosno nisu potpune ili ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja.

#### VI.

Pisane ponude na ovaj natječaj podnose se u zatvorenoj omotnici s naznakom:

***“Javni natječaj za zakup poslovnog prostora- ne otvarati“, na adresu: Turistička zajednica Trakošćan- Općina Bednja, Trg svete Marije 26, 42253 Bednja, preporučeno pošiljkom ili osobno.***

Rok za podnošenje pisanih ponuda je **01.srpnja 2020. godine do 10:00 sati.**

#### VII.

Pisana ponuda obvezno sadrži:

1. ime i prezime ponuditelja, odnosno naziv ponuditelja s naznakom prebivališta, OIB, broj telefona radi kontakta,
2. oznaku poslovnog prostora za koji se ponuditelj natječe i opis djelatnost koju će obavljati,
3. ponuđeni iznos mjesečne zakupnine najmanje u visini mjesečne zakupnine oglašene u javnom natječaju,
4. dokaz o državljanstvu (preslika osobne iskaznice za fizičke osobe),
5. izvornik ili preslika registracije pravne osobe u Republici Hrvatskoj,
6. izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja što je izdala nadležna porezna uprava Ministarstva financija, ne stariju od 30 dana.
7. Potvrdu TZ Trakošćan- Općina Bednja o nepostojanju duga

## VIII.

Otvaranje ponuda će biti održano u prostorijama zgrade Općine Bednja, Trg svete Marije 26, dana 01.srpnja 2020. godine u 14:00 sati. Natječaj provodi Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora. Povjerenstvo utvrđuje koliko je pisanih ponuda zaprimljeno. O tijeku sjednice vodi se zapisnik kojeg po okončanju sjednice potpisuju nazočni članovi komisije.

Zakašnjele i nepotpune ponude Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje već će odmah u zapisniku utvrditi njihovu nevaljanost i predložiti donošenje odluke o njihovom odbacivanju.

Najpovoljnija ponuda je ona ponuda koja uz ispunjavanje uvjeta ovog natječaja sadrži i najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

Ako dva ili više natjecatelja ponude za isti prostor, isti iznos mjesečne zakupnine, a ispunjavaju uvjete ovog natječaja, Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora, pozvat će te natjecatelje da u roku od 24 sata ponude pisanim putem u zatvorenoj omotnici novi iznos mjesečne zakupnine.

## IX.

Po okončanju postupka natječaja, zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju smatra da je potrebno prihvatiti, Povjerenstvo dostavlja Predsjedniku Turističke zajednice Trakošćan- Općina Bednja radi donošenja odluke o prihvaćanju ponude i sklapanja ugovora o zakupu.

Predsjednik Turističke zajednice Trakošćan- Općina Bednja, odluku donosi u roku od osam dana od primitka prijedloga Povjerenstva.

Zakupniku će se predati u posjed poslovni prostor na dan sklapanja ugovora o zakupu.

## X.

Ugovor o zakupu prestaje na način propisan u ugovoru o zakupu i u slučaju da zakupnik ne izvršava obveze koje se odnose na tekuće, investicijsko održavanje i u slučaju prodaje nekretnine na kojoj se nalazi poslovni prostor.

## XI.

Predsjednik Turističke zajednice zadržava pravo ne odabrati najpovoljnijeg ponuditelja i poništiti natječaj bez obveze da natjecateljima obrazloži razlog poništenja natječaja prije sklapanja ugovora.

PREDSJEDNIK TZTOB  
Damir Poljak, mag.soc.geront.



## Prilog 8. Zaključak revizorskog tijela o učinkovitosti upravljanja i raspolaganja imovinom općine Bednja

33

Broj 10/2016.

»SLUŽBENI VJESNIK VARAŽDINSKE ŽUPANIJE«

475

### OPĆINA BEDNJA AKTI OPĆINSKOG VIJEĆA

#### 1.

Temeljem članka 30. Statuta Općine Bednja (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 70/13), Općinsko vijeće Općine Bednja na svojoj 23. sjednici održanoj 9. ožujka 2016. godine, donosi

#### ZAKLJUČAK

**o prihvatanju Izvješća Državnog ureda za reviziju, Područni ured Varaždin, o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Varaždinske županije**

#### Članak 1.

Općinsko vijeće Općine Bednja prihvata Izvješće Državnog ureda za reviziju, Područni ured Varaždin,

o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Varaždinske županije, za područje Općine Bednja.

#### Članak 2.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja i bit će objavljen u »Službenom vjesniku Varaždinske županije«.

KLASA: 021-05/16-50/01  
URBROJ: 2186/013-03/01-16-3  
bednja, 9. ožujka 2016.

**Predsjednik Općinskog vijeća  
Ivan Brezni, v.r.**



## 7. PRILOZI

### *Popis tablica*

Tablica 1. Broj stanovnika po naseljima .....	10
Tablica 2. ABC Klasifikacija imovine .....	20
Tablica 3. Klasifikacija imovine Općine Bednja.....	21
Tablica 4. Strateški ciljevi i prioritete .....	32
Tablica 5. Pokazatelji rezultata .....	37

### *Popis slika*

Slika 1. Srednjoročni strateški ciljevi za upravljanje i raspolaganje imovinom .....	31
--	----

### *Popis priloga (dokumenata):*

Prilog 1. Operativni izvještaj.....	37
Prilog 2. Registar nekretnina – popis nekretnina u vlasništvu Općine Bednja.....	38
Prilog 3. Odluka o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine Bednja.....	42
Prilog 4. Odluka o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine Bednja.....	45
Prilog 5. Odluka o darovanju nekretnina u vlasništvu Općine Bednja.....	45
Prilog 6. Odluka o raspolaganju, upravljanju i stjecanju nekretnina u vlasništvu Općine Bednja .....	45
Prilog 7. Javni natječaj za zakup poslovnih prostora prikupljanjem pisanih ponuda.....	51
Prilog 8. Zaključak revizorskog tijela učinkovitosti upravljanja Općine Bednja.....	54
Prilog 9. Prostorni plan uređenja općine Bednja.....	55