



REPUBLIKA HRVATSKA  
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA NOVA KAPELA  
Trg kralja Tomislava 9, 35410 Nova Kapela

# **STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE NOVA KAPELA ZA RAZDOBLJE 2024.-2028. GODINE**



---

# SADRŽAJ

---

## 1. UVOD

## 2. VAŽEĆI NORMATIVNI OKVIR

## 3. NAČELA UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE

## 4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

## 5. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM

## 6. KASKADIRANJE STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM

Poseban cilj 1. 1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine“

Poseban cilj 1.2. „Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima“

Poseban cilj 1.3. „Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojavnih oblika imovine kojom upravlja Općina “

Poseban cilj 1.4. „Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti „

Poseban cilj 1.5 „Normativno uređenje, upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina „

Poseban cilj 1.6. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine“

Poseban cilj 1.7. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“

## 7. ZAKLJUČAK

---

## 1. UVOD

---

Strategiju upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Nova Kapela za razdoblje od 2024. do 2028. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Općinsko vijeće Općine Nova Kapela. Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Nova Kapela (dalje: Općina) uvažavajući gospodarske i razvojne prioritete Općine.

Za obavljanje poslova i djelatnosti te ostvarivanje zadaća propisanih odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 I 144/20), jedinice lokalne samouprave osim financijskim sredstvima (prihodi koji pripadaju jedinicama lokalne samouprave i koje ostvaruju u skladu s propisima), upravljaju i raspoložu pokretninama, nekretninama te imovinskim pravima koja joj pripadaju. Prema odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi jedinica lokalne samouprave mora upravljati, koristiti se i raspolagati svojom imovinom pažnjom dobrog gospodara.

Strategija je izrađena uz odgovarajuću primjenu Zakona o upravljanju državnom imovinom ("Narodne novine", broj 52/18) i Zakona o Središnjem registru državne imovine ("Narodne novine", broj 112/18).

Zakonom o upravljanju državnom imovinom definirani su pojmovi upravljanja i raspolaganja državnom imovinom, pa se u nastavku daje značenje pojmova upravljanja i raspolaganja imovine Općine. Upravljanje imovinom Općine podrazumijeva sve aktivnosti i dobre prakse kojima Općina učinkovito, racionalno i transparentno upravlja imovinom Općine i s njim povezanim osobama, a osobito:

- izvršavanje svih vlasničkih ovlasti i preuzimanje svih vlasničkih obveza za imovinu Općine,
- sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Općine u korist druge pravne ili fizičke osobe,
- poduzimanje svih radnji u svezi s imovinom Općine s pažnjom dobrog gospodara i načelima upravljanja općinskom imovinom radi uređenja pravnih odnosa na imovini Općine te
- po potrebi, utvrđivanje ili promjena namjene imovine Općine.

Raspolaganje imovinom Općine podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Općine u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje prava zaloge na imovini Općine ili na drugi zakonom predviđeni način.

Oblici stjecanja imovine koji se uređuju ovom Strategijom su kupnja nekretnina u korist Općine, prihvata darovanja nekretnine u korist Općine i ošasna imovina.

Cilj ove Strategije je dugoročno osigurati održivo, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom Općine.

Svrha Strategije je temeljem utvrđivanja ekonomske, financijske i proračunske podloge te utvrđivanja potreba i stanja nekretnina u vlasništvu Općine, postaviti okvire za realizaciju programa i sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u narednom razdoblju.

Upravljanje imovinom Općine podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast.

Upravljanje imovinom uključuje brigu i aktivnosti za sve oblike imovine kojima Općina Nova Kapela raspolaže. Gospodarski i razvojni interesi Općine odredit će ekonomske koristi koje Općina može imati od korištenja pojedinog oblika imovine

Jedan od temeljnih ciljeva Općine je uspostava i izgradnja kvalitetnog sustava integralnog upravljanja imovinom kojem će se posvetiti posebna pažnja.

Na temelju odredbi članaka 19. i 21. Zakona o Državnom uredu za reviziju (»Narodne novine«, broj 25/19), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Brodsko-posavske županije. Izvješće o obavljenoj reviziji – upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Brodsko-posavske županije (dalje u tekstu: Izvješće o obavljenoj reviziji) objavljeno je u siječnju 2016. godine i nalazi se na Internet stranici Državnog ureda za reviziju.

U ostvarivanju temeljnih dugoročnih ciljeva Općina vodit će se preporukama koje su navedene u Izvješću o obavljenoj reviziji koja sadrži nalaz i preporuke.

---

## 2. VAŽEĆI NORMATIVNI OKVIR

---

Brojni propisi u obliku zakona ili podzakonskih akata uređuju područje upravljanja, raspolaganja ili korištenja imovinom u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

U nastavku se navode najvažniji normativni akti:

1. Ustav Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),
2. Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20),
3. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 37/00, 114/01, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
4. Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine", broj 63/19, 128/22),
5. Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina ("Narodne novine", broj 80/11, 144/21),
6. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj 78/15),
7. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, 105/15)
8. Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19),
9. Zakon o gradnji ("Narodne novine", broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19),
10. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 125/11, 64/15 i 112/18),
11. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade ("Narodne novine", broj 74/14, 69/17 i 98/19),
12. Zakon o cestama ("Narodne novine", broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14 i 110/19, 144/21, 114/22 i 04/23),
13. Zakon o trgovačkim društvima ("Narodne novine", broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15 i 40/19),
14. Zakon o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine", broj 68/18, 110/18 i 32/20),
15. Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu ("Narodne novine", broj 50/20),

16. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine", broj 69/99, 151/03, 157/03 – ispravak, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 44/17, 90/18, 32/20 i 62/20, 117/21, 114/22),
17. Zakon o koncesijama ("Narodne novine", broj 69/17),
18. Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine" broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 118/01, 80/02 i 81/02 i 98/19),
19. Zakon o ustanovama ("Narodne novine", broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08 i 127/19, 151/22),
20. Zakon o proračunu ("Narodne novine", broj 144/21),
21. Zakon o središnjem registru državne imovine ("Narodne novine", broj 112/18),
22. Zakon o upravljanju državnom imovinom ("Narodne novine", broj 52/18),
23. Uredba o Središnjem registru državne imovine ("Narodne novine", broj 03/208),
24. Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 95/18),
25. Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba ("Narodne novine", broj 127/13),
26. Uredba o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge („Narodne novine“, broj 26/15)
27. Statut Općine Nova Kapela (Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije br. 04/14 i Službene novine Općine Nova Kapele br. 28/18, 32/18, 2/20 i 4/21)
28. Odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Nova Kapela (Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije 04/14)
30. Odluka o davanju na korištenje javnih površina i drugih nekretnina u vlasništvu Općine Nova Kapela (Službene novine Općine Nova Kapela br. 8/15)
31. Odluka o komunalnom redu (Službene novine Općine Nova Kapela 2/20 i 2/21)
32. Odluka o nerazvrstanim cestama (Službeni vjesnik Brodsko –posavske županije 20/14)
33. Ostali relevantni zakoni i propisi koji se odnose na područje upravljanja i raspolaganja imovinom Općine. Važno je istaknuti kako je područje upravljanja imovinom Općine kompleksno te je uređeno brojnim zakonima, podzakonskim propisima i drugim općinskim aktima.

---

### 3. NAČELA UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE SUKLADNO VAŽEĆEM ZAKONSKOM OKVIRU

---

Općina svojom imovinom treba upravljati učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladno načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

**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 i raspolaganja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

**Načelo javnosti** - upravljanja imovinom osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u propisima i drugim aktima koji se donose na temelju Zakona o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18) te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja imovinom u Strategiji upravljanja imovinom i Godišnjem planu upravljanja imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju imovinom.

**Načelo ekonomičnosti** - imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Republike Hrvatske.

**Načelo predvidljivosti** - upravljanje i raspolaganje imovinom mora biti predvidljivo za uprave, dioničare i članove trgovačkih društava u kojim dionicama i poslovnim udjelima upravlja tijelo kojemu je ta ovlast dana u nadležnost, odnosno za suvlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na nekretninama i ostalim pojavnim oblicima imovine. Predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. do 2025. godine te na Izvješće o obavljenoj reviziji i na odredbe odluka donesenih u vezi s upravljanjem imovinom.

Republika Hrvatska upućuje na potrebu radikalno drugačije upotrebe imovine u državnom vlasništvu pa tako i imovine u vlasništvu Općine. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je svih strukturnih reformi koje moraju osigurati bolji život svojim građanima.

Načelo učinkovitosti («dobroga gospodara») predstavlja učinkovito upravljanje svim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Općine iz čega proizlazi potreba za aktiviranjem nekretnina u vlasništvu Općine te postavljanje u funkciju gospodarskog razvoja.

Osnovna pretpostavka za promjene u učinkovitijem korištenju imovine u vlasništvu Općine jest jačanje svijesti da imovina mora biti u funkciji stvaranja novih i dodanih vrijednosti, a ne trošak i teret koji opterećuje i koči razvoj.

Općina treba postupati kao dobar gospodar i pratiti preporuke Revizije, a da bi se to ostvarilo, potrebno je osigurati stručne, tehničke, kadrovske i organizacijske uvjete. Općina, teži organizirati se na potpuno novi način u upravljanju imovinom te, kao uspješan gospodar, poduzima radnje i poslove u skladu s jasnim nacionalnim i ekonomskim ciljevima.

Strategija nalaže u svojim smjernicama imatelju imovine posjedovanje vjerodostojnog uvida u opseg i strukturu imovine, što zahtjeva konkretne, točne i redovito ažurirane podatke o svim pojavnim oblicima imovine kojom raspolaže.



---

## 4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE

---

Službena vozila Općine u službene svrhe koristi dva službena vozila za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga (komunalno-prometno redarstvo, službena putovanja unutar i izvan područja Općine i ostalo i vlastiti komunalni pogon).

### *4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela*

Trgovačka društva u suvlasništvu Općine znatno doprinose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti i pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra. Predstavnici Općine kontinuirano rade na unapređenju korporativnog upravljanja te prikupljaju i analiziraju rezultate poslovanja trgovačkih društava u suvlasništvu Općine

Na dan 31.12. 2022. godine Općina ima udjele u vlasništvu u sljedećim trgovačkim društvima:

Vodovod zapadne Slavonije d.o.o. Nova Gradiška – 7,79% udjela u vlasništvu,

Vodovod d.o.o Slavonski Brod - 0,01% udjela u vlasništvu,

Zajednica proizvođača novogradiškog kraja – 14,29 udjela u vlasništvu

### *4.3. Analiza upravljanja nekretninama*

Člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi propisano je da vrijednostima nekretnina iznad 0,5% prihoda bez primitaka iz prethodne godine raspolaže Općinsko vijeće, a ispod iznosa 0,5% općinski načelnik Općine. Prijedlog odluka priprema Jedinstveni upravni odjel Općine. Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i Odlukom o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Nova Kapela i moraju

biti usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima.

Općina putem odluka Općinskog vijeća na racionalan i učinkovit način upravlja poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni samoj općinskoj upravi budu i stavljeni u funkciju koja će služiti racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju uprave. Svi drugi poslovni prostori, nakon provedenog natječaja, moraju biti ponuđeni na tržištu bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem.

#### *4.3.2. Analiza upravljanja zemljištem*

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene.

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine važan udio čini zemljište koje predstavlja velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

Za što učinkovitije upravljanje i raspolaganje građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine podrazumijeva se provođenje postupaka stavljanja tog zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem zahtjeva razvrgnuća suvlasničke zajednice na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, općine i drugih osoba, zatim provođenjem postupaka osnivanja založnog prava, davanjem u zakup zemljišta, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti nekog drugog tijela.

Poljoprivrednim zemljištem, u smislu Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19, 57/22), 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.

Poljoprivredno zemljište u vlasništvu države nalazi u 11 katastarskih općina. Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države na području Općine iznosi : 1.022,3423 ha.

Jedinice lokalne samouprave ne mogu raspolagati poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države prije donošenja Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem na koji je Ministarstvo dalo suglasnost.

#### *4.3.3. Analiza neprocijenjenih nekretnina*

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15. Strategijom su definirani sljedeći ciljevi provođenja postupka procjene imovine u vlasništvu Općine:

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

Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podatci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potom evaluiraju i dalje koriste. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije. Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Općina će vršiti procjenu nekretnina u trenutku kada se za to ukaže potreba, odnosno prije raspolaganja nekretninama. Ukoliko se ukaže potreba za davanje u zakup ili prodaju nekretnine tada će se provesti procjena koju će obavljati ovlaštene sudski vještak za izradu elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina.

#### *4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom*

Prema članku 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18, 32/20) komunalna infrastruktura jesu:

1. nerazvrstane ceste
2. javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila
3. javna parkirališta
4. javne garaže
5. javne zelene površine
6. građevine i uređaji javne namjene
7. javna rasvjeta
8. groblja i krematoriji na grobljima

## 9. građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza.

Osim gore navedenih građevina, predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može odlukom odrediti i druge građevine komunalne infrastrukture, ako služe za obavljanje komunalne djelatnosti. Programima održavanja i gradnje komunalne infrastrukture na području Općine u skladu s predvidivim sredstvima i izvorima financiranja, određuju se radovi na održavanju i izgradnji objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

### *4.4.1. Nerazvrstane ceste*

Prema Zakonu o cestama („Narodne novine“, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22 i 114/22) nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima, koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim navedenim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu navedenog Zakona. Nerazvrstane ceste su javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze. 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 nerazvrstana ceste. U zemljišne knjige se upisuju kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave. Općinsko vijeće donijelo je Odluku o nerazvrstanim cestama (Službeni vjesnik Brodsko –posavske županije 20/14) kojom je uređeno korištenje, upravljanje, građenje, rekonstrukcija i održavanje nerazvrstanih cesta, te kontrola i nadzor nad izvođenjem radova na nerazvrstanim cestama, kao i mjere za zaštitu nerazvrstanih cesta na području Općine. Nerazvrstane ceste se održavaju na temelju pisanog ugovora o povjeravanju obavljanja komunalnih djelatnosti.

### *4.4.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila*

Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima su trgovi, pločnici, javni prolazi, javne stube, prečaci, šetališta, uređene plaže, biciklističke i pješačke staze, pothodnici, podvožnjaci, nadvožnjaci, mostovi i tuneli, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste. Pod održavanjem javnih površina na kojima nije dopušten promet motornih vozila podrazumijeva se: – održavanje i popravci tih površina (javnih površina, putova, staza, trga i drugih površina ispred javnih objekata) kojima se osigurava njihova funkcionalna ispravnost. Vlastitom pogonu Općine povjereno je obavljanje komunalne djelatnosti održavanja javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima.

#### *4.4.4. Javne zelene površine*

Javne zelene površine su parkovi, drvoređi, živice, cvjetnjaci, travnjaci, skupine ili pojedinačna stabla, dječja igrališta s pripadajućom opremom, javni športski i rekreacijski prostori, zelene površine uz ceste i ulice, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste odnosno ulice i sl. Pod održavanjem javnih zelenih površina podrazumijeva se košnja, obrezivanje sakupljanje biološkog otpada s javnih zelenih površina, obnova, održavanje i njega drveća, ukrasnog bilja i dr. bilja, popločenih i nasipanih površina u parkovima, opreme na dječjim igralištima, fitosanitarna zaštita bilja i biljnog materijala za potrebe održavanja i dr. poslovi potrebni za održavanje. Javne rekreacijske i sportske površine, dječja igrališta, kao i oprema i uređaji na njima, održavaju se u urednom i ispravnom stanju, a koriste se u skladu s namjenom. Vlastitom pogonu Općine povjereno je obavljanje komunalne djelatnosti, povjereno je obavljanje komunalne djelatnosti održavanja javnih zelenih površina.

#### *4.4.5. Građevine i uređaji javne namjene*

Građevine i uređaji javne namjene su nadstrešnice na stajalištima javnog prometa, javni zdenci, vodokoci, fontane, javni zahodi, javni satovi, ploče s planom naselja, oznake kulturnih dobara, zaštićenih dijelova prirode i sadržaja turističke namjene, spomenici i skulpture te druge građevine, uređaji i predmeti javne namjene lokalnog značaja. Pod održavanjem građevina i uređaja javne namjene podrazumijeva se održavanje, popravci i čišćenje tih građevina, uređaja i predmeta u stanju funkcionalnosti. Vlastitom pogonu Općine povjereno je obavljanje komunalne djelatnosti održavanja građevina, uređaja i predmeta javne namjene.

#### *4.4.6. Javna rasvjeta*

Javne prometne površine, pješačke i njima slične površine na javnim zelenim površinama i ostalim javnim površinama moraju biti opremljene sustavom javne rasvjete. Javna rasvjeta su građevine i uređaji za rasvjetljavanje nerazvrstanih cesta, javnih prometnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima, javnih cesta koje prolaze kroz naselje, javnih parkirališta, javnih zelenih površina te drugih javnih površina školskog, zdravstvenog i drugog društvenog značaja u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Oprema i uređaji javne rasvjete moraju se redovito održavati u stanju funkcionalne sposobnosti i ispravnosti. Razlikujemo redovno te interventno održavanje javne rasvjete. Redovno održavanje javne rasvjete obuhvaća poslove tekućeg održavanja objekata i uređaja javne rasvjete, zamjene oštećenih stupova, rasvjetnih armatura i slično. Isto tako ono obuhvaća i obilazak i pregled javne rasvjete te otklanjanje kvarova. Interventno održavanje javne rasvjete odnosi se na

intervencije otklanjanja nedostataka čija narav predstavlja opasnost za ljude i imovinu kao npr: pad stupa, pad svjetiljke, pad zračnog kabela i sl. Javna rasvjeta održava se kontinuirano tijekom cijele godine, a redovno održavanje se provodi na cca 800 rasvjetnih tijela. Javna rasvjeta se održava na temelju pisanog ugovora o povjeravanju obavljanja komunalnih djelatnosti.

#### *4.4.7. Groblja*

Groblja i krematoriji su ograđeni prostori zemljišta na kojem se nalaze grobna mjesta, prostori i zgrade za obavljanje ispraćaja i pokopa umrlih (građevine mrtvačnica i krematorija, dvorane za izlaganje na odru, prostorije za ispraćaj umrlih s potrebnom opremom i uređajima), pješačke staze te uređaji, predmeti i oprema na površinama groblja, sukladno posebnim propisima o grobljima. Pod održavanjem groblja podrazumijeva se održavanje prostora i zgrada za obavljanje ispraćaja i ukopa pokojnika te uređivanje putova, zelenih i drugih površina unutar groblja. Vlastitom pogonu Općine, povjereno je obavljanje komunalne djelatnosti održavanja mjesnih groblja i mrtvačnice te pružanje grobljanskih usluga. Groblja na području općine Nova Kapela su: Nova Kapela, Srednji Lipovac, Gornji Lipovac, Pavlovci, Stara Kapela, Siče, Dragovci, Magić Mala šest mrtvačnica koje se nalaze u okviru mjesnih grobalja.

#### *4.5. Ostali oblici imovine*

Ostale oblike imovine čine - nematerijalna imovina (projekti i elaborati),materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),sitan inventar ,nefinancijska imovina u pripremi, novac u blagajni i banci, potraživanja, 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 radi se inventura imovine i usklađuje se vrijednost,

#### *4.6. Vođenje evidencija o imovini*

Uspostavljanje ispravne baze podataka i popisa imovine važan je prvi korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućuje nadzor i analizu nekretnina i portfelja, kao i razvoj i primjenu strateškog plana za upravljanje različitim vrstama imovine. Općina vodi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Općine. Evidentirane nekretnine knjigovodstveno se iskazuju u analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine. Popis imovine i obveza mora se sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem

na datum bilance. Općina je izvršila popis imovine sa stanjem na dan 31.12. 2022. godine. Općina sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18, 32/20) ustrojila je i vodi evidenciju komunalne infrastrukture na području općine Nova Kapela. Općina ima ustrojen registar imovine te se isti ovisno o promjenama, redovito ažurira/nadopunjuje. U skladu s načelom javnosti na Općina će na Internet stranici objaviti Evidenciju imovine te Evidenciju komunalne infrastrukture kao i svi dokumente bitne za upravljanje i raspolaganje imovinom. Evidenciju imovine potrebno je stalno ažurirati.

#### *4.7. Povrat imovine*

Zakonom o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine uređuju se uvjeti i postupak naknade za imovinu koja je prijašnjim vlasnicima oduzeta od strane jugoslavenske komunističke vlasti, a koja je prenesena u općenarodnu imovinu, državno, društveno ili zadružno vlasništvo konfiskacijom, nacionalizacijom, agrarnom reformom i drugim propisima i načinima navedenim u ovom Zakonu.

Površinu koju je potrebno osigurati kao naknadu za oduzetu imovinu prema podnesenim a nerješanim zahtjevima iznosi 2,9202 ha poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske što je i utvrđeno Programom raspolaganja.

#### *4.8. Izvještavanje o imovini*

Uspostava sveobuhvatnog popisa imovine bitna je za učinkovito upravljanje imovinom. Pravovremenim i učestalim ažuriranjem evidencije imovine ostvarit će se ključne smjernice Strategije upravljanja imovinom Općine. Sukladno načelu javnosti na Internet stranicama Općine postaviti će se widget Imovina gdje će se sukladno obvezama javne objave nalaziti evidencija imovine kao i svi dokumenti bitni za upravljanje i raspolaganje istom. Općina redovito ažurira evidenciju imovine. Kao jedan od dokumenata upravljanja imovinom, uz Strategiju upravljanja imovinom je i Godišnji plan upravljanja imovinom kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije. Godišnji plan upravljanja imovinom treba biti usklađen sa Strategijom kojom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne prioritete, a obzirom na to da godišnji plan operacionalizira elemente strateškog planiranja definiranih u Strategiji te isti treba sadržavati razrađene planirane mjere, projekte i aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine. Godišnji plan upravljanja imovinom Općine sadržavati će detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine Općine.

Godišnji plan upravljanja imovinom donosit će se do 30. studenog tekuće godine za sljedeću godinu.

#### *4.10. Zaključna razmatranja o postojećem stanju upravljanja imovinom Općine*

Temelj učinkovitog upravljanja nekretninama jesu uređeni imovinskopravni odnosi. U tom smislu nužno je ukloniti sljedeće prepreke: neusklađenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja tj. neriješeni imovinskopravni odnosi što produljuje tijek rješavanja imovinskopravnih odnosa. Cilj je nekretnine dovesti u stanje imovinskopravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti. Sve identificirane slabosti postojećeg sustava upravljanja imovinom su bile važan element u oblikovanju Strategije upravljanja imovinom Općine te će putem strateških mjera, projekata i aktivnosti u godinama koje su obuhvaćene ovom Strategijom raditi na postupnom otklonu uočenih slabosti.



---

## 5. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM

---

Strateško usmjerenje podrazumijeva definiranu viziju i strateške ciljeve:

MISIJA – sustavno i planirano upravljati raznolikim pojavnim oblicima imovine, optimalno koristiti imovinu potrebnu za obavljanje temeljnih zadaća Općine i maksimalizirati koristi od viška imovine, služiti se imovinom za ostvarivanje gospodarskih i socijalnih ciljeva Općine, vodeći računa o zadovoljavanju svih javnih potreba danas i u budućnosti. Nadalje, sastavni je dio misije pravodobno prepoznavati ciljeve, sustavno poduzimati mjere i aktivnosti za ostvarenje zacrtanih ciljeva, iznalaziti i implementirati rješenja koja će pridonijeti što učinkovitijoj uporabi svih oblika općinske imovine.



VIZIJA – dosljedno, sustavno i efikasno upravljanje imovinom u vlasništvu Općine, temeljeno na načelu odgovornosti, ekonomičnosti, transparentnosti i predvidljivosti sa zadaćom zaštite imovine i njene uloge u životu sadašnjih i budućih generacija.



STRATEŠKI CILJ – osigurati ekonomski svrhovito, djelotvorno, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom, kao i osigurati da ta imovina bude u službi građana, gospodarskog rasta te zaštite javnog interesa i interesa

## 5.1 VIZIJA UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM

Misija zrcali temeljnu svrhu koja treba biti jedinstvena te stvara kontekst u kojem se oblikuje vizija, definiraju strateški i posebni ciljevi te razvijaju mjere, projekti i aktivnosti. Misija Općine je stvoriti uvjete i izgraditi kapacitete koji će osigurati izradu kvalitetnih podzakonskih akata i ključnih dokumenata upravljanja i raspolaganja imovinom te provedbu istih, a vezano uz organizirano, racionalno, razvidno i javno upravljanje i nadzornad imovinom Općine i s njome povezanim obvezama u ime i za račun građana, vođenje i ažuriranje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine Općine, u službi gospodarskog rasta odnosno stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Vizija ukazuje na složeni prijelaz iz trenutnog stanja u buduće uz misiju i vrijednosti, a kroz dinamiku strategije. Vizija Općine je dosljedno, sustavno i efikasno upravljanje imovinom u vlasništvu Općine, temeljeno na načelima odgovornosti, ekonomičnosti, transparentnosti i predvidljivosti sa zadaćom zaštite imovine i njene uloge u životu sadašnjih i budućih generacija.

Imovinski aspekt u vlasništvu Općine karakterizira izniman razvojni potencijal koji treba biti usmjeren prema strateškim razvojnim prioritetima. Kako bi se upotpunosti ispunio potencijal općinske imovine, kao razvojna potreba prepoznata je nužnost kontinuirane uporabe općinske imovine.

## 5.2. STRATEŠKI CILJ UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM

Strateški cilj upravljanja imovinom je održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine.

Postizanje ovog cilja dugoročni je posao, kojeg Općina mora ostvariti u interakciji s građanima i omogućiti uključivanje zainteresirane javnosti, kako bi svojim prijedlozima i sugestijama sudjelovali u ostvarenju misije i podizanju transparentnosti.

Ovom Strategijom se iskazuje snažna volja i opredjeljenje za boljim uređenjem naslijeđenog stanja u upravljanju imovinom Općine. Strategija određuje ciljeve i smjernice koje će se realizirati kroz planirane aktivnosti Općine. Predlaže se postupanje Općine sukladno smjernicama Strategije.

Općina mora organizirati očuvanje strateški važne i vrijedne imovine, kulturne baštine i raspoloživih prirodnih resursa, a sve u cilju očuvanja lokalne samosvojnosti, uz istodobno osiguranje ubrzanoga ekonomskog rasta.

U tom procesu, koji mora biti trajan, nužno je sustavno jačati društvenu svijest. Znanje, rad, dobra organizacija i ulaganje kapitala stvaraju pretpostavke za uspostavu novih vrijednosti, postizanje razvojnih ciljeva te, u konačnici, dobrobit svih građana i društva u cjelini. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je ostvarenja svih strateških reformi, kojima se osigurava bolji život svih građana.

Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Općine i to kroz prethodno navedeni dugoročni strateški cilj.

---

## 6. KASKADIRANJE STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM

---

Iz strateškog cilja upravljanja općinskom imovinom izvodi se sedam posebnih ciljeva upravljanja općinskom imovinom. Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske poseban cilj je srednjoročni cilj definiran u nacionalnim planovima i planovima razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kojim se ostvaruje strateški cilj iz strategije i poveznica s programom u državnom proračunu ili proračunu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Posebni ciljevi upravljanja državnom imovinom kao i programiranje pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti predstavljaju provedbu strategije upravljanja općinskom imovinom i bit će detaljnije opisani u nastavku poglavlja.

Posebni ciljevi bit će raščlanjeni u pogledu programiranja pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti koje predstavljaju implementaciju posebnog cilja kao i neizravnu primjenu strateškog cilja. Također će biti prepoznati pokazatelji ishoda za posebne ciljeve kako bi se provedba upravljanja općinskom imovinom uspješno mogla pratiti te će biti identificirani i pokazatelji rezultata za mjere, projekte i aktivnosti koji se metodično razrađuju godišnjim planovima upravljanja općinskom imovinom kao operativnim

dokumentima koji se temelje na Strategiji i kojima se provode elementi strateškog planiranja definirani u Strategiji.

Strateški cilj upravljanja imovinom je održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine.

### **Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine**

Nekretnine u vlasništvu Općine su resurs s kojim treba raspolagati u svrhu ostvarivanja socijalnog, kulturnog i obrazovnog napretka i očuvanja za buduće generacije. Nekretnine Općine 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 i moraju se odgovorno stavljati u uporabu od strane svih imatelja, upravitelja i korisnika nekretnina i ovlaštenih tijela za rješavanje prostorne problematike. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku. Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i biti usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima.

#### *Kaskadiranje Posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine “*

<b>Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom</b>	<b>Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj</b>	<b>Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom</b>	<b>Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom</b>
Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine	Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine	Optimalno i održivo upravljanje imovinom s ciljem smanjenja troškova i povećanja prihoda	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine  Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Na to koliko će se efikasno realizirati mjera *Aktivacije neiskorištene i neaktivne općinske imovine* trenutno utjecaj ima nesređenost imovinsko-pravnih odnosa na

nekretninama u vlasništvu Općine, odnosno neusklađenost podataka u zemljišnim knjigama i katastru.

Kao potencijalno rješenje navedenih problema čeka se rezultat prijedloga izmjena određenih zakonskih i podzakonskih propisa čime bi se omogućio nastavak adekvatnog upravljanja općinskom imovinom.

Krajnji cilj je razvijati broj investicijskih projekata uz aktivaciju neaktivne općinske imovine.

S obzirom na analizirane podatke u proteklom razdoblju, a u svrhu ostvarenja dosljednosti adekvatnog upravljanja nekretninama koje su u nadležnosti Općine, predlažu se daljnji postupci u sljedećim koracima:

U narednom sedmogodišnjem periodu na kojem se bazira Strategija, neaktivni poslovni prostori i stvari te građevinsko i poljoprivredno zemljište ponudit će se na tržištu. Cilj je da poslovni prostori u vlasništvu Općine budu popunjeni koliko je to moguće. Općina mora racionalno i učinkovito upravljati poslovnim prostorima, i to na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem djelovanju.

Svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem. Temeljno načelo tijekom realizacije ove aktivnosti bit će javni natječaj te procjena vrijednosti predmetnog poslovnog prostora. Nadalje, u donošenju odluke o prodaji poslovnog prostora vodit će se računa i o odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

#### **Poseban cilj 1.2. „Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima “**

Trgovačka društva u kojima Općina ima suvlasnički dio znatno pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti, posebno stoga što pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra. Unatoč svom specifičnom karakteru, ona moraju prilagoditi svoju organizaciju i poslovanje izazovu konkurencije te učinkovito poslovati, a sve u skladu s principima tržišnog natjecanja.

*Kaskadiranje Posebnog cilja 1.2. „Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima “*

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Učinkovito upravljanje u vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima	Prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava Objaviti skraćene planove trgovačkih društava	Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

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

Svakako, cilj je pronalaženje ravnoteže između nadležnosti Općine da aktivno vrši svoju suvlasničku funkciju (kandidiranje i izbor nadzornih odbora i uprave) te vlastite regulatorne uloge. Za svako trgovačko društvo u okviru Plana upravljanja treba objaviti politiku koja utvrđuje ciljeve poslovanja i razvoja trgovačkog društva. U politici poslovanja (u Planu) trebaju biti jasno utvrđeni osnovni ciljevi poslovanja (efektivnost i profitabilnost), a strateške smjernice moraju sadržavati, osim operativnih aktivnosti, i kriterije mjerljivosti kojima će se tijekom provođenja Strategije i godišnjih planova upravljanja imovinom (u određenim vremenskim intervalima i/ili u svakom momentu) moći utvrditi stvarno stanje njihove realizacije. To će pomoći osiguravanju jasnih zadataka za trgovačka društva u suvlasništvu Općine, koja će time dobiti jasnu poruku u obliku strateških smjernica i obaveza izvještavanja.

Glavni zadatak Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Općine u trgovačkim društvima je ostvarivati gospodarski rast, razvoj, zaposlenost i financijsku korist.

Uspješnost provedbe Posebnog cilja „Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima“ mora se dosljedno pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: *Povećanje razine transparentnosti*

### **Poseban cilj 1.3. „Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina “**

Značajna pretpostavka za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom je Evidencija imovine koja se stalno ažurira i kojom se ostvaruje internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom. Iz navedenog proizlazi kao prioritetni cilj koji se navodi i u Strategiji redovno ažuriranje Evidencije imovine kako bi se osigurali točni podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže. Evidencija imovine je sveobuhvatnost autentičnih i redovito ažuriranih pravnih, fizičkih, ekonomskih i financijskih podataka o imovini.

Dana, 05. prosinca 2018. godine donesen je novi Zakon o središnjem registru državne imovine (»Narodne novine« broj 112/18) prema kojem su JLS obveznici dostave i unosa podataka u Središnji registar.

Dostava podatka u Središnji registar propisana je Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20) kojom se uređuje ustrojstvo i način vođenja, sadržaj Središnjeg registra državne imovine i način prikupljanja podataka za Središnji registar te podaci iz Središnjeg registra koji se javno ne objavljuju. U Središnjem registru prikupljaju se i evidentiraju podaci na temelju valjanih isprava i ostale dokumentacije koje će biti propisane Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom. Općina dostavit će podatke i postupiti sukladno navedenom Zakonu, čim dostava podataka u Središnji registar bude omogućena.

#### *Kaskadiranje Posebnog cilja „Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina “*

<b>Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom</b>	<b>Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj</b>	<b>Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom</b>	<b>Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom</b>
--	--	--	--

Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina	Funkcionalna Evidencija imovine Općine	Učinkovitost i transparentnost u upravljanju imovinom te bolji nadzor nad stanjem imovine	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Strategijom će se ostvariti sljedeći ciljevi vođenja Evidencije imovine:

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

Sukladno načelu javnosti na Internet stranicama Općine postavljena je Evidencija imovine u vlasništvu Općine , kao i dokumenti vezani za upravljanje imovinom.

Uspješnost implementacije Posebnog cilja „Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina“ mora se pratiti, izvještavati i vrednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: Interna evidencija općinske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja općinskom imovinom kojom upravlja Općina . Ustrojavanje registra imovine Općine važan je iskorak u uspostavljanju učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja imovinom Internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom te javna objava ostvaruje bolji nadzor nad stanjem imovinom kojom Općina raspolaže te kako bi se pružio vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine.



#### **Posebni cilj 1.4. "Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti "**

Temelj učinkovitog upravljanja nekretninama jesu uređeni imovinskopravni odnosi. Cilj je nekretnine dovesti u stanje imovinskopravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti. Potrebno je nastaviti s aktivnostima sređivanja zemljišnoknjižnog stanja, voditi brigu o interesima Općine kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije te procjenu potencijala imovine Općine zasnovati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja te uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost.

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina («Narodne novine», broj 78/15) koji je donesen 03. srpnja 2015. godine, a na snazi je od 25. srpnja 2015. godine.

Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podaci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potomevaluiraju i dalje koriste. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije. Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine izradilo je prvofazu Informativnog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Sustav sadrži podatke o broju transakcija za pojedino područje, vrstu nekretnina i podatke o nekretnini koja je bila predmet transakcije – kuća, poslovni prostor, poljoprivredno, građevinsko, šumsko zemljište, postignute cijene itd.

Ovlaštenim procjeniteljima i posrednicima u prometu nekretninama omogućen je lak pristup korisnim informacijama koje su dobra podloga za njihov kvalitetan stručni rad. Ova baza podataka važna je radi osiguranja transparentnosti tržišta nekretnina.

*Kaskadiranje Posebnog cilja 1.4. „Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti “*

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti	<p><i>Provođenje aktivnosti rješavanja imovinskopravnih odnosa</i></p> <p>Procjena potencijala imovine Općine Snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine u vlasništvu Općine</p>	<p><i>Učinkovito upravljanje imovinom na temelju uređenih imovinkopravnih odnosa</i></p> <p>Uspostavljen jedinstven sustav i kriterij u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine</p>	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Općina planira vršiti procjenu nekretnina ukoliko se za to ukaže potreba. Procjenu obavlja ovlašteni sudski vještak. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima.

Uspješnost provedbe Posebnog cilja „Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti “ mora se dosljedno pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: *Učinkovito upravljanje imovinom na temelju uređenih imovinkopravnih odnosa* i Uspostavljen jedinstven sustav i kriterij u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine.

### **Posebni cilj 1.5: “ Normativno uređenje, upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina”**

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje imovinom propisano je brojnim zakonskim i podzakonskim aktima. U svrhu povećanja efikasnosti upravljanja općinskom imovinom, dosljedno se radi na unaprjeđenju postojećeg normativnog okvira kojim se uređuje upravljanje općinskom imovinom.

Kroz dosadašnji način i regulaciju upravljanja imovinom u vlasništvu Općine identificirana je potreba za racionalizacijom i povećanjem djelotvornosti postupaka raspolaganja općinskom imovinom.

Usklađenje sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Općine predstavlja kontinuirani proces, što kao preduvjet zahtijeva konstantnu analizu postojećeg stanja i provođenje dodatne regulacije u svrhu bolje aktivacije imovine, a osobito se odnosi na otklanjanje nedostataka zakonodavnog okvira. Tijekom izmjena i dopuna starih, odnosno donošenja novih propisa i akata neophodno je postupati javno i sukladno važećim propisima koji reguliraju sudjelovanje zainteresirane javnosti

Kako bi nekretnine bile u funkciji gospodarskog razvoja Općine i koristile se za ostvarivanja ciljeva iz samoupravnog djelokruga, poželjno je uvjete i način upravljanja i raspolaganja nekretninama urediti planskim dokumentima. To se može postići donošenjem Strategije upravljanja imovinom, kojom se definiraju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice i donošenjem godišnjih planova upravljanja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom i mjere u vezi s provedbom Strategije. Na temelju navedenih dokumenata, i uz pridržavanje zakona i drugih propisa, unutarnjim aktima mogu se urediti načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama nekretnina. S tim u svezi, potrebno je donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom.

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine za razdoblje od 2024. do 2028. godine (dalje u tekstu Strategija), Plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine za 2024. godinu i Izvješće o provedbi Plana upravljanja, tri su ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja i raspolaganja imovinom. Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom uvažavajući pri tome gospodarske i razvojne interese Općine. Planovi upravljanja usklađuju se sa Strategijom i moraju sadržavati detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine. Izvješće o provedbi Plana upravljanja imovinom, kao treći ključni dokument dostavlja se do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu Općinskom vijeću Općine na usvajanje.

Poglavljima godišnjih planova definiraju se kratkoročni ciljevi, pružaju izvedbene mjere, odnosno specificiraju se aktivnosti za ostvarenje ciljeva, te određuju smjernice upravljanja, a sve u svrhu učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom Općine te njezine funkcije u službi gospodarskog rasta.

*Kaskadiranje Posebnog cilja 1.5. „Normativno uređenje, upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina “*

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Normativno uređenje, upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina	Predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih Strateških akata za poboljšanje upravljanja općinskom imovinom	Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje općinskom imovinom  Poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje općinskom imovinom	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine,  Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Općina će u narednom sedmogodišnjem periodu dosljedno pratiti i svojim mišljenjima sudjelovati u oblikovanju novih i izmjeni dosadašnjih akata koji utječu ili bi mogli biti od utjecaja na učinkovitije upravljanje općinskom imovinom.

Uspješnost implementacije Posebnog cilja „Normativno uređenje, upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina “ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje općinskom imovinom i Poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje općinskom imovinom.

#### **Poseban cilj 1.6. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine“**

Uspješna provedba prethodno definiranih ciljeva moguća je jedino uz kontinuiran napredak i jačanje ljudskog aspekta, informacijsko-komunikacijskih tehnologija te financijskih mogućnosti Općine.

Strateško upravljanje ljudskim resursima uključuje aktivnosti unaprjeđenja ustrojstva i organizacije Općine, a potom i kontinuirane edukacije općinskih službenika koje je neophodno zbog povećanja opsega posla u Općini.

Postojeći informacijsko-komunikacijski sustavi također zahtijevaju kontinuirano unaprjeđenje informatizacije i digitalizacije, odnosno (automatizacije i virtualizacije radnih mjesta) te implementaciju novih informatičkih rješenja u području upravljanja

općinskom imovinom kao i cjelokupnog rada Općine (aplikacije, informacijsko-komunikacijska infrastruktura). Nadalje, potrebno je raditi i na poboljšanju sigurnosti informacijsko-komunikacijskog sustava putem investiranja u neophodnu infrastrukturu u adaptaciju pravnim okvirima vezanim uz sigurnosnu problematiku te edukacije i obuku općinskih službenika. Poboljšanje aspekta financijskog upravljanja podrazumijeva adekvatno praćenje naplate i osiguranje većih financijskih sredstava.

*Kaskadiranje Posebnog cilja 1.6. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine “*

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine	Strateško upravljanje ljudskim resursima	Poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine  Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva
	Poboljšanje informatizacije i digitalizacije	Poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom	
	Poboljšanje financijskog upravljanja	Poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom	

Uspješnost implementacije Posebnog cilja „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine “ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: Poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom, Poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom, te Poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom.

## **Poseban cilj 1.7. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“**

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine za razdoblje od 2024. do 2028. godine (dalje u tekstu Strategija), Plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine za 2024. godinu i Izvješće o provedbi Plana upravljanja, tri su ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja i raspolaganja imovinom. Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom uvažavajući pri tome gospodarske i razvojne interese Općine. Planovi upravljanja usklađuju se sa Strategijom i moraju sadržavati detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine. Izvješće o provedbi Plana upravljanja imovinom, kao treći ključni dokument dostavlja se do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu Općinskom vijeću Općine na usvajanje.

Poglavljima godišnjih planova definiraju se kratkoročni ciljevi, pružaju izvedbene mjere, odnosno specificiraju se aktivnosti za ostvarenje ciljeva, te određuju smjernice upravljanja, a sve u svrhu učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom Općine te njezine funkcije u službi gospodarskog rasta.

*Tablica 10. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.7. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“*

<b>Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom</b>	<b>Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj</b>	<b>Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom</b>	<b>Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom</b>
--	--	--	--

Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja	Unaprjeđenje upravljanja općinskom imovinom putem akata strateškog planiranja	Poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje općinskom imovinom	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine. Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva
--	---	--	--

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ mora se pratiti, izvještavati i vrednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje općinskom imovinom.

---

## 7. ZAKLJUČAK

---

Strategija upravljanja imovinom je dugoročni akt koji je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite interesa Općine, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

Imovinu u vlasništvu Općine karakterizira bogatstvo i raznolikost oblika, ali ponajviše razvojni potencijal koji treba biti usmjeren prema strateškim razvojnim prioritetima Općine.

Upravljanje općinskom imovinom podrazumijeva donošenje odluka o njenom racionalnom korištenju i alokaciji generiranih učinaka od njene uporabe tj. korištenja namijenjenim općem dobru, uvažavajući načela dobrog gospodarstvenika i najbolje prakse.

Uspješna implementacija svih posebnih ciljeva i smjernica za ostvarivanje posebnih ciljeva doprinijet će realizaciji strateškog cilja čiji su pokazatelji učinka jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Zaključno je važno istaknuti kako općinsko vlasništvo osigurava kontrolu nad prirodnim bogatstvima, kulturnom i drugom baštinom, trgovačkim društvima od posebnog interesa, nekretninama od investicijskog značaja, kao i drugim pojavnim oblicima imovine, odnosno resursima u vlasništvu Općine te kako je Strategija upravljanja imovinom za razdoblje 2024.-2028. usmjerena ka sustavnom, razvidnom, optimalnom i dugoročno održivom upravljanju imovinom, temeljenom na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.