

**STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA  
IMOVINOM OPĆINE JAGODNJAK  
Plan za 2024. (godišnji plan)**

## **UVOD**

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Jagodnjak („Službeni glasnik“ Općine Jagodnjak broj 5/2020.) određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u razdoblju od 2021. - 2024. godine.

Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Jagodnjak.

Strategija se oslanja na odredbe Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18.) i Strategiju upravljanja državnom imovinom razdoblje od 2019-2025. godine (Narodne novine, broj 96/19.) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Upravljanje imovinom definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem nekretninama i podrazumijeva proces kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti. Godišnjim plan upravljanja i raspolaganja imovinom u 2024. godini (dalje: Godišnji plan) određuju se kratkoročni ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije.

## **UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE IMOVINOM U PROTEKLOM PERIODU**

Imovinu Općine Jagodnjak čine sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja joj pripadaju. Općina Jagodnjak mora upravljati, koristiti se i raspolagati svojom imovinom pažnjom dobrog gospodara.

U proteklom periodu nekretninama je upravljano kako slijedi.

Sve nekretnine u vlasništvu Općine Jagodnjak, koje čine oranice van građevinske zone u k.o. Bolman, dane su u zakup javnim natječajem. Na nekim nekretninama zakup koji ističe treba obnoviti.

Oranice u građevinskom području naselja davane su na korištenje i u zakup ukoliko nisu bile potrebne za druge svrhe vezane za održavanja površina javne namjene i slično.

Tijekom 2019. godine Općina je stekla vlasništvo nad nekretninom u Jagodnjaku smještene na k.č.br. 36, u naravi kuća broj 49, dvor i oranica, ul. Branka Radičevića ukupne površine 895 m<sup>2</sup> koje su darovane od darovateljica Jelena Bradašević iz Karanca, suvlasnički dio 3/8, Katarina Đulić iz Karanca, suvlasnički dio 4/8, preostali dio 1/8 je vanaknjižno vlasništvo Općine. Ugovor o darovanju potpisan je 12.09. 2019. godine.

Općina je stekla vlasništvo nekretnina upisanih u zemljišno-knjižni uložak broj 909, koji se u Općinskom sudu u Osijeku, Zamljišnoknjižni odjel Beli Manastir vodi za k.o. Bolman i to k.č.br. 1411, u naravi zgrada, oranica i livada površine 5993 m<sup>2</sup> te k.č.br. 1408/2, u naravi oranica i livada površine 4667 m<sup>2</sup> i to Ugovorom o kupoprodaji nekretnine od 04.09.2019. godine, prodavatelja Željka Paunovića iz Bolmana. Za navedene nekretnine isplaćen je imenovanom iznos od 2.000,00 Eura u kunskoj protuvrijednosti po tečaju na dan isplate.

Prostor sadrži nedovršenu zgradu, koja se planira adaptirati za potrebe udruga, oranice i livada se mogu dati u zakup.

Od strane Općinskog vijeća odobrena je prodaja nekretnine označene kao k.č.br. 797/4, oranica Novi Bolman, površine 2180 m<sup>2</sup> upisana u z. k. uložak 787 u k.o. Bolman te nekretnine označene kao k.č.br. 342 u k.o. Jagodnjak, u naravi kuća, dvor i oranica površine 2291 m<sup>2</sup> upisane u z. k. uložak broj 466 u k.o. Jagodnjak.

Nakon što je izvršena procjena, raspisani su natječaji za prodaju. Prodana je k.č.br. 342 u k.o. Jagodnjak, nekretnina u Bolmanu i dalje nije.

Dalje je od strane Općinskog vijeća odobrena e prodaja nekretnine označene kao k.č.br. 1006. u naravi kuća i dvor u selu površine 536 m<sup>2</sup> upisana u z. k. uložak 191 u k.o. Bolman. Za istu nekretninu u toku je procjena, nakon čega će biti objavljen natječaj za prodaju.

Postupci prodaje pokreću se za nekretnine unutar građevinske zone naselja, kuće koje su dotrajale i za koje postoji interes za kupovinu.

U 2021. godini odobrena je prodaja nekretnine označene kao k.č.br. 879. u naravi kuća, dvor i oranica u selu površine 3364 m<sup>2</sup> upisana u z. k. uložak 253 u k.o. Bolman te nekretnine, suvlasničkog dijela 7/8, označene kao k.č.br. 36, u naravi kuća broj 49, dvor i oranica, ul. Branka Radičevića u Jagodnjaku, površine 895 m<sup>2</sup> upisana u z. k. uložak 741 u k.o. Jagodnjak.

Prodaje još nisu realizirane.

Ugovorom o darovanju nekretnina od 23. kolovoza 2021. godine, Općina je stekla vlasništvo nekretnine označene kao 777/1 i 777/2 u k.o. Bolman, u naravi kuća broj 84. i dvor ulica B. Kidriča u Novom Bolmanu, darovatelja Ivan Madunović iz Njemačke i Ružica Čubra iz Novog Bolmana.

Nekretninu označenu kao k.č.br. 195 u Jagodnjaku, u naravi kuća broj 120 s poslovnim prostorom i 3 zgrade, ulica B. Kidriča u Jagodnjaku, Općina je kupila 2021. godine od Mire Zec i Velimira Siriški.

Poslovni prostor navedene nekretnine dodijeljen je Vijeću romske nacionalne manjine Općine Jagodnjak u svrhu provođenja Ustavnog zakona o pravima nacionalnih manjina.

Općina je 2021. godine kupila nekretninu označenu kao k.č.br. 183 u k.o. Jagodnjak, u naravi kuća 120 a, kuća broj 122, 4 zgrade, dvorište i oranica od Siniše Stojkovića.

Općina Jagodnjak poduzela je mjere kako bi sukladno članku 70. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/2018.) mogla zatražiti upis vlasništva nad spomenikom na raskršću puteva Beli Manastir – Bolman – B. P. Selo, koji se nalazi na katastarskoj čestici broj 1700/1 u k.o. Bolman, u naravi županijska cesta 4041, ceste i putevi, kojom upravlja Uprava za ceste Osječko-baranjske županije. Spomenik - Kripta sa spomenikom palim borcima pripadnicima III. armije JA, kulturno je dobro, pravni status zaštite:ROS-0212-1971, o kome brigu vodi Općina Jagodnjak.

Kako bi mogla zatražiti darovanje kulturnog dobra, nužno je bilo izvršiti diobu k.č.br. 1700/1. i izdvojiti spomenik u zasebnu katastarsku česticu i prostor spomenika je izdvojen iz trase županijske ceste (k.č.br. 1700/1 i 1703/2) te je formirana katastarska čestica 2259.

Ministarstvu državne imovine upućen je zahtjev za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva na k.č.br. 2259 u k.o. Bolman.

Kako bi mogli ishoditi ispravu podobnu za upis prava vlasništva nad spomenikom, potrebno je bilo ishoditi ukidanje svojstva javnog dobra u općoj uporabi na čestici spomenika.

Sukladno članku 5. stavak 2. Zakona o cestama („Narodne novine“ broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13., 92/14.) pravna osoba koja upravlja nekretninom može uputiti Ministarstvu mora, prometa i infrastrukture prijedlog za ukidanje svojstva javnog dobra, tako da je od Uprave za ceste Osječko-baranjske županije, koja je upisana kao upravitelj u zemljišnim knjigama, isto zatraženo dopisom od 02.10.2019. godine.

Uprava za ceste Osječko-baranjske županije u 2020. godini ishodila je od navedenog Ministarstva ukidanje svojstva javnog dobra te je katastarska čestica spomenika upisana u novi zemljišnoknjižni uložak broj 1093 u vlasništvu Republike Hrvatske.

Problem za ishođenje isprve je i okolnost da se spomenik ne nalazi u građevinskoj zoni naselja, tako da je nepoznato hoće li se uspjeti u zahtjevu za ishođenjem isprave podobne za upis spomenika u vlasništvo Općine.

Općina je zamijenila nekretnine, upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, stalna služba u Belom Manastiru, k.o. Bolman, zk.ul. 787, kč.br. 339, oranica površine 4418 m<sup>2</sup>, koja se nalazi u Majškim Međama u vlasništvu Općine, te stekla vlasništvo na nekretnini kč.br. 1089, u naravi kuća i dvor u selu površine 3017 m<sup>2</sup> u Bolmanu (bivša zgrada zadruga), na kojoj se nalazi spomenik kulture zaštićen na temelju rješenja Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Osijeku br. UP-I-03-278/2-1970, ranije u vlasništvu „Fermopromet“ d.o.o. Nekretnina je adaptirana iznutra i izvana te se koristi za potrebe udruga i provođenje projekata.

Dio kuće u Jagodnjaku smještene na kč.br. 195 u k.o. Jagodnjak, na adresi Borisa Kidriča 120, (prostor bivše trgovine koji se sastoji od dvije prostorije i sanitarnog čvora) radi ostvarivanja prava iz Ustavnog zakona o pravima nacionalnih manjina, tijekom 2021. godine, dat je na korištenje Vijeću romske nacionalne manjine u Općini Jagodnjak.

Kuće naslijeđene od ostavitelja bez nasljednika, Općina je davala socijalnim slučajevima kao nužni smještaj.

U toku 2023. godine, kao nužni smještaj dane su nekretnine:

1. Kuća u Bolmanu, A. Dobrokes 7, dana je na korištenje Goranu Topolić.

Tijekom cijele 2023. godine provjeravano da li je Općina Jagodnjak upisana na svim nekretninama na kojima ima pravo vlasništva, da li postoje nekretnine koje su vanknjižno vlasništvo te da li treba poduzeti aktivnosti da se iste upišu u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Jagodnjak.

Poznato je od ranije da se dijelovi Nogometnog igrališta u Bolmanu vode kao vanknjižno vlasništvo Općine, stoga je za katastarske čestice broj 843/3 i 845/2, inače dijelove nogometnog igrališta, zatražen upis vlasništva sudskim putem, gdje su postupci u tijeku.

Općina je pokrenula ostavinski postupak iza pok. Leosave Popović iz Novog Bolmana, B. Kidriča 33, Novi Bolman, te je nakon provedenog postupka javni bilježnik donio rješenje o nasljeđivanju dana 24.11.2021. godine kojim je stečana ošasna imovina koja se sastoji od k.č.br. 771 i 970 u k.o. Bolman.

Temeljem Odluke o prodaji katastarskih čestica („Službeni glasnik“ Općine Jagodnjak broj 03/20. i 09/21.) koju je donijelo Općinsko vijeće Općine Jagodnjak, raspisan je javni natječaj za prodaju nekretnina dana 31.01.2022. koji je objavljen na Internet stranici Općine Jagodnjak te u dnevnim novinama „Glas Slavonije“ dana 02.02.2022. za nekretnine:

1. Kuća i dvor u selu, k.č.br. 1006 površine 536 m<sup>2</sup> upisana u z. k. uložak 191 k.o. Bolman, ulica Svetozara Miletića 4, obiteljska kuća, po početnoj cijeni od 28.900,00 kuna
2. Kuća, dvor i oranica u selu, k.č.br. 879 u k.o. Bolman, površine 3364 m<sup>2</sup> upisane u z. k. uložak broj 253 u k.o. Bolman, ulica A. Dobrokes 17, po početnoj cijeni od 63.100,00 kuna.

Cijene su određene temeljem Procjemenog elaborata vrijednosti nekretnine Procjenitelj: mr.sc. Tihomir Štefić mag.ing.aedif.

Za svaku nekretninu stigla je po jedna ponuda koja je prihvaćena.

Za nekretninu u ulici S. Miletića ponudu je dao stanar koji ju je koristio kao nužni smještaj i s istim je zaključen ugovor. Kako navedeni nije ovjerio potpise ugovora, ugovor nije proveden u zemljišnim knjigama. Na pozive da dođe preuzeti novi ugovor, zbog uvođenja eura, ne postupuje. Potrebno je završiti postupak do kraja.

Prodaja nekretnine u ulici A. Dobrokes je realizirana nakon skidanja zabilježbe i iseljavanja dotadašnjeg stanara.

Odlukom o prodaji nekretnina („Službeni glasnik“ Općine Jagodnjak broj 03/23.) Općinsko vijeće odobrilo je prodaju nekretnina:

1. k.č. br. 85., oranica u selu, Borisa Kidriča 176, površine 1004 m<sup>2</sup> upisane u ZK uložak broj 807 u k.o. Jagodnjak, po početnoj cijeni od 700,00 eura
2. k.č.br. 323. u k.o. Bolman, oranica u selu M. Međe površine 1218 m<sup>2</sup> upisane u ZK uložak broj 788 u k.o. Bolman, po početnoj cijeni od 800,00 eura.

Nakon provedenog natječaja prodana je nekretnina u Majškim Međama za 805,00 eura, dok ponude za nekretninu u Jagodnjaku nije bilo.

Na zahtjev Osnovne škole Jagodnjak, radi rješavanja imovinsko-pravnih pitanja, od Grada Belog Manastira i svih baranjskih općina, zatražena je suglasnost za podnošenje prijedloga za uknjižbu brisanja društvenog vlasništva i prava korištenja SIZ odgoja i osnovnog obrazovanja Beli Manastir uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva u korist Općine Jagodnjak, za Područnu školu Bolman koja se nalaz na katastarskoj čestici 836., kuća i dvor površine 3912 m<sup>2</sup> upisane u ZK uložak 937 u k.o. Bolman.

Suglasnost je zatražena sukladno ranijem dogovoru da će se sva imovina bivše Općine Beli Manastir upisivati u vlasništvo one jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi, uz suglasnost svih preostalih jedinica lokalne samouprave. Tijekom 2023. godine su ishođene suglasnosti i nekretnina je upisana u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine Jagodnjak.

Kako se radi o Područnoj školi Bolman, treba riješiti imovinsko-pravne odnose i nekretninu darovati pravnoj osobi koja upravlja nekretninom, a to je Osnovna škola Jagodnjak.

## **PLAN ZA 2024. godinu**

Raspolaganje imovinom obavljat će sukladno odredbama Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Jagodnjak za razdoblje 2021.-2024. godine.

### **Poljoprivredno zemljište**

Općina Jagodnjak vlasnik je poljoprivrednog zemljišta koje je stečeno nasljeđivanjem. Zemljištem se raspolaže na način da se daje u zakup. O davanju zemljišta u zakup odluku donosi načelnik.

### **Građevinsko zemljište**

Općina je vlasnik građevinskog zemljišta stečenog nasljeđivanjem i kupovinom. Do privođenja prostorno – planskoj namjeni ovim zemljištem raspolaže se na način da se daje u zakup kao poljoprivredno zemljište, u slučaju da nema interesa da se daje u zakup bez naknade ili održava radi sprečavanja zakorovljenosti.

### **Stanovi**

Stanovima se raspolaže sukladno Zakonu o najmu stanova.

### **Kuće**

Osim kuća koje se koriste za potrebe Općine, ostale davati kao nužni smještaj socijalno ugroženim obiteljima po odluci načelnika. Ukoliko postoji interes za kupovinom istih, iste prodati ukoliko je to u interesu Općine.

Potrebno je kontrolirati korištenje kuća u vlasništvu Općine datih kao nužni smještaj, prije svega da li korisnici održavaju kuće pogodnim za stanovanje te da li bar minimalno održavaju okućnicu i dvorište.

Kuće stečene darovanjem ili nasljeđivanjem koje nisu pogodne za stanovanje i ne mogu stoga biti dane kao nužni smještaj, ukloniti i površinu urediti kao građevinsko zemljište.

### **Poslovni prostori**

Potrebno je nadalje sagledati koje poslovne prostore koristi Općina za vlastite i javne potrebe i potrebe udruga a koji se poslovni prostori mogu dati u zakup. Prilikom sagledavanja poslovnih prostora, utvrditi stanje u kome se isti nalazi, da li je poslovni prostor pogodan za korištenje bez velikih ulaganja budućeg korisnika.

Nakon utvrđivanja poslovnih prostora koji se mogu dati u zakup, utvrditi postoje li zainteresirane osobe za korištenje poslovnih prostora te za koje namjene bi iste koristili.

U slučaju kad postoji zanimanje za poslovni prostor i to za namjene koje odgovaraju potrebama Općine i stanovništva Općine, poslovni prostor se može dati u zakup bez javnog natječaja.

Poslovne prostore koji se ne koriste i nema nagovještaja da bi se isti mogli koristiti zbog postojeće gospodarske situacije, mogu temeljem rješenja načelnika koristiti udruge za područja Općine Jagodnjak, koje imaju sjedište i djeluju na području Općine Jagodnjak.

U slučaju postojanja zanimanja za kupovinu određenog poslovnog prostora radi obavljanja gospodarske djelatnosti od interesa za Općinu Jagodnjak, isti se može prodati putem javnog natječaja. Cijenu poslovnog prostora odrediti sukladno odredbama Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske i to po ovlaštenom procjenitelju.

#### **Komunalna infrastruktura**

Komunalnom infrastrukturom upravlja se sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu.

#### **Nogometna igrališta**

Nogometna igrališta dana su na korištenje nogometnim klubovima „Bratstvo“ iz Jagodnjaka i „Jovan Lazić“ iz Bolmana.

#### **Pokretne stvari**

Pokretnim stvarima (vozila i dr.) upravlja se i raspolaže u skladu s propisima pažnjom dobrog gospodara.

#### **Novčana sredstva**

Novčanim sredstvima upravlja se i raspolaže sukladno odredbama Zakona o proračunu.

### **ZAKLJUČAK**

Općina Jagodnjak će nekretninama u vlasništvu upravljati pažnjom dobrog gospodara u cilju zadovoljavanja javnih potreba te razvoja Općine.

Za dobro upravljanje imovinom nužno je stalno ažurirati baze podataka o imovini, pratiti stanje imovine, posebno zgrada i stanova, održavati nekretnine te svaku nekretninu koristiti na optimalan način.

Postupati po odredbama Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Jagodnjak za razdoblje 2021.-2024. godine.

KLASA: 024-03/23-01/45

URBROJ: 2158-22-23-01-01

Jagodnjak, 14.12.2023.

Općinsko vijeće Općine Jagodnjak  
Predsjednik Milenko Tovjanin