

REPUBLIKA HRVATSKA
MEĐIMURSKA ŽUPANIJA
OPĆINA SVETI JURAJ NA BREGU



Strategija upravljanja imovinom
u vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu
za razdoblje od 2020. do 2025. godine

Pleškovec, studeni 2019.

SADRŽAJ

1.	<u>UVOD</u>	3
1.1.	<u>Općenito o Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine</u>	3
1.2.	<u>Opći podaci Općine Sveti Juraj na Bregu</u>	5
1.3.	<u>Zakoni i drugi propisi</u>	6
1.4.	<u>Opći akti Općine Sveti Juraj na Bregu</u>	9
2.	<u>OBLICI IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE SVETI JURAJ NA BREGU</u>	10
2.1.	<u>Nekretnine čiji je vlasnik Općina Sveti Juraj na Bregu</u>	10
2.1.1.	<u>Zemljišta u vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu</u>	10
2.1.2.	<u>Poslovni prostori u vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu</u>	11
2.1.3.	<u>Nasljeđeno zemljište u vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu</u>	12
2.1.4.	<u>Nerazvrstane ceste u neotuđivom vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu</u>	16
2.1.5.	<u>Ostale nekretnine</u>	
2.2.	<u>Poslovni udjeli u trgovačkim društvima</u>	16
2.3.	<u>Druga imovina</u>	16
3.	<u>CILJ STRATEGIJE I SMJERNICE ZA NJEGOVO OSTVARENJE</u>	17
3.1.	<u>Opći uvjeti korištenja imovinom u vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu</u>	23
4.	<u>ZAKLJUČAK:</u>	25

01. UVOD

Općenito o Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu

Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Sveti Juraj na Bregu donosi Općinsko vijeće radi potreba Općine Sveti Juraj na Bregu, a na prijedlog općinskog načelnika za razdoblje od 5 (pet) godina.

Cilj Strategije je dugoročno osigurati održivo, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Sveti Juraj na Bregu kao i osigurati da imovina Općine Sveti Juraj na Bregu bude u službi gospodarskog rasta te rasta i zaštite javnog interesa. Učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom Općina Sveti Juraj na Bregu od strane predstavničkog i izvršnog tijela potiče razvoj gospodarstva i doprinosi boljoj kvaliteti života svih građana.

Na izradu i donošenje Strategije primjenjuju se pravila o upravljanju državnom imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Stoga se ova Strategija oslanja na odredbe i načela Strategije upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. do 2025. godine („Narodne novine“, broj 96/19.) i članka 18. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18).

Pojedini pojmovi u smislu ove Strategije, a sukladno odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom imaju sljedeće značenje:

- *upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu* podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Općina Sveti Juraj na Bregu optimalno i održivo upravlja svojom imovinom u svrhu ostvarivanja svojega organizacijskog strateškog plana;
- *upravljanje nekretninama* podrazumijeva stjecanje nekretnina, raspolaganje nekretninama i ostvarivanje svih drugih vlasničkih prava sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava;
- *raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu* podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava;
- *korištenje imovine u vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu* podrazumijeva uporabu i ubiranje plodova ili koristi koje općinska imovina daje, bez otuđenja ili opterećenja.

U upravljanju nekretninama i ostalom imovinom Općina Sveti Juraj na Bregu postupa kao dobar gospodar, što prije svega obuhvaća izradu popisa svih nekretnina u njegovom vlasništvu i njihovom procijenjenom vrijednosti kao i utvrđivanje važnosti određenih

nekretnina za Općinu i sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina i ostale imovine, radi što učinkovitijeg korištenja. Imovinom u vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu mora se odgovorno i učinkovito upravljati i raspolagati jer predstavlja kapital koji je potrebno staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije.

Upravljanje općinskom imovinom mora se temeljiti na osnovnim načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti:

- *načelo javnosti* upravljanja općinskom imovinom osigurava se propisivanjem pravila i kriterija upravljanja i raspolaganja imovinom u svim aktima Općine Sveti Juraj na Bregu koja tijela Općina donose u svezi s njihovim upravljanjem i raspolaganjem te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja i raspolaganja, redovitim upoznavanjem javnosti sa aktivnostima tijela koja upravljaju i raspoložu općinskom imovinom, javnom objavom najvažnijih odluka vezanim za upravljanje i raspolaganje i vođenjem registra općinske imovine;
- *načelo predvidljivosti* osigurava da raspolaganje imovinom u istim ili sličnim slučajevima bude obuhvaćeno jednakim, predvidljivim postupanjem;
- *načelo učinkovitosti* osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje općinskom imovinom radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva određenih Strategijom kao javni interes;
- *načelo odgovornosti* osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i mjerama protiv nositelja funkcija koji se ne pridržavaju odredaba propisa.

Opći podaci Općine Sveti Juraj na Bregu

Općina Sveti Juraj na Bregu prema zemljopisnom obilježju pripada rubnom južnom i jugoistočnom dijelu Gornjeg Međimurja te graniči sa općinama Štrigova, Gornji Mihaljevec, Nedelišće, Šenkovec, Selnica i Gradom Čakovcem. Površina Općine iznosi 30,17 km².

NASELJE	POPIS 2001.	POPIS 2011.
Brezje	765	752
Dragoslavec	460	404
Frkanovec	328	313
Lopatinec	947	915
Mali Mihaljevec	454	410
Okrugli Vrh	396	374
Pleškovec	451	471
Vučetinec	585	610
Zasadbreg	893	841
UKUPNO:	5.279	5.090

Slika 1. Broj stanovnika

Prema popisu stanovništva iz 2001. godine Općina Sveti Juraj na Bregu je imala 5.279 stanovnika, a prema rezultatima popisa stanovništva iz 2011. godine 5.090 stanovnika.

U sastavu Općine Sveti Juraj na Bregu je 9 naselja, a to su: Brezje, Dragoslavec, Frkanovec, Lopatinec, Mali Mihaljevec, Okrugli Vrh, Pleškovec, Vučetinec i Zasadbreg.

VAŽEĆI PROPISI I AKTI U PODRUČJU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Zakoni i drugi propisi

Brojni zakonski i podzakonski akti uređuju područje upravljanja, raspolaganja i korištenja imovinom u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Općina Sveti Juraj na Bregu je u poziciji imatelja vlastite imovine koja pritom ulazi i u sustav državne imovine pa je bitno pri upravljanju nekretninama uzeti u obzir i propise koji se odnose na državnu imovinu.

Najvažniji propisi na državnoj razini koji uređuju ovu materiju su:

- *Ustav Republike Hrvatske* („Narodne novine“, broj 56/90., 135/97., 8/98., 113/00., 124/00., 28/01., 41/01., 55/01., 76/10., 85/10. i 05/14.),
- *Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi* („Narodne novine“, broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13., 137/15., 123/17. i 98/19.),
- *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 zemljišnim knjigama* („Narodne novine“, broj 63/19.),
- *Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske* („Narodne novine“, broj 94/13., 18/16., 89/17., 52/18. i 112/18.),
- *Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina* („Narodne novine“, broj 80/11.),
- *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina* („Narodne novine“, broj 78/15.),
- *Zakon o prostornom uređenju* („Narodne novine“, broj 153/13., 65/17., 114/18., 39/19. i 98/19.),
- *Zakon o gradnji* („Narodne novine“, broj 153/13., 20/17. i 39/19.),
- *Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora* („Narodne novine“, broj 125/11., 64/15. i 112/18.),
- *Zakon o najmu stanova* („Narodne novine“, broj 91/96., 48/98., 66/98., 22/06. i 68/18.),
- *Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo* („Narodne novine“, broj 43/92., 69/92., 87/92., 25/93., 26/93., 48/93., 2/94., 44/94., 47/94., 58/95., 103/95., 11/96., 76/96., 111/96., 11/97., 103/97., 119/97., 68/98., 163/98., 22/99., 96/99., 120/00., 94/01. i 78/02.),

- *Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama* („Narodne novine“, broj 86/12., 143/13., 65/17. i 14/19.),
- *Zakon o obveznim odnosima* („Narodne novine“, broj 35/05., 41/08., 125/11., 78/15. i 29/18.),
- *Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade* („Narodne novine“, broj 74/14., 69/17. i 98/19.),
- *Zakon o cestama* („Narodne novine“, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13 i 92/14.),
- *Zakon o trgovačkim društvima* („Narodne novine“, broj 111/93., 34/99., 121/99., 52/00., 118/03., 107/07., 146/08., 137/09., 125/11., 152/11., 111/12., 68/13., 110/15. i 40/19.),
- *Zakon o komunalnom gospodarstvu* („Narodne novine“, broj 68/18. 110/18.),
- *Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije* („Narodne novine“, broj 92/10.),
- *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. i 90/18.),
- *Zakon o koncesijama* („Narodne novine“, broj 69/17.),
- *Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina* („Narodne novine“, broj 112/18.),
- *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.),
- *Zakon o ustanovama* („Narodne novine“, broj 76/93., 29/97., 47/99. i 35/08.),
- *Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji* („Narodne novine“, broj 174/04., 92/05., 02/07., 107/07., 65/09., 137/09., 146/10., 55/11., 140/12., 19/13., 33/13., 148/13. i 92/14.),
- *Zakon o javnoj nabavi* („Narodne novine“, broj 120/16.),
- *Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske* („Narodne novine“, broj 127/13.),
- *Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske* („Narodne novine“, broj 95/18.),
- *Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba* („Narodne novine“, broj 127/13.),

- *Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske* („Narodne novine“, broj 10/14. i 95/15.),
- *Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine* („Narodne novine“, broj 40/97. i 117/05.).

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem tekstu: ZV) propisuje opće pravno uređenje vezano uz raspolaganje nekretninama, osim za one nekretnine za koje je propisan posebni pravni režim (npr. poljoprivredno zemljište, turističko zemljište, poslovni prostori i sl.). Odredba članka 391. ZV-a pod naslovom „Raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave“ propisuje osnovna načela kojima se lokalna jedinica mora rukovoditi prilikom raspolaganja nekretninama u svom vlasništvu. Stoga ZV u spomenutom članku između ostaloga izričito navodi da „nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno“. Ova odredba prisilne je naravi jer u slučaju sklapanja pravnog posla bez da je prethodno bio proveden javni natječaj ili se cijena nije utvrdila sukladno procijenjenoj tržišnoj vrijednosti, propisana posljedica jest ništetnost tog pravnog posla. Od navedenog temeljnog načela raspolaganja nekretninama odnosno obvezatnog raspisivanja javnog natječaja, istina, postoje iznimke koje su propisane istim člankom ZV-a, ali i drugim zakonima. Već na prvi pogled postaje potpuno jasno da je raspolaganje nekretninama pa i još šire cjelokupnom imovinom uređeno prevelikim brojem zakonskih i podzakonskih propisa, da su često odredbe zakona nejasne i međusobno kontradiktorne, a sami postupci upravljanja i raspolaganja nekretninama nisu uređeni dodatnim pravilnicima ili nuputcima kao pomoć za jednoobrazno i transparentnije postupanje.

Opći akti Općine Sveti Juraj na Bregu

Osim mnogobrojnih zakonskih i podzakonskih propisa, područje upravljanja i raspolaganja imovinom uređuje i niz općih akata Općine Sveti Juraj na Bregu od kojih su najvažniji:

- *Statut Općine Sveti Juraj na Bregu*
- *Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Sveti Juraj na Bregu*
- *Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu*

02. OBLICI IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE SVETI JURAJ NA BREGU

Imovina Općine Sveti Juraj na Bregu obuhvaća:

1. Nekretnine čiji je vlasnik Općina Sveti Juraj na Bregu:
 - zemljišta u vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu,
 - poslovni prostori u vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu,
 - nerazvrstane ceste u neotuđivom vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu,
 - nepokretno kulturno dobro i nekretnine koje koriste općinska uprava i ustanove kojima je osnivač Općina Sveti Juraj na Bregu,
 - sportski objekti koji su u vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu,
 - ostali objekti.
2. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima.
3. Druga imovina.

U daljnjem tekstu ove Strategije detaljnije će biti objašnjeni oblici imovine u vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu.

NEKRETNINE ČIJI JE VLASNIK OPĆINA SVETI JURAJ NA BREGU:

Zemljišta u vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu

Od nekretnina u vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu najvažniju ulogu imaju građevinska zemljišta. Građevinsko zemljište je definirano kao „zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene“. Građevinsko zemljište u vlasništvu Općine predstavlja veliki potencijal za buduće investitore. Stoga je nužno ono zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju urediti i učiniti sposobnim za gradnju te dalje s istim raspolagati sukladno odredbama važećih zakona.

Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća:

- prikupljanje tehničke dokumentacije, rješavanje imovinsko pravnih odnosa i ishodenje dozvola potrebnih za provedbu radova na uređenju građevinskih zemljišta,
- osiguranje sredstava za uređenje građevinskog zemljišta u proračunu,
- građenje odnosno rekonstrukciju komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu,
- sanaciju terena u naselju (odvodnjavanje, izravnavanje, osiguranje zemljišta i sl.),

- iniciranje i organizaciju suradnje s pravnim osobama s javnim ovlastima i drugim subjektima u čijem je djelokrugu, prema posebnim zakonima, građenje građevina prometne, elektroopskrbne i telekomunikacijske infrastrukture te zdravstvenih, obrazovnih, upravnih i drugih javnih građevina potrebnih za život i rad u jedinici lokalne samouprave.

Krajnji cilj uređenja građevinskih zemljišta jest djelovanje sukladno dokumentima prostornog uređenja, odnosno izgradnja, a kao posljedica izgradnje poticanje naseljavanja te podizanje kvalitete života i rada na području Općine.

Zakonski propisi kojima je uređeno upravljanje i raspolaganje građevinskim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske:

1. Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18.),
2. Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“, broj 80/11.),

Ono zemljište koje je u vlasništvu Općine, a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište, mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju do privođenja istog namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja. Da bi se taj cilj ostvario, a po iskazanom interesu zainteresiranih subjekata, za zemljišta je potrebno raspisivati javne pozive i ista davati u zakup za poljoprivrednu obradu. Prilikom raspolaganja poljoprivrednim zemljištem, Općina se mora pridržavati odredaba Zakona o poljoprivrednom zemljištu na način kako je određeno za raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske.

Sređenost i usklađenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja osnova je za daljnja raspolaganja nekretninama. Tek po ishodu „čistog vlasničkog papira“ tijela ovlaštena za raspolaganje nekretninama istima mogu raspolagati i na koncu upravljati pažnjom dobrog domaćina.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu

Općina raspolaže sa 34 poslovna prostora od kojih je dio dan u zakup poslovnim subjektima javnim natječajem i uz obvezu podmirenja zakupnine, dok su ostali prostori dani na korištenje udrugama sa sjedištem na području Općine, ustanovama od posebnog interesa za Općinu, bez plaćanja naknade za korištenje. Većina poslovnih prostora je uređena i u njih se ulaže sukladno potrebama i mogućnostima Općine. Oni poslovni prostori koji trenutno nisu u

adekvatnom stanju za iznajmljivanje, uređivati će se sukladno financijskoj mogućnosti općine.

Naslijeđeno zemljište u vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu

Sukladno odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, propisana su tijela za upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave kao i njezinim prihodima i rashodima u skladu sa zakonom i statutom. Pri raspolaganju nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne samouprave obvezatno je postupati u skladu s odredbom člankom 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, osim kada je posebnim zakonom propisan drukčiji način raspolaganja određenim nekretninama. Člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi propisano je da vrijednostima nekretnina iznad 0,5% prihoda bez primitaka iz prethodne godine raspolaže Općinsko vijeće, a ispod iznosa 0,5% općinski načelnik Općine Osveti Juraj na Bregu. Prijedlog odluka priprema Jedinostveni upravni odjel Općine Sveti Juraj na Bregu.

Dobiveno nasljeđivanjem od Dragutina Korunića iz Zasadbrega

- k.o. VII Brežni kotar, zk.ul.br. 601;
 - čest.br. 112/7/B/3/1 kuća, dvor, livada Markovčina, površine 1038 čhv-a
 - čest.br. 112/7/B/3/8 kuća, dvor i voćnjak, površine 329 čhv-a
 - čest.br. 112/7/B/3/9/1/1/1/1 oranica, livada, šuma, površine 1 jutro i 1275 čhv-a
 - čest.br. 112/7/B/3/9/1/1/1/2 oranica, površine 357 čhv-a
 - čest.br. 112/7/B/3/9/1/1/1/3 vinograd, površine 241 čhv-a
 - čest.br. 112/7/B/3/9/1/1/2 kuća, oranica, voćnjak, površine 1 jutro i 29 čhv-a u 4/528 djela

Dobiveno nasljeđivanjem od Eve (Marko) Vugrinec iz Žiškovca

- k.o. VII Brežni kotar, zk.ul.br. 1901;
 - čest.br. 112/7/B/1/5/20/1 oranica Krčavina, površine 1895 m²
 - čest.br. 112/7/B/1/5/20/2 oranica Krčavina, površine 3870 m²
 - čest.br. 112/7/B/1/5/20/3 oranica Krčavina, površine 3118 m², sve u 4/24 djela i u 1/24 djela (ukupno 5/24 djela)
- k.o. VII Brežni kotar, zk.ul.br.1838;
 - čest.br. 112/7/B/1/23 šuma Markovčina, površine 517 čhv-a

- čest.br. 528/5/9/1 livada Padolek, površine 2110 m²
- čest.br. 528/5/9/2 livada Padolek, površine 1168 m²
- čest.br. 528/5/9/3 livada Padolek, površine 1160 m² sve u 2/12 djela

Dobiveno nasljeđivanjem od Srša Franje iz Vukanovca

- k.o. IV Brežni kotar, zk.ul.br.1519;
 - čest.br. 610/14 vinograd u Vučetincu, površine 152 čhv-a u 1/9 djela
- k.o. Dragoslavec, zk.ul.br.287;
 - čest.br. 43/17/B/12 šuma, površine 110 čhv-a
 - čest.br. 43/18/A/12 šuma, površine 158 čhv-a
 - čest.br. 43/18/B/5 šuma, površine 125 čhv-a
 - čest.br. 43/18/B/64 šuma, površine 122 čhv-a, sve u 12/2100 djela

Dobiveno nasljeđivanjem od Hrženjak Josipa iz Žiškovca

- k.o. VII Brežni kotar, zk.ul.br. 958;
 - čest.br. 82/A/1/1 livada, voćnjak, vinograd, šuma, površine 99 čhv-a u 28/196 djela
- k.o. VII Brežni kotar, zk.ul.br. 3456;
 - čest.br. 82/B/1 voćnjak, vinograd, šuma, površine 256 čhv-a u 1/16 djela
- k.o. VII Brežni kotar, zk.ul.br. 52;
 - čest.br. 82/B/3 livada, šuma, vinograd, voćnjak površine 271 čhv-a u 1/16 djela

Dobiveno nasljeđivanjem od Topličanec Josipa iz Šenkovca

- k.o. Mali Mihaljevec, zk.ul.br. 1239;
 - čest.br. 194/19/2 šuma, površine 181 čhv-a u 1/2 djela

Dobiveno nasljeđivanjem od Tušek Marije iz Lopatinca

- k.o. V Brežni kotar, zk.ul.br. 911;
 - čest.br. 1157/908/4 kuća, dvor, oranica, domaćina, površine 823 čhv-a u 8/12 djela
- k.o. VII Brežni kotar, zk.ul.br. 800;
 - čest.br. 9/B šuma Jugovčak Zasad, površine 620 čhv-a u 200/1200 djela

- k.o. V Brežni kotar, zk.ul.br. 2199;
 - čest.br. 705/19 livada Pleškovec, površine 650 čhv-a u 12/30 djela
- k.o. V Brežni kotar, zk.ul.br. 2198;
 - čest.br. 705/18 livada Pleškovec, površine 499 čhv-a u 1/2 djela
- k.o. V Brežni kotar, zk.ul.br. 885;
 - čest.br. 874/A/6 pašnjak, površine 576 čhv-a u 115/600 djela
- k.o. V Brežni kotar, zk.ul.br. 1198;
 - čest.br. 874/A/7 pašnjak, površine 289 čhv-a u 65/600 djela
- k.o. V Brežni kotar, zk.ul.br. 2238;
 - čest.br. 728/7 vinograd Lopatinec, površine 141 čhv-a
 - čest.br. 728/8 livada Lopatinec, površine 122 čhv-a u 1/4 djela

Dobiveno nasljeđivanjem od Olge Posavec iz Vučetinca

- k.o. V Brežni kotar, zk.ul.br. 547;
 - čest.br. 262/2 oranica, površine 941 čhv-a u 1/54 djela
- k.o. V Brežni kotar, zk.ul.br. 721;
 - čest.br. 368/b/1 šuma, površine 284 čhv-a u 30/80 djela
- k.o. V Brežni kotar, zk.ul.br. 1191;
 - čest.br. 297/15 pašnjak, površine 225 čhv-a u 730/4320 djela
- k.o. V Brežni kotar, zk.ul.br. 1192;
 - čest.br. 297/16 pašnjak, površine 225 čhv-a u 730/8640 djela
- k.o. V Brežni kotar, zk.ul.br. 6083;
 - čest.br. 368/a/2 oranica, površine 1001 m²
 - čest.br. 368/a/3 oranica, površine 884 m²
 - čest.br. 368/4/4 oranica, površine 906 m²
 - čest.br. 368/a/5 voćnjak, površine 1894 m²
 - čest.br. 368/a/6 voćnjak, površine 233 m²

- čest.br. 368/a/7 voćnjak, površine 261 m²
- čest.br. 368/a/8 voćnjak, površine 257 m²
- čest.br. 368/a/9 voćnjak, površine 933 m²
- čest.br.368/b/2 livada, površine 144 m² sve u 30/80 djela
- k.o. V Brežni kotar, zk.ul.br. 6084;
 - čest.br. 368/b/3 livada, površine 444 m²
 - čest.br. 368/a/1 oranica, površine 938 m² sve u 30/80 djela.

Dobiveno nasljeđivanjem od Jambrović Branka iz Okruglog Vrh

- k.o. V Brežni kotar, zk.ul.br. 622;
 - čest. br. 203/2/7 oranica, površine 256 čhv-a
 - čest.br. 203/2/8 oranica, površine 264 čhv-a sve u 1440/5760 djela
- k.o. V Brežni kotar, zk.ul.br. 687;
 - čest.br. 179/5 oranica, voćnjak, vinograd Okrugli Vrh, površine 497 čhv-a, u ½ djela
- k.o. V Brežni kotar, zk.ul.br. 878;
 - čest.br. 293/B oranica na Okruglom Vrh, površine 1 jutro i 942 čhv-a, u 162/864 djela
- k.o. V Brežni kotar, zk.ul.br. 2023;
 - čest.br. 182/A/1/5 oranica, površine 344 čhv-a
 - čest.br. 182/A/1/6/1 voćnjak, oranica, površine 5015 m²
 - čest.br. 182/A/1/6/2 kod vrta oranica, površine 1212 m²
 - čest.br. 182/A/1/6/3 vrt oranica, površine 1326 m², sve u 13/111 djela.

Nerazvrstane ceste u neotuđivom vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu

Nerazvrstane ceste su „ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim ovim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste...“. Nerazvrstane ceste su „javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu jedinice lokalne samouprave.“

Nerazvrstana cesta se ne može otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci izvršnog tijela Općine Sveti Juraj na Bregu, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste.

Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i slično) može se dati u zakup sukladno posebnim propisima, ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstane ceste.

Nekretnina koja je izvlaštenjem pravnim poslom ili na drugi način postala vlasništvo Općine Sveti Juraj na Bregu, a lokacijskom dozvolom je predviđena za građenje nerazvrstane ceste, ne može se otuđiti.

Općina ima izrađen katastar nerazvrstanih cesta na području Općine Sveti Juraj na Bregu s evidencijom postojećih nerazvrstanih cesta.

Poslovni udjeli u trgovačkim društvima

Općina Sveti Juraj na Bregu je stekla udjele u vlasništvu – kako slijedi:

- Međimuske vode d.o.o. – 2,89 % udjela u vlasništvu,
- Međimurje - plin d.o.o. – 4,16 % udjela u vlasništvu,
- Hrvatski radio Čakovec d.o.o. – 1,06 % udjela u vlasništvu,

Druga imovina

Drugu imovinu čine:

- nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
- materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- sitan inventar (inventar vrijednosti do 3.500,00 kn),

- nefinancijska imovina u pripremi,
- novac u blagajni i banci,
- potraživanja:
 - potraživanja za poreze:
 - porez na potrošnju
 - porez na kuće za odmor
 - potraživanja za prihode od imovine:
 - za zakup javne površine
 - za zakup poslovnog prostora
 - za groblje
 - za koncesije
 - potraživanja za prihode od groblja
 - potraživanja za komunalne doprinose i naknade
 - komunalni doprinos
 - komunalna naknada stambeni prostor
 - komunalna naknada za poslovni prostor
 - potraživanja za prihode iz proračuna
 - potraživanja od prodaje građevinskih zemljišta
 - potraživanja od prodaje građevinskih objekata
 - potraživanja od prodaje poljoprivrednih zemljišta

Sva se imovina upisuje u odgovarajuće knjige osnovnih sredstava i sitnog inventara po kontima i amortizacijskim grupama sa naznačenom nabavnom i knjižnom vrijednosti. Jednom godišnje i to krajem godine radi se inventura imovine i usklađuju se vrijednosti.

03. CILJ STRATEGIJE I SMJERNICE ZA NJEGOVO OSTVARENJE:

Jedan od prvih i najvažnijih koraka u uspostavi djelotvornijeg i učinkovitijeg sustava upravljanja imovinom jest uspostava odgovarajućih evidencija imovine. U trenutku donošenja ove Strategije, Općina Sveti Juraj na Bregu raspolaže popisom svih zemljišta koja se nalaze u njenom vlasništvu odnosno suvlasništvu, a koja su tabelarno prikazana prema broju katastarske čestice, oznaci zemljišta, površini i udjelu u vlasništvu, a planira se izraditi procjena svih nekretnina, skupa sa procijenjenom pojedinačnom i ukupnom vrijednosti istih.

Intencija Općine, sukladno pozitivnim pravnim propisima, a upravo radi ostvarivanja cilja ove Strategije jest ustrojiti registar nekretnina koji će predstavljati informatičko rješenje

evidencije nekretnina te integraciju sa relevantnim cjelinama u okviru jedinstvenog informacijskog sustava te koji će nam omogućiti uvid i korištenje baze podataka o nekretninama sa svrhom što racionalnijeg i učinkovitijeg upravljanja vlastitom imovinom i imovinom danom na upravljanje. Po uspostavi registra nekretnina, sve nekretnine u vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu u svim katastarskim općinama, biti će popisane pojedinačno.

Jedan od prioriteta Općine Sveti Juraj na Bregu 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 Sveti Juraj na Bregu, a trenutno su u zemljišnim knjigama uknjižene kao vlasništvo Republike Hrvatske.

Učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu jest cilj i vizija donošenja ove Strategije. Da bi se ona mogla ostvariti, potrebno je uspostaviti plan aktivnosti odnosno donijeti određene smjernice kojih se je potrebno pridržavati i koje će se izvršavati sukladno prioritetima i financijskim mogućnostima Općine, kroz srednjoročno razdoblje odnosno do 2025. godine.

Plan aktivnosti kojim se namjerava uspostaviti učinkovito raspolaganje imovinom za vrijeme trajanja ove strategije, a sukladno svemu do sada iznijetom jest:

1. uspostava kvalitetnih registara imovine:

- nabava informatičkog rješenja evidencije nekretnina koje će omogućiti elektronički popis svih nekretnina pojedinačno, veću preglednost, a naposljetku i sigurnost prilikom upravljanja i raspolaganja nekretninama;
- ažuriranje katastra (registra) nerazvrstanih cesta. Temeljem tog katastra i Odluke o nerazvrstanim cestama, intencija Općine je provoditi postupke upisa nerazvrstanih cesta u zemljišne knjige kao javnog dobra u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Općine Sveti Juraj na Bregu. Zbog velikih financijskih izdataka potrebnih za upis prava vlasništva na nerazvrstanim cestama i izrade potrebnih elaborata, upisi će se vršiti u skladu sa mogućnostima Općine i sukladno određenim prioritetima;

2. konstantno ažuriranje uspostavljene baze nekretnina, na način da se mora voditi računa da se u nju upisuju sve nekretnine na kojima je Općina stekla pravo vlasništva (da li kupnjom, putem ostavinskih postupaka, darovanjem ili nekim sličnim institutom prijenosa prava vlasništva) ili je iste otuđio;

3. redovito ažuriranje sve ostale imovine (pokretnine i druga imovina) u za to predviđenim inventurnim popisima i usklađivanje sa knjigovodstvenim evidencijama;
4. poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime dalje upravlja i raspolože sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Općine;
5. poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je u vlasništvu Općine, a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište, održava pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju na način da se sukladno iskazanom interesu isto dodjeljuje u zakup za poljoprivrednu obradu;
6. pokretanje odgovarajućih upravnih i sudskih postupaka za izradu geodetskih elaborata i elaborata o etažiranju radi uknjižbe prava vlasništva nad imovinom na kojoj Općina trenutno vrši svoje ovlasti kao suvlasnik i slično,
7. pokretanje odgovarajućih postupaka vezanih uz rješavanje imovinsko-pravnih odnosa nad nekretninama u društvenom vlasništvu koje se nalaze na području Općine;
8. poduzimanje odgovarajućih koraka za prodaju one imovine za koje postoji interes za kupnju i financijsko neisplative za održavanje;
9. poduzimanje odgovarajućih koraka za kupnju one imovine za koju postoji interes Općine u smislu izgradnje infrastrukturnih objekata i slično;
10. učestalost raspisivanja javnih natječaja za prostore koji su uređeni, a kako bi se isti iznajmili, dali u zakup ili korištenje;
11. provedba postupka dodjele poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata sukladno zakonskim i podzakonskim propisima te izrada temeljite analize dosadašnjih korištenja prostora od strane udruga;
12. konstantno održavanje postojećih poslovnih prostora sukladno pozitivnim zakonskim propisima posebice imajući u vidu podizanje energetske učinkovitosti prostora kako bi se smanjili troškovi održavanja;
13. rješavanje imovinsko pravnih odnosa i postepeno provođenje upisa prava vlasništva Općine na neuknjiženim nekretninama i njihovo evidentiranje u poslovne knjige;
14. sustavno usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru;
15. provođenje aktivnosti za razvrgnuće suvlasničke zajednice na onim nekretninama na kojima postoji suvlasnička zajednica;
16. učestalo i žurno rješavanje imovinsko pravnih odnosa na nekretninama potrebnim radi realizacije investicijskih projekata i izgradnje komunalne infrastrukture;

17. provođenje postupaka prisilne naplate protiv svih subjekata koji ne podmiruju uredno svoje obveze prema Općini Sveti Juraj na Bregu s bilo koje osnove;
18. učestalo praćenje pravnih propisa i usklađivanje općih akata te njihovo javno objavljivanje na mrežnim stranicama i u „Službenom glasniku Međimurske županije“.

04. ZAKLJUČAK:

Kontradiktorno je da se unatoč činjenici što je područje upravljanja i raspolaganja nekretninama i ostalom imovinom uređeno velikim brojem zakonskih i pod zakonskih propisa, svakodnevno susrećemo i sa pojavom pravnih praznina te nedostatkom odgovarajućih pravilnika i uputa kao pomoć za što kvalitetnije postupanje unutar zakonskih okvira. Stoga je dužnost jedinice lokalne samouprave da učestalo prati pravne propise i donosi odgovarajuće opće akte i pravilnike, a radi što učinkovitijeg, jednoobraznog i transparentnijeg raspolaganja i upravljanja svojom imovinom.

Krećući od te teze i 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. Tijela nadležna za upravljanje imovinom Općine Sveti Juraj na Bregu dužna su istom raspolagati i upravljati kao dobar gospodar, bolje nego svojom vlastitom imovinom, pridržavajući se svih zakonskih i moralnih načela, na način da se njena vrijednost ne umanjuje, već naprotiv, da se kontinuirano povećava. Neovisno od činjenice što je do sada upravljanje i raspolaganje imovinom Općine bilo na zavidnoj razini, konstantno valja težiti uspostavi još boljeg sustava gospodarenja općinskom imovinom, a kako bi se ista očuvala za generacije koje dolaze. Jedan od prvih i osnovnih koraka ka tom cilju zasigurno je donošenje je ove strategije i pridržavanje svih smjernica koje su njome propisane.