



Republika Hrvatska
Krapinsko-zagorska županija
Općina Hum na Sutli



**STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I
POKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU OPĆINE HUM NA SUTLI
ZA RAZDOBLJE 2027.–2030. GODINE**

Prijedlog

Hum na Sutli, listopad 2026. godine

SADRŽAJ

1. UVOD	1
2. O OPĆINI.....	3
2.1. Osnovni podaci.....	3
2.2. Ustroj.....	4
3. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR.....	5
3.1. Zakoni, podzakonski propisi i opći akti Općine.....	5
3.2. Oblici imovine u vlasništvu Općine	8
3.3. Postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Općine	10
4. ANALIZA STANJA NEKRETNINA U VLASNIŠTVU OPĆINE HUM NA SUTLI.....	11
4.1. Zakonsko uređenje imovine u vlasništvu Općine Hum na Sutli	11
4.1.1. Upravljanje nekretninama po posebnim propisima iz glave 3. ove Strategije	12
4.2. Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine	18
4.3. Zemljišta i objekti u vlasništvu Općine.....	19
4.4. Poslovni prostori i stanovi u vlasništvu Općine	20
4.5. Građevinsko i poljoprivredno zemljište u vlasništvu Općine	21
4.6. Nerazvrstane ceste.....	22
4.7. Sportski objekti	23
4.8. Kulturna dobra i kulturni objekti.....	23
4.9. Trgovačka društva i ustanove.....	24
4.10. Druga imovina.....	25
4.11. Stanje dokumentacije o nekretninama.....	26
4.12. Nekretnine bez utvrđene tržišne vrijednosti.....	27
4.13. Darovanje nekretnina u vlasništvo Općine Hum na Sutli	27
5. SMJERNICE ZA RAZVOJ TRGOVAČKIH DRUŠTAVA U VLASNIŠTVU OPĆINE HUM NA SUTLI	28
6. SMJERNICE ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE HUM NA SUTLI.....	29
6.1. Prostornoplanska dokumentacija.....	30
6.2. Poslovni prostori	30
6.3. Darovanje	30
6.4. Imovinskopravni odnosi	31
6.5. Katastarska izmjera	31
6.6. Transparentnost sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Hum na Sutli.....	32

6.7. Registar imovine	32
6.8. Financijska vrijednost imovine	33
6.9. Statistička evidencija imovine.....	34
7. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE HUM NA SUTLI	34
8. KASKADIRANJE STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE HUM NA SUTLI.....	35
9. POSEBNI CILJEVI I S NJIMA POVEZANE MJERE	35
9.1. POSEBAN CILJ 1.1. – „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli“	40
9.2. POSEBAN CILJ 1.2. – „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Hum na Sutli kao (su)vlasnika trgovačkih društava“	46
9.3. POSEBAN CILJ 1.3. – „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“	48
9.4. POSEBAN CILJ 1.4. – „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“	51
9.5. POSEBAN CILJ 1.5. – „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Hum na Sutli“	53
9.6. POSEBAN CILJ 1.6. – „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“	55
9.7. POSEBAN CILJ 1.7. – „Razvoj ljudskih potencijala, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Hum na Sutli“	57
10. ZAKLJUČAK	59

1. UVOD

Strategiju upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli za razdoblje od 2027. do 2030. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Općinsko vijeće, na prijedlog općinskog načelnika, s ciljem optimalnog upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Hum na Sutli.

Zakonsku osnovu upravljanja općinskom imovinom čine Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17, s objavljenom izmjenom u NN 52/25). Prema članku 67. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja pripadaju jedinici lokalne samouprave čine njezinu imovinu. Jedinica lokalne samouprave dužna je upravljati, koristiti se i raspolagati svojom imovinom pažnjom dobrog gospodara.

Strategija je izrađena uz odgovarajuću primjenu Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 155/23), u skladu s člankom 35. stavkom 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Pri određivanju načela i smjernica upravljanja uvažava se Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje 2026.–2035. (NN 81/26), uz prilagodbu nadležnostima, potrebama i mogućnostima Općine Hum na Sutli.

Strategija obuhvaća nekretnine, pokretne i imovinska prava Općine Hum na Sutli, uključujući financijsku imovinu, osobito poslovne udjele u trgovačkim društvima. Pojam „imovina” koristi se za cjelokupan obuhvat Strategije, dok se pojmovi „nekretnine” i „pokretne” koriste kada se sadržaj odnosi na te pojedine oblike imovine.

Cilj ove Strategije je dugoročno osigurati održivo, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli te osigurati da one budu u funkciji gospodarskog rasta i zaštite javnog interesa, radi ostvarenja sveobuhvatnog napretka Općine Hum na Sutli. Upravljanje nekretninama i pokretninama Općine Hum na Sutli podrazumijeva pronalaženje rješenja koja će ih dugoročno očuvati te potaknuti gospodarski rast. U tom smislu snimanje realnog stanja i popisivanje nekretnina i pokretnina nužni su preduvjeti za ocjenu realnog razvojnog potencijala Općine Hum na Sutli.

Učinkovito upravljanje nekretninama i pokretninama Općine Hum na Sutli potaknut će razvoj gospodarstva i osigurati njegovu stabilnost, a istodobno rezultirati boljom kvalitetom života stanovnika Općine Hum na Sutli. Upravljanje nekretninama i pokretninama uključuje brigu i kontinuirane aktivnosti za sve oblike nekretnina i pokretnina kojima Općina Hum na Sutli raspolaže. Procjena njihova potencijala mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni postojećeg i realnog stanja. Važan preduvjet realizacije Strategije je donošenje potrebnih općih i pojedinačnih akata kojima će se dodatno urediti upravljanje i raspolaganje pojedinim oblicima općinske imovine.

Općina Hum na Sutli može biti isključivi vlasnik, suvlasnik ili nositelj drugog prava na pojedinoj stvari. Vlasničke ovlasti ostvaruju se u granicama zakona i uz poštovanje prava drugih

osoba, uključujući ostale suvlasnike. Ovlasti za upravljanje, korištenje i raspolaganje općinskom imovinom imaju nadležna općinska tijela određena propisima o lokalnoj samoupravi, Statutom Općine Hum na Sutli i posebnim zakonima, u skladu s člankom 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Strategija se nadovezuje na Strategiju upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Hum na Sutli za razdoblje 2021.–2027. godine te nastavlja razvoj sustava upravljanja općinskom imovinom. Primjenjuje se za razdoblje od 1. siječnja 2027. do 31. prosinca 2030. godine. Odlukom o njezinu donošenju uređuje se prestanak primjene prethodne Strategije s početkom primjene ove Strategije.

Pojmovi i obuhvat Strategije

Pojam „imovina” u ovoj Strategiji obuhvaća pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja pripadaju Općini Hum na Sutli, uključujući financijsku imovinu. Koristi se kada se govori o općinskoj imovini kao cjelini i cjelovitom sustavu njezina upravljanja.

Izraz „nekretnine i pokretnine” koristi se kada se sadržaj zajednički odnosi na nepokretne i pokretne stvari u vlasništvu Općine. Kada se razmatra pojedina vrsta imovine, koristi se odgovarajući naziv, primjerice zemljišta, stanovi, poslovni prostori, vozila, oprema, poslovni udjeli ili potraživanja.

Pojedini pojmovi u smislu ove Strategije imaju sljedeće značenje:

- **upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli** podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Općina Hum na Sutli optimalno i održivo upravlja svojim nekretninama i pokretninama u svrhu ostvarivanja razvojnih i strateških ciljeva.
- **upravljanje nekretninama** podrazumijeva stjecanje nekretnina, raspolaganje nekretninama i ostvarivanje svih drugih vlasničkih prava sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.
- **raspolaganje nekretninama i pokretninama** obuhvaća pravne poslove stjecanja, otuđenja, opterećenja ili davanja na korištenje, u granicama vlasničkih ovlasti i posebnih propisa. Koncesija je zaseban javnopravni instrument koji se može primjenjivati samo kada za to postoji zakonsko uporište; vlasništvo zemljišta samo po sebi ne daje Općini ovlast za dodjelu svake vrste koncesije.
- **korištenje nekretnina i pokretnina u vlasništvu Općine Hum na Sutli** podrazumijeva uporabu i ubiranje plodova ili koristi koje općinska imovina daje, bez otuđenja ili opterećenja.

U upravljanju nekretninama Općina Hum na Sutli postupa kao dobar gospodar, što prije svega obuhvaća izradu popisa svih nekretnina u njezinom vlasništvu i njihove procijenjene vrijednosti kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu Hum na Sutli i sagledavanje prihoda i troškova od nekretnina i ostale imovine, radi što učinkovitijeg korištenja. Nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli mora se odgovorno i učinkovito upravljati i raspolagati jer predstavlja kapital koji je potrebno staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije.

U smislu upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli potrebno je, osim Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli za razdoblje od 2026. do 2035. godine, donijeti i Plan upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli te Izvješće o provedbi plana upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli. Plan upravljanja određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja nekretninama i pokretninama, te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama. Plan upravljanja nekretninama i pokretninama donosi općinski načelnik za razdoblje od godine dana. Izvješće o provedbi Plana upravljanja nekretninama i pokretninama za prethodnu godinu također donosi općinski načelnik.

Načela upravljanja nekretninama i pokretninama

Općina Hum na Sutli svojim nekretninama i pokretninama treba upravljati učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladno načelima odgovornosti, javnosti, učinkovitosti i predvidljivosti.

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

Načelo javnosti – upravljanje općinskim nekretninama i pokretninama osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja općinskim nekretninama i pokretninama u propisima i drugim aktima koji se donose na temelju zakona te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja nekretninama i pokretninama u Strategiji upravljanja imovinom i Godišnjem planu upravljanja nekretninama i pokretninama Općine Hum na Sutli, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima Općine Hum na Sutli koja upravlja nekretninama i pokretninama i javnom objavom odluka o upravljanju nekretninama i pokretninama.

Načelo učinkovitosti – općinskim nekretninama i pokretninama upravlja se učinkovito radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Načelo predvidljivosti – korištenje javnih i razumljivih pravila, jednako postupanje u istim ili sličnim slučajevima te pravodobno obavješćavanje korisnika, suvlasnika i zainteresirane javnosti o planiranim postupcima. Za poslovne udjele provodi se jasna vlasnička politika u granicama članskih prava Općine.

Važna smjernica Strategije je da svi podaci o nekretninama i pokretninama moraju biti konkretni, točni i redovito ažurirani, a kako bi predstavljali vjerodostojan uvid u opseg i strukturu nekretnina i pokretnina u vlasništvu Općine Hum na Sutli.

2. O OPĆINI

2.1. Osnovni podaci

Općina Hum na Sutli nalazi se u zapadnom dijelu Krapinsko-zagorske županije, uz državnu granicu s Republikom Slovenijom i rijeku Sutlu. Prema službenim podacima Općine površina

iznosi 36,83 km². Općina obuhvaća 18 naselja, a prema podacima Popisa 2021. koje objavljuje Općina ima 4.592 stanovnika i 1.551 kućanstvo. Sjedište općinske uprave je Hum na Sutli 175, 49231 Hum na Sutli.

Naselja su: Brezno Gora, Donje Brezno, Druškovec Gora, Druškovec Humski, Gornje Brezno, Grletinec, Hum na Sutli, Klenovec Humski, Lastine, Lupinjak, Mali Tabor, Orešje Humsko, Poredje, Prišlin, Rusnica, Strmec Humski, Vrbišnica i Zalug.

Pogranični položaj, disperzna naseljenost i razvijena gospodarska djelatnost određuju potrebe upravljanja imovinom. Potrebno je istodobno osigurati pristupačne javne usluge u naseljima, održavati prometnu i komunalnu infrastrukturu te pripremati zemljišta i prostore za javne i gospodarske sadržaje. Državne ceste D206 i D207 dio su šire prometne mreže.

Registar imovine iz studenoga 2025. razvrstan je na pet katastarskih općina: Brezno, Druškovec, Hum, Lupinjak i Prišlin. Katastarska općina i naselje različite su teritorijalne jedinice, pa se oznake nekretnina u ovoj Strategiji preuzimaju iz registra, uz obvezu provjere u aktualnim službenim evidencijama.

Tablica 1. Osnovni podaci o Općini Hum na Sutli	
Podatak	Vrijednost / napomena
Županija	Krapinsko-zagorska županija
Površina	36,83 km ²
Broj naselja	18
Stanovništvo / kućanstva	4.592 stanovnika / 1.551 kućanstvo
Sjedište uprave	Hum na Sutli 175, 49231 Hum na Sutli
Katastarske općine u registru	Brezno, Druškovec, Hum, Lupinjak, Prišlin

Izvor: Državni zavod za statistiku (Popis 2021.); službena web stranica Općine Hum na Sutli

2.2. Ustroj

Općinsko vijeće predstavničko je tijelo građana i tijelo lokalne samouprave te broji 13 članova. Načelnik je izvršno tijelo. Jedinstveni upravni odjel obavlja upravne, stručne, financijske i administrativne poslove iz djelokruga Općine. Nadležnosti proizlaze iz Statuta Općine Hum na Sutli (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije 9/21) i posebnih propisa.

U organizaciji poslova upravljanja imovinom načelnik usmjerava provedbu i donosi pojedinačne odluke u svojoj zakonskoj nadležnosti, a Vijeće donosi opće akte, proračun i odluke za koje je ovlašteno. Jedinstveni upravni odjel priprema dokumentaciju, vodi evidencije, prati ugovore i naplatu te povezuje pravne, prostorne i financijske podatke. Razgraničenje nadležnosti za stjecanje i otuđivanje ovisi o zakonskim vrijednosnim kriterijima, proračunskom planiranju i posebnom predmetu odluke.

Poslovi provedbe Strategije obavljaju se u okviru postojećeg Jedinstvenog upravnog odjela, sukladno važećem ustrojstvu i raspodjeli poslova, uz suradnju službenika koji obavljaju

financijske, imovinskopravne i komunalne poslove. Po potrebi se koriste usluge ovlaštenih procjenitelja, geodeta, projektanata i drugih stručnjaka, u skladu s propisima i raspoloživim proračunskim sredstvima.

Tablica 2. Odgovornosti u upravljanju imovinom	
Nositelj	Osnovne odgovornosti
Općinsko vijeće	Strategija, opći akti, proračun i odluke iz zakonske nadležnosti; razmatranje izvješća.
Općinski načelnik	Provedba, pojedinačne odluke u granicama ovlasti, godišnji plan i izvješće, nadzor izvršavanja ugovora.
Jedinstveni upravni odjel	Dosjei imovine, priprema natječaja i ugovora, evidencija prava i korištenja, naplata, računovodstveno usklađenje.
Trgovačka društva i ustanove	Upravljanje vlastitom imovinom i povjerenom imovinom prema zakonu, osnivačkim aktima i ugovorima; izvještavanje.
Vanjski stručnjaci	Procjene, geodetski elaborati, tehnički pregledi i posebna pravna pitanja kada su potrebne stručne ovlasti.

3. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

3.1. Zakoni, podzakonski propisi i opći akti Općine

Stjecanje, upravljanje, korištenje i raspolaganje imovinom uređuju stvarnopravni propisi, propisi o lokalnoj samoupravi i proračunu te posebni propisi za pojedine oblike imovine. Pri svakom raspolaganju potrebno je utvrditi koji se propis primjenjuje na konkretan predmet i provjeriti njegovu važeću verziju.

U nastavku se navode propisi neposredno relevantni za obuhvat Strategije, s objavama provjerenima u vrijeme izrade ove Strategije¹. Pri provedbi u 2027.–2030. primjenjivat će se propisi koji tada budu na snazi.

Ustav i zakoni

- Ustav Republike Hrvatske (NN 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 lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20).
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17; objavljena izmjena 52/25 s uvjetnim stupanjem na snagu).
- Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23).

¹ Oznaka NN odnosi se na Narodne novine; oznaka SG KZZ na Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije.

- Zakon o proračunu (NN 144/21).
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti (NN 111/18 i 83/23).
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (NN 78/15, 102/19 i 105/25).
- Zakon o javnoj nabavi (NN 120/16, 114/22 i 48/26).
- Zakon o službenicima i namještenicima u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 86/08, 61/11, 4/18, 112/19 i 17/25).
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24).
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22 i 152/24).
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25).
- Zakon o gradnji (NN 155/25).
- Zakon o energetske učinkovitosti u zgradarstvu (NN 155/25).
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20 i 145/24).
- Zakon o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 4/23, 133/23 i 156/25).
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24).
- Zakon o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20; prestanak važenja glave XIII. prema vezanom Zakonu iz NN 36/24).
- Zakon o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/24).
- Zakon o priuštivom stanovanju (NN 45/26).
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/18, 115/18, 98/19 i 57/22; objavljena dopuna 136/25 s uvjetnim stupanjem na snagu).
- Zakon o šumama (NN 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20, 101/23 i 36/24).
- Zakon o rudarstvu (NN 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19 i 83/23).
- Zakon o koncesijama (NN 69/17 i 107/20).
- Zakon o sportu (NN 141/22).
- Zakon o grobljima (NN 78/25 i 80/25).
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 145/24 i 151/25).
- Zakon o trgovačkim društvima (NN 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23 i 136/24).
- Zakon o vodama (NN 66/19, 84/21 i 47/23).
- Zakon o vodnim uslugama (NN 66/19).
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (NN 80/11 i 144/21).
- Zakon o Središnjem registru državne imovine (NN 112/18).
- Zakon o pravu na pristup informacijama (NN 25/13, 85/15 i 69/22).
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17 i 151/22).
- Zakon o arhivskom gradivu i arhivima (NN 61/18, 98/19, 114/22 i 36/24).

Podzakonski propisi neposredno važni za Općinu

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20 i 12/24).
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (NN 158/23 i 154/24).
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (NN 37/22, 52/25 i 156/25).
- Uredba o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila (NN 95/19).
- Uredba o Središnjem registru državne imovine (NN 3/20).
- Pravilnik o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom državne imovine (NN 37/24).
- Pravilnik o dokumentaciji potrebnoj za donošenje Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 98/22 i 110/24), kada se provode postupci za državno poljoprivredno zemljište.

Propisi i planski dokumenti za odnose s državnom imovinom

- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 155/23).
- Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje 2026.–2035. (NN 81/26).
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (NN 64/25).
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja (NN 35/25).
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu osnivanja prava građenja i prava služnosti (NN 83/25).
- Uredba o kriterijima, mjerilima i postupku davanja u zakup nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske organizacijama civilnog društva (NN 44/26).

Navedene uredbe uređuju upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Hum na Sutli mjerodavni su zakoni i opći akti Općine, uz odgovarajuću primjenu propisa o vlasništvu Republike Hrvatske sukladno članku 35. stavku 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Akti Općine Hum na Sutli

- Statut Općine Hum na Sutli SG KZZ 9/21
- Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli (SG KZZ 4/16)
- Odluka o uspostavi Registra imovine Općine Hum na Sutli (SG KZZ 34/19); donesena 11. 7. 2019.
- Odluka o nerazvrstanim cestama (SG KZZ 33/13); donesena 17. 12. 2013.
- Pravilnik o unutarnjem redu Jedininstvenog upravnog odjela i izmjene (SG KZZ 13/24, 23/24, 22/25, 34/25; posljednje IV. izmjene 35/26)
- Odluka o načinu upravljanja javnim sportskim građevinama (SG KZZ 7/25)
- Odluka o grobljima na području Općine Hum na Sutli (SG KZZ 11/26)
- Odluka o davanju stanova u najam (SG KZZ 45/26); donesena 22. 9. 2026.
- XI. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Hum na Sutli (SG KZZ 32/26); donesene 30. 6. 2026.
- Proračun za 2026. i projekcije za 2027.–2028., s izmjenama za 2026. (SG KZZ 62/25, 19/26 i 45/26)
- Programi građenja i održavanja komunalne infrastrukture za 2026., s izmjenama (SG KZZ 65B/25, 19/26 i 45/26)
- Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama za 2026. od 23.12.2025.; KLASA 406-06/25-01/0002
- Provedbeni program Općine Hum na Sutli 2025.–2029. Rujan 2025.; javno objavljeni dokument
- Pravilnik o provedbi postupka jednostavne nabave (SG KZZ 27/26); donesen 30. 6. 2026.

3.2. Oblici imovine u vlasništvu Općine

Imovina u vlasništvu Općine Hum na Sutli raznovrsna je i vidljiva u različitim pojavnim oblicima. Različiti zakonski i podzakonski propisi navedeni u ovom poglavlju primjenjuju se na određene oblike imovine. Dio imovine koja se analizira u ovoj Strategiji koristi se i u funkciji je, dok je za dio imovine potrebno osigurati stavljanje u funkciju sukladno njezinoj namjeni. Potencijali imovine trebaju biti usklađeni s razvojnim prioritetima i aktima strateškog planiranja Općine Hum na Sutli.

Prema financijskim izvještajima za 2025. godinu i pripadajućim bilješkama, imovina Općine Hum na Sutli u Bilanci razvrstava se u sljedeće dvije skupine:

1. Nefinancijska imovina – obuhvaća zemljišta, građevinske objekte, postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige, nematerijalnu imovinu te građevinske objekte u pripremi. Nematerijalna imovina uključuje licence i ulaganja na tuđoj imovini radi prava korištenja.
2. Financijska imovina – obuhvaća novac u banci i blagajni, poslovne udjele u trgovačkim društvima, potraživanja za prihode poslovanja te potraživanja od prodaje nefinancijske imovine.

Općina Hum na Sutli vodi Registar imovine na temelju Odluke o uspostavi Registra imovine Općine Hum na Sutli. Odlukom je predviđeno evidentiranje nekretnina u vlasništvu i suvlasništvu Općine te vlasničkih udjela u trgovačkim društvima. Javno objavljeni Registar iz studenoga 2025. godine sadrži podatke o zemljištima, zgradama, stambenim objektima i stanovima, javnim površinama, sportskim i rekreacijskim površinama, grobljima, nerazvrstanim cestama i drugim nekretninama. Podatke Registra potrebno je usklađivati s poslovnim knjigama, zemljišnim knjigama, katastrom i promjenama nastalima stjecanjem ili raspolaganjem imovinom.

Imovinu u vlasništvu Općine Hum na Sutli karakterizira raznolikost oblika te razvojni potencijal. Taj potencijal treba biti usmjeren prema strateškim razvojnim prioritetima Općine Hum na Sutli vezanima uz gospodarsku, prometnu, kulturnu, društvenu i druge razvojne politike. Kako bi se ostvario potencijal općinske imovine, potrebno je kontinuirano održavati imovinu u uporabi te osiguravati odgovarajuću namjenu i korištenje nedovoljno iskorištene imovine.

Oblici imovine u vlasništvu i suvlasništvu Općine Hum na Sutli obuhvaćaju:

1. NEKRETNINE

- građevinsko, poljoprivredno i šumsko zemljište,
- poslovne prostore, upravnu zgradu i druge zgrade za javne, društvene i odgojno-obrazovne namjene,
- stanove i stambene objekte,
- nerazvrstane ceste i javne putove,
- javne površine, parkirališta, zelene površine i dječja igrališta,
- sportske objekte i površine, uključujući nogometno igralište u Lastinama s pratećim i pomoćnim prostorima,
- kulturne objekte i prostore, uključujući kinodvoranu i prostore knjižnice,
- groblja s pratećim građevinama,
- drugu komunalnu infrastrukturu, uključujući javnu rasvjetu, reciklažno dvorište, sortirnicu komunalnog otpada i odlagalište otpada.

2. POKRETNINE

- službena vozila,
- strojeve i opremu za održavanje javnih površina, uključujući profesionalnu komunalnu čistilicu,
- računalnu i uredsku opremu, namještaj i drugi inventar,
- knjige i druge pokretnine evidentirane kao imovina Općine.

3. FINANCIJSKA IMOVINA

- poslovne udjele u trgovačkim društvima HUMKOM d.o.o., HUMPLIN d.o.o. i Zagorski vodovod d.o.o.,
- novčana sredstva,
- potraživanja za prihode poslovanja i potraživanja od prodaje nefinancijske imovine.

Uz navedene oblike imovine, Općina Hum na Sutli ostvaruje osnivačka prava u Dječjem vrtiću Balončica i Narodnoj knjižnici Hum na Sutli. Osnivačka prava razmatraju se odvojeno od vlasništva nad pojedinim nekretninama i pokretninama kojima se ustanove koriste.

3.3. Postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Općine

Postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Hum na Sutli temelji se na upravljanju imovinom na transparentan i odgovoran način, profesionalno i učinkovito, u skladu sa zakonima koji uređuju različite oblike imovine, podzakonskim propisima i općim aktima Općine Hum na Sutli.

Upravljanje nekretninama obuhvaća aktivnosti stjecanja i raspolaganja nekretninama te ostvarivanja vlasničkih prava u skladu s propisima kojima se uređuju vlasništvo i druga stvarna prava, utvrđivanje imovinskopravnog statusa nekretnina, njihov popis i procjenu te upis u javne registre i očevidnike, tekuće i investicijsko održavanje nekretnina te kapitalna ulaganja, financijsko praćenje prihoda i rashoda od nekretnina te obavljanje drugih poslova u vezi s upravljanjem nekretninama.

Ovlasti upravljanja, korištenja i raspolaganja imovinom Općine Hum na Sutli u djelokrugu su Općinskog vijeća i općinskog načelnika, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno, sukladno Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi i Statutu Općine Hum na Sutli. Stručne i administrativne poslove povezane s upravljanjem imovinom obavlja Jedinostveni upravni odjel, sukladno svojem djelokrugu i raspodjeli poslova utvrđenoj važećim općinskim aktima.

Nadležnosti za odlučivanje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom razgraničene su prema pojedinačnoj vrijednosti imovine. Sukladno članku 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, uz primjenu Zakona o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj, općinski načelnik može odlučivati do pojedinačne vrijednosti od najviše 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje. Ako je tako izračunani iznos veći od 132.722,81 EUR, općinski načelnik može odlučivati najviše do 132.722,81 EUR, a ako je taj iznos manji od 9.290,60 EUR, može odlučivati najviše do 9.290,60 EUR. O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom iznad tako utvrđene vrijednosti odlučuje Općinsko vijeće. Stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom mora biti planirano u proračunu Općine i provedeno u skladu sa zakonom.

Općinsko vijeće i općinski načelnik, u okviru svojih nadležnosti, stječu, otuđuju, raspolazu i upravljaju imovinom u vlasništvu Općine Hum na Sutli pažnjom dobrog gospodara, sukladno zakonskim i podzakonskim propisima te općim aktima Općine. Opći akti Općine Hum na Sutli kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje imovinom javno su dostupni i objavljuju se u „Službenom glasniku Krapinsko-zagorske županije”.

Upravljanje imovinom obuhvaća i vođenje te ažuriranje Registra imovine, uz usklađivanje podataka s poslovnim knjigama, zemljišnim knjigama i katastarskim evidencijama.

Važno je istaknuti i poslovne udjele Općine Hum na Sutli u trgovačkim društvima. Prema Godišnjem planu upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli za 2026. godinu, Općina ima poslovne udjele u sljedećim društvima:

- HUMKOM d.o.o. – udio u temeljnom kapitalu 100,00 %;
- HUMPLIN d.o.o. – udio u temeljnom kapitalu 50,00 %;
- ZAGORSKI VODOVOD d.o.o. – udio u temeljnom kapitalu 0,46 %.

4. ANALIZA STANJA NEKRETNINA U VLASNIŠTVU OPĆINE HUM NA SUTLI

U ovom poglavlju razmatraju se pravni okvir upravljanja, postojeće evidencije i pojedini oblici nekretnina u vlasništvu Općine Hum na Sutli, s osvrtom na njihovu namjenu i način korištenja. Analiza predstavlja podlogu za utvrđivanje ciljeva i smjernica upravljanja, održavanja i raspolaganja nekretninama u razdoblju od 2027. do 2030. godine, u skladu s javnim potrebama i razvojnim prioritetima Općine.

4.1. Zakonsko uređenje imovine u vlasništvu Općine Hum na Sutli

Uspostavljanje baze podataka i registra imovine najvažniji je korak s ciljem uspostavljanja djelotvornog sustava upravljanja imovinom i njezinim stavljanjem u funkciju. Detaljnija baza podataka omogućava nadzor i analizu nekretnina i portfelja te osigurava transparentnost u radu s ciljem bržeg pravnog prometa nekretnina i njezine optimizacije.

Općina Hum na Sutli ustrojila je Registar imovine na temelju Odluke o uspostavi Registra imovine Općine Hum na Sutli (SG KZZ 34/19). Registar vodi Jedinostveni upravni odjel, a javno se objavljuje na internetskim stranicama Općine. Odlukom je predviđen popis nekretnina u vlasništvu i suvlasništvu Općine te vlasničkih udjela u trgovačkim društvima.

Javno objavljeni Registar imovine iz studenoga 2025. godine sadrži podatke o zemljištima, uključujući poljoprivredno i šumsko zemljište, zgradama, stambenim objektima i stanovima, nerazvrstanim cestama, javnim površinama, sportskim i rekreacijskim površinama, grobljima i drugim nekretninama. Podaci su raspoređeni po katastarskim općinama Brezno, Druškovec, Hum, Lupinjak i Prišlin.

Prema Godišnjem planu upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli za 2026. godinu, ustrojen je Registar nerazvrstanih cesta koji sadrži podatke o vrsti i nazivu ceste, katastarskim oznakama i duljini ceste, a predviđeno je njegovo ažuriranje i dopunjavanje. Procjena vrijednosti nekretnina provodi se za potrebe raspolaganja, u skladu s propisima o procjeni vrijednosti nekretnina.

Baza podataka o nekretninama oslanja se na podatke preuzete iz katastra nekretnina i zemljišnih knjiga. Neki od tih podataka rijetko se mijenjaju, dok su podaci o korisnicima, načinu korištenja i prihodima podložni češćim promjenama. Za učinkovito upravljanje nekretninama potrebno je usklađivati podatke iz evidencija s njihovim pravnim i stvarnim stanjem. Zbog transparentnosti gospodarenja nekretninama Registar imovine javno je objavljen na internetskim stranicama Općine Hum na Sutli, čime je građanima omogućen uvid u evidentirane nekretnine. Objavom Registra stvorena je pretpostavka da građani iskažu interes prema jedinicama imovine koje nisu u funkciji te na taj način potaknu dodatnu gospodarsku aktivnost.

Upravljanje imovinom obuhvaća vođenje analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti, uz evidentiranje nabavne vrijednosti i ispravka vrijednosti te redovito ažuriranje podataka sukladno propisima o proračunskom računovodstvu. Podaci iz analitičkih evidencija usklađuju se s podacima u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima.

Općinsko vijeće Općine Hum na Sutli 27. ožujka 2026. godine prihvatilo je izvješće o popisu osnovnih sredstava, sitnog inventara, novčanih sredstava, poslovnih udjela, obveza, potraživanja i drugih stavki sa stanjem na dan 31. prosinca 2025. godine. Prema prihvaćenom izvješću, knjigovodstvena vrijednost proizvedene i neproizvedene dugotrajne imovine istovjetna je vrijednosti iskazanoj u Bilanci na isti datum. Popis imovine i obveza provodi se sukladno propisima o proračunskom računovodstvu.

4.1.1. Upravljanje nekretninama po posebnim propisima iz glave 3. ove Strategije

U nastavku se daje pregled posebnih zakona i podzakonskih propisa od značaja za upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli te za stjecanje i korištenje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske. Propisi se primjenjuju sukladno svojem predmetu uređenja i nadležnostima tijela utvrđenima zakonom.

1. Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 155/23)

Zakonom o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske uređuju se načela, načini, uvjeti, akti strateškog planiranja te nadležnosti i ovlasti nadležnih tijela u upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. U navedenom zakonu (članak 33.) uređeno je upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu smještaja tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ili ustanova čiji je osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave bez naknade. Ministarstvo upravlja neizgrađenim građevinskim zemljištem, građevinama sa zemljištem za redovitu uporabu te građevinama, stanovima i poslovnim prostorima koji su dani na uporabu ili koje koriste za potrebe rada odnosno obavljanja poslova iz nadležnosti tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ili ustanove čiji je osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Ministarstvo pod uvjetom uzajamnosti i bez naknade daje nekretnine na uporabu jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave ili ustanovama čiji je osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave za potrebe rada tijela odnosno ustanova, sukladno kriteriju površine radnog prostora po zaposleniku, a koja može iznositi do maksimalno 15 m² radnog prostora po zaposleniku.

Ministarstvo može nekretnine darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, u svrhu smještaja tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, a pod uvjetom da te nekretnine nisu potrebne Republici Hrvatskoj za smještaj tijela određenih zakonom i da u tim nekretninama nisu smještene tijela određena zakonom te pod uvjetom da jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave odnosno ustanova čiji je osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ne naplaćuje naknadu za korištenje, uporabu, zakup ili drugu naknadu tijelima državne uprave i drugim korisnicima državnog proračuna Republike Hrvatske koja su

smještena u nekretninama u vlasništvu te jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave ili u vlasništvu ustanove čiji je osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

2. Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (NN 64/25)

Uredbom se uređuju postupci raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam, a kojima sukladno odredbama Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske raspolažu županije, gradovi sjedišta županija, veliki gradovi, društvo Državne nekretnine d.o.o., ministarstvo nadležno za državnu imovinu (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) i Vlada Republike Hrvatske te postupci u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske. Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske na koje se primjenjuje Uredba su neizgrađeno građevinsko zemljište, građevine sa zemljištem za redovitu uporabu te građevine, stanovi i poslovni prostori, kamp, neprocijenjeno građevinsko zemljište, nekretnine pod posebnim načinom upravljanja, nekretnine od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku, a na kojima je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske. Odredbe ove Uredbe ne primjenjuju se na postupke davanja u zakup i kupoprodaje poslovnih prostora uređene Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

3. Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja (NN 35/25)

Uredbom se uređuje postupak darovanja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, i to neizgrađenog građevinskog zemljišta, građevine sa zemljištem za redovitu uporabu te građevine, stana i poslovnog prostora u korist jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanove čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, u svrhe kojima se potiče gospodarski napredak, socijalna dobrobit građana i ujednačavanje gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske. Uredbom se uređuje postupak darovanja nekretnine jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave ili ustanovi čiji je osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, a u svrhu smještaja tijela jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ili ustanova čiji je osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, a za potrebe rada odnosno obavljanja poslova iz njihove nadležnosti.

Raspolaganje se provodi na zahtjev jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ili ustanove čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, na koju se prenosi ono pravo kojim se postiže ista svrha, a koje je najpovoljnije za Republiku Hrvatsku.

Raspolaganje u korist jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave provodi se posebno u svrhu ostvarenja projekata izgradnje poduzetničke infrastrukture odnosno poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija u skladu sa zakonom kojim se uređuje unaprjeđenje poduzetničke infrastrukture, provođenje projekata i planova zaštite prirode, očuvanja i/ili obnove bioraznolikosti odnosno projekata poučavanja o zaštiti prirode, istraživanja i

posjećivanja zaštićenih područja prirode, ostvarenja projekata ulaganja u skladu s posebnim zakonom, ostvarenja projekata koji su od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, poput izgradnje škole, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, građevina socijalne skrbi, groblja, parkirališta, sportskih građevina, građevina za smještaj i zaštitu životinja, muzeja, memorijalnih centara i drugih sličnih građevina kojima se povećava kvaliteta života građana na području jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ostvarenja projekata izgradnje poslovne i druge infrastrukture od osobitog značenja za gospodarski razvoj, provođenje programa stambenog zbrinjavanja i društveno poticane stanogradnje, provođenje programa integracije osoba s invaliditetom u društvu, provođenja programa demografske obnove, provođenja planova gospodarenja otpadom, provođenja operativnih programa Vlade Republike Hrvatske za nacionalne manjine.

4. Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (NN 80/11 i 144/21)

Zakonom o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina osiguravaju se pretpostavke za učinkovitije provođenje projekata vezano za izgradnju infrastrukturnih građevina od interesa za Republiku Hrvatsku i u interesu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, a radi uspješnijeg sudjelovanja u kohezijskoj politici Europske unije i u korištenju sredstava iz fondova Europske unije te se uređuje rješavanje imovinskopravnih odnosa i oslobađanje od plaćanja naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja, na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske i vlasništvu jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave.

5. Zakon o vodama (NN 66/19, 84/21 i 47/23) i Zakon o vodnim uslugama (NN 66/19)

Zakonom o vodama uređuje se pravni status voda, vodnoga dobra i vodnih građevina, upravljanje kakvoćom i količinom voda, zaštita od štetnoga djelovanja voda, detaljna melioracijska odvodnja i navodnjavanje, posebne djelatnosti za potrebe upravljanja vodama, institucionalni ustroj obavljanja tih djelatnosti i druga pitanja vezana za vode i vodno dobro. Upravljanje vodama čine svi poslovi, mjere i radnje koje na temelju Zakona o vodama i zakona kojim se uređuje financiranje vodnoga gospodarstva poduzimaju Republika Hrvatska, Hrvatske vode, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave radi postizanja ciljeva opisanih u odredbama ovoga Zakona, osim poslova, mjera i radnji u djelatnostima detaljne melioracijske odvodnje, javnoga navodnjavanja i vodnih usluga.

Svatko, pod jednakim uvjetima, može koristiti javno vodno dobro za odmor i rekreaciju, na način i u opsegu koje određuje predstavničko tijelo jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, uz prethodnu suglasnost Hrvatskih voda. Za pravo građenja vodnih građevina u vlasništvu Republike Hrvatske ili služnosti radi njihova građenja ili održavanja, na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave ili pravnih osoba u kojima su jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave većinski udjeličar, dioničar ili osnivač s većinskim pravom odlučivanja, ne plaćaju se naknade za građenje i služnost, pod uvjetom uzajamnosti.

Zakonom o vodnim uslugama uređuju se institucionalni okvir za pružanje vodnih usluga, cijena vodnih usluga, pravni položaj i održivo poslovanje isporučitelja vodnih usluga te druga pitanja

povezana s njihovim pružanjem. Javni isporučitelj vodnih usluga je društvo kapitala kojem su jedini osnivači jedinice lokalne samouprave na uslužnom području, uz zakonom propisanu iznimku za pravnu osobu čiji je jedini osnivač jedinica lokalne samouprave.

Komunalne vodne građevine u vlasništvu su javnog isporučitelja vodnih usluga, koji njima upravlja sukladno Zakonu o vodnim uslugama. Za Općinu Hum na Sutli relevantna je Odluka o prijenosu vlasništva nad komunalnim vodnim građevinama na području Općine Hum na Sutli, donesena 17. prosinca 2025. godine (SG KZZ 62/25), kojom je uređen prijenos određenih građevina i pripadajućih zemljišta Zagorskom vodovodu d.o.o.

6. Zakon o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 4/23 i 133/23; prestanak važenja pojedinih odredaba prema Zakonu o naplati cestarine, NN 156/25)

Zakonom o cestama uređuje se pravni status javnih i nerazvrstanih cesta, način njihova korištenja, razvrstavanje javnih cesta, planiranje građenja i održavanja javnih cesta, upravljanje javnim cestama, mjere za zaštitu javnih i nerazvrstanih cesta i prometa na njima, koncesije, financiranje i nadzor javnih cesta. Javne ceste su ceste razvrstane kao javne ceste sukladno ovom Zakonu, koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim ovim Zakonom i drugim propisima, a lokalne ceste su javne ceste koje povezuju sjedište grada, odnosno općine s naseljima s više od 50 stanovnika unutar grada ili općine, ceste u urbanom području koje povezuju gradske četvrti sa županijskim cestama, ceste koje povezuju susjedne gradske četvrti međusobno, a koje su razvrstane kao lokalne ceste sukladno ovom Zakonu.

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

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

7. Zakon o šumama (NN 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20, 101/23 i 36/24)

Zakonom o šumama uređuje se sustav i način upravljanja, gospodarenja, korištenja i raspolaganja šumama i šumskim zemljištima na načelima održivoga gospodarenja, ekonomske i ekološke prihvatljivosti te socijalne odgovornosti.

Načelom učinkovitosti upravljanja šumama i šumskim zemljištima osigurava se ispunjavanje trenutne i buduće odgovarajuće ekološke, gospodarske i društvene funkcije kao javnog interesa, uvažavajući socioekonomsku važnost šuma i šumskih zemljišta Republike Hrvatske.

Šumoposjednik je svaka pravna ili fizička osoba koja kao vlasnik i/ili posjednik gospodari šumom i/ili šumskim zemljištem. Između ostalog šumoposjednik je i pravna osoba čiji je osnivač i vlasnik jedinica lokalne samouprave, a kojoj je odlukom Vlade iz članka 16. stavka 3. ovog Zakona o šumama povjereno gospodarenje šumom. Urbane šume kao šumu posebne namjene proglašava Ministarstvo na zahtjev zainteresiranih tijela državne uprave, jedinica lokalne samouprave i pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska. Urbane šume unutar obuhvata kampova, igrališta za golf i drugih sportsko-rekreacijskih područja Ministarstvo može proglasiti na zahtjev zainteresiranih tijela državne uprave, jedinica lokalne samouprave i pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska, u skladu s prostornim planovima.

8. Zakon o javno-privatnom partnerstvu (NN 78/12, 152/14 i 114/18)

Ovaj zakon uređuje postupak predlaganja i odobravanja prijedloga projekata javno-privatnog partnerstva, praćenje provedbe projekata javno-privatnog partnerstva, sadržaj ugovora o javno-privatnom partnerstvu, pitanja projekata javno-privatnog partnerstva male vrijednosti te druga bitna pitanja. U smislu Zakona javno-privatno partnerstvo dugoročan je ugovorni odnos između javnog i privatnog partnera predmet kojeg je izgradnja i/ili rekonstrukcija i održavanje javne građevine u svrhu pružanja javnih usluga iz okvira nadležnosti javnog partnera.

9. Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/18, 115/18, 98/19 i 57/22; dopuna objavljena u NN 136/25)

Zakon o poljoprivrednom zemljištu uređuje održavanje i zaštitu poljoprivrednog zemljišta, njegovo korištenje, promjenu namjene i naknadu, raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske te zemljišni fond. Odredbe o Programu raspolaganja i postupcima raspolaganja državnim poljoprivrednim zemljištem odnose se na zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske.

Poljoprivrednim zemljištem smatraju se poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru opisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji sukladno prostornom planu. Pojedino zemljište izvan građevinskog područja koje je po načinu uporabe u katastru opisano kao oranica, vrt, livada, pašnjak, voćnjak, maslinik, vinograd, trstik i močvara, a u naravi je zapušteno poljoprivredno zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji uz troškove koji su manji od pedesetogodišnjeg iznosa dvostruke početne zakupnine, a koje je dio šumskogospodarskog područja može se izdvojiti iz šumskogospodarskog područja sukladno posebnom propisu iz upravnog područja šumarstva, sukladno prostornom planu.

Fizičke i pravne osobe mogu jedinici lokalne samouprave odnosno Gradu Zagrebu podnijeti prijedlog za podnošenje zahtjeva za izdvajanje poljoprivrednog zemljišta iz šumskogospodarskog područja nadležnom ministarstvu za poslove šumarstva a koje podnosi jedinica lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb. Jedinice lokalne samouprave ne mogu raspolagati poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države prije donošenja Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem, za koji se prethodno pribavlja suglasnost Ministarstva.

Program raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države treba sadržavati: ukupnu površinu poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države na području jedinice lokalne samouprave, podatke o dosadašnjem raspolaganju poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države na području jedinice lokalne samouprave i vrstu proizvodnje na istom, površine određene za povrat i za zamjenu kada nije moguć povrat imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, površine određene za prodaju, površine određene za zakup, površine određene za zakup za ribnjake, površine određene za zakup zajedničkih pašnjaka, površine određene za ostale namjene, odnosno površine koje se mogu privesti nekoj drugoj nepoljoprivrednoj namjeni.

Jedinica lokalne samouprave može u javnom natječaju odrediti maksimalnu površinu koja se može dati u zakup pojedinoj fizičkoj ili pravnoj osobi i s njom povezanim osobama, u granicama propisanim Zakonom. Odluku o izboru najpovoljnije ponude za zakup donosi Općinsko vijeće nakon pribavljanja prethodne suglasnosti Ministarstva.

Sredstva ostvarena od zakupa, prodaje, prodaje izravnom pogodbom, privremenog korištenja i davanja na korištenje izravnom pogodbom prihod su državnog proračuna 25%, 10% proračuna jedinice područne (regionalne) samouprave i 65% proračuna jedinice lokalne samouprave odnosno Grada Zagreba, na čijem se području poljoprivredno zemljište nalazi.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave na čijem se području zemljište nalazi nakon dobivanja prethodne suglasnosti Ministarstva.

Evidenciju ugovora i naplate po ugovoru o prodaji, davanju u zakup, zakup za ribnjake, zakup zajedničkih pašnjaka, o privremenom raspolaganju, zamjeni, davanju na korištenje bez javnog natječaja, razvrgnuću suvlasničke zajednice, osnivanju prava građenja i osnivanju prava služnosti s obročnom otplatom kupoprodajne cijene, ugovoru o koncesiji i prioritetnoj koncesiji za poljoprivredno zemljište, ugovoru o dugogodišnjem zakupu poljoprivrednog zemljišta i dugogodišnjem zakupu za ribnjake koji su sklopljeni do stupanja na snagu ovoga Zakona vode jedinice lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb na čijem se području zemljište nalazi.

Zakonom o dopuni Zakona o poljoprivrednom zemljištu (NN 136/25) uređena je iznimka od uvjeta reciprociteta za određene strane fizičke i pravne osobe. Stupanje na snagu te dopune vezano je uz dan pristupanja Republike Hrvatske u članstvo Organizacije za gospodarsku suradnju i razvoj, sukladno članku 2. dopune.

10. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24)

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i prodaju

poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave sadašnjem zakupniku, pod uvjetima propisanim Zakonom.

Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osoba u njihovu isključivom ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja, a iznimno ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Hum na Sutli, osim garaže i garažnog mjesta, može se prodati sadašnjem zakupniku koji ispunjava zakonske uvjete, ima sklopljen ugovor o zakupu s Općinom i uredno ispunjava ugovorne i druge financijske obveze prema Općini. Prodaja se provodi pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom te općinskim odlukama, na temelju javno objavljenog popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje. Popis, na prijedlog općinskog načelnika, utvrđuje Općinsko vijeće.

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave podnose se tijelu nadležnom za njihovo raspolaganje određenom propisom u ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave. Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Hum na Sutli sadašnjem zakupniku donosi Općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora i zakonskom razgraničenju njihovih nadležnosti. Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u skladu s ovim Zakonom donose svoje opće akte koji će pobliže urediti kupoprodaju poslovnoga prostora u njihovu vlasništvu.

4.2. Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine

Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Hum na Sutli mogu predstavljati razvojni potencijal za ostvarivanje projekata od javnog interesa. Osnova za aktivaciju dosad neaktivnih nekretnina jesu projekti kojima je nositelj Općina Hum na Sutli, uz njihovu usklađenost s prostornim planovima. Stavljanjem tih nekretnina u funkciju mogu se osigurati uvjeti za izgradnju infrastrukturnih i drugih građevina kojima se unapređuje obrazovni, kulturni, sportski i drugi društveni standard te potiče gospodarski razvoj Općine.

Mogućnosti stjecanja i korištenja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske za potrebe Općine uređuju se Zakonom o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 155/23) i posebnim propisima, ovisno o vrsti nekretnine i namjeni projekta. Općina može nadležnom tijelu podnijeti zahtjev za darovanje nekretnine, osnivanje prava građenja ili prava služnosti, zakup odnosno drugi dopušteni oblik korištenja. Na darovanje se

primjenjuje Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja (NN 35/25).

Za potrebe izgradnje infrastrukturnih građevina, u slučajevima obuhvaćenima Zakonom o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (NN 80/11 i 144/21), imovinskopravni odnosi mogu se urediti stjecanjem prava vlasništva, prava služnosti ili prava građenja bez plaćanja naknade. Time se stvaraju pretpostavke za učinkovitiju provedbu infrastrukturnih projekata, uključujući projekte koji se financiraju sredstvima iz fondova Europske unije.

Prostorno planiranje važan je preduvjet pripreme i provedbe navedenih projekata. Pri izradi i donošenju prostornog plana uređenja Općine, odluka o izradi plana dostavlja se ministarstvu nadležnom za državnu imovinu, sukladno zakonskoj obvezi.

4.3. Zemljišta i objekti u vlasništvu Općine

Zemljišta i objekti u vlasništvu i suvlasništvu Općine Hum na Sutli imaju važnu ulogu u ostvarivanju javnih potreba i predstavljaju potencijal za gospodarski i društveni razvoj Općine. Upravljanje tim nekretninama usmjereno je na očuvanje njihove vrijednosti, održavanje, učinkovito korištenje i stavljanje u funkciju u skladu s namjenom i razvojnim prioritetima Općine.

Registar imovine Općine Hum na Sutli sadrži podatke o zemljištima, zgradama i drugim nekretninama koje služe javnim, stambenim, gospodarskim, sportskim i komunalnim potrebama. Pregled odabranih nekretnina izrađen je prema javno objavljenom Registru imovine iz studenoga 2025. godine, s podacima o katastarskoj općini, oznaci čestice, opisu nekretnine, evidentiranoj površini i vlasničkom udjelu Općine.

U razdoblju od 2027. do 2030. godine predviđa se nastavak ažuriranja podataka o nekretninama te rješavanje imovinskopravnih odnosa i provedba odgovarajućih upisa u zemljišne knjige prema potrebama pojedinih projekata i postupaka raspolaganja. Održavanje i ulaganja planiraju se prema namjeni i stanju objekata, potrebama korisnika te raspoloživim proračunskim sredstvima.

Tablica 3. Primjeri nekretnina iz Registra imovine Općine Hum na Sutli

K.o. / čestica	Opis prema registru	Površina / općinski udio
Hum / 1556/7	Javna zgrada Hum na Sutli 175 i dvorište	1.336 m ² čestice; 1/1
Hum / 1598/1	Dječje igralište, dvorište i dječji vrtić Hum na Sutli 156	4.614 m ² čestice; 1/1
Prišlin / 45/7	Prateći i pomoćni prostori uz nogometno igralište Lastine	10.276 m ² čestice; 1/1
Hum / 5/3	Groblje Lastine, zgrada, dvorište i parkirališta	Više sastavnica iste čestice; 1/1

Hum / 1356/1	Groblje i javna zgrada Hum na Sutli 29/4	Groblje 12.095 m ² ; zgrada 142 m ² ; 1/1
Hum / 1174/2	Park / sportsko-rekreacijsko zemljište	1.827 m ² ; 1/1
Brezno / 2232/1	Stambena zgrada Donje Brezno 47 i gospodarska zgrada	45 m ² i 52 m ² upisanih sastavnica; 1/1
Hum / 1594/1	Mješovita zgrada Hum na Sutli 160; pojedini etažni dijelovi	1.499 m ² čestice; različiti udjeli
Hum / 1597/12	Zgrada Hum na Sutli 155; pojedini etažni dijelovi	146 m ² čestice; različiti udjeli
Prišlin / 275/14	Dvorište, oranica, spremnik i upravna zgrada Mali Tabor	3.648 m ² čestice; 1/1 prema registru

4.4. Poslovni prostori i stanovi u vlasništvu Općine

Poslovni i javni prostori

U poslovne prostore u vlasništvu Općine ubraja se ukupno 1.408,18 m² prostora u zgradi Općine, od čega se 672,80 m² odnosi na općinsku upravu, 67,41 m² za HUMKOM te 667,97 m² za udruge, na k.č. 1556/7 k.o. Hum, Hum na Sutli 175. Zbroj pojedinačno navedenih površina iznosi 1.408,18 m².

Potrebno je razlikovati prostor za rad uprave, prostor dan u zakup radi gospodarske djelatnosti i prostor ustupljen za programe od javnog interesa. Svaki vanjski korisnik mora imati pravni temelj, određenu prostornu jedinicu i uređene obveze o režijskim troškovima, održavanju i povratu prostora.

Godišnji plan za 2026. predviđa da se poslovni prostori koji nisu u uporabi stave u funkciju putem odgovarajućeg postupka.

Godišnje izvršenje proračuna za 2025. iskazuje 10.367,45 EUR prihoda od zakupa i iznajmljivanja imovine na računu 6422. Razrada se vodi prema ugovorima i analitičkim evidencijama.

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, s izmjenama iz NN 123/24, neposredno je važan za javni natječaj, zakonske iznimke, uvjete sklapanja i nastavka ugovora te kriterije zakupnine. Produženje ugovora i neposredno sklapanje dopušteni su samo pod zakonskim pretpostavkama. Prije odluke potrebno je utvrditi status korisnika, izvršavanje ugovora, namjenu prostora i primjenjivi općinski akt.

Primarni cilj je da poslovni prostori u vlasništvu Općine Hum na Sutli budu popunjeni optimalno te da se redovito vodi briga o pravovremenom raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora kao i o redovitoj naplati prihoda s osnova zakupnine. Također nužno je voditi brigu o nužnim ulaganjima kako se ne bi smanjila kvaliteta i uređenost prostora danih u zakup kao i o kontroli redovitog održavanja prostora od strane zakupnika.

Za prostore koji služe javnim programima učinak se prati prema dostupnosti usluge, broju korisnika i urednom održavanju. Za tržišne prostore prati se popunjenost, ugovoreni prihod, naplata i neto trošak. Prodaja nije automatski cilj; odluka mora biti potkrijepljena procjenom javne potrebe i usporedbom dugoročnih učinaka zakupa, vlastitog korištenja i otuđenja.

Stanovi i stambena politika

Godišnji plan upravljanja za 2026. navodi četiri stana u vlasništvu Općine: tri stana u najmu i jedan slobodan stan koji je planirano urediti i dati u najam socijalno ugroženoj obitelji.

Odluka o davanju stanova u najam donesena je 22. rujna 2026. i objavljena u SG KZZŽ 45/26. Uz nju se primjenjuju Zakon o najmu stanova, Zakon o upravljanju i održavanju zgrada kada je relevantan te odredbe novog Zakona o priuštivom stanovanju za programe iz njegova obuhvata.

Registar imovine sadrži stambene opise i etažne udjele na više čestica. Potrebno je uskladiti popis stanova, ZK oznaku posebnog dijela, stvarnu stambenu površinu, adresu, korisnika, ugovor, najamninu, pričuvu i potrebna ulaganja. Ukupna površina čestice ne smije se preuzimati kao korisna površina stana.

Predloženi cilj jest zadržati i zakonito koristiti postojeći stambeni fond, a prvenstveno osigurati funkcionalnost slobodnog stana ako je on i dalje raspoloživ. Prodaja stanova ne planira se kao izvor financiranja Strategije.

U izvornim proračunskim projekcijama aktivnost održavanja stanova za 2027. planirana je s 10.000 EUR. Ovaj iznos služi kao polazište za buduće godišnje planove upravljanja. Iznosi i opseg radova moraju se potvrditi tehničkim pregledom i godišnjim planom.

Tablica 4 Polazni pokazatelji upravljanja stanovima

Pokazatelj	Potvrđen podatak	Datum / ograničenje
Broj stanova	4	Prema Godišnjem planu za 2026.
Stanovi u najmu	3	Prema Godišnjem Planu za 2026.
Slobodan stan	1	Planirano uređenje i najam
Ukupna stambena površina	nije potvrđeno	nije potvrđeno
Ugovorena godišnja najamnina	nije potvrđeno	nije potvrđeno
Predložena prodaja stanova 2027.–2030.	0	Predloženo zadržavanje fonda

4.5. Građevinsko i poljoprivredno zemljište u vlasništvu Općine

Općina Hum na Sutli je vlasnik građevinskog i poljoprivrednog zemljišta. Aktivnosti u upravljanju i raspolaganju zemljištem u vlasništvu Općine Hum na Sutli podrazumijevaju i provođenje postupaka stavljanja tog zemljišta u funkciju različitim pravnim poslovima: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem imovinsko-pravnih odnosa,

davanjem u zakup zemljišta te kupnjom građevinskog i poljoprivrednog zemljišta za korist Općine Hum na Sutli.

Na području Općine nalaze se zemljišta različitih kultura i namjena, uključujući oranice, livade, dvorišta, šume i javne površine. Katastarska kultura sama ne određuje prostornoplansku namjenu ili pravnu mogućnost raspolaganja. Građevinsko zemljište utvrđuje se prema važećem prostornom planu i relevantnim propisima, uz provjeru izgrađenosti, pristupa i komunalne opremljenosti.

Za građevinsko zemljište prioritet je pripremiti popis lokacija za javne potrebe i razvoj, a tek potom lokacija koje nisu potrebne Općini. Za svaku lokaciju utvrđuju se vlasništvo i suvlasništvo, ograničenja, zemljišnoknjižno i katastarsko stanje, planska namjena, pristup, infrastruktura, vrijednost i mogućnost formiranja građevne čestice. Prodaja, zakup, zamjena, služnost i pravo građenja razmatraju se pojedinačno.

Kod poljoprivrednog zemljišta treba odvojiti zemljište u vlasništvu Općine od državnog zemljišta. Za općinsko zemljište primjenjuju se opća pravila raspolaganja i posebna pravila zaštite i korištenja poljoprivrednog zemljišta. Za državno zemljište provode se posebni postupci na temelju Zakona o poljoprivrednom zemljištu i propisanog Programa.

Priprema zemljišta za raspolaganje obuhvaća utvrđivanje vlasništva, površine, prostornoplanske namjene i vrijednosti te ažuriranje podataka u evidencijama. Broj ugovora o zakupu i kupoprodaji prati se prema stvarno sklopljenim ugovorima, a konkretne lokacije i planirani prihodi razrađuju se godišnjim planovima upravljanja imovinom.

Za poljoprivredne i šumske čestice vodi se briga o održavanju, sprječavanju zapuštenosti i zaštiti zemljišta. Ulaganja i raspolaganja ne smiju ugroziti javni pristup, infrastrukturne koridore ili buduće javne projekte. Potpore poljoprivredi i namjenski prihodi od raspolaganja zemljištem evidentiraju se prema različitim pravnim osnovama.

4.6. Nerazvrstane ceste

Nerazvrstane ceste javno su dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave prema Zakonu o cestama. Njihov status i režim raspolaganja razlikuju se od običnog zemljišta: u pravilu su neotuđive dok imaju taj status, a posebna prava i dopuštene uporabe mogu se uspostaviti samo u granicama zakona. Ceste razvrstane kao državne, županijske ili lokalne javne ceste ne uključuju se automatski u općinski vlasnički portfelj.

Odlukom o nerazvrstanim cestama iz SG KZZ 33/13 uređeni su lokalni poslovi upravljanja, građenja, održavanja, financiranja i zaštite.

Prema službenim podacima, na području Općine nalazi se približno 120 km općinskih cesta.

Prioritet je povezati evidenciju dionica s česticama i tehničkim stanjem, utvrditi vlasnička i zemljišnoknjižna pitanja koja je potrebno riješiti te planirati geodetske elaborate i upise po skupinama dionica. Poslovi održavanja uključuju sigurnost kolnika, odvodnju, prometnu signalizaciju, zimsku službu i sanaciju oštećenja, u skladu s programom i ugovorima.

II. izmjene Programa građenja komunalne infrastrukture za 2026. zadržavaju 150.000 EUR za nerazvrstane ceste prema programu asfaltiranja.

4.7. Sportski objekti

Sportske građevine u općinskom portfelju služe javnim potrebama sporta i rekreacije. Na k.č. 45/7 k.o. Prišlin nalaze se prateći i pomoćni prostori uz postojeće nogometno igralište, uz površinu čestice od 10.276 m² i udio Općine 1/1. Javno izvješće povezuje taj projekt s lokacijom Lastine. Površina čestice nije površina samih građevina; zemljište i objekte treba voditi kao povezane, jasno razgraničene sastavnice.

Odluka o načinu upravljanja javnim sportskim građevinama iz SG KZZ 7/25 uređuje način povjeravanja upravljanja, ugovorne obveze i nadzor. Ugovor mora sadržavati popis i stanje predane imovine, dopuštenu namjenu, raspored korištenja, održavanje, režijske troškove, uvjete ulaganja, izvještavanje i povrat. Ulaganje korisnika bez odgovarajućeg pravnog temelja ne stvara samo po sebi vlasničko pravo na općinskoj nekretnini.

U narednom razdoblju potrebno je uskladiti evidenciju objekata s ugovorima i provjeriti izvršavanje izvještajnih obveza. Ciljevi su sigurno i dostupno korištenje, očuvanje vrijednosti, transparentna dodjela termina i jasna odgovornost za održavanje.

U izvornim proračunskim projekcijama ulaganja u sportske objekte Lastine za 2027. i 2028. iskazana su po 175.000 EUR. Ti iznosi koriste se kao razvojni okvir, uz provjeru opsega preostalih radova, već izvršenih ulaganja, ugovora o sufinanciranju i budućeg proračuna.

Za ostala igrališta, parkove i sportsko-rekreacijske sadržaje potrebno je najprije utvrditi vlasnika, upravitelja i stvarno stanje. Evidentiranje područnog sportskog sadržaja ili financiranje aktivnosti sportske udruge ne dokazuje da je cijela građevina u općinskom vlasništvu. Plan ulaganja temelji se na sigurnosti korisnika, javnoj potrebi, troškovima i održivosti upravljanja.

4.8. Kulturna dobra i kulturni objekti

Kulturni objekti klasificirani su kao imovina koja omogućava određene aktivnosti koje jedinice lokalne samouprave podupiru iz društvenih, socijalnih ili drugih razloga. S građevinama u vlasništvu Općine Hum na Sutli koje su u statusu kulturnog dobra postupa se u skladu sa Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, te se u skladu sa financijskim mogućnostima ista nastoje što bolje zaštititi i staviti u funkciju.

Mjere za upravljanje kulturnim objektima su:

- redovito evidentiranje,
- održavanje i rješavanje imovinskopravnih pitanja prema potrebama.

Kulturni objekt, kulturno dobro i građevina u općinskom vlasništvu nisu istovjetne kategorije. Kulturno dobro može biti u privatnom, crkvenom, državnom ili drugom vlasništvu. Za svaki objekt koji Općina koristi ili planira obnoviti treba provjeriti zemljišnoknjižno pravo, status u Registru kulturnih dobara Republike Hrvatske i prostornoplanske mjere zaštite.

U registru evidentirane su, među ostalim, zgrada i gospodarska zgrada na k.č. 2232/1 k.o. Brezno te školski i drugi javni sadržaji. U 2027. predviđa se identifikacija objekata s kulturnom ili povijesnom vrijednošću i provjera uvjeta zahvata s nadležnim konzervatorskim tijelom.

Za građevine koje jesu kulturno dobro primjenjuje se Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 145/24 i 151/25). Program obnove priprema se tek nakon utvrđivanja potrebnih uvjeta, prava na ulaganje i buduće namjene. Izbor projekta povezuje se s mogućnošću sufinanciranja i troškom održavanja nakon završetka radova. Ako se javna potreba može ostvariti korištenjem postojećeg prostora, prednost ima razmjerni zahvat koji omogućuje njegovu trajnu uporabu.

4.9. Trgovačka društva i ustanove

Prema Godišnjem planu za 2026. Općina Hum na Sutli ima poslovne udjele u društvima HUMKOM d.o.o., HUMPLIN d.o.o. i Zagorski vodovod d.o.o. Udjeli su financijska imovina Općine. Nekretnine, vozila i oprema u vlasništvu društva imovina su društva; njihova se vrijednost ne pribraja neposredno općinskom portfelju samo zbog vlasničkog udjela.

Plan za 2026. navodi namjeru dokapitalizacije HUMKOM-a i ne predviđa prodaju udjela.

Tablica 5. Poslovni udjeli: Plan za 2026. i knjižni iskaz na 31. 12. 2025.

Društvo	Udio Općine	Iskaz udjela 31. 12. 2025. EUR	Upravljačko polazište
HUMKOM d.o.o.	100 %	345.079,30	Potpuno vlasništvo; neposredno vlasničko praćenje poslovanja i kvalitete komunalnih usluga.
HUMPLIN d.o.o.	50 %	226.292,39	Suvlasništvo; koordinacija s drugim članom i odlučivanje prema društvenom ugovoru.
Zagorski vodovod d.o.o.	0,46 %	46.710,55	Manjinski udio; ostvarivanje informacijskih i članskih prava prema zakonu i osnivačkim aktima.

HUMKOM obavlja komunalne i druge povjerene poslove, među kojima upravljanje grobljima. HUMPLIN je društvo za plinske djelatnosti, a Zagorski vodovod za vodne usluge.

Općina ostvaruje vlasnička prava u granicama svojeg udjela, kroz skupštine i druga ovlaštena tijela. S obzirom na različite udjele, isti stupanj neposrednog upravljačkog utjecaja nije moguć u sva tri društva. Zajedničko polazište čine pravodobne informacije, provjera odluka koje utječu na kapital, ulaganja i zaduženje te praćenje usluga od javnog interesa.

Općina Hum na Sutli će u okviru upravljanja (su)vlasničkim udjelom trgovačkih društava obavljati sljedeće poslove:

- nakon analize stanja i poslovnih rezultata trgovačkih društava i održanih glavnih godišnjih skupština trgovačkih društava, unapređivati način, opseg, analize i objavljivanje podataka,
- sudjelovati na skupštinama trgovačkih društava i pratiti provedbu odluka skupština trgovačkih društava,

- unaprijediti interni Registar imenovanih članova nadzornih odbora i uprava, uz poboljšanje ažurnosti. Registar imenovanih članova nadzornih odbora i uprava, postaviti na Internet stranici Općine Hum na Sutli kako bi bio dostupan javnosti,
- provjeravati dostavljene izjave o fiskalnoj odgovornosti,
- u smislu jačanja sprečavanja korupcije u trgovačkim društvima u vlasništvu odnosno suvlasništvu Općine Hum na Sutli upućivati trgovačkim društvima provjeru ovlasti glede sukoba interesa članova uprava i nadzornih odbora,
- preporučiti trgovačkim društvima javnu objavu bitnih informacija na njihovim Internet stranicama. Bitne informacije koje bi trebale biti objavljene na njihovim Internet stranicama su: ciljevi društva i informacije o njihovom ispunjavanju, vlasničku i glasačku strukturu trgovačkog društva, svaku financijsku pomoć (garancije, subvencije, preuzete obveze), popis gospodarskih subjekata s kojima su u sukobu interesa u smislu propisa o javnoj nabavi, donesen plan nabave u skladu s propisima o javnoj nabavi, registar ugovora o javnoj nabavi i okvirnih sporazuma koji sadrži podatke u skladu s propisima o javnoj nabavi,
- preporučiti da se doneseni akti kojima se reguliraju obveze i odgovornosti trgovačkog društva transparentno objavljuju općoj javnosti i s tim povezani troškovi morali bi se pokriti na transparentan način.

Izjave o fiskalnoj odgovornosti i prateća dokumentacija dostavljaju se i provjeravaju prema Zakonu o fiskalnoj odgovornosti i Uredbi iz NN 95/19. Kod društava s više javnih vlasnika primjenjuju se pravila o nadležnom primatelju i obavještanju drugih vlasnika. Za društvo s jednakim udjelima potrebno je potvrditi dogovor javnih vlasnika.

Unutarnje kontrole, nadzor i unutarnja revizija organiziraju se prema primjenjivim propisima, kriterijima i veličini društva. Zakon o trgovačkim društvima ne propisuje istovjetnu obvezu osnivanja unutarnje revizije svakom općinskom društvu.

Ustanove se prate kroz osnivačka prava, rad upravnih vijeća, financijske planove i izvještaje. Za vrtić i knjižnicu posebno se provjerava razgraničenje neposredne općinske imovine, imovine evidentirane kod proračunskog korisnika i imovine samo predane na uporabu. Time se izbjegava dvostruko evidentiranje zgrada, opreme i ulaganja.

4.10. Druga imovina

Pokretnine, oprema i inventar

Pokretnine uključuju vozila, strojeve, računalnu i uredsku opremu, namještaj, alate i drugu opremu u vlasništvu Općine. Opremu ustanova i trgovačkih društava potrebno je razlikovati od opreme neposredno u vlasništvu Općine. Imovina predana korisniku mora imati evidentiranog vlasnika, korisnika, lokaciju i pravnu osnovu predaje.

Bilješke uz financijske izvještaje za prvo polugodište 2026. navode nabavu profesionalnog vozila za čišćenje s ostvarenim rashodom od 122.575 EUR.

Za Strategiju je relevantna potreba da se svaka takva nabava poveže s inventarnom karticom, korisnikom, osiguranjem, planom održavanja i načinom praćenja korištenja.

U 2027. treba povezati godišnji popis s analitičkom evidencijom i utvrditi stanje opreme koja je neispravna, neuporabljiva ili nepotrebna. Prednost imaju održavanje postojeće opreme i planirana zamjena prema opravdanoj potrebi, trošku životnog vijeka i mogućnosti zajedničkog korištenja. Otpis u knjigovodstvu nije isto što i fizičko uklanjanje ili prodaja.

Ostala financijska i nematerijalna imovina

Novac, depoziti, zajmovi, jamčevine i potraživanja vode se u odgovarajućim financijskim evidencijama. Za potraživanja od zakupa, najma i raspolaganja nekretninama potrebno je povezati dužnika, ugovor, dospijeće, obračun, naplatu, postupak opomene i eventualnu prisilnu naplatu. Otpis ili odgoda plaćanja zahtijeva zakonitu pravnu osnovu i odluku ovlaštenog tijela.

Nematerijalna imovina može uključivati licence, programska rješenja i druga prava koja ispunjavaju računovodstvene uvjete priznavanja. Za programska rješenja važni su održavanje, rokovi licenci, pravo pristupa podacima, sigurnosne kopije i mogućnost prijenosa podataka. Pri nabavi sustava za imovinu treba izbjegavati ovisnost o formatu iz kojeg Općina ne može samostalno preuzeti vlastite podatke.

Rashodi, dugovi i moguće obveze po sporovima prate se odvojeno od imovine.

Groblja i druga komunalna infrastruktura

Odluka o grobljima od 27. ožujka 2026. navodi groblja Taborsko, Lastine i Prišlin kao komunalne objekte u vlasništvu Općine, kojima upravlja HUMKOM d.o.o. Primjenjuju se novi Zakon o grobljima (NN 78/25 i 80/25) i aktualna Odluka o grobljima na području Općine Hum na Sutli (SG KZZ 11/26).

Podatci upravitelja povezuju mrtvačnicu Lastine s k.č. 5/3 k.o. Hum, Taborsko s k.č. 1356/1 k.o. Hum te Prišlin s k.č. 9/2 k.o. Prišlin. Upravljanje obuhvaća dodjelu prava korištenja, održavanje, uređenje i druge zakonom uređene poslove. Pravo korištenja grobnog mjesta različito je od vlasništva nad zemljištem groblja.

U 2027. potrebno je uskladiti zemljišnoknjižne, katastarske i upravljačke evidencije, provjeriti kapacitete, ugovore i potrebe proširenja te planirati održavanje i pristupačnost. Predviđena kupnja zemljišta ne znači da je groblje već prošireno.

Ostala komunalna infrastruktura obuhvaća javnu rasvjetu, javne zelene i druge površine, parkirališta i sadržaje koji prema propisima pripadaju Općini. Za svaki sklop utvrđuje se pravni status, osoba zadužena za održavanje, tehnička evidencija i godišnji trošak. Vodne i plinske mreže te infrastruktura trgovačkih društava razgraničavaju se prema stvarnom vlasniku i posebnom zakonskom režimu, bez automatskog upisa cijele mreže u općinski portfelj.

4.11. Stanje dokumentacije o nekretninama

Katastar – Državna geodetska uprava vodi katastarske evidencije o zemljištima, zgradama i drugim građevinama na području Općine Hum na Sutli. Katastarski podaci predstavljaju podlogu za identifikaciju nekretnina, njihovih površina i načina uporabe.

Zemljišne knjige – Podaci o vlasništvu i drugim pravima na nekretninama evidentiraju se u zemljišnim knjigama. Općina Hum na Sutli nastavlja aktivnosti na upisu prava vlasništva i rješavanju imovinskopravnih odnosa prema potrebama upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Općinsko vijeće 27. ožujka 2026. godine donijelo je Odluku o prihvaćanju sporazuma i sufinanciranju aktivnosti u postupku obnove zemljišne knjige za k.o. Hum na Sutli (SG KZŽ 11/26).

Središnji registar državne imovine – Središnji registar državne imovine uspostavljen je i vodi se sukladno Zakonu o Središnjem registru državne imovine (NN 112/18). Služi objedinjavanju podataka o imovini obveznika dostave podataka, među kojima su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Državna riznica – Ministarstvo financija izradilo je Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Uputa obuhvaća obveznike primjene, načela iskazivanja vrijednosti imovine, postupak procjene vrijednosti i knjigovodstveno evidentiranje imovine. Računovodstveno evidentiranje, popis imovine i usklađivanje knjigovodstvenog sa stvarnim stanjem provode se sukladno Pravilniku o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (NN 158/23 i 154/24) i primjenjivim uputama Ministarstva financija.

Prostorni planovi – Općina Hum na Sutli ima donesen Prostorni plan uređenja Općine Hum na Sutli. XI. izmjene i dopune Prostornog plana donesene su 30. lipnja 2026. godine (SG KZŽ 32/26). Prostorni plan i pripadajući kartografski prikazi javno su dostupni na internetskim stranicama Općine i putem Informacijskog sustava prostornog uređenja.

4.12. Nekretnine bez utvrđene tržišne vrijednosti

Knjigovodstvena i tržišna vrijednost nekretnine imaju različitu svrhu i način utvrđivanja. Knjigovodstvena vrijednost iskazuje se prema propisima o proračunskom računovodstvu, dok se tržišna vrijednost utvrđuje procjenom za potrebe raspolaganja i drugih pravnih poslova u kojima je takva procjena potrebna. Nepostojanje aktualne tržišne procjene samo po sebi ne znači da nekretnina nema utvrđenu knjigovodstvenu vrijednost.

Općina Hum na Sutli u razdoblju od 2027. do 2030. godine pribavljat će procjene vrijednosti nekretnina prema potrebama prodaje, zamjene, stjecanja, osnivanja prava građenja i služnosti te drugih pravnih poslova, u skladu s primjenjivim propisima. Procjene izrađuju stalni sudski vještaci za procjenu nekretnina odnosno stalni sudski procjenitelji, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Procjembeni elaborat izrađuje se za jasno određen predmet procjene, uključujući suvlasnički udio, posebni dio nekretnine ili pravo na nekretnini kada su predmet pravnog posla. U elaboratu se navode svrha procjene, dan vrednovanja, stanje nekretnine i primijenjena metoda. Pri korištenju ranije izrađenog elaborata uzimaju se u obzir promjene tržišnih okolnosti i obilježja nekretnine koje mogu utjecati na procijenjenu vrijednost.

4.13. Darovanje nekretnina u vlasništvo Općine Hum na Sutli

Jedinice lokalne samouprave u upućenim zahtjevima za darovanje nekretnina traže darovanje nekretnina a u cilju izgradnje poduzetničkih zona, infrastrukturnih i drugih građevina te objekata za društvene, kulturne i javne potrebe.

Darovanje države može biti relevantno za javne, infrastrukturne, društvene, kulturne ili druge zakonom određene potrebe. Postupak i tijelo koje odlučuje utvrđuju se prema Zakonu iz NN 155/23 i Uredbi iz NN 35/25. Predmet se priprema s potpunom dokumentacijom i dokazom provedive namjene; ne pretpostavlja se automatsko pravo Općine na darovanje.

Kod primljenog dara prate se ugovorna namjena, rokovi privođenja svrsi, zabrane otuđenja i opterećenja te moguće posljedice neispunjenja. Nekretnina se upisuje u odgovarajuće evidencije kada su za to ispunjeni pravni i računovodstveni uvjeti. Troškovi pripreme i budućeg održavanja moraju biti poznati prije prihvaćanja obveza.

5. SMJERNICE ZA RAZVOJ TRGOVAČKIH DRUŠTAVA U VLASNIŠTVU OPĆINE HUM NA SUTLI

Smjernice se odnose na ostvarivanje općinskih vlasničkih i članskih prava u HUMKOM-u, HUMPLIN-u i Zagorskom vodovodu, uz različit stupanj utjecaja koji proizlazi iz udjela. Temelj je pouzdano pružanje usluga, održivost poslovanja i odgovornost za sredstva i imovinu. Ciljevi rasta i dobiti razmatraju se zajedno s javnom svrhom, tarifama, investicijskim potrebama i ograničenjima pojedine djelatnosti.

Trgovačka društva u vlasništvu odnosno suvlasništvu Općine Hum na Sutli od velikog su značaja za razvoj, utječu na zaposlenost i tržišnu kapitalizaciju, a podizanje kvalitete upravljanja njima od presudne je važnosti za osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Općine Hum na Sutli.

Za svako društvo Općina treba definirati očekivanja koja može ostvarivati u svojoj pravnoj ulozi. U potpunom vlasništvu HUMKOM-a očekivanja se utvrđuju neposrednije kroz nadležna tijela društva. U HUMPLIN-u vlasnička se politika koordinira s drugim članom, a kod manjinskog udjela u Zagorskom vodovodu koriste se članska i informacijska prava bez preuzimanja ovlasti većinskog vlasnika.

Poslovni planovi i izvješća trebaju omogućiti praćenje prihoda, rashoda, likvidnosti, zaduženja, ulaganja, javnih usluga i rizika. Prati se i stanje nekretnina i pokretnina društva, ali se ono vodi odvojeno od neposredne općinske imovine. Svaka subvencija, dokapitalizacija, jamstvo ili prijenos stvari zahtijeva zasebnu analizu, zakonitu odluku i transparentno evidentiranje.

Za svako trgovačko društvo u okviru vlasničkog praćenja potrebno je odrediti mjerljive ciljeve poslovanja i razvoja. Ciljevi moraju biti usklađeni s djelatnošću i osnivačkim aktima, uz jasnu odgovornost uprave i drugih tijela društva. Kod predviđenog povećanja kapitala HUMKOM-a prvo se provjerava izvršenje odluka iz 2026., potreba za dodatnim sredstvima i očekivani učinak.

Kontrole i izvještavanje

- Prikupljati financijska i upravljačka izvješća te utvrditi odstupanja od poslovnog plana, rizike i potrebne vlasničke odluke.
- Sudjelovati u radu skupština i pratiti izvršenje odluka u granicama udjela i članskih prava Općine.
- Provjeravati Izjave o fiskalnoj odgovornosti kada je Općina nadležni primatelj; za ostala društva osigurati preslike i koordinaciju s nadležnim javnim vlasnikom.

- Pratiti sukob interesa, transparentnost nabave, objavu propisanih podataka i sustav prijavljivanja nepravilnosti.
- U izvješćima prikazati učinak potpore i kapitalnih ulaganja na javnu uslugu, financijsku održivost i stanje imovine.
- Kod društava i ustanova kojima je povjerena općinska imovina provjeravati ugovorne obveze održavanja, osiguranja, evidencija i povrata.

Pravne osobe moraju organizirati unutarnje kontrole i nadzor prema primjenjivom pravnom okviru. Obveza i način unutarnje revizije provjeravaju se prema zakonskom obuhvatu i kriterijima. Pri vlasničkom praćenju razlikuju se zakonske obveze od preporuka Općine i očekivanja koja se mogu ostvariti kroz odluke nadležnih tijela društva. U izvješću Općinskom vijeću prikazuje se i gdje Općina zbog manjinskog ili zajedničkog udjela ima ograničen upravljački utjecaj.

6. SMJERNICE ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE HUM NA SUTLI

Smjernice povezuju nalaze o postojećoj imovini s mjerama za 2027.–2030. godine. Općina primjenjuje zakonske obveze upravljanja, načela odgovornosti, javnosti, učinkovitosti i predvidljivosti te odgovarajuće aktualno nacionalno strateško polazište. Provedba mora biti razmjerna veličini Općine, mogućnostima Jedinog upravnog odjela i stvarnom financijskom okviru.

Glavna svrha Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli je da nekretnine u vlasništvu Općine Hum na Sutli postanu jedan od važnih resursa gospodarskog razvoja te da se odgovorno upotrebljavaju, a temeljni cilj Strategije jest učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Hum na Sutli prema načelu dobrog gospodara odnosno optimalno koristiti nekretnine za svrhu za koju su namijenjene. Oni koji upravljaju moraju osigurati da se postupci eventualne prodaje vode sukladno važećim zakonskim i podzakonskim propisima te općim aktima Općine Hum na Sutli. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku iskorištenosti pojedine nekretnine uz što veći prinos za one nekretnine koje su temeljem pravnih poslova dane na slobodno tržište fizičkim i pravnim osobama. Radi zaštite dugoročnih interesa, Općina Hum na Sutli treba težiti da što veći udio nekretnina bude aktiviran kroz osnivanje prava građenja i/ili prava služnosti, što će omogućiti korištenje prema namjeni te povećati prihode Proračuna Općine Hum na Sutli. One nekretnine koje su financijski neisplative i traže velika ulaganja nužno je ponuditi na tržištu ukoliko se to u pojedinom slučaju pokaže ekonomski i gospodarski opravdanim.

Za imovinu koja služi javnoj usluzi ili socijalnoj potrebi rezultat se ocjenjuje prema koristi za stanovnike, sigurnosti, dostupnosti i održivosti troškova. Najveći tržišni prihod nije samostalni kriterij za prodaju škole, javnog prostora, stana namijenjenog stambenoj potrebi ili drugog važnog javnog sadržaja. Za tržišnu imovinu prate se prihod, naplata, trošak, potrebna ulaganja i mogućnosti dugoročnog korištenja.

6.1. Prostornoplanska dokumentacija

Prostorni plan uređenja je temeljni dokument prostornog razvoja svake jedinice lokalne samouprave pa tako i Općine Hum na Sutli.

Nakon provedene javne rasprave odnosno savjetovanja sa javnošću, plan usvaja predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, to jest Općinsko vijeće. Prostorni plan uređenja određuje područja za razvoj određenih djelatnosti i namjenu površina te uvjete za održivi i uravnoteženi razvitak. Prostorni razvoj naselja ili dijela naselja detaljnije se uređuje urbanističkim planom, kojeg u skladu s prostornim planom uređenja također donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

U polaznom stanju primjenjuje se Prostorni plan s XI. izmjenama i dopunama donesenima 30. lipnja 2026. i objavljenima u SG KZZ 32/26. Za konkretnu česticu provjeravaju se namjena, uvjeti provedbe, posebna ograničenja i infrastrukturni koridori u važećoj verziji plana i ISPU-u.

Na službenim stranicama treba osigurati lako dostupne odluke, važeće tekstove i poveznice na grafičke prikaze. Planirana kupnja ili prodaja zemljišta mora biti usklađena s prostornom namjenom. Sama mogućnost gradnje ne dokazuje riješeno vlasništvo, pristup ili komunalnu opremljenost, pa se te pretpostavke provjeravaju odvojeno.

6.2. Poslovni prostori

Primarni cilj je da poslovni prostori u vlasništvu Općine Hum na Sutli budu popunjeni optimalno te da se redovito vodi briga o pravovremenom raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora kao i o redovitoj naplati prihoda s osnova zakupnine. Također nužno je voditi brigu o nužnim ulaganjima kako se ne bi smanjila kvaliteta i uređenost prostora danih u zakup kao i o kontroli redovitog održavanja prostora od strane zakupnika.

Prostore za upravu i javne službe treba koristiti prema njihovoj svrsi, a za ostale prostore utvrditi opravdanu društvenu ili tržišnu namjenu. Pri izboru korisnika primjenjuju se zakon, općinski akti i transparentni kriteriji. Zakupnina, troškovi i obveze održavanja moraju biti jasni i povezani s konkretnim ugovorom.

Za 2027. prioritet je pregled postojećih prostora i ugovora, identifikacija praznih jedinica te provjera jesu li za njihov zakup ili ulaganje ispunjene pravne i tehničke pretpostavke. Ne pretpostavlja se automatska prodaja svih prostora koji nisu potrebni upravi. Prazan prostor može biti potreban za buduću javnu uslugu, privremeni smještaj ili društveni program; odluka se donosi na temelju usporedbe alternativa.

6.3. Darovanje

Za ostvarivanje projekata od javnog interesa Općina Hum na Sutli može nadležnom tijelu podnijeti zahtjev za darovanje nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske. Zahtjev se obrazlaže planiranom namjenom nekretnine i potkrepljuje dokumentacijom propisanom za pojedini postupak, sukladno važećim propisima o darovanju državnih nekretnina.

Darovane nekretnine koriste se u skladu s namjenom i uvjetima utvrđenima propisima, odlukom i ugovorom o darovanju. Općina prati ispunjavanje preuzetih obveza, uključujući ugovorene rokove i ograničenja raspolaganja, sukladno Uredbi o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja (NN 35/25).

Prema potrebama pojedinog projekta može se razmotriti i zakup, osnivanje prava građenja ili drugi dopušteni oblik korištenja državne nekretnine.

6.4. Imovinskopравни odnosi

Jedan od važnih zadataka u upravljanju nekretninama Općine Hum na Sutli jest rješavanje suvlasničkih odnosa s Republikom Hrvatskom i drugim suvlasnicima. Podaci o nekretninama u suvlasništvu vode se u Registru imovine. Prema potrebama upravljanja i provedbe projekata razmatraju se zamjena suvlasničkih udjela ili razvrgnuće suvlasničke zajednice na zakonom dopušten način, uz uvažavanje interesa Općine i prava ostalih suvlasnika.

Za nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske koje su prikladne za ostvarivanje javnih potreba i razvojnih projekata Općina može nadležnom tijelu podnijeti obrazloženi zahtjev za stjecanje prava vlasništva ili drugog odgovarajućeg prava. U zahtjevu se navode namjena nekretnine i svrha njezina korištenja.

Rješavanje imovinskopравnih odnosa provodi se na temelju aktualnih podataka o vlasništvu, pravima i teretima na nekretninama, uz poštovanje prava drugih osoba i pribavljanje procjene vrijednosti kada je potrebna. Način raspolaganja određuje se prema zakonu i općinskim aktima, uključujući neposrednu pogodbu u zakonom dopuštenim slučajevima.

Prava i obveze Općine povezani s državnim nekretninama ostvaruju se u skladu s mjerodavnim propisima te odgovarajućim odlukama odnosno ugovorima. Pri davanju nekretnina u vlasništvu Općine drugim osobama na korištenje uređuju se namjena, uvjeti korištenja, naknada kada je primjenjiva, odgovornost za održavanje i uvjeti povrata nekretnine.

6.5. Katastarska izmjera

Temelj za realno sagledavanje stanja, kao i za mogućnost realizacije svih planiranih projekata i ulaganja, jesu sređeni imovinsko-pravni odnosi. U osiguravanju sredstava za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina mogu sudjelovati županije, gradovi, općine te druge zainteresirane pravne i fizičke osobe.

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

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

U Humu na Sutli konkretan prioritet jest sudjelovanje u postupku obnove zemljišne knjige za k.o. Hum na Sutli prema odluci iz ožujka 2026., uz provjeru faze i općinskih obveza. Za ostale

katastarske općine i nerazvrstane ceste elaborati i upisi planiraju se po predmetima i raspoloživim sredstvima. Broj pripremljenih elaborata razlikuje se od broja dovršenih upisa, jer dovršetak ovisi i o nadležnim vanjskim tijelima.

6.6. Transparentnost sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Hum na Sutli

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

Objavljuju se Strategija, godišnji planovi i izvješća, propisani natječaji i odluke te ažurirani javni podatci o imovini. Pri objavi se poštuju pravo na pristup informacijama, zaštita osobnih podataka, poslovna tajna i druga zakonska ograničenja. Za svaki nedostupan podatak potrebno je primijeniti odgovarajuću pravnu osnovu.

Prije donošenja Strategije potrebno je provesti savjetovanje s javnošću prema Zakonu o pravu na pristup informacijama. Prijedlog se objavljuje s obrazloženjem i uputama za sudjelovanje, a po završetku savjetovanja objavljuje se izvješće. Razumno je osigurati zakonski predviđeno trajanje savjetovanja, u pravilu 30 dana, uz primjenu dopuštenih iznimaka samo kada su opravdane.

6.7. Registar imovine

Važna je smjernica Strategije da svi podaci u Registru imovine moraju biti konkretni, točni i redovito ažurirani, a kako bi pružali vjerodostojan uvid u opseg i strukturu nekretnina i pokretnina u vlasništvu Općine Hum na Sutli te je stoga nužno da osobe zadužene za poslove oko registra imovine redovito vode brigu o podacima, unosu novih podataka kao i brisanju starih a sve sa ciljem koji je analiziran na više mjesta u ovoj Strategiji.

Strategijom se definiraju sljedeći dugoročni (srednjoročni) ciljevi vođenja Registra imovine: 1. uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Hum na Sutli, 2. nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine Hum na Sutli, 3. kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom, 4. praćenje koristi i učinaka od upravljanja imovinom.

Registar imovine Općine Hum na Sutli redovito se ažurira i dopunjava podacima iz katastarskih, zemljišnoknjižnih, računovodstvenih i drugih odgovarajućih evidencija. Podaci o vlasništvu, korištenju i vrijednosti imovine usklađuju se prema nastalim promjenama i potrebama upravljanja.

Daljnje unaprjeđenje Registra usmjereno je na preglednost podataka i njihovu uporabu pri donošenju odluka, izradi godišnjih planova i praćenju provedbe Strategije. Poslovi vođenja Registra obavljaju se u okviru postojećeg ustroja i nadležnosti Općine.

6.8. Financijska vrijednost imovine

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

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

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

U odnosu na poslovne udjele Općine posebne zakonske obveze vezane uz najmanje 25 % kapitala relevantne su za HUMKOM i HUMPLIN prema potvrđenim polaznim udjelima. Ne proširuju se automatski na udio od 0,46 % u Zagorskom vodovodu; za taj se udio koriste ostala propisana članska prava. Ako se udjeli promijene, pravni obuhvat ponovno se provjerava.

O stjecanju udjela u kapitalu trgovačkog društva sukladno Zakonu o proračunu odlučuje predstavničko tijelo na prijedlog čelnika jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Proračun i proračunski korisnici, na početku poslovanja, moraju popisati imovinu i obveze te navesti njihove pojedinačne vrijednosti. Popis imovine i obveza mora se sastaviti i na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance. Imovina i obveze iskazuju se po računovodstvenom načelu nastanka događaja uz primjenu metode povijesnog troška. Imovina se početno iskazuje po trošku nabave (nabavnoj vrijednosti), odnosno po procijenjenoj vrijednosti. Dugotrajna imovina se, i nakon što je u cijelosti otpisana, zadržava u evidenciji i iskazuje u bilanci do trenutka prodaje, darovanja, drugog načina otuđenja ili uništenja. Vrijednost dugotrajne imovine ispravlja se po prosječnim godišnjim stopama.

Knjigovodstvena vrijednost utvrđuje se prema važećim računovodstvenim pravilima i povezuje s inventarnom karticom. Tržišna procjena za raspolaganje vodi se zasebno, s datumom i svrhom. Za darovanu ili novoutvrđenu imovinu potrebno je utvrditi odgovarajuću početnu vrijednost i dokumentaciju za priznavanje; ne koristi se paušalna procjena ukupnog portfelja.

Za značajnija ulaganja uspoređuju se početni trošak, redovito održavanje, osiguranje, potrošnja energije, životni vijek i korist za korisnike. Prioritet se određuje prema sigurnosti i obveznoj usluzi, stupnju pripremljenosti i dostupnim izvorima financiranja. Prihodi od prodaje ne smatraju se trajnim izvorom za pokriće svih redovitih troškova.

Planirana sredstva za provedbu Strategije usklađuju se s godišnjim proračunom. Tablice posebnih ciljeva sadrže planske pokazatelje i ne predstavljaju odobrenje potrošnje, procjenu vrijednosti pojedine nekretnine ili prihodovnu obvezu korisnika. Financijska razrada provodi

se godišnjim planovima, bez ponovnog zbrajanja sredstava već obuhvaćenih drugim programima.

6.9. Statistička evidencija imovine

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

Provedba Strategije prati se na temelju podataka iz postojećih evidencija Općine Hum na Sutli i pokazatelja rezultata utvrđenih u poglavlju 9. Strategije. Ti podaci služe za praćenje ostvarenja planiranih aktivnosti te pripremu godišnjih planova upravljanja nekretninama i pokretninama i izvješća o njihovoj provedbi.

7. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE HUM NA SUTLI

Strateško usmjerenje određuje svrhu i očekivani učinak upravljanja imovinom u razdoblju 2027.–2030. godine. Za Hum na Sutli ono se temelji na očuvanju javnih funkcija, zakonitom raspolaganju, pouzdanim evidencijama i provedivim godišnjim planovima. Općina održava postojeće javne sadržaje, priprema razvojne nekretnine i prati financijski učinak vlasničkih prava.

Aktivnosti se povezuju s Provedbenim programom Općine Hum na Sutli 2025.–2029., osobito s javnim i komunalnim sadržajima te razvojnim projektima. Kod vrtića, knjižnice i drugih planiranih objekata potrebno je uskladiti imovinske dosjee, tijek ulaganja i buduće upravljanje. Aktivnosti za 2030. godinu usklađuju se s tada važećim planskim dokumentima i proračunom Općine.

Misija upravljanja imovinom Općine Hum na Sutli je stvoriti uvjete i izgraditi kapacitete koji će osigurati i izradu kvalitetnih dokumenata upravljanja općinskom imovinom te omogućiti provedbu istih, a vezano uz organizirano, racionalno i javno upravljanje i nadzor nad općinskom imovinom, vođenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Hum na Sutli, u službi gospodarskog rasta i zaštite javnog interesa, poduzimanje potrebnih mjera za što učinkovitiju uporabu svih pojava oblika općinske imovine, pronalaženje i implementacija sustavnih rješenja upravljanja općinskom imovinom i optimalnih promjena koje mogu pridonijeti povećanju učinkovitosti ove javne usluge.

Vizija upravljanja imovinom Općine Hum na Sutli je sustavno, optimalno i dugoročno održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Hum na Sutli, temeljeno na načelima odgovornosti, javnosti, učinkovitosti i predvidljivosti, koje je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite javnog interesa, sa svrhom očuvanja imovine i njezine važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Strateški cilj upravljanja imovinom Općine Hum na Sutli je održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje općinskom imovinom.

8. KASKADIRANJE STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE HUM NA SUTLI

Sukladno članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 123/17 i 151/22) strateški cilj predstavlja dugoročni, odnosno srednjoročni cilj kojim se izravno potiče ostvarenje definiranog razvojnog smjera. Strateški cilj, dakle, ima zadatak provedbe strateškog usmjerenja, uz racionalnu uporabu raspoloživih resursa.

U Strategiji upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Hum na Sutli za razdoblje 2027.–2030. godine postavljen je strateški cilj upravljanja općinskom imovinom. Kao strateški cilj određeno je održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Hum na Sutli. Iz strateškog cilja upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Hum na Sutli izvodi se sedam posebnih ciljeva upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Hum na Sutli. Posebni ciljevi upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Hum na Sutli kao i programiranje pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti predstavljaju provedbu strategije upravljanja općinskom imovinom. Posebni ciljevi bit će raščlanjeni u pogledu programiranja pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti koje predstavljaju implementaciju posebnog cilja kao i neizravnu primjenu strateškog cilja.

Posebni ciljevi

- Poseban cilj 1.1. Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli.
- Poseban cilj 1.2. Unaprijeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Hum na Sutli kao (su)vlasnika trgovačkih društava.
- Poseban cilj 1.3. Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost.
- Poseban cilj 1.4. Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata.
- Poseban cilj 1.5. Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Hum na Sutli.
- Poseban cilj 1.6. Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja.
- Poseban cilj 1.7. Razvoj ljudskih potencijala, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Hum na Sutli.

Posebni ciljevi raščlanjaju se na mjere, projekte i aktivnosti. Njihova provedba prati se pomoću pokazatelja rezultata i polaznih i ciljanih vrijednosti, uz razradu konkretnih predmeta i godišnjih zadataka u godišnjim planovima upravljanja imovinom.

9. POSEBNI CILJEVI I S NJIMA POVEZANE MJERE

U nastavku su prikazani posebni ciljevi i s njima povezane mjere.

POSEBAN CILJ 1.1. „UČINKOVITO UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE HUM NA SUTLI“ PROVODIT ĆE SE PUTEM SLJEDEĆIH MJERA:

- 1. aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma)/povećanje broja nekretnina u vlasništvu Općine Hum na Sutli u najmu.**
- 2. smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina Hum na Sutli putem prodaje sukladno općem aktu Općine Hum na Sutli.**

U definiranju posebnog cilja „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli“ kreće se od polazišta da su nekretnine u vlasništvu Općine Hum na Sutli iznimno važan resurs kojim Općina Hum na Sutli mora efikasno raspolagati u cilju realizacije društvenog, obrazovnog i kulturnog napretka te zaštite za buduće naraštaje. Nekretnine Općine Hum na Sutli najvažniji su aspekt općinskog kapitala te je s istima potrebno postupati odgovorno od strane svih korisnika, upravitelja i imatelja. Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja općinskom imovinom moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i propisima.

Segmenti upravljanja i pojavnici oblici imovine koje ovaj poseban cilj obuhvaća u Godišnjem planu upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Hum na Sutli su poslovni prostori, stanovi, građevinsko i poljoprivredno zemljište te povezani javni i komunalni sadržaji. Državne nekretnine obrađuju se prema zasebnom zakonskom režimu i nadležnom upravitelju.

POSEBAN CILJ 1.2. „UNAPRJEĐENJE KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA I VRŠENJE KONTROLA OPĆINE HUM NA SUTLI KAO (SU)VLASNIKA TRGOVAČKIH DRUŠTAVA“ PROVODIT ĆE SE PUTEM SLJEDEĆIH MJERA:

- 1. implementiranje operativnih mjera upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Hum na Sutli i redovito praćenje operativnih mjera.**
- 2. jačanje učinkovitosti poslovanja i praćenje poslovanja trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Hum na Sutli.**

U definiranju posebnog cilja 1.2. polazi se od važnosti doprinosa povećanju razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Hum na Sutli što će u konačnici voditi jačanju gospodarske konkurentnosti Općine Hum na Sutli te ostvarivanju infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva. Područja upravljanja koja ovaj poseban cilj obuhvaća u Godišnjem planu upravljanja općinskom imovinom je: upravljanje dionicama i udjelima u trgovačkim društvima od posebnog interesa za Općinu Hum na Sutli.

POSEBAN CILJ 1.3. „USPOSTAVITI JEDINSTVEN SUSTAV I KRITERIJE U PROCJENI VRIJEDNOSTI POJEDINOG OBLIKA IMOVINE, KAKO BI SE POŠTIVALO VAŽEĆE ZAKONODAVSTVO I ŠTO TRANSPARENTNIJE ODREDILA NJEZINA VRIJEDNOST“ PROVODIT ĆE SE PUTEM SLJEDEĆE MJERE:

- 1. snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine u vlasništvu Općine Hum na Sutli.**

U definiranju ovog posebnog cilja naglasak je stavljen na osiguranje transparentnosti tržišta nekretnina. Za sve nekretnine koje Općina Hum na Sutli namjerava prodavati tijekom godine vršit će se procjena vrijednosti istih.

Područja upravljanja koja ovaj poseban cilj obuhvaća u Godišnjem planu upravljanja općinskom imovinom su utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu Općine Hum na Sutli i izrada baze podataka radi osiguranja transparentnosti tržišta nekretnina.

POSEBAN CILJ 1.4. „USKLAĐENJE I KONTINUIRANO PREDLAGANJE TE DONOŠENJE NOVIH AKATA“ PROVODIT ĆE SE PUTEM SLJEDEĆE MJERE:

- 1. predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja općinskom imovinom u vlasništvu Općine Hum na Sutli.**

U definiranju posebnog cilja „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ polazi se od važnosti adekvatne regulacije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Hum na Sutli te potrebe za efikasnim, pojednostavljenim i transparentnim postupanjem u okviru raspolaganja općinskom imovinom. Radi se o kontinuiranom procesu, koji nameće potrebu za dosljednom analizom postojećeg stanja te provedbom stalne regulacije u svrhu aktivacije neaktivne općinske imovine.

Područja upravljanja obuhvaćaju unaprjeđenje postupanja i usklađivanje poslova u upravljanju općinskom imovinom te povećanje efikasnosti upravljanja općinskom imovinom.

POSEBAN CILJ 1.5. „USTROJ, VOĐENJE I REDOVNO AŽURIRANJE INTERNE EVIDENCIJE OPĆINSKE IMOVINE KOJOM UPRAVLJA OPĆINA HUM NA SUTLI“ PROVODIT ĆE SE PUTEM SLJEDEĆIH MJERA:

- 1. funkcionalna uspostava Evidencije imovine Općine Hum na Sutli.**
- 2. dostavljanje podataka i promjena predmetnih podataka u Središnji registar državne imovine.**

U definiranju posebnog cilja „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Hum na Sutli“ interna evidencija imovine omogućava sveobuhvatnost autentičnih i redovito ažuriranih pravnih, fizičkih, ekonomskih i financijskih podataka o imovini. Interna evidencija općinske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja općinskom imovinom kojom upravlja Općina Hum na Sutli, internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom te javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovine kojom Općina Hum na Sutli raspolaže.

Dostava podataka u Središnji registar uređena je Zakonom o Središnjem registru državne imovine, Uredbom iz NN 3/20 i Pravilnikom iz NN 37/24. Općina Hum na Sutli postupi prema propisanom obuhvatu, rokovima i ovlaštenjima za službeni unos podataka.

POSEBAN CILJ 1.6. „PRIPREMA, REALIZACIJA I IZVJEŠTAVANJE O PRIMJENI AKATA STRATEŠKOG PLANIRANJA“ PROVODIT ĆE SE PUTEM SLJEDEĆE MJERE:

- 1. unaprjeđenje upravljanja imovinom Općine Hum na Sutli putem akata strateškog planiranja.**

U definiranju posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ polazi se od potrebe za unaprjeđenjem okvira strateškog planiranja u svrhu učinkovitog upravljanja općinskom imovinom.

Područja upravljanja koja ovaj poseban cilj obuhvaća u Godišnjem planu upravljanja općinskom imovinom su usvajanje Godišnjeg plana upravljanja imovinom, Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama i ostalih strateških akata upravljanja imovinom.

POSEBAN CILJ 1.7. „RAZVOJ LJUDSKIH POTENCIJALA, INFORMACIJSKO-KOMUNIKACIJSKE TEHNOLOGIJE I FINACIJSKOG ASPEKTA OPĆINE HUM NA SUTLI“ PROVODIT ĆE SE PUTEM SLJEDEĆIH MJERA:

- 1. strateško upravljanje ljudskim potencijalima.**
- 2. poboljšanje informatizacije i digitalizacije.**
- 3. poboljšanje financijskog upravljanja.**

Poseban cilj „Razvoj ljudskih potencijala, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Hum na Sutli“ važna je podloga za uspješnu implementaciju prethodno opisanih ciljeva Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli za razdoblje 2027.–2030. godine.

Tablica 6. Pregled posebnih ciljeva i mjera	
POSEBNI CILJEVI	MJERE
Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli“	1. aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma)/povećanje broja nekretnina u vlasništvu Općine Hum na Sutli u najmu. 2. smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina Hum na Sutli putem prodaje sukladno općem aktu Općine Hum na Sutli.
Poseban cilj 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Hum na Sutli kao (su)vlasnika trgovačkih društava“	1. implementiranje operativnih mjera upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Hum na Sutli i redovito praćenje operativnih mjera. 2. jačanje učinkovitosti poslovanja i praćenje poslovanja trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Hum na Sutli.
Poseban cilj 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“	1. snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine u vlasništvu Općine Hum na Sutli.
Poseban cilj 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“	1. predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja općinskom imovinom u vlasništvu Općine Hum na Sutli.
Poseban cilj 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Hum na Sutli“	1. funkcionalna uspostava Evidencije imovine Općine Hum na Sutli. 2. dostavljanje podataka i promjena predmetnih podataka u Središnji registar državne imovine.

Tablica 6. Pregled posebnih ciljeva i mjera	
POSEBNI CILJEVI	MJERE
Poseban cilj 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“	1. unaprjeđenje upravljanja imovinom Općine Hum na Sutli putem akata strateškog planiranja.
Poseban cilj 1.7. „Razvoj ljudskih potencijala, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Hum na Sutli“	1. strateško upravljanje ljudskim potencijalima. 2. poboljšanje informatizacije i digitalizacije. 3. poboljšanje financijskog upravljanja.

Ciljane vrijednosti u tablicama s prikazom posebnih ciljeva predstavljaju planske pretpostavke za razdoblje 2027.–2030. i potvrđuju se godišnjim planovima. Broj ugovora i akata odnosi se na ostvarenje u cijelom razdoblju, osim kada je izričito navedeno godišnje praćenje. Postotak obuhvata ili naplate predstavlja udio u odgovarajućoj utvrđenoj osnovici i ne može biti veći od 100 %.

9.1. POSEBAN CILJ 1.1. – „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli“

PRILOG 1: POSEBAN CILJ 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli“ Razdoblje: 2027.–2030. POSLOVNI PROSTORI								
MJERA	PRAVNO/UPRAVNI INSTRUMENTI PROVEDBE MJERE	AKTIVNOSTI/NAČIN OSTVARENJA	OPIS AKTIVNOSTI	POKAZATELJI REZULTATA	MJERNA JEDINICA ZA POKAZATELJ REZULTATA	POLAZNA I CILJANA VRIJEDNOST MJERNE JEDINICE	PROJEKT	OPIS PROJEKTA
1. Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma)	Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) Statut Općine Hum na Sutli (SG KZZ 9/21) Odluka o raspolaganju nekretninama u	1. Sklapanje ugovora o zakupu s trgovačkim društvima, ustanovama, udrugama i ostalim potencijalnim korisnicima	Potpisivanje ugovora o zakupu s fizičkom ili pravnom osobom koja ispunjava zakonske i natječajne uvjete te uvjete podmirjenja obveza prema Općini. Za korištenje prostora u javnom interesu primjenjuje se odgovarajuća pravna osnova.	Broj sklopljenih ugovora o zakupu poslovnih prostora	Broj	Polazno (0) Ciljano (2)	Davanje poslovnog prostora u zakup	U okviru izdanih poslovnih prostora obavljat će se djelatnosti za koje je prostor dan u zakup. Ciljana vrijednost odnosi se na ugovore sklopljene u razdoblju 2027.–2030.

2. Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina Hum na Sutli putem prodaje	vlasništvu Općine Hum na Sutli (SG KZZ 4/16)	1. Sklapanje ugovora o kupoprodaji temeljem provedenog javnog natječaja (javno nadmetanje/javno prikupljanje ponuda) ili neposrednom pogodbom kada su ispunjeni zakonski uvjeti	Kupoprodaja – javni natječaj – sastavljanje popisa poslovnih prostora namijenjenih prodaji, prikupljanje i obrada dokumentacije, procjena vrijednosti nekretnine, donošenje odluke, provedba natječaja, sklapanje kupoprodajnog ugovora i ažuriranje interne evidencije imovine.	Broj sklopljenih kupoprodajnih ugovora	Broj	Polazno (0) Ciljano (0)	Prodaja poslovnih prostora	U razdoblju 2027.–2030. ne planira se prodaja poslovnih prostora potrebnih za rad uprave i javne sadržaje. Eventualna prodaja viška prostora određuje se godišnjim planom nakon provjere potrebe i tržišne procjene.
---	--	---	--	--	------	----------------------------	----------------------------	--

PRILOG 1a: POSEBAN CILJ 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli“
Razdoblje: 2027.–2030.
STANOVI

MJERA	PRAVNO/UPRAVNI INSTRUMENTI PROVEDBE MJERE	AKTIVNOSTI/NAČIN OSTVARENJA	OPIS AKTIVNOSTI	POKAZATELJI REZULTATA	MJERNA JEDINICA ZA POKAZATELJ REZULTATA	POLAZNA I CILJANA VRIJEDNOST MJERNE JEDINICE	PROJEKT	OPIS PROJEKTA
1. Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma)	Zakon o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20; prestanak važenja glave XIII. prema NN 36/24) Zakon o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/24) Odluka o davanju stanova u najam (SG KZZ 45/26) Statut Općine Hum na Sutli (SG KZZ 9/21)	1. Sklapanje ugovora o najmu stanova	Potpisivanje ugovora o najmu s osobom koja ispunjava uvjete važeće općinske odluke; prethodna provjera stambene jedinice, uporabnog stanja i prava Općine.	Broj sklopljenih ugovora o najmu stanova	Broj	Polazno (0) Ciljano (1)	Prodaja i davanje u najam stanova u vlasništvu Općine	Davanje stanova u najam temeljem sklopljenih ugovora o najmu. Plan za 2026. navodi četiri stana, tri u najmu i jedan slobodan. Cilj je sklopiti ugovor za slobodan stan ako je i dalje raspoloživ, nakon potrebnog uređenja i zakonite dodjele.

2. Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina Hum na Sutli putem prodaje	Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (objave i uvjetno stupanje izmjene iz NN 52/25 navedeni u poglavlju 3.1.) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) Statut Općine Hum na Sutli (SG KZZ 9/21) Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli (SG KZZ 4/16)	1. Sklapanje ugovora o kupoprodaji temeljem provedenog javnog natječaja ili neposrednom pogodbom kada su ispunjeni zakonski uvjeti	Kupoprodaja – sastavljanje popisa stanova namijenjenih prodaji, prikupljanje i obrada dokumentacije, procjena vrijednosti, donošenje odluke o prodaji, provedba odgovarajućeg postupka, sklapanje ugovora, primopredaja i ažuriranje evidencije imovine.	Broj sklopljenih kupoprodajnih ugovora	Broj	Polazno (0) Ciljano (0)	U razdoblju 2027.–2030. planira se zadržavanje postojećeg stambenog fonda. Prodaja stanova ne planira se; promjena tog usmjerenja zahtijeva obrazloženu odluku i izmjenu godišnjeg plana.
---	---	--	--	--	------	----------------------------	---

PRILOG 1b: POSEBAN CILJ 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli“
Razdoblje: 2027.–2030.
GRAĐEVINSKA I POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA

MJERA	PRAVNO/UPRAVNI INSTRUMENTI PROVEDBE MJERE	AKTIVNOSTI/ NAČIN OSTVARENJA	OPIS AKTIVNOSTI	POKAZATELJI REZULTATA	MJERNA JEDINICA ZA POKAZATELJ REZULTATA	POLAZNA I CILJANA VRIJEDNOST MJERNE JEDINICE	PROJEKT	OPIS PROJEKTA
1. Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma)	Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (objave i uvjetno stupanje izmjene iz NN 52/25 navedeni u poglavlju 3.1.) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/18, 115/18, 98/19 i 57/22; uvjetno stupanje dopune NN 136/25) Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25) Zakon o gradnji (NN 155/25) Odluka o raspolaganju nekretninama u	1. Sklapanje ugovora o zakupu poljo-privrednih zemljišta u vlasništvu Općine Hum na Sutli	Potpisivanje ugovora o zakupu s fizičkom ili pravnom osobom koja ispunjava zakonske i natječajne uvjete. Prije postupka utvrđuju se vlasništvo, raspoloživost, površina i dopušteni način korištenja zemljišta.	Broj sklopljenih ugovora o zakupu poljo-privrednih zemljišta	Broj	Polazno (0) Ciljano (4)	Davanje u zakup poljo-privrednih zemljišta u vlasništvu Općine Hum na Sutli	Općina će u razdoblju 2027.–2030. za raspoloživa zemljišta u vlastitom vlasništvu pripremiti postupke zakupa prema zakonu i općinskim aktima. Državno zemljište obrađuje se odvojeno, prema posebnom zakonskom programu raspolaganja.

2. Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina Hum na Sutli putem prodaje	vlasništvu Općine Hum na Sutli (SG KZZ 4/16)	1. Sklapanje ugovora o kupoprodaji građevinskog zemljišta temeljem provedenog javnog natječaja ili neposrednom pogodbom kada su ispunjeni zakonski uvjeti	Kupoprodaja – javni natječaj – sastavljanje popisa građevinskih zemljišta namijenjenih prodaji, prikupljanje i obrada dokumentacije, procjena vrijednosti nekretnine, donošenje odluke o prodaji, provedba postupka, sklapanje ugovora, primopredaja zemljišta i ažuriranje interne evidencije imovine.	Broj sklopljenih kupoprodajnih ugovora	Broj	Polazno (0) Ciljano (3)	Prodaja građevinskih zemljišta u vlasništvu Općine Hum na Sutli	Općina će u razdoblju 2027.–2030. pripremiti prodaju zemljišta koja nisu potrebna za javne i razvojne potrebe, nakon provjere prava, prostorne namjene i vrijednosti. Cilj je okvirna pretpostavka; konkretni predmeti određuju se godišnjim planom.
---	--	---	---	--	------	----------------------------	---	--

9.2. POSEBAN CILJ 1.2. – „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Hum na Sutli kao (su)vlasnika trgovačkih društava“

PRILOG 2: POSEBAN CILJ 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Hum na Sutli kao (su)vlasnika trgovačkih društava“ Razdoblje: 2027.–2030.

MJERA	PRAVNO/UPRAVNI INSTRUMENTI PROVEDBE MJERE	AKTIVNOSTI/ NAČIN OSTVARENJA	OPIS AKTIVNOSTI	POKAZATELJI REZULTATA	MJERNA JEDINICA ZA POKAZATELJ REZULTATA	POLAZNA I CILJANA VRIJEDNOST MJERNE JEDINICE	PROJEKT	OPIS PROJEKTA
1. Implementiranje operativnih mjera upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Hum na Sutli	Zakon o trgovačkim društvima (objave navedene u poglavlju 3.1.) Zakon o proračunu (NN 144/21) Zakon o fiskalnoj odgovornosti (NN 111/18 i 83/23) Uredba o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila (NN 95/19) Zakon o pravu na pristup informacijama	1. Prikupljati i analizirati izvješća o poslovanju dostavljena od trgovačkih društava	Zaprimanje i analiziranje financijskih izvještaja, Izjave o fiskalnoj odgovornosti, popunjenog Upitnika, Plana otklanjanja slabosti i nepravilnosti te izvješća o otklonjenim slabostima, prema zakonskoj nadležnosti. Za društva kod kojih Općina nije nadležni primatelj osiguravaju se dostupna izvješća i koordinacija s drugim javnim vlasnicima.	Broj prikupljenih izvještaja	Broj	Polazno (3) Ciljano (3) Godišnje; HUMKOM, HUMPLIN i Zagorski vodovod.	Sustavno upravljanje i nadzor nad trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Hum na Sutli	Osiguranje redovitog prikupljanja, analize i evaluacije izvješća o poslovanju trgovačkih društava te ažuriranje registra imenovanih članova uprava i nadzornih odbora u svrhu jačanja transparentnosti,

	(NN 25/13, 85/15 i 69/22)	2. Ažuriranje registra imenovanih članova nadzornih odbora i uprava društava	Popunjavati i ažurirati Registar imenovanih članova nadzornih odbora i uprava trgovačkih društava te ga objaviti na internetskoj stranici u propisanom opsegu.	Broj donesenih odluka	Broj	Polazno (3) Ciljano (3) U razdoblju 2027.–2030.; prema stvarnim imenovanjima.		odgovornosti i učinkovitosti u upravljanju.
2. Jačanje učinkovitosti poslovanja i praćenje poslovanja trgovačkih društava u (su)vlasništvu u Općine Hum na Sutli		1. Definiranje adekvatne i pravovremene komunikacije vlasničkih očekivanja prema predstavničkim tijelima trgovačkih društava	Razvoj aktivne komunikacije s nadležnim tijelima društava. Očekivanja o poslovanju i raspodjeli dobiti usklađuju se s javnom svrhom, financijskim stanjem i vlasničkim udjelom Općine.	Prihodi od dobiti trgovačkih društava	Prihodi od dobiti trgovačkih društava	Poslovna godina završena s dobiti	Praćenje i unaprjeđenje poslovanja trgovačkih društava od posebnog interesa za Općinu Hum na Sutli	Definiranje jasne komunikacije vlasničkih očekivanja i sustavno praćenje godišnjih i srednjoročnih planova poslovanja društava. Cilj je unaprijediti njihovu operativnu učinkovitost i osigurati bolje usklađivanje s razvojnim ciljevima Općine Hum na Sutli, u granicama njezinih članskih prava.
		2. Zaprimanje, obrada i analiza godišnjih i srednjoročnih planova dostavljenih od strane trgovačkih društava od posebnog interesa za Općinu Hum na Sutli	Pravodobno i potpuno informiranje o poslovanju trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Hum na Sutli.	Broj zaprimljenih planova	Broj	Polazno (3) Ciljano (3) Godišnje, u opsegu dostupnom Općini.		

9.3. POSEBAN CILJ 1.3. – „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“

PRILOG 3: POSEBAN CILJ 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“ Razdoblje: 2027.–2030.								
MJERA	PRAVNO/UPRAVNI INSTRUMENTI PROVEDBE MJERE	AKTIVNOSTI/NAČIN OSTVARENJA	OPIS AKTIVNOSTI	POKAZATELJI REZULTATA	MJERNA JEDINICA ZA POKAZATELJ REZULTATA	POLAZNA I CILJANA VRIJEDNOST MJERNE JEDINICE	PROJEKT	OPIS PROJEKTA
1. Snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine u vlasništvu Općine Hum na Sutli	Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20 i 12/24) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti	1. Sklapanje okvirnog ugovora sa sudskim vještakom građevinske struke (procjeniteljem)	Prodaji nekretnina prethodi procjena tržišne vrijednosti nekretnine koju utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske struke ili stalni sudski procjenitelj. Procjenu može obavljati ovlašteni procjenitelj s kojim je sklopljen ugovor za izradu elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina.	Broj sklopljenih ugovora godišnje	Broj	Polazno (0) Ciljano (1) Godišnje, prema potrebi i postupku nabave.	Procjena i evidentiranje stvarnog stanja općinske imovine	Sklapanje okvirnog ugovora sa sudskim vještakom građevinske struke u svrhu stručne procjene vrijednosti i stanja nekretnina.

	nekretnina (NN 105/15) Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (NN 158/23 i 154/24)	2. Procjena (utvrđivanje) vrijednosti nekretnina namijenjenih prodaji	Približne vrijednosti zemljišta utvrđuju se kao općenite, prosječne vrijednosti zemljišta na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena, primarno ovisno o namjeni površina, načinu korištenja i uređenju površina, kategoriji i lokaciji te o drugim obilježjima nekretnina. Pri utvrđivanju približnih vrijednosti ne uzimaju se u obzir doprinosi. Ako ne postoji dovoljan broj poredbenih kupoprodajnih cijena na promatranom području, približna vrijednost može se utvrditi deduktivnom metodom ili komparativnom analizom s drugim područjem. Približna vrijednost zemljišta iskazuje se kao iznos u eurima po četvornome metru površine za uzor-česticu. Za konkretno raspolaganje izrađuje se odgovarajuća tržišna procjena.	Broj procijenjenih nekretnina	Broj	Polazno (0) Ciljano (12) Ukupno u razdoblju 2027.–2030.	Dobiveni podaci koristit će se za utvrđivanje tržišne vrijednosti imovine namijenjene prodaji i ažuriranje evidencije imovine Općine Hum na Sutli.
--	--	--	---	--------------------------------------	-------------	--	---

		3. Izrada procjemenog elaborata	Dokument kojim se procjena vrijednosti nekretnina jasno i transparentno prezentira u pisanom obliku, a obuhvaća nalaz i mišljenje stalnoga sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu stalnoga sudskog procjenitelja. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom. Ako se procjembeni elaborat izrađuje za procjenu vrijednosti naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu ili za djelomično izvlaštenu nekretninu, za procjenu naknade za ustanovljenje zakupa i za procjenu naknade za ustanovljenje služnosti, za svaku će se nekretninu koja je predmet tog pravnog posla izraditi zasebni procjembeni elaborat.	Broj izrađenih elaborata godišnje	Broj	Polazno (0) Ciljano (3) Godišnje; opseg se potvrđuje prema stvarnim predmetima.		
--	--	---------------------------------	---	-----------------------------------	------	---	--	--

9.4. POSEBAN CILJ 1.4. – „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“

PRILOG 4: POSEBAN CILJ 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ Razdoblje: 2027.–2030.								
MJERA	PRAVNO/UPRAVNI INSTRUMENTI PROVEDBE MJERE	AKTIVNOSTI/NAČIN OSTVARENJA	OPIS AKTIVNOSTI	POKAZATELJ I REZULTATA	MJERNA JEDINICA ZA POKAZATELJ REZULTATA	POLAZNA I CILJANA VRIJEDNOST MJERNE JEDINICE	PROJEKT	OPIS PROJEKTA
1. Predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja općinskom imovinom	Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (objave i uvjetno stupanje izmjene iz NN 52/25 navedeni u poglavlju 3.1.) Zakon o pravu na pristup informacijama (NN 25/13, 85/15 i 69/22) Statut Općine Hum na Sutli (SG KZZ 9/21) Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli (SG KZZ 4/16) Odluka o donošenju Strategije upravljanja	1. Analiza postojećih akata u području upravljanja općinskom imovinom i poticanje izmjene i dopune istih	Izrada prijedloga izmjena i dopuna postojećih akata prema rezultatima analize njihove usklađenosti s važećim propisima i potrebama upravljanja imovinom, uz provedbu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću kada je propisano.	Izmjena postojećih akata	Broj	Polazno (0) Ciljano (2)	Unaprjeđenje normativnog okvira za upravljanje općinskom imovinom	Analiza postojećih akata, sudjelovanje u izradi novih te izmjenama i dopunama postojećih propisa iz područja upravljanja općinskom imovinom. Cilj je osigurati usklađenost s važećim zakonodavstvom i unaprijediti pravni okvir za učinkovito i transparentno raspolaganje
		2. Participacija u postupcima izrade prijedloga novih akata ili izmjene i dopune postojećih	Usklađenje propisa s odredbama kojima se uređuje upravljanje općinskom imovinom.	Broj novih akata	Broj	Polazno (0) Ciljano (2)		

	nekretninama i pokretninama Općine Hum na Sutli za razdoblje 2027.–2030., nakon donošenja	3. Participacija u radu stručnih radnih skupina općinske uprave	Savjetovanje s javnošću za akte za koje je propisano.	Broj savjetovanja	Broj	Polazno (4) Ciljano (4)		općinskom imovinom.
			Usvajanje dokumenata.	Broj usvojenih akata	Broj	Polazno (2) Ciljano (4)		

9.5. POSEBAN CILJ 1.5. – „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Hum na Sutli“

PRILOG 5: POSEBAN CILJ 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Hum na Sutli“ Razdoblje: 2027.–2030.								
MJERA	PRAVNO/UPRAVNI INSTRUMENTI PROVEDBE MJERE	AKTIVNOSTI/NAČIN OSTVARENJA	OPIS AKTIVNOSTI	POKAZATELJI REZULTATA	MJERNA JEDINICA ZA POKAZATELJ REZULTATA	POLAZNA I CILJANA VRIJEDNOST MJERNE JEDINICE	PROJEKT	OPIS PROJEKTA
1. Funkcionalna uspostava evidencije imovine Općine Hum na Sutli	Zakon o Središnjem registru državne imovine (NN 112/18) Uredba o Središnjem registru državne imovine (NN 3/20) Pravilnik o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom državne imovine (NN 37/24) Odluka o uspostavi Registra imovine Općine Hum na Sutli (SG KZZ 34/19)	1. Klasifikacija imovine i standardizacija podataka o imovini	Klasifikacija imovine u izrađenoj internoj evidenciji imovine po utvrđenim odredbama. Razlikuju se čestica, građevina i posebni dio građevine te izravna općinska imovina i imovina drugih pravnih osoba.	Pojavni oblici općinske imovine u internim evidencijama	Broj zapisa; postotak obuhvata	Nekretnine: 463 zapisa i 417 različitih oznaka čestica u registru iz studenoga 2025.; broj se ažurira. Financijska imovina: Polazno (nije potvrđeno) Ciljano (100 %) Pokretnine: Polazno (nije potvrđeno) Ciljano (100 %)	Projekt implementacija upravljanja imovinom	Uspostava Evidencije imovine kroz klasifikaciju imovine / standardizaciju podataka o imovini. Za postojeći registar provodi se nadogradnja i usklađenje, uz očuvanje povijesti promjena.

		2. Redovito ažuriranje i objava podataka o imovini u internoj evidenciji imovine Općine Hum na Sutli	Vođenje evidencije općinske imovine.	Kontinuirano ažuriranje i objava podataka u internoj evidenciji	Postotak obuhvata	Polazno (nije potvrđeno) Ciljano (100 %) Udio evidentiranih dokumentiranih promjena; javna objava u zakonom dopuštenom opsegu.		Sveobuhvatna, autentična i redovito ažurirana Evidencija imovine.
2. Dostavljanje podataka i promjena predmetnih podataka u Središnji registar državne imovine		3. Jednom mjesečno provjera promjena i slanje podataka o imovini u Središnji registar državne imovine	Mjesečno ažuriranje podataka o imovini i dostava u Središnji registar državne imovine prema zakonskom obuhvatu, rokovima i ovlaštenjima za unos.	Broj provjera i ažuriranja podataka	Broj	Polazno (nije potvrđeno) Ciljano (12) Godišnje provjere; dostava prema promjenama i propisanim rokovima.	Dostava podataka i promjena podataka u Središnji registar državne imovine	Općina Hum na Sutli dostavit će podatke u Središnji registar i postupiti sukladno zakonu. Prije dostave potvrđuju se nadležnost, obuhvat i službena prava pristupa.

9.6. POSEBAN CILJ 1.6. – „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“

PRILOG 6: POSEBAN CILJ 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ Razdoblje: 2027.–2030.								
MJERA	PRAVNO/UPRAVNI INSTRUMENTI PROVEDBE MJERE	AKTIVNOSTI/NAČIN OSTVARENJA	OPIS AKTIVNOSTI	POKAZATELJI REZULTATA	MJERNA JEDINICA ZA POKAZATELJ REZULTATA	POLAZNA I CILJANA VRIJEDNOST MJERNE JEDINICE	PROJEKT	OPIS PROJEKTA
1. Unapređenje upravljanja općinskom imovinom putem akata strateškog planiranja	Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17 i 151/22) Zakon o pravu na pristup informacijama (NN 25/13, 85/15 i 69/22) Statut Općine Hum na Sutli (SG KZZ 9/21) Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama Općine Hum na	1. Priprema, izrada i usvajanje Izvješća o provedbi Godišnjeg plana upravljanja imovinom za prethodnu godinu	Izrada prijedloga Izvješća o provedbi Godišnjeg plana upravljanja imovinom i usvajanje dokumenta. Izvješće prikazuje ostvarenje ciljeva, aktivnosti, prihode, rashode i odstupanja od godišnjeg plana.	Prijedlog Izvješća o provedbi Godišnjeg plana upravljanja imovinom	Broj	Polazno (1) Ciljano (1) Godišnje; završno izvješće za 2030. u 2031.	Projekt implementacija upravljanja imovinom	Izrada Plana upravljanja nekretninama i pokretninama i Izvješća o provedbi Godišnjeg plana upravljanja nekretninama i pokretninama a. Dokumenti se usklađuju sa Strategijom, proračunom i stvarnim
		2. Priprema, izrada i usvajanje Godišnjeg plana upravljanja imovinom za godine 2027.–2030.	Izrada prijedloga Godišnjeg plana upravljanja imovinom, provedba savjetovanja sa zainteresiranom javnošću u propisanom opsegu i usvajanje dokumenta.	Prijedlog Godišnjeg plana upravljanja imovinom	Broj	Polazno (1) Ciljano (1) Godišnje; polazište je objavljeni Plan za 2026.		

	Sutli za razdoblje 2027.–2030., nakon donošenja	3. Revidiranje Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli za razdoblje 2027.–2030.	Ažuriranje i uskladba dokumenta s novim aktima i podacima.	Revidirana Strategija	Broj	Prema potrebi		stanjem imovine.
--	---	---	--	-----------------------	------	---------------	--	------------------

9.7. POSEBAN CILJ 1.7. – „Razvoj ljudskih potencijala, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Hum na Sutli“

PRILOG 7: POSEBAN CILJ 1.7. „Razvoj ljudskih potencijala, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Hum na Sutli“ Razdoblje: 2027.–2030.								
MJERA	PRAVNO/UPRAVNI INSTRUMENTI PROVEDBE MJERE	AKTIVNOSTI/ NAČIN OSTVARENJA	OPIS AKTIVNOSTI	POKAZATELJI REZULTATA	MJERNA JEDINICA ZA POKAZATELJ REZULTATA	POLAZNA I CILJANA VRIJEDNOST MJERNE JEDINICE	PROJEKT	OPIS PROJEKTA
1. Strateško upravljanje ljudskim potencijalima	Zakon o službenicima i namještenicima u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 86/08, 61/11, 4/18, 112/19 i 17/25) Pravilnik o unutarnjem redu Jedinstvenog upravnog odjela i izmjene; posljednje IV. izmjene SG KZZ 35/26	1. Provedba edukacija i stručnih usavršavanja	Izrada plana usavršavanja službenika Jedinstvenog upravnog odjela.	Broj provedenih edukacija	Broj	Polazno (0) Ciljano (8) Ukupno u razdoblju 2027.–2030.	Razvoj ljudskih potencijala	Kontinuirano ulaganje u stručni razvoj zaposlenika kroz edukacije i usavršavanja te provedbu transparentnih postupaka zapošljavanja putem javnih natječaja kada se utvrdi potreba i osiguraju sredstva.
		2. Raspisivanje i objava Javnog natječaja	Objava Javnog natječaja prema godišnjem Planu prijma. Novo zapošljavanje radi provedbe Strategije zasad se ne planira.	Broj traženih izvršitelja	Broj	Polazno (0) Ciljano (0)		
			Utvrdjivanje liste kandidata, testiranje, intervju, objava rezultata i objava rješenja o prijmu, ako se utvrdi potreba za zapošljavanjem.	Broj novozaposlenih	Broj	Polazno (0) Ciljano (0)		

2. Poboljšanje informatizacije i digitalizacije	Zakon o javnoj nabavi (NN 120/16, 114/22 i 48/26) Pravilnik o provedbi postupka jednostavne nabave Općine Hum na Sutli (SG KZŽ 27/26) Zakon o arhivskom gradivu i arhivima (NN 61/18, 98/19, 114/22 i 36/24)	1. Traženje ponude od postojećeg dobavljača	Traženje ponude, uz provjeru potreba i primjenu odgovarajućeg postupka nabave.	Zahtjev za ponudom	Broj	Polazno (0) Ciljano (1) Jedan postupak u planskom razdoblju.	Uvođenje digitalne arhive	Tijekom 2027.–2030. planira se poboljšanje postojeće ili uvođenje digitalne arhive, povezivanje dokumenata s jedinicama imovine te uređenje pristupa i sigurnosnih kopija podataka.
		2. Prihvaćanje ponude i uspostava plana izvođenja	Razmatranje i prihvaćanje ponude.	Odluka o prihvaćanju ponude	Broj akata	Polazno (0) Ciljano (1)		
3. Poboljšanje financijskog upravljanja	Zakon o proračunu (NN 144/21) Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (NN 158/23 i 154/24)	1. Dodatna automatizacija praćenja potraživanja imovine	Unaprjeđenje postojećeg aplikativnog modela.	Povećanje naplate potraživanja	Postotak ostvarenja	Polazno (nije potvrđeno) Ciljano (95 %) Udio naplaćenih dospjelih potraživanja povezanih s imovinom; polazni udio potvrđuje se početnim pregledom.	Unaprjeđen je sustav za automatizirano praćenje potraživanja imovine	Nadogradnja postojećeg aplikativnog modela radi veće razine automatizacije u praćenju potraživanja povezanih s općinskom imovinom.

10. ZAKLJUČAK

Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Hum na Sutli za razdoblje od 2027. do 2030. godine utvrđuje ciljeve i smjernice za učinkovito, odgovorno i transparentno upravljanje općinskom imovinom. Temeljna je svrha očuvanje njezine vrijednosti, osiguravanje uvjeta za obavljanje javnih djelatnosti te korištenje imovine u skladu s potrebama stanovnika i razvojnim prioritetima Općine.

Pri određivanju namjene i načina korištenja nekretnina prednost imaju javne potrebe i dostupnost usluga stanovnicima. Nekretnine koje nisu potrebne za obavljanje javnih djelatnosti mogu se staviti u gospodarsku funkciju odgovarajućim oblicima raspolaganja, sukladno važećim propisima i odlukama nadležnih tijela Općine.

Provedba Strategije obuhvaća održavanje i unaprjeđenje javnih i komunalnih sadržaja, učinkovito korištenje zemljišta i prostora te odgovorno ostvarivanje vlasničkih prava u trgovačkim društvima. Registar imovine i druge evidencije predstavljaju podlogu za planiranje i praćenje tih aktivnosti, uz redovito ažuriranje podataka i rješavanje imovinskopравnih odnosa prema potrebama pojedinih projekata.

Sedam posebnih ciljeva ostvarivat će se kroz godišnje planove upravljanja, proračun i povezane programe Općine. Aktivnosti i ulaganja provodit će se prema utvrđenim potrebama, pripremljenosti projekata i raspoloživim financijskim sredstvima, a njihovo ostvarenje pratit će se godišnjim izvješćima.

Ovom Strategijom Općina Hum na Sutli nastavlja razvijati sustav upravljanja imovinom u službi javnog interesa. Njezina provedba pridonijet će očuvanju općinske imovine, kvaliteti javnih usluga i stvaranju uvjeta za daljnji gospodarski i društveni razvoj Općine.