

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA JELENJE



**STRATEGIJA UPRAVLJANJA
IMOVINOM OPĆINE JELENJE
ZA RAZDOBLJE 2020. - 2026.
GODINU**

U Dražicama, prosinac 2020. godina

SADRŽAJ

	UVOD	2
1	NAČELA STRATEGIJE	3
2	OSNOVNA POLAZIŠTA KOD IZRADE STRATEGIJE	4
2.1.	Zakoni i drugi propisi	4
2.2.	Akti Općine Jelenje (Pravilnici i Odluke)	5
3	OPĆINA JELENJE	6
3.1.	Osnovni podaci	6
3.2.	Organizacijska struktura unutar Općine	7
4	ANALIZA STANJA KROZ OKRUŽENJA	10
4.1.	Osnovna prostorna obilježja Općine Jelenje	10
4.2.	Analiza i ocjena stanja i trendova prostornog razvoja	13
5	OBLICI IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE JELENJE	27
5.1.	Zemljišta u vlasništvu Općine Jelenje	28
5.2.	Poslovni prostori u vlasništvu Općine Jelenje	29
5.3.	Poljoprivredno zemljište	31
5.4.	Nerazvrstane ceste u neotuđivom vlasništvu Općine	31
5.5.	Stanovi u vlasništvu Općine Jelenje	32
5.6.	Ostale nekretnine	32
5.7.	Poslovni udjeli u trgovačkim društvima	33
5.8.	Prijevozna sredstva	33
5.9.	Druga imovina	33
6	VIZIJE STRATEGIJE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM OPĆINE U RAZDOBLJU OD 2020.-2026.	35
7	CILJ I SMJERNICE ZA UČINKOVITO UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA	36
	ZAKLJUČAK	38

UVOD

Strategija upravljanja imovinom Općine Jelenje za razdoblje 2020.-2026.godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Općine Jelenje.

Na temelju provedenih analiza Strategija određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Jelenje za navedeno razdoblje (2020.-2026.). Učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom Općine od strane predstavničkog i izvršnog tijela potiče razvoj gospodarstva i doprinosi boljoj kvaliteti života svih građana.

Ova Strategija oslanja se na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013.-2017. godine (NN, broj 76/13), odredbe i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom, a prilikom izrade dokumenta korišten je i Priručnik za upravljanje imovinom u jedinicama lokalne i područne samouprave.

Raspolaganje imovinom, u zakonskom smislu, podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje prava zalogu ili na drugi način te davanje na uporabu imovine.

U upravljanju imovinom Općine Jelenje treba se postupati kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njezinom vlasništvu s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i određenom tržišnom vrijednosti, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu i strategiju razvoja Općine, te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja.

Odluke o upravljanju nekretninama treba temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku, a nekretnine treba primarno klasificirati na aktivne i neaktivne, tj. na one s kojima će se Općina koristiti za vlastite potrebe ili davati na korištenje drugima, i na ostale nekretnine kojima će Općina raspolagati prema smjernicama iz Strategije.

1. NAČELA STRATEGIJE

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

- 1. Načelo javnosti** – osigurava se propisivanjem načina raspolaganja, utvrđivanjem pravila i kriterija raspolaganja imovinom u aktima Općine te njihovom javnom objavom, vođenjem registra imovine u vlasništvu Općine.
- 2. Načelo predvidljivosti** - osigurava jednak i predvidljiv način raspolaganja imovinom u istim ili sličnim slučajevima.
- 3. Načelo učinkovitosti** – osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva
- 4. Načelo odgovornosti** – osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

2. OSNOVNA POLAZIŠTA KOD IZRADE STRATEGIJE

2.1. ZAKONI I DRUGI PROPISI

U vezi s nekretninama u primjeni je više zakonskih i podzakonskih propisa. Općina Jelenje je u poziciji imatelja vlastite imovine koja pritom ulazi i u sustav državne imovine pa je bitno pri upravljanju nekretninama uzeti u obzir i propise koji se odnose na državnu imovinu. Najznačajniji propisi koji uređuju stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretnina u vlasništvu Općina Jelenje su sljedeći:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17 i 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13 i 20/17, 30/19, 125/19)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18, 105/20)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02)
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim za Općinama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17 i 90/18, 32/20, 62/20)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 112/18)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18 – pročišćeni tekst),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14 i 69/17)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17, 98/19)
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj 80/11)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20)

- Zakon o cestama („Narodne novine” broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19)
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine” broj 78/12, 152/14 i 114/18)
- Zakon o koncesijama („Narodne novine” broj 69/17, 107/20)
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine” broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19)
- Zakon o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19)
- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine” broj 52/18)
- Zakon o proračunu („Narodne novine” broj 87/08, 136/12 i 15/15)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine” broj 111/18)
- Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18)
- Uredba o registru državne imovine („Narodne novine“ broj 55/11)
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“ broj 122/14, 98/19)
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine” broj 121/13, 61/18)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“ broj 3/15, 93/15, 135/15, 2/17, 28/17 i 112/18)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine” broj 124/14, 115/15, 87/16 i 3/18, 126/19)

2.2. AKTI OPĆINE JELENJE (PRAVILNICI I ODLUKE)

Radi uspješnog provođenja postupka upravljanja imovinom, Općina Jelenje je donijela niz dokumenata (Pravilnika, Odluka) koji služe kao podloga/dokaz o raspolaganju imovinom, a to su sljedeći:

- Statut Općina Jelenje (Službene novine PGŽ broj 33/09, 13/13, 6/16 i 17/17 i Službene novine Općine Jelenje 3/17, 5/18, 11/18 i 32/20)
- Odluka o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (Službene novine PGŽ br. 44/13)
- Odluka o davanju prostora na korištenje udrugama (Službene novine PGŽ br. 15/16)
- Odluka o davanju na privremeno ili povremeno korištenje prostora u vlasništvu Općine Jelenje a koji se ne koriste za obavljanje djelatnosti (Službene novine PGŽ br. 15/16)
- Pojedinačne odluke Općinskog vijeća

3. OPĆINA JELENJE

3.1. OSNOVNI PODACI

Općina Jelenje je jedinica lokalne samouprave, a područje na kojem se prostire je utvrđeno Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Općina pripada Primorsko-goranskoj županiji.

Sjedište Općine Jelenje je u Dražicama, Dražičkih boraca 64..

U sastavu Općine se nalazi 17 naselja.

Tablica 1 Opći podaci o obvezniku

OPĆINA JELENJE	
Županija	Primorsko-goranska županija
Broj stanovnika	5.367 stanovnika (Popis stanovništva iz 2011. godine)
Površina	142 km ²
Općinski načelnik	Robert Marčelja
Sjedište Općine	Dražice
Adresa	Dražičkih boraca 64., 51218 DRAŽICE
OIB	37666833094
MB	08689796
Web stranica	www.jelenje.hr
E - mail	pisarnica@jelenje.hr
Telefon	051 208-080
Općinska naselja	Baštijani, Brnelići, Drastin, Dražice, Jelenje, Kukuljani, Lopača, Lubarska, Lukeži, Martinovo Selo, Milaši, Podhum, Podkilavac, Ratulje, Trnovica, Valići i Zoretići.

Općina Jelenje je samostalna u odlučivanju o poslovima iz samoupravnog djelokruga u skladu s Ustavom Republike Hrvatske i Zakonom, te podliježe samo nadzoru zakonitosti rada i akata tijela Općine. Općina Jelenje u svom samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju prava građana, a koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima i to osobito poslove koji se odnose na:

- ✓ uređenje naselja i stanovanje,
- ✓ prostorno i urbanističko planiranje,
- ✓ komunalno gospodarstvo,
- ✓ brigu o djeci,
- ✓ socijalnu skrb,

- ✓ primarnu zdravstvenu zaštitu,
- ✓ odgoj i osnovno obrazovanje,
- ✓ kulturu, tjelesnu kulturu i šport,
- ✓ zaštitu potrošača,
- ✓ zaštitu i unaprjeđenje prirodnog okoliša,
- ✓ protupožarnu i civilnu zaštitu,
- ✓ promet na svom području, te
- ✓ ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

3.2. ORGANIZACIJSKA STRUKTURA UNUTAR OPĆINE

Općina Jelenje ima ustrojen **Jedinstveni upravni odjel Općine Jelenje (u daljnjem tekstu: Odjel)**, koji obavlja stručne, opće, administrativno-tehničke i druge poslove za potrebe Općinskog vijeća, općinskog načelnika i njihovih radnih tijela.

Odjel obavlja poslove iz upravnih područja:

- društvenih djelatnosti
- gospodarstva
- financija
- komunalne djelatnosti
- zaštite okoliša i gospodarenja otpadom
- prometa i veza
- imovinsko-pravnih odnosa
- upravljanja nekretninama na području Općine,
- te druge poslove koji su zakonom, drugim propisima i općim aktima stavljeni u nadležnost Općine Jelenje kao jedinice lokalne samouprave.

U tablici je prikazan broj zaposlenih u Odjelu.

Broj zaposlenih u Općini Jelenje u razdoblju od 2015. do 2020.godine

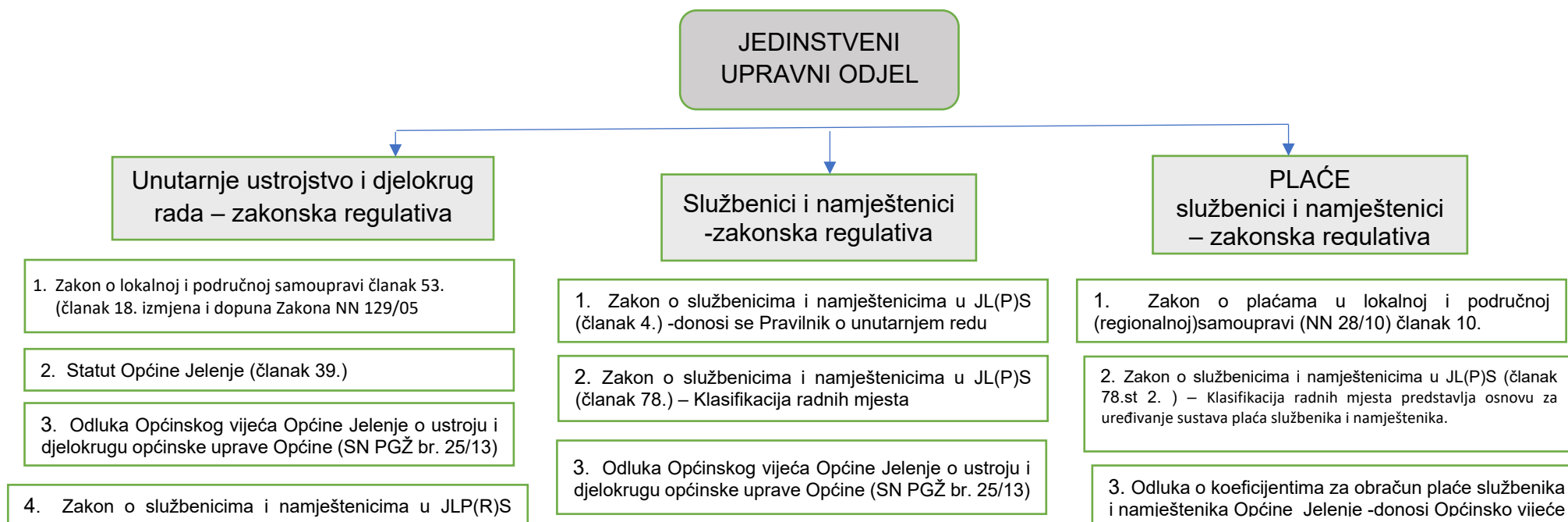
Broj zaposlenih u javnoj upravi	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.
Općina Jelenje	7	7	7	8	8	8

Izvor: Općina Jelenje

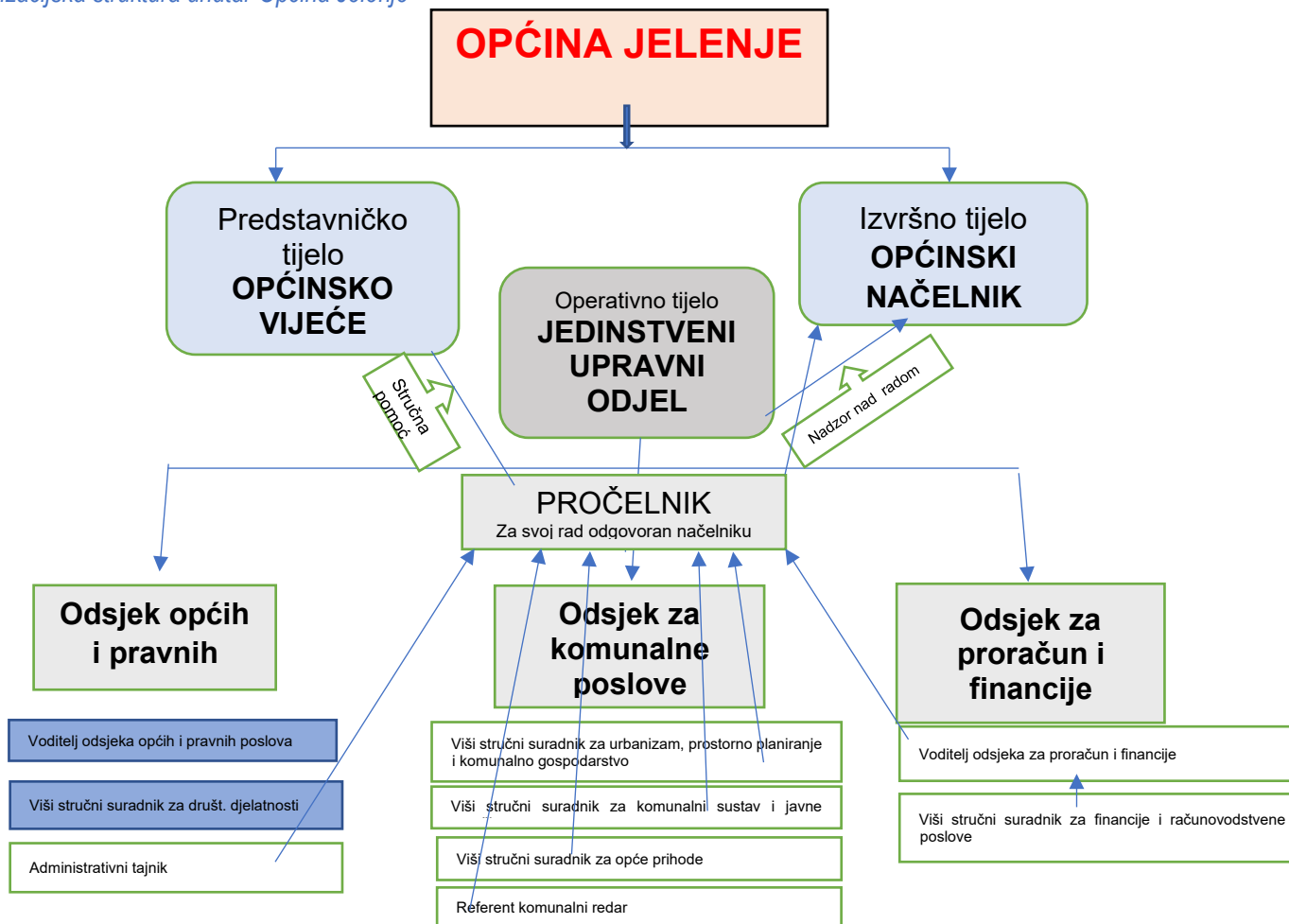
Zakonska regulativa osnivanja i rada Jedinstvenog upravnog odjela

1. USTROJAVANJE JEDINSTVENOG UPRAVNOG ODJELA:

- 1.1. ZAKON O LOKALNOJ I PODRUČNOJ (REGIONALNOJ) SAMOUPRAVI (NN 19/13, 137/15 ispravak i 123/17, 98/19) članak 53.
- 1.2. STATUT OPĆINE JELENJE (Službene novine PGŽ broj 33/09, 13/13 i 6/16 17/17 i Službene novine Općine Jelenje br. 5/18, 11/18, 32/20) članak 39.
- 1.3. ODLUKA OPĆINSKOG VIJEĆA OPĆINE JELENJE O USTROJU I DJELOKRUGU OPĆINSKE UPRAVE OPĆINE JELENJE (SN PGŽ br. 25/13)



Slika 2. Organizacijska struktura unutar Općina Jelenje



Legenda:

- Popunjena radna mjesta kontura zelena
- Nepopunjena mjesta ispuna plava

4. ANALIZA STANJA / OKRUŽENJA

4.1. OSNOVNA PROSTORNA OBILJEŽJA OPĆINE JELENJE

Područje Općine Jelenje nalazi se u sjeverozapadnom dijelu priobalnog prostora Primorsko-goranske županije. Pripada skupini jedinica lokalne samouprave koje se svojim položajem nalaze na prostoru dodira Priobalja i Gorskog Kotara. Općina Jelenje graniči sa 5 susjednih jedinica lokalne samouprave: Općinom Čavle, Općinom Klana, Općinom Viškovo, Gradom Čabrom i Gradom Rijekom. U sastav Općine Jelenje ulaze naselja : Baštijani, Brnelići, Drastin, Dražice, Jelenje, Kukuljani, Lopača, Lubarska, Lukeži, Martinovo Selo, Milaši, Podhum, Podkilavac, Ratulje, Trnovica, Valići, Zoretići.

Uzimajući u obzir prirodno-geografsku homogenost prostornih obilježja, Općina Jelenje pripada Grobinštini (Grobnišćini, čak.), deagrariziranoj zaobalnoj zoni otvorenoj novijim procesima periurbanog širenja riječke aglomeracije. Prostor Grobničkog polja, osim agrarnog iskorištavanja, valoriziran je u prošlosti izgradnjom prometnice Lujzijane, a danas je u funkciji autocestovnog rješenja riječkog prometnog pravca. Navedene prometnice nalaze se administrativno izvan, ali u neposrednoj blizini teritorija Općine Jelenje, no funkcionalno su iznimno bitne za Općinu Jelenje. Općinske granice izdužene su transversalno na osnovni smjer pružanja reljefa (SZ-JI), pa područje općine obuhvaća prostor od agrarno vrijednog i za život pogodnog područja Grobničkog polja i okolnog prostora sve do nenastanjenih visokih zona Gorskog kotara. Naseljeno područje općine odnosi se najvećim dijelom na područje Grobničkog polja i prostor uz Rječinu, dok najveći dio teritorija općine čini nenaseljeni brdsko-planinski prostor.

Na području općine Jelenje nalazi se izvor i veći dio toka rijeke Rječine. Rječina izvire na rasjednoj zoni na koti 325 m.n.v. podno brda Kičej na kontaktu vodopropusnih i poroznih krednih vapnenaca i nepropusnog paleogenog fliša. Taj je izvor postao aktivan nakon snažnog potresa 1870. godine, dok je ranije Rječina izvirala ispod susjednog vrha Podjavorje. Izvor nije stalan i presušuje tijekom ljeta kada padne razina vode u vodonosniku, pa je za vodoopskrbu Općine Rijeke i okolice značajniji izvor Zvir u Rijeci koji nikad ne presušuje, a minimalna izdašnost mu je 1 m³/S čime zadovoljava potrebe vodoopskrbnog sustava Grada Rijeke i njegove okolice. Kada je izvor Rječine aktivan koristi se za zahvat vode za vodoopskrbu jer je povoljniji zbog svoje nadmorske visine, odnosno prirodnog pada. Početak toka ima karakteristike kanjona, i tamo prevladava dubinska erozija karakteristična za gornje dijelove toka, dok se na područjima blažeg nagiba spuštanjem prema Grobničkom polju u uskoj zoni oko toka formira akumulacija riječnog sedimenta, odnosno aluvijalni nanos kvartarne starosti. Najveći dio Općine Jelenje izgrađen je od karbonatne podloge kredne starosti na kojoj se razvija krš kojeg karakterizira bogatstvo voda u podzemlju, ali i siromaštvo površinskih tokova. Tako osim Rječine koja izvire na kontaktu krškog vodonosnika s nepropusnim paleogenskim flišnim naslagama nema drugih značajnijih stalnih tokova, no povremeni izvori javljaju se na rubovima polja također na kontaktu propusnih stijena i nepropusnih naslaga Grobničkog polja. Veličina i trajnost izvora najveća je na sjeverozapadnom rubu polja gdje su izvorište Lužac, zatim izvori kod Podkilavca, izvorište Gonjuša istočno od Podkilavca i izvori u koritu Sušice. Južni dio polja koji ne odvodnjava Rječina pripada slivnom području izvora u Bakarskom zaljevu. U polju su još prisutne zone povremenih izvora Zahumac i Golubovka, koje uobičajeno izazivaju plavljenje jugoistočnog dijela Grobničkog polja.

Grobničko polje predstavlja nepropusnu zaravan na 250 m.n.v. do 350 m.n.v. nastalu zatrpavanjem fluvioglacialnim materijalom pleistocenske i holocenske starosti donesenim snažnim spiranjem s viših dijelova pobrda i planinskog okvira. Tako je područje polja zapunjeno jezerskim sedimentima gline,

pijeska i šljunka. Važan je dodir propusnih stijena gornjokredne starosti i navedenog nepropusnog sedimenta zbog čega se u inače površinski bezvodnom krškom prostoru pojavljuju izvori, karakteristični za krška polja. Agrarno je najviše iskorištavan za ispašu i košnju, s obzirom na slabu vrijednost tla za ostale poljoprivredne djelatnosti.

Sjeveroistočno na Grobničko polje nastavlja se prostor višeg brdskog submediteranskog pojasa (400 m.n.v. do 900 m.n.v.). Riječ je uglavnom o vapnencu i dolomitu donjokredne i gornjojurske starosti, odnosno o sedimentnim stijenama izražene slojevitosti.

Nakon tog prijelaznog područja naglog izdizanja, izraženog nagiba i većinom jugozapadne ekspozicije padina slijedi zona gorskog i pretplaninskog pojasa (900 m.n.v. do 1500 m.n.v.) građena većinom od vapnenaca i dolomita jurske i gornjotrijaske starosti.

4.1.1. Općina Jelenje u okviru prostornoga uređenja Županije

Općina Jelenje jedna je od 21 općine i 14 gradova u sastavu Primorsko-goranske županije. Prostornim planom Županije formirano je pet mikroregija koje se dijele u manje funkcionalne prostorne cjeline specifičnih obilježja. Područje općine Jelenje pripada mikroregiji Priobalje (Katrogram 1.), a funkcionalno je svrstano u prostornu cjelinu Rijeka prsten (P1b), koja se sastoji od Grada Rijeke i njenog okruženja. Općinski centar, naselje Dražice, lokalno je središte „riječkog prstena“. U sastavu općine nalazi se 17 naselja tj. 3,3% od ukupnog broja naselja na području PGŽ.

Mjesto Dražice je administrativno, upravno i kulturno sjedište Općine.

4.1.2. Usklađenost PPU Općine Jelenje s prostornim planom Primorsko-goranske županije i Zakonom o prostornom uređenju

Prostorni plan uređenja Općine Jelenje (PPU OJ), kao prostorni plan niže (lokalne) razine, mora biti usklađen s Prostornim planom Primorsko-goranske županije (SN PGŽ 32/13, 07/17-ispravak, 41/18, 04/19-pročišćeni tekst), kao planom više (regionalne) razine.

Kako je osnovni PPU Općine Jelenje donijet 2007. godine, a do danas su rađene samo izmjene i dopune Plana (SN PGŽ 40/07, 15/11, 37/12, 38/14) postoji nekoliko točaka neusklađenosti proizišlih iz činjenice da je Prostorni plan Primorsko-goranske županije donesen nakon donošenja PPU Općine tako da potrebno je provesti cjelovito usklađenje PPU Općine Jelenje s PP PGŽ, pri čemu treba:

- prema potrebi utvrditi područja urbane sanacije i urbane preobrazbe uzimajući u obzir posljedice provođenja Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17) tj. legalizacije bespravnih zahvata u prostoru;
- odrediti smjernice za izradu obveznih urbanističkih planova.

Županijski plan propisuje obveze koje treba provesti PPU Općine Jelenje (čl. 5.):

- Postići skladnu strukturu i razmještaj djelatnosti i aktivnosti u naselju.
- Poticati korištenje prostornih rezervi za gradnju u izgrađenom dijelu naselja.
- Poticati revitalizaciju i prenamjenu napuštenih i zapuštenih površina naselja.
- Izmijeniti strukturu smještajnih kapaciteta u korist hotelskog smještaja.
- Postići minimalnu razinu uređenja građevinskog područja koja obuhvaća pripremu zemljišta, pristupni put, vodoopskrbu i odvodnju.

- Osigurati prostor za komunalne građevine i površine određivanjem standarda za planiranje komunalnih građevina i komunalnih površina (parkovi, dječja igrališta, tržnice na malo, površine za zbrinjavanje otpada, i ostalo).
- Za središnja naselja općina i gradova osigurati minimalno 10 m² parkovnih površina po stanovniku.
- Vratiti izgubljeni urbanitet u štićenim povijesnim jezgrama definiranjem smjernica i kriterija za gradnju i uređenje.
- Osigurati javna parkirališna i garažna mjesta za osobna vozila na obodima urbanih središta.
- Osigurati 100% pokrivenost telekomunikacijskim signalom.
- Usporedno graditi sustave za odvodnju i pročišćavanje komunalnih otpadnih voda s izgradnjom vodovoda te rješavati oborinsku odvodnju.
- Prilikom izgradnje linijske infrastrukture omogućiti postavljanje mreže podzemnih cijevi za smještaj elektroničkih komunikacijskih kabela.
- Osigurati primjerenu kakvoću opskrbe električne energije u svim naseljima.
- Poticati korištenje prirodnog plina kao ekološki prihvatljivog energenta.
- Osigurati pretpostavke za korištenje decentraliziranih obnovljivih izvora energije.

4.1.3. Građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku

Kao građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku PP PGŽ-om za područje općine Jelenje određene su:

1. Prometne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:
 - Cestovne građevine:
 - Autoceste: Rupa - Rijeka - Žuta Lokva obilazno oko Grada Rijeke u II. etapi vanjska dionica s čvorištima: Rupa - Miklavija - Permani - Viškovo - Dražice - Grobničko polje - Mali Svib - Križišće - spoj na trasu Križišće - Žuta Lokva
2. Građevine pošte, javne telekomunikacije, sustav radara, radio i TV sustav veza:
 - javne telekomunikacije:
Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema
 - sustav radara
 - antenski i građevinski objekti na kojima se nalaze instalirani radari - radio-komunikacijski sustavi na frekvencijskim pojasevima VHF i MF/HF
3. Građevine sustava vodoopskrbe:
 - Regionalni vodoopskrbni sustav, vodozahvati površinskih i podzemnih voda, crpne stanice, uređaji za pročišćavanje do stupnja sanitarne ispravnosti, glavni magistralni cjevovodi, vodospreme, industrijski transportni cjevovodi kapaciteta većeg od 250l/s:
 - Podsustav Rijeka
4. Građevine sustava odvodnje s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:
 - Sustav Rijeka
5. Regulacijske i zaštitne vodne građevine
 - Akumulacije
 - Bajer -Kukuljani
 - Lepenice -Valići
 - Hidrotehnički tuneli
 - Tunel Kukuljani-Valići
6. Energetske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:
 - Elektroenergetske građevine:
 - proizvodne:
 - HE Valići (vezana uz gradnju nove akumulacije Rječine »Kukuljani« i njene prioritetne namjene za vodoopskrbu)
 - dalekovod,

- DV 400kV TS Meline – TS Divaca – postojeći - DV 2x220 kV TS Meline – TS Pehlin - postojeće - DV 2x400 kV Plomin – Melina – planirano.
- Građevine za transport plina:
 - magistralni plinovod za međunarodni transport DN 500 radnog tlaka 75 bara kopnom Pula - Viškovo - Kamenjak - Delnice - Vrbovsko - Karlovac

4.1.4. Građevine od važnosti za Primorsko-goransku županiju

Građevine od važnosti za Primorsko-goransku županiju određene PP PGŽ-om za područje Općine Jelenje su:

1. građevina sekundarne zdravstvene zaštite u Dražicama
2. građevine sporta – golf igralište Dubina
3. Cestovne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:
 - Ž5026 D. Jelenje (Ž5055) – Lukeži – Lopača – A.G. Grad Rijeka
 - Ž5027 Podkilavac – Ž5055
 - Ž5055 Viškovo (Ž5025) – Saršoni – Trnovica – Dražice – Čavle (D3)
 - Ž5028 Jezero (Ž5055) - Soboli (D3)
 - Županijska cesta čvor Dražice-naselje Dražice.
4. Poštanske i telekomunikacijske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:
 - poštanske građevine: postojeći poštanski uredi u Dražicama koji pripada Središtu pošta Rijeka
5. Građevine vodnogospodarskog sustava s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:
 - građevine sustava vodoopskrbe (građevine i instalacije vodozahvata, crpljenja, pripreme, spremanja i transporta vode kapaciteta od 50 do 250 l/s) koji pripadaju podsustavu »Rijeka
 - b) građevine sustava odvodnje otpadnih voda (građevine kapaciteta od 10.000 do 50.000 ES te manjeg kapaciteta od 10.000 sa većom osjetljivošću područja na kojem se nalaze): planirani sustav aglomeracija Rijeka - podsustav Općine Jelenje
6. Elektroenergetske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:
 - Elektroenergetske građevine: Hidroelektrana Kukuljani
7. Građevine plinoopskrbe s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:
 - Županijska plinska mreža.

4.1.5. Sustav cestovne infrastrukture

PP PGŽ shematski određuje mrežu državnih i županijskih cesta (čl. 165.). U prostornom planu uređenja Općine Jelenje mogu se planirati i druge ceste državnog i županijskog ranga koje vode do područja državnog i/ili županijskog značenja.

4.2. ANALIZA I OCJENA STANJA I TRENDOVA PROSTORNOG RAZVOJA

4.1. PROSTORNA STRUKTURA KORIŠTENJA I NAMJENE POVRŠINA

Prema načinu korištenja prostora Općine ukupne površine od 109,09 km² podijeljen je na: površine za građenje (antropogena područja) koje obuhvaćaju 4,35% dijela Općine sastoje se od:

- *građevinskih područja naselja - GPn koji obuhvaćaju 70,36% ukupne površine za građenje,*

- građevinskih područja izvan naselja - IGPin koji obuhvaćaju 29,64% ukupne površine za građenje,
- prirodna područja koja obuhvaćaju:
- poljoprivredno zemljište,
 - šumsko zemljište,
 - vodne površine.

Prostor Općine Jelenje sagledava se kontinuirano kroz Prostorni plan uređenja Općine Jelenje (SN PGŽ broj 40/07, 15/11, 37/12 - ispravak, 38/14, 09/17, SN OJ broj 05/18 - ispravak, 14/18, 20/19 - pročišćeni tekst)

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina

Namjena zemljišta		Izgrađeni dio (ha)	Neizgrađeni dio (ha)	Ukupno (ha)	Udio u površini Općine (%)	Stanovnik a/ha
1.1.	GPn	275,95	58,04	333,99	3,06	16,0
1.2.	IGPin	10,79	130,63	140,70	1,29	38,0
1.2.1.	Poslovna namjena - K	4,42	7,9	12,32		
1.2.2.	Ugostiteljsko-turistička namjena - T	-	40,83	40,83		
1.2.3.	Sportsko-rekreacijska namjena - R	2,71	78,18	80,89		
1.2.4.	Društvena namjena - PB	1,17	3,72	4,89		
1.2.5.	Grobља - G	1,55	0,22	1,77		
1.	GP	285,8	188,89	474,69	4,35	11,3
2.1.	Vrijedno obradivo tlo - P2			8,12		
2.2.	Ostala obradiva tla - P3			190,15		
2.	Poljoprivredne površine			198,27	1,82	27,0
3.1.	Gospodarske šume - Š1			5.308,75		
3.2.	Zaštitne šume - Š2			236,94		
3.3.	Šume posebne namjene - Š3			1.829,51		
3.	Šumske površine			7.375,20	67,61	0,72
4.	Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište			2.661,16	24,39	2,0
5.1.	Akumulacije			54,33		
5.2.	Retencije			110,25		
5.3.	Vodotoci - Rječina, Sušica, Zala			35,1		

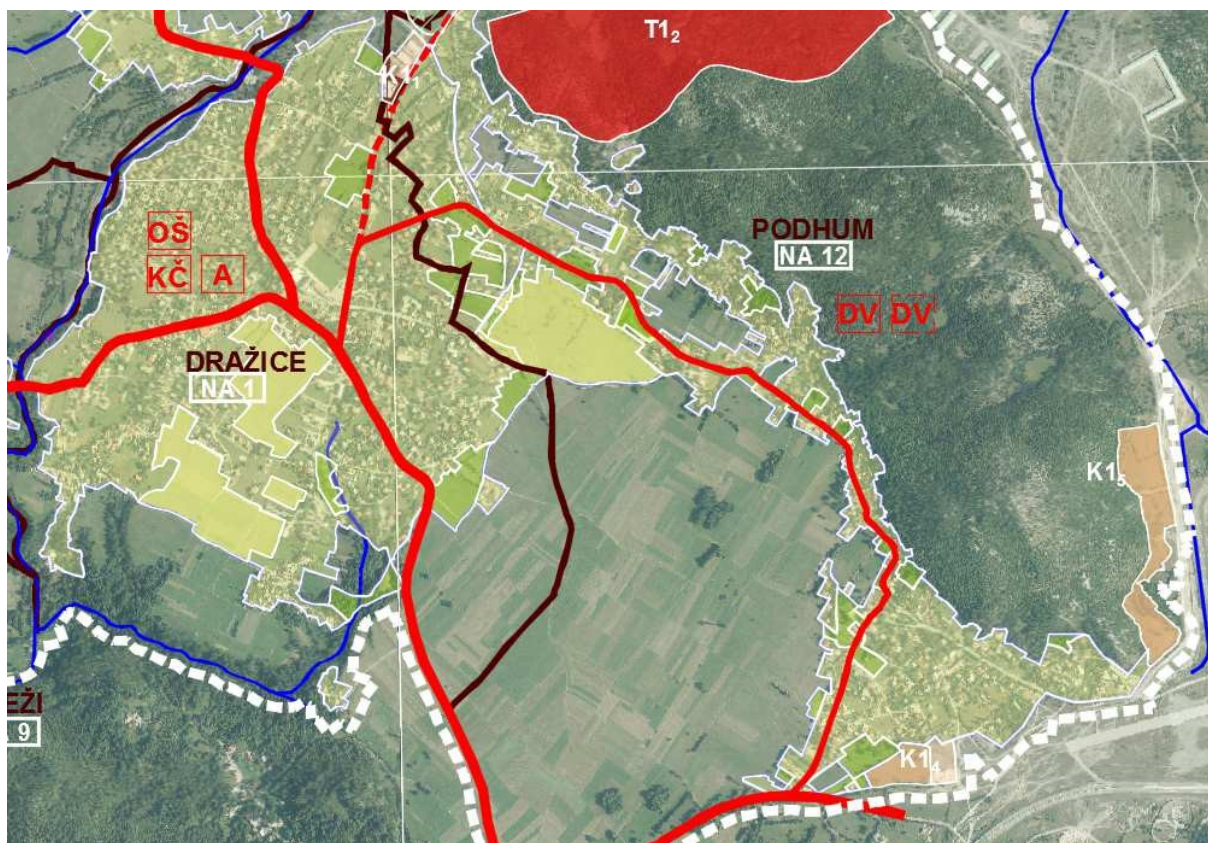
5.	Vodne površine	199,68	1,83	26,8
Ukupno		10.909	100,00	0,49

Izvor: PPU Općine Jelenje

4.2.2. Površine za građenje

Ukupna površina građevinskog područja Općine Jelenje iznosi 474,69 ha što čini 4,35% ukupne površine Općine. Izgrađeni dio iznosi 285,8 ha, odnosno oko 60% ukupne površine građevinskih područja. Gustoća stanovanja ukupnog građevinskog područja, uzimajući u obzir broj stanovnika iz 2011., iznosi 11,26st/ha, dok je gustoća stanovanja izgrađenog dijela građevinskog područja 18,7st/ha. Najveći dio građevinskog područja otpada na urbanu konurbaciju Dražice - Podhum s pripadajućim poslovnim zonama - 183,96ha što čini 64,4% izgrađenog dijela građevinskih područja. Preostalih 35,6% građevinskog područja čine manja naselja i gospodarske i sportskorekreacijske površine formirane u južnom i zapadnom dijelu općinskog područja.

Konurbacija Dražice-Podhum



Izvor: PPU Općine Jelenje

4.2.3 Građevinska područja naselja

Građevinska područja naselja smještena su u južnom i jugozapadnom djelu Općine, u dolini Rječine te na rubnim dijelovima Grobničkog polja. Relativno uzak i ograničen prostor formiranja građevinskih područja naselja uvjetovao je, pored već spomenute konurbacije Dražice-Podhum, spajanje

građevinskih područja naselja i manjih ruralnih sredina: Jelenje-Lukeži-Ratulje, Ratulje-Lubarska-Martinovo Selo, Brnelići-Milaši. Prema navedenom, to su naselja uz Rječinu i Sušicu.

Daljnji razvoj spomenutih naselja dešava se uz postojeće prometnice županijskog ili općinskog značaja, a obzirom na skučenost prostora (s jedne strane vodne površine - rijeke, s druge šumske površine i nepovoljna brdska konfiguracija) dolazi do spajanja naselja. Dijelove naselja čine i pojedinačne površine naselja s minimalnom izgrađenošću (u prostorno-planskoj dokumentaciji definirane slovima a, b, c i dr.).

Izgradnja u naseljima je zbijena (izgradnja u nizu) i za većinu naselja, može se reći, i tradicionalna (Martinovo Selo, Ratulje, središnji dio Jelenja, Lubarska, Zoretići, Kukuljani). Naselja Lukeži, Drastin i Trnovica zaštićena su, na lokalnoj razini, kao povijesne ruralne cjeline zbog očuvanosti slike naselja i povijesne matrice.

Naselja Podkilavac, Dražice i Podhum su naselja smještena, obzirom na ostatak naselja, na relativno prostranom i ravnom terenu. Kod naselja Podkilavac i Podhum vidljiva je tradicionalna gradnja - zbijena koncentracija naselja kod starih djelova naselja i pojedinačnih zaseoka (Podkilavac) formiranih na način da se nepotrebno ne zauzimaju poljoprivredne površine. Na području Općine Jelenje, poljoprivreda ne čini više osnovu gospodarskog razvoja, pa su se naselja proširila na poljoprivredne površine. Takav je primjer i centar Općine - naselje Dražice.

4.2.4. Formiranje građevinskih područja naselja kroz Prostorni plan uređenja Općine Jelenje

Građevinska područja naselja zauzimaju 3,06% ukupne površine Općine odnosno čine 70,36% ukupnog građevinskog područja. Izgrađeni dio građevinskih područja naselja iznosi 82,6% ukupne površine građevinskih područja naselja.

Površine građevinskih područja naselja

Građevinska područja naselja	izgrađeno	neizgrađeno uređeno	neizgrađeno neuređeno	ukupno
NA 1 Dražice	122,53	10,68	12,96	146,17
a	0,63			0,63
UKUPNO	123,16	10,68	12,96	146,8
NA 2 Baštijani	0,68	-	-	0,68
NA 3 Brnelići	2,92	1,1		4,02
a	1,42	1,02		2,44
UKUPNO	4,34	2,12		6,46
NA 4 Drastin	0,77	-	-	0,77
a	0,22	-	-	0,22
izvan granice	0,42	-	-	0,42
UKUPNO	0,99+0,42			1.42
NA 5 Jelenje	25,05	4,87	-	29,92
a		0,36	-	0,36
b	0,07		-	0,07
c	0,23		-	0,23
d	-	0,26	-	0,26

4.2.5. Razvojni položaj Općine Jelenje

Općina Jelenje nalazi se u 7. razvojnoj skupini jedinica lokalnih samouprava s iznadprosječnom vrijednošću indeksa od 104,882.

Pokazatelji društveno-gospodarskog razvoja na razini odabranih JLS PGŽ, 2014.-2016.

Jedinica lokalne samouprave (JLS)	Razvojna skupina JLS	Indeks razvijenosti JLS	Vrijednosti standardiziranih pokazatelja za JLS					
			Prosječni dohodak po st.	Prosječni izvorni prihodi po st.	Prosječna stopa nezaposlenosti	Opće kretanje stanovništva (2016./2006.)	Indeks starenja (2011.)	Stupanj obrazovanja (VSS, 20-65) (2011.)
Jelenje	7	104,88	108,98	97,64	107,70	111,42	103,51	101,33
Odabrane JLS iz okruženja:								
Čavle	7	106,23	110,94	101,08	106,06	109,10	103,07	107,77
Viškovo	8	112,87	111,27	102,60	107,98	140,19	107,83	115,21
Bakar	8	108,73	111,95	115,63	105,95	107,84	101,31	110,86
Klana	6	104,31	114,19	101,18	109,75	104,97	96,64	101,08
Kastav	8	111,23	117,20	104,07	107,82	112,54	103,01	126,26
Rijeka	8	108,31	121,58	109,78	105,09	97,02	95,42	129,24

Izvor: Sistematizacija autora prema podacima Ministarstva regionalnoga razvoja i fondova EU.

Uz općinu Jelenje u VII. skupini jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u drugoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave nalazi se iz bliskog okruženja još i Općina Čavle.

4.2.6. Financijski kapaciteti Općine Jelenje

Slijedi kratki prikaz prihoda i rashoda proračuna Općine Jelenje u razdoblju 2015. do 2018. godine.

Prihodi proračuna Općine Jelenje u razdoblju od 2015. do 2018. godine

Godina	PRIHODI POSLOVANJA				Prihodi od prodaje imovine	Prihodi TEKUĆE GODINE
	Porezni prihodi	Potpore ili pomoći	Ostali prihodi	Ukupno		
1	2	3	4	5=2+3+4	6	7=5+6
2015.	6.301.887	5.213.505	3.905.136	15.420.528	22.668	15.443.196
2016.	7.903.393	1.262.256	3.404.946	12.570.595	13.901	12.584.496
2017.	8.037.300	725.996	3.943.841	12.707.137	471	12.707.608
2018.	8.138.735	1.070.185	4.032.793	13.241.713	69.831	13.311.544

Izvor: Ministarstvo financija, Godišnji izvještaji o izvršenju proračuna Općine Jelenje.; Obrada autora

Prihodi od tekućih potpora ili drugih subjekta, kao i ostali prihodi (od imovine, administrativnih pristojbi i slično) različiti su po pojedinim godinama što se detaljnije uočava u slijedećoj tablici.

Struktura prihoda poslovanja Općine Jelenje po godinama

Godina	PRIHODI POSLOVANJA			
	Porezni prihodi	Potpore ili pomoći	Ostali prihodi	Ukupno
1	2	3	4	5=2+3+4
2015.	40,87%	33,81%	25,32%	100,00%
2016.	62,87%	10,04%	27,09%	100,00%
2017.	63,25%	5,71%	31,04%	100,00%
2018.	61,46%	8,08%	30,46%	100,00%

Izvor: Ministarstvo financija, Godišnji izvještaji o izvršenju proračuna Općine Jelenje.; Obrada autora

Rashodi proračuna Općine Jelenje kretali su se u okviru ostvarenih prihoda. Rashodi poslovanja prikazani su u tri skupine rashoda: rashodi za zaposlene, materijalni i ostali rashodi.

Rashodi proračuna Općine Jelenje u razdoblju od 2015. do 2018.

Godina	RASHODI POSLOVANJA				Rashodi za nabavu imovine	Rashodi TEKUĆE GODINE
	Rashodi za zaposlene	Materijalni rashodi	Ostali rashodi	Ukupno		
1	2	3	4	5=2+3+4	6	7=5+6
2015.	1.370.350	5.523.554	7.570.554	14.464.458	4.191.638	18.656.096
2016.	1.284.923	4.988.877	5.655.640	11.929.440	1.273.925	13.203.365
2017.	1.041.313	4.252.529	5.575.518	10.869.360	197.566	11.066.926
2018.	1.440.338	4.433.513	6.071.709	11.945.560	1.187.416	13.132.976

Izvor: Ministarstvo financija, Godišnji izvještaji o izvršenju proračuna Općine Jelenje.; Obrada autora

Ukupni rashodi poslovanja ostvarivali su se u rasponu od 10,8 do 14,4 mil. HRK, a rashodi za nabavu imovine u rasponu od 0,1 do 4,1 mil. HRK sukladno izvještajima o izvršenju proračuna. Struktura rashoda poslovanja po godinama prikazana je u narednoj tablici.

Struktura rashoda poslovanja Općine Jelenje po godinama

Godina	RASHODI POSLOVANJA			
	Rashodi za zaposlene	Materijalni rashodi	Ostali rashodi	Ukupno
1	2	3	4	5=2+3+4
2015.	9,47%	38,19%	52,34%	100,00%
2016.	10,77%	41,82%	47,41%	100,00%
2017.	9,58%	39,12%	51,30%	100,00%
2018.	12,06%	37,11%	50,83%	100,00%

Izvor: Ministarstvo financija, Godišnji izvještaji o izvršenju proračuna Općine Jelenje.; Obrada autora

Pojedini rashodi rasli su različitim intenzitetom ovisno o potrebama korisnika proračuna i ostvarenim prihodima, a sukladno tekućoj politici u pojedinoj proračunskoj godini koju je provodilo Općinsko vijeće Općine Jelenje.

4.2.7. Opremljenost prostora infrastrukturom

4.2.7.1. Cestovna infrastruktura

Cestovnu mrežu na području Općine čine javne i nerazvrstane ceste. Temeljem Odluke o razvrstavanju javnih cesta (NN 103/18) na području Općine razvrstane su sljedeće ceste:

Javne ceste na području općine Jelenje

Kategorija	Oznaka	Naziv	Duljina (m)
županijska cesta	ŽC-5026	D.Jelenje (Ž5055) - A.G.Općine Rijeka	2,495.50
županijska cesta	ŽC-5027	Podkilavac - Ž5055	2,282.40
županijska cesta	ŽC-5028	Jezero (Ž5055) - Soboli (D3)	320.80
županijska cesta	ŽC-5055	Viškovo (Ž5025) - Saršoni - Trnovica - Dražice - Čavle (D3)	9,013.80
lokalna cesta	LC-58019	Kukuljani - Zoretići - Trnovica (Ž5055)	1,040.70
lokalna cesta	LC-58020	Lubarska (Ž5055) - Martinovo Selo - Lopača (Ž5026)	1,402.40
lokalna cesta	LC-58021	Dražice (Ž5055) - Podhum (Ž5028)	2,993.60

Izvor: Županijska uprava za ceste PGŽ

Ukupna duljina razvrstanih cesta na području Općine Jelenje iznosi 19,55 km.

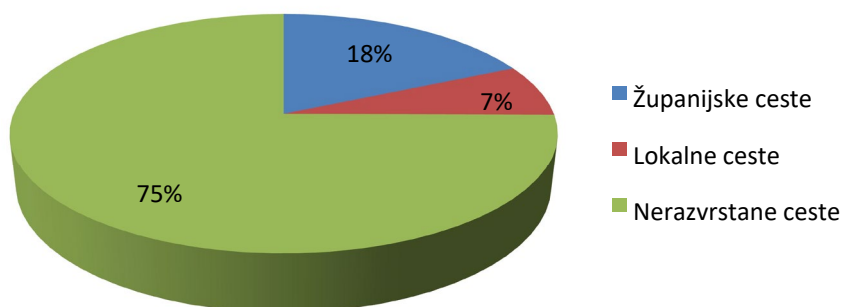
Teritorijem Općine Jelenje ne prolaze Autoceste i Državne ceste, a cestovni promet Općine Jelenje bazira se na izvorišno-ciljnom prometu prema mreži primarnih prometnica Općine Čavle kojima je omogućen spoj općine s PGŽ i RH.

4.2.7.2. Nerazvrstane ceste

Mreža nerazvrstanih cesta u prošlosti se razvijala spontano prateći urbanizaciju prostora. Zajednička karakteristika nerazvrstanih cesta je nepostojanje nogostupa te relativno male širine ceste (u prosjeku oko 3 metra s povremenim proširenjima). Kolnik je pretežito u zadovoljavajućem stanju. Ukupna duljina nerazvrstanih cesta Općine Jelenje iznosi 58,2 km od kojih 5,2 km otpada na sabirne ceste, 43,9 km na lokalne i pristupne ceste te 9,1 km na poljske i šumske puteve.

Nerazvrstane ceste čine 75% udjela u prometnoj mreži Općine Jelenje

Udio pojedine ceste u prometnoj mreži općine Jelenje



Izvor: Podaci ŽUC-a i Općine Jelenje, obrada autor

4.2.8.3. Gustoća cestovne mreže

Ukupna duljina javnih cesta iznosi 19,5 km od kojih 14,1 km otpada na županijske ceste a 5,4 km na lokalne ceste. Gustoća cestovne mreže iznosi 17,9 (km ceste/100 km² površine). To je puno manje od prosjeka RH koji iznosi 47 (km ceste/100 km² površine). Taj podatak možemo objasniti nepostojanjem tranzitnih prometnih pravaca u vidu državnih cesta i autoceste te iznimnom koncentriranošću naselja Općine Jelenje na jugu i jugozapadu općine dok je ostatak teritorija nenaseljen i prometno izoliran. Primjerice, izuzev nekoliko šumskih putova ne postoje izravni prometni pravci prema susjednoj Općini Klana i Gradu Čabru.

4.2.8.4. Parkirališta

Na području općine Jelenje nalaze se ukupno 4 javna parkirališta ukupnog kapaciteta 166 parkirnih mjesta od kojih je 11 rezervirano za osobe s invaliditetom. Tri javna parkirališta se nalaze na lokacijama unutar naselja Dražice dok je četvrto locirano uz mjesno groblje na području naselja Jelenje. Najveće parkiralište kapaciteta 68 parkirnih mjesta nalazi se u samom centru naselja Dražice u blizini nogometnog stadiona i općinske zgrade.

Kapacitet javnih parkirališta Općine Jelenje

Lokacija	Ukupno parkirnih mjesta	Mjesta za invalide	Oznaka
Centar	68	3	P1
Zdravstvena stanica	38	4	P2
DVD	17	2	P3
Groblje	43	2	P3

Izvor: Općina Jelenje

4.2.7.5. Ostala komunalna infrastruktura

Javna rasvjeta

Pokrivenost područja općine Jelenje javnom rasvjetom je gotovo 100%. Tijekom 2020. izvršena je zamjena postojećih visokotlačnih natrijevih žarulja sa LED žaruljama čime će se značajno smanjiti ukupna godišnja potrošnja energije.

Pošta

Na području općine Jelenje nalazi se Poštanski ured Dražice (51218) koji je dio sustava Hrvatske pošte.

Groblje

Na području općine za potrebe ukopa koristi se mjesno groblje u naselju Jelenje. Grobljem upravlja Komunalno društvo "Jelen" d.o.o. koje se brine i o uređenju i održavanju groblja, kao i mrtvačnice i kosturnice, koje su sastavni dio groblja. Ukupni kapacitet groblja iznosi 1535 mjesta od kojih su 1432 (93,3%) popunjena (Tabela 43.). S obzirom na prosjek od 12 ukopa godišnje i broj raspoloživih grobnica, postoji potreba za proširenjem groblja. U tu svrhu pokrenut je postupak proširenja postojećeg groblja. Trenutno je projekt u fazi otkupa privatnog zemljišta na susjednim parcelama.

Popunjenost grobnih mjesta

VRSTA GROBNOG MJESTA	POPUNJENA MJESTA	SLOBODNA MJESTA
Jednostruke grobnice	1240	21
Dvostruke grobnice	160	0
Trostruke grobnice	10	0
Jednostruka niša - A	10	46
Jednostruka niša - B	11	3
Jednostruka niša za urne - C	1	33
UKUPNO	1432	103

Izvor: Općina Jelenje

4.2.7.5. Obvezni prostorni pokazatelji

OSNOVNA TEMATSKA CJELINA	SKUPINA POKAZATELJA	POKAZATELJ	PODATAK
OPĆI POKAZATELJI RAZVOJNIH KRETANJA			
DEMOGRAFSKA STRUKTURA	Razmještaj i struktura stanovništva	Broj stanovnika (procjena 2017.)	5.342
		Indeks kretanja broja stanovnika (2017./2011.)	100,0
		Prirodni prirast stanovništva (2017./2011.)	-32 st.
	Razmještaj i struktura kućanstava	Broj kućanstava	1.932
		Indeks rasta broja kućanstava	113,45

		Prosječna veličina kućanstava	2,76
SOCIJALNO-GOSPODARSKA STRUKTURA	Ekonomski razvoj	Indeks razvijenosti	104,88 %
		Stupanj razvijenosti	IV.
STRUKTURA NASELJA I PODRUČJA ZA RAZVOJ IZVAN NASELJA			
OBILJEŽJA SUSTAVA NASELJA	Razmještaj, gustoća naselja i naseljenosti	Broj naselja	17
		Gustoća naselja	-
		Gustoća naseljenosti (2011. g.)	19,37 st/ha
KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA U NASELJIMA	Površina naselja	Površina (statističkih) naselja	10.909 ha
	Građevinska područja (GP)	Površina GP naselja – ukupno planirana	333,99 ha
		Udio GP u odnosu na ukupnu površinu JLS	3,06 %
		Udio izgrađenog GP u odnosu na ukupnu površinu JLS	2,52 %
		Udio neizgrađenog GP u odnosu na ukupno GP	0,53 %
		Udio neuređenog GP* u odnosu na ukupno GP	0,23 %
		Broj stanovnika/ukupna površina GP	11,26 st/ha
		Broj stanovnika/izgrađena površina GP	18,7 st/ha
		Broj stanovnika/uređena površina* GP	19,08 st/ha
IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA (IZVAN NASELJA)	Izdvojena građevinska područja (IGP)	Površina izdvojenoga građevinskog područja izvan naselja – ukupno planirana	140,70 ha 2,6 %
		Površina i udio površine IGP pojedine namjene u odnosu na ukupnu površinu IGP	
		Ugostiteljsko-turistička namjena	40,83 ha 29 %
		Gospodarska namjena – ukupna (poslovna)	12,32 ha 8,8 %
		Površina za iskorištavanje mineralnih sirovina	/
		Površina za oplemenjivanje mineralnih sirovina	/

		Sport i rekreacija	80,89 ha 57,4 %
		Sportska namjena	/
		Područja posebne namjene	/
		Površina groblja	1,77 ha 1,25 %
		Ostala namjena PB-psihijatrijska bolnica	4,89 ha 3,47 %
		Ukupni planirani smještajni kapacitet u TRP	/
		Broj turističkih postelja po km obalne crte	/
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Cestovni promet	Duljina cesta po vrstama	Autoceste /
			Državne ceste /
			Županijske ceste 14,1 km
			Lokalne ceste 5,4 km Nerazvrstane ceste 58,2 km
		Udio pojedinih vrsta cesta	Autoceste /
			Državne ceste /
			Županijske ceste 18 %
			Lokalne ceste 7 % Nerazvrstane ceste 75 %
		Cestovna gustoća (duljina cesta/površina područja)	17,9 km / 100 km ²
	Željeznički promet	Duljina pruge prema vrsti	/
		Udio pojedinih vrsta željezničkih pruga	/
		Gustoća željezničkih pruga (duljina/površina područja)	/
	Zračni promet	Broj zračnih luka prema	/
		vrstama	
		Površina zračnih luka	
	Pomorski promet	Broj luka prema vrsti	/
		Površina kopnenog dijela luke	/
		Luke nautičkog turizma prema broju vezova	/
	Riječni promet	Broj riječnih luka prema veličini i rijeci	/

		Klasa i duljina plovnih putova			
	Elektroničke komunikacije	Broj postojećih baznih stanica na 100 stanovnika			
ENERGETSKA INFRASTRUKTURA	Opskrba električnom energijom	Duljina elektroopkrbnih vodova	35 kV 20 kV	0,7 km 29,6 km	
		Udio i duljina elektroopkrbnih vodova prema vrsti	35 kV	2 %	
			20 kV	98 %	
		Opskrba plinom	Duljina magistralnog plinovoda	7,4 km	
	Udio prema vrsti plinovoda				
	Opskrba naftom	Duljina naftovoda			
	OPSKRBA VODOM I ODVODNJA OTPADNIH VODA	Opskrba pitkom i tehnološkom vodom	Duljina javne vodoopkrbne mreže	45,1 km	
			Potrošnja pitke vode (2018.god.)	600 000 m³	
Pročišćavanje otpadnih voda		Duljina kanalizacijske mreže			
		Uređaji za pročišćavanje otpadnih voda – broj i kapacitet			
GOSPODARENJE OTPADOM		Odlagališta otpada	Broj i površina odlagališta prema vrsti		
	Sanacija neuređenih odlagališta (broj, površina)		1 100 ha		
KORIŠTENJE I ZAŠTITA ZNAČAJNIH PROSTORA					
KORIŠTENJE PRIRODNIH RESURSA	Poljoprivreda	Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta	ha		
		Udio poljoprivrednog zemljišta	%		
		Površina poljoprivrednog zemljišta po stanovniku	ha/st		
	Šumarstvo	Ukupna površina šumskog zemljišta	ha		
		Udio šumskog zemljišta	%		
		Površina šumskog zemljišta po stanovniku	ha/st		
	Vode	Površine površinskih voda prema vrsti (jezero, ribnjak, umjetni bazeni, more)			
			Udio površina površinskih voda u odnosu na površinu JLS/županije/države		
			Duljina vodotoka	Rječina 9,67 km	
Morska obala		Morska obala – dužina obalne crte			

	Mineralne sirovine	Broj i površina eksploatacijskih polja po vrstama mineralnih sirovina	/
ZAŠTIĆENE PRIRODNE VRIJEDNOSTI	Zaštićena područja prirode	Broj i površina zaštićenih područja	/
		Područja ekološke mreže, prema vrsti:	2
		Područje važno za divlje svojte i stanišne tipove Međunarodno važno područje za ptice	1
KULTURNA DOBRA	Struktura registriranih kulturnih dobara	Broj zaštićenih nepokretnih kulturnih dobara	/
		Broj ili udio obnovljenih kulturnih dobara	
		Broj ili udio ugroženih kulturnih dobara	
PODRUČJA POSEBNIH KARAKTERISTIKA**	Područja potencijalnih prirodnih i drugih nesreća	opisano u tekstualnom dijelu u poglavlju 2.6.3.	
POKRIVENOST PROSTORNIM PLANOVIMA	Pokrivenost PP prema razini planova i izvješća	Broj donesenih PP (ukupno)	11 1 PPŽ 1 PPUO 1 UPU 8 DPU
		Broj donesenih izmjena i dopuna PP ukupno:	12 3 PPŽ 6 PPUO 3 DPU
		Broj PP u izradi	1 ID PPUO
PROVEDBA PROSTORNIH PLANOVA		Broj izdanih pojedinačnih akata prostornog uređenja po vrstama ukupno: Lokacijska dozvola Rješenje o uvjetima gradnje Građevinska dozvola Akt za uporabu građevina	117 25 25 42 25
URBANA PREOBRAZBA		Broj PP ili pojedinačnih zahvata	0
		Površina	0
URBANA SANACIJA		1.Broj izdanih rješenja o ozakonjenju ukupno: Rješenje o izvedenom stanju-	21

STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINA JELENJE ZA RAZDOBLJE 2020. – 2026. GODINE

		zahtjevna građevina	1
		Rješenje o izvedenom stanju- manje	
		zahtjevna građevina Rješenje o	16
		izvedenom stanju- jednostavna	
		građevina Rješenje o	2
		izvedenom stanju- pomoćna	
		građevina	2
		2.Planovi sanacije, izmjene i	
		dopune PP	0

Izvor: Registar prostornih planova JU Zavod

5. OBLICI IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE JELENJE

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

Općinsko vijeće, odnosno općinski načelnik stječu, otuđuju, raspolazu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine pažnjom dobrog domaćina u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Općine.

Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 98/19) u čl.48., st.2. i 3. propisuje da načelnik može odlučivati o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina u vlasništvu jedinice lokalne samoupravi u visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju odnosno otuđenju nekretnina ili pokretnina, odnosno raspolaganju ostalom imovinom. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kn, načelnik može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kn, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kn, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kn. O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te raspolaganju ostalom imovinom većom od te vrijednosti, odlučuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

Upravljanje nekretninama sastoji se od sljedećih aktivnosti:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava
- sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine
- reguliranje vlasničko pravnog statusa nekretnina, njihov popis, procjenu i upis u javne registre i očevidnike
- tekuće i investicijsko održavanje te kapitalna ulaganja, financijsko praćenje prihoda i rashoda po svakoj jedinici nekretnine,
- obavljanje drugih poslova u vezi s upravljanjem nekretnina.

Općina je djelomično uspostavila bazu podataka i popisala dio imovine, što je prvi i najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom.

Detaljna baza podataka omogućit će nadzor i analizu nekretnina i portfelja te osigurava transparentnost u radu. Baza podataka o nekretninama oslanja se na točne i detaljne podatke preuzete iz katastra nekretnina i zemljišnih knjiga. Neki od tih podataka su stalni i rijetko se mijenjaju (oznaka katastarske čestice, površina, adresa, opis, prostornoplanska namjena) dok su ostali podaci (financijski rezultati, prihodi, izdaci, korisnici, trenutna namjena) podložni češćim promjenama.

Za određeni broj nekretnina Općina još mora kompletirati vlasničku dokumentaciju i provesti upise u zemljišne knjige i druge javne očevidnike.

Postojeći model upravljanja nekretninama temelji se na analitičkim knjigovodstvenim evidencijama u kojima su upisani svi javni oblici dugotrajne imovine. Pored knjigovodstvenih evidencija ustrojene su i druge evidencije nekretnina (objekata, poslovnih prostora i stanova) ovisno o namjeni u koju su se evidencije uspostavljale. Te evidencije sadrže većinu podataka koje će sadržavati i registar nekretnina koji je u fazi izrade. Osnovna evidencija zemljišta je Geografski informacijski sustav (GIS). Na većini nekretnina Općina je u zemljišnim knjigama i katastru upisana kao vlasnik, odnosno posjednik te se kontinuirano provode procesi kako bi sve nekretnine bile upisane kao vlasništvo Općine. U tijeku je upis

vlasništva za nerazvrstane ceste koje se u zemljišne knjige trebaju upisati kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine.

Nekretnine u vlasništvu Općine su klasificirane prema uporabnim kategorijama tako da postoji niz različitih evidencija nekretnina:

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

U daljnjem tekstu ove Strategije detaljnije će biti objašnjeni oblici imovine u vlasništvu Općine.

5.1. ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU OPĆINE JELENJE

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

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine važan udio čini zemljište koje predstavlja potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta (prema prikupljenim podacima oko 832.215 m¹). Znatna dio tog portfelja uknjižen je kao vlasništvo Općine Jelenje, Javno dobro ili vlasništvo RH. Potrebno je u

sudskim postupcima utvrditi pravo vlasništva na nekretninama koje su ostale upisane kao društveno vlasništvo – nositelj prava korištenja bivša Općina Rijeka ili Republika Hrvatska za upise unutar prostornog plana.

Građevinsko zemljište je definirano kao „zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređene površina javne namjene.

Potrebno je utvrditi koje građevinsko zemljište je u vlasništvu Općine i u sudskim sporovima utvrditi ispravan upis. Stoga je nužno ono zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju urediti i učiniti sposobnim za gradnju te dalje s istim raspolagati sukladno odredbama važećih zakona. Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća:

- prikupljanje tehničke dokumentacije, rješavanje imovinsko pravnih odnosa i ishođenje dozvola potrebnih za provedbu radova na uređenju građevinskih zemljišta,
- osiguranje sredstava za uređenje građevinskog zemljišta u proračunu,
- građenje odnosno rekonstrukciju komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu,
- sanaciju terena u naselju (odvodnjavanje, izravnavanje, osiguranje zemljišta i sl.),
- iniciranje i organizaciju suradnje s pravnim osobama s javnim ovlastima i drugim subjektima u čijem je djelokrugu, prema posebnim zakonima, građenje građevina prometne, elektroopskrbne i telekomunikacijske infrastrukture te zdravstvenih, obrazovnih, upravnih i drugih javnih građevina potrebnih za život i rad u jedinici lokalne samouprave.

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

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

5.2. POSLOVNI PROSTORI U VLASNIŠTVU OPĆINE

Općina raspolaže sa 37 poslovnih prostora od kojih je dio dan u zakup poslovnim subjektima javnim natječajem i uz obvezu podmirenja zakupnine, dok su ostali prostori dani na korištenje udrugama sa sjedištem na području Općine, ustanovama od posebnog interesa za Općinu, uz plaćanje naknade za korištenje odnosno bez plaćanje naknade za korištenje.

Većina poslovnih prostora je uređena i u njih se ulaže sukladno potrebama i mogućnostima Općine. Oni poslovni prostori koji trenutno nisu u adekvatnom stanju za iznajmljivanje, uređivati će se sukladno europskim i državnim sredstvima dobivenim za obnovu prostora te u skladu sa vlastitim proračunskim sredstvima.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine

ev.br.	Naziv poslovnog prostora	k.č.	djelatnost	m ²
1	Ugostiteljski objekt Rječina	1806/13	ugostitelj	161
2	Ljekarna Milanka Ivandić	1806/13	Promet lijekovima	58
3	Pošta	1806/13	usluga	23,2
4	Cvjetarna „ANA“	1806/13	Pogrebne i cvjećarske usluge	67,5
5	„M&B“Caffe bar, ugostiteljski obrt	1806/13	ugostiteljstvo	64,2
6	Postolarski obrt „Lanceta“	1806/13	Postolarske usluge	18
7	Trgovački obrt TINA	1806/13	trgovina	36
8	Frizerski salon Maja	1806/13	Frizerske usluge	31,9
9	Salon za njegu lica i tijela „MAJA“	1806/13	fizioterapeut	40
10	Ured iznad poslovnih prostora	1806/13	Komunalno društvo	23,5
11	Caffe bar „MAX“	1806/13	ugostiteljska	74,1
12	Trgovina PIK	1806/13	trgovina	37,5
13	Moris			37,5
14	Ured TZ Općine Jelenje	1806/13	turizam	23,5
15	Z.M.O. ŽEŽELIĆ	1806/13	Mesna prerada	23,5
16	Trgovina Krk d.d.	1806/13	trgovina	37,5
17	Banka PBZ	1806/13	bankarstvo	75
18	Pekarna Lišćevica	1806/13	pekarstvo	114
19	Ured telekomunikacijske opreme	1806/13	telekomunikacija	21,5
20	NARP	1806/13	ugostiteljstvo	60
21	Wiener osiguranje ured	1806/13	Osiguravajuća kuća	23,5
22	Pizza cut LEON	1806/13	ugostiteljstvo	23,5
23	Frizerski salon Nataly	1806/13	Usluga frizera	23,5
24	Trgovina prehranom	1806/13	trgovina	23,5
25	ANIMOSE	1806/13	knjigovodstveni servis	23,5
26	Trgovina novinama	1806/13	trgovina	23,5
27	Sportska kladionica	1806/13	kladionica	23,5
28	Caffe bar „COOPER“	1806/13	ugostiteljstvo	47
29	Trgovina Diano	Podhum	trgovina	100
30	Dječji vrtić Grobnički tići	426 i 420	obrazovanje	333
31	Ordinacija dr. Bilanović-Ćoso	1806/342	zdravstvo	49,88

32	Orinacija dr. Toljanić-Brdar	1806/342	zdravstvo	25
33	Ordinacija dr. Margan	1806/342	zdravstvo	49,88
34	Dom Zdravlja PGŽ	1806/342	zdravstvo	49,88
35	GROBLJE-CVJETARNA		trgovina	
36	BK RJEČINA Kaffe Leon		ugostiteljstvo	
37	INOVINE d.d. - KIOSK		trgovina	

5.3. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Čestice su u vlasništvu Republike Hrvatske, a obuhvaćene su Programom raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske za Općinu su.

MBR K.O.	Kat. Općina	K.č.br.	Površina m2	Broj p.l.	Broj z.k.ul.	Kultura	Naziv nositelja prava
324515	DRAŽICE	1806/763	267	1815	2008	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324515	DRAŽICE	1932/19	30.807	1582	2089	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324515	DRAŽICE	3797	7.495	1815	2011	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324515	DRAŽICE	3800	16.875	1815	2011	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324515	DRAŽICE	4115/2	6.017	1815	2011	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324515	DRAŽICE	4116	24.443	1815	2011	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324515	DRAŽICE	4124/2	30.776	1815	1155	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324515	DRAŽICE	4129	17.321	1815	1155	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324515	DRAŽICE	4163	2.093	1815	1945	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324558	JELENJE	1213	378	1709	8467	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324558	JELENJE	1366	586	1709	8467	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324558	JELENJE	1562	698	1709	8467	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324558	JELENJE	4375	241	1709	8467	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324558	JELENJE	4382	417	1709	8467	LIVADA	REPUBLIKA HRVATSKA
324558	JELENJE	479	478	1709	8467	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324558	JELENJE	485	496	1709	8467	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324558	JELENJE	4852	586	1709	8467	LIVADA	REPUBLIKA HRVATSKA
324558	JELENJE	5355	5.838	1709	1664	LIVADA	REPUBLIKA HRVATSKA
324558	JELENJE	5733	669	1709	1720	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324558	JELENJE	6541	13.538	1709	1995	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324558	JELENJE	6542	27.841	1709	1995	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324558	JELENJE	6926	4.438	1709	1995	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324558	JELENJE	874	9.530	1709	8467	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324558	JELENJE	881	2.367	1709	8467	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324701	PODHUM	2886/1	493	1575	81	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324701	PODHUM	2887/1	673	1575	3359	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324701	PODHUM	2898	4.273	1575	3344	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324701	PODHUM	2900	4.194	1575	3344	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324701	PODHUM	2901	5.042	1575	3344	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA
324701	PODHUM	3584/5	3.215	1575	3371	LIVADA	REPUBLIKA HRVATSKA
			222.085				

5.4. NERAZVRSTANE CESTE U NEOTUĐIVOM VLASNIŠTVU OPĆINE

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

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

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

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

Općina ima izrađen Registar nerazvrstanih cesta na području Općine s evidencijom postojećih nerazvrstanih cesta.

Registar je objavljen u Službenim novinama Općine Jelenje br.22/15.

5.5. STANOVİ U VLASNIŠTVU OPĆINE JELENJE

Općina raspolaže sa 4 stana u vlasništvu.

Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine ("Služben novine PGŽ br. 22/15) uređena je nadležnost, način postupanja tijela Općine u stjecanju, otuđenju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine. Budući da navedenom Odlukom nije reguliran postupak davanja u najam stanova u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova, Odlukom o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Općine, predviđeni se uvjeti i mjerila za davanje općinskih stanova u najam, postupak i tijela za davanje stanova u najam, prava i obveze ugovornih strana, obvezni dijelovi ugovora o najmu te načini prestanka ugovora o najmu stana.

U skladu s Zakonom o najmu stanova Općina je zaključila dva ugovora sa bivšim nositeljima stanarskog prava. Iznos zaštićene najamnine određen je sukladno Uredbi o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine („Narodne novine“ broj 40/97, 95/15).

Dva stana su dana na korištenje osobama s teškim socijalnim uvjetima.

5.6. OSTALE NEKRETNINE

5.6.1. Domovi kulture i čitaonice:

Čitaonica u Zoretićima, Zoretići 8a

Čitaonica u Jelenju, Jelenje 51

Čitaonica u Lukežima, Lukeži 81/a

Čitaonica u Dražicama, Dražice Okršaj 18

Čitaonica u Podkilavcu, Podkilavac 85

Čitaonica u Podhum, Podhum 340/a

Dom kulture Dražice, Dražice, Dražičkih boraca 64

5.6.2. Sportske građevine:

u Dražicama, Dražičkih boraca 55. Boćarski klub Rječina (zgrada DVD)
u Dražicama, Dražičkih boraca 64 poslovni centar - kuglana
u Podhumu, Podhum 125., Boćarski klub (zgrada DV)

5.6.3. Sportski teren:

Nogometno igralište u Dražicama Dražičkih boraca 64
Parka sa spravama u Podhumu
Boćališta u Zoretićima

5.6.4. Dječja igrališta

Dječjeg igrališta u Dražicama
Dječjeg igrališta u Podhumu

5.7. POSLOVNI UDJELE U TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA

Općina je stekla udjele u vlasništvu – kako slijedi:

5.7.1. **Komunalno društva Vodovod i kanalizacija d.o.o.** osnovana su sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu, a radi obavljanja zakonom utvrđene djelatnosti, kao npr. opskrba pitkom vodom, odvodnja na području PGŽ / Općine, suvlasnički udio 1,03

5.7.2. **Komunalno društvo Čistoća d.o.o.** je komunalno društvo osnovano s ciljem obrade prikupljenog otpada sa područja Primorsko-goranske županije / Općine - suvlasnički udio 1,93

5.7.3. **Komunalno društvo Autotrolej d.o.o.** je komunalno društvo osnovano s ciljem organiziranja javnog prijevoza na području PGŽ / Općine – suvlasnički udio 1,79

5.7.4. **Komunalno društvo Jelen d.o.o.** osnovano s ciljem obavljanja komunalnih djelatnosti na području Općine, vlasnički udio 100%

5.8. PRIJEVOZNA SREDSTVA

Općina je vlasnik jednog službenog automobila. Pravilnikom o korištenju službenih vozila, mobilnog telefona i reprezentaciji uređeno je pitanje njihova korištenja, kao i korištenja mobilnih telefona na teret Proračuna Općine te prava i obveze općinskih dužnosnika, službenika i namještenika u vezi s korištenjem te imovine te reprezentacijom. Pravilnikom je propisano da službena vozila za službene potrebe, za vrijeme radnog vremena, koriste službenici i namještenici Općine, te vanjski suradnici, po odobrenju načelnika/zamjenika načelnika odnosno pročelnice Jedinstvenog upravnog odjela Općine.

5.9. DRUGA IMOVINA

Drugu imovinu čine:

- nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
- materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- sitan inventar (inventar vrijednosti do 3.500,00 kn),
- nefinancijska imovina u pripremi,
- novac u blagajni i banci,
- potraživanja:
 - potraživanja za poreze:
 - porez na potrošnju
 - porez na kuće za odmor
 - potraživanja za prihode od imovine:
 - za stanarinu
 - za zakup javne površine
 - za zakup poslovnog prostora
 - za spomeničku rentu
 - za koncesije
 - potraživanja za komunalne doprinose i naknade
 - komunalni doprinos
 - komunalna naknada stambeni prostor
 - komunalna naknada za poslovni prostor
 - vodni doprinos
 - potraživanja za prihode iz proračuna
 - potraživanja od prodaje građevinskih zemljišta
 - potraživanja od prodaje građevinskih objekata
 - potraživanja za naknade koje se refundiraju
- zajmovi,
- udjeli u glavnici,
- obveze.

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

6. VIZIJE STRATEGIJE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM OPĆINE U RAZDOBLJU OD 2020. - 2026. GODINE

Vizija Općine je stvaranje što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine po najvišim europskim standardima, uz optimalne troškove poslovanja.

Cilj predstavlja određivanje smjernica za izradu plana aktivnosti kojima će se ostvariti učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama, konkretno njihovo otuđivanje ili očuvanje te poduzimanje potrebnih radnji za dogradnju registra nekretnina.

Jedan od ciljeva predstavlja i održavanje i nadogradnja informatičkog programa koji bi sadržavao katalog nekretnina, podatke, zemljišnoknjižnu i katastarsku dokumentaciju, tlocrte, fotografije i svu građevinsku dokumentaciju koja bi se čuvala trajno.

Kao jedan od dokumenata upravljanja i raspolaganja gradskim nekretninama, uz Strategiju je potrebno donijeti i Plan upravljanja nekretninama kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije. Godišnji plan obuhvaćat će plan upravljanja i raspolaganja stanovima i poslovnim prostorima; građevinskim zemljištem; godišnji plan rješavanja imovinsko pravnih odnosa vezanih uz infrastrukturne projekte; godišnji plan provođenja postupaka procjene nekretnina; godišnji plan upravljanja, odnosno tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina. Planom upravljanja nekretninama obuhvatiti će se ciljevi, smjernice i provedbene mjere upravljanja pojedinim pojavnim oblikom nekretnine u svrhu provođenja Strategije.

Uspostava registra nekretnina na način i s podacima propisanim za registar državne imovine predstavlja najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja. Trenutno je u izradi registar nekretnine za potrebe Općine koji će objediniti sve pojavne oblike nekretnina u vlasništvu Općine. Popis nekretnina sadržavati će podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno izvanknjižni vlasnik Općina, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine, broj zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana te broj poduloška ako postoji, naziv katastarske općine gdje se zemljišnoknjižna čestica nalazi, površinu zemljišnoknjižne čestice, kulturu zemljišnoknjižne čestice, vrstu vlasništva na nekretnini – isključivo vlasništvo, suvlasništvo, zajedničko vlasništvo ili izvanknjižno vlasništvo, udio u vlasništvu u slučaju suvlasništva ili zajedničkog vlasništva, drugi suvlasnici ili zajednički vlasnici u slučaju suvlasništva ili zajedničkog vlasništva, titulara vlasništva, podatke o teretima na nekretnini, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu, broj posjedovnog lista, broj katastarske čestice iz posjedovnog lista, naziv katastarske općine iz posjedovnog lista, površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, nositelja prava i udio, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja nekretnine, vrijednost nekretnine i druge podatke. Putem registra nekretnina omogućiti će se financijsko praćenje prihoda i rashoda po svakoj jedinici nekretnine.

Nekretnine u vlasništvu Općine su kapital koji treba staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije. Pošto su važan resurs gospodarskog razvoja, mora se njima odgovorno upravljati.

Temeljem sveobuhvatnog uvida i analize zatečenog stanja, lokacijskih informacija i komunalne opremljenosti identificirat će se nekretnine čijim bi se raspolaganjem stekla imovinska korist Općine.

7. CILJ I SMJERNICE ZA UČINKOVITO UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA:

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

Intencija Općine, sukladno pozitivnim pravnim propisima, a upravo radi ostvarivanja cilja ove Strategije jest ustrojiti registar nekretnina koji će predstavljati informatičko rješenje evidencije nekretnina te integraciju sa relevantnim cjelinama u okviru jedinstvenog informacijskog sustava te koji će nam omogućiti uvid i korištenje baze podataka o nekretninama sa svrhom što racionalnijeg i učinkovitijeg upravljanja vlastitom imovinom i imovinom danom na upravljanje. Po uspostavi registra nekretnina, sve nekretnine u vlasništvu Općine, u svim katastarskim općinama, biti će popisane pojedinačno. U budućnosti je planirano povezivanje registra nekretnina s GIS programskim rješenjem, koji sadržava popis svih nekretnina na području Općine i preklapljen je s Prostornim planom uređenja, a koristi se za pregled vlasništva, kontrolu evidencije obveznika komunalne naknade i pregled registra nerazvrstanih cesta. Plan je ova rješenja i nadalje nadograđivati radi uspostave što boljeg i efikasnijeg sustava gospodarenja imovinom.

Učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine jest cilj i vizija donošenja ove Strategije. Da bi se ona mogla ostvariti, potrebno je uspostaviti plan aktivnosti odnosno donijeti određene smjernice kojih se je potrebno pridržavati i koje će se izvršavati sukladno prioritetima i financijskim mogućnostima Općine, kroz srednjoročno razdoblje odnosno do 2026. godine.

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

1. uspostava kvalitetnih registara imovine:
 - nabava informatičkog rješenja evidencije nekretnina koje će omogućiti elektronički popis svih nekretnina pojedinačno, veću preglednost, a naposljetku i sigurnost prilikom upravljanja i raspolaganja nekretninama;
 - ažuriranje katastra (registra) nerazvrstanih cesta. Temeljem tog katastra i Odluke o nerazvrstanim cestama, intencija Općine je provoditi postupke upisa nerazvrstanih cesta u zemljišne knjige kao javnog dobra u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Općine. Zbog velikih financijskih izdataka potrebnih za upis prava vlasništva na nerazvrstanim cestama i izrade potrebnih elaborata, upisi će se vršiti u skladu sa mogućnostima Općine i sukladno određenim prioritetima;
2. konstantno ažuriranje uspostavljene baze nekretnina, na način da se mora voditi računa da se u nju upisuju sve nekretnine na kojima je Općina stekla pravo vlasništva (da li kupnjom, putem ostavinskih postupaka, darovanjem ili nekim sličnim institutom prijenosa prava vlasništva) ili je iste otuđio;
3. redovito ažuriranje sve ostale imovine (pokretnine i druga imovina) u za to predviđenim inventurnim popisima i usklađivanje sa knjigovodstvenim evidencijama;

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

ZAKLJUČAK

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

Osnovni cilj ove Strategije je provesti analizu postojećeg stanje i određivanja smjernica kao pomoć za što kvalitetnije gospodarenje imovinom. Tijela nadležna za upravljanje imovinom Općine dužna su istom raspolagati i upravljati kao dobar gospodar, pridržavajući se svih zakonskih i moralnih načela, na način da se njena vrijednost ne umanjuje, već naprotiv, da se kontinuirano povećava. Neovisno od činjenice što je do sada upravljanje i raspolaganje imovinom Općine bilo na zavidnoj razini, konstantno valja težiti uspostavi još boljeg sustava gospodarenja općinskom imovinom, a kako bi se ista očuvala za generacije koje dolaze. Jedan od prvih i osnovnih koraka ka tom cilju zasigurno je donošenje je ove strategije i pridržavanje svih smjernica koje su njome propisane.