

**STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA  
IMOVINOM OPĆINE JAGODNJAK  
Plan za 2021. (godišnji plan)**

## **UVOD**

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Jagodnjak („Službeni glasnik“ Općine Jagodnjak broj 2/2016.) određivala je ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u razdoblju od 2016. do 2020. godine. Tijekom 2020. godine izrađen je nacrt Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Jagodnjak za razdoblje 2021.-2024. godine, o čemu je provedeno savjetovanje sa zainteresiranom javnošću te izrađen prijedlog iste koji je upućen Općinskom vijeću na usvajanje.

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

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013-2017. godine (Narodne novine, broj 76/13.) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom te na Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18.)

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 2021. godini (dalje: Godišnji plan) određuju se kratkoročni ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije.

## **UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE IMOVINOM U 2020. GODINI**

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 2018. godini riješen je problem s upisom nerazvrstanih cesta u k.o. Bolman, koji traje još od 2014. godine, te su nerazvrstane ceste – ulice naselja Bolman, Novi Bolman i Majške Međe ispisane iz zk.ul. broj 795 te upisane u z.k.ul 1076 u k.o. Bolman, kao javno dobro u općoj uporabi, vlasništvo Općine Jagodnjak.

Treba napomenuti da su ulice S. Kovačevića u Bolmanu, dio ulice B. Kidriča u Novom Bolmanu te ulica Borisa Kidriča u Jagodnjaku županijska cesta te da su ulice Đure Đakovića i J. J. Zmaja u Majškim Međama lokalne ceste i istima upravlja Županijska uprava za ceste. Osim ulica u samim naseljima, upisana je i cesta Bolman – Majške Međe te cesta koja vodi do groblja u Bolmanu.

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, Zemljišnoknjižni 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.

Općina je u 2020. godini stekla suvlasništvo nad nekretninom označenom kao k.č.br. 558 u naravi kuća, dvor i oranica ukupne površine 2726 m<sup>2</sup> u k.o. Jagodnjak, i to suvlasnički dio od 6/24, što je upisano u zemljišne knjige. Očekujemo da će suvlasnički dio od 12/24 u ostavinskom postupku pripasti isto tako Općini. Suvlasnički dio 2/24 iste nekretnine darovala je Općini Krun Marjana iz Pforzheima u Njemačkoj, izjavu o darovanju ovjerio je notar Wul Oppelt iz istog mjesta, no Zemljišnoknjižni sud je odbio upis ove isprave, tako da isti suvlasnički dio ostaje kao vanaknjižno vlasništvo Općine.

Općina je pokrenula ostavinski postupak iza pok. Leposave Popović iz Novog Bolmana, B. Kidriča 33, Novi Bolman, gdje se temeljem istog očekuje stjecanje ošasne imovine na k.č.br. 771 i 970 u k.o. Bolman.

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 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.

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 te je u prilogu dostavljeno:

- zemljišnoknjižni izvadak, izdan od strane Zemljišnoknjižnog odjela Beli Manastir, Općinskog suda u Osijeku, dana 13. 03.2019.,
- povijesni zemljišnoknjižni izvadak, izdan od strane Zemljišnoknjižnog odjela Beli Manastir, Općinskog suda u Osijeku, dana 01.04.2019.,
- izvod iz posjedovnog lista, izdan od strane Područnog ureda za katastar Osijek, Odjel za katastar nekretnina Beli Manastir, dana 13.03.2019.,

- izvod iz katastarskog plana, izdan od strane Područnog ureda za katastar Osijek, Odjel za katastar nekretnina Beli Manastir, dana 13.03.2019.,
- uvjerenje o statusu i namjeni sukladno važećoj prostorno planskoj dokumentaciji, izdano od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo, KLASA: 350-01/19-01/108, URBROJ: 2158/1-01-16/17-19-2 od 14. 03. 2019.,
- očitovanje trgovačkog društva Hrvatske šume d.o.o. , KLASA: 05/19-01/36, URBROJ: 02-00-05/01-19-41 od 12.03.2019. godine, da se navedena čestica ne nalazi unutar šumskogospodarske osnove,
- ovjerenu izjavu Općine Jagodnjak, na čijem se području nalazi navedena nekretnina, o tome da se nekretnina 1. siječnja 2017. godine koristila kao spomenik te da se i dalje koristi kao spomenik, KLASA940-01/19-01/04, URBROJ: 2100/09-1901/06 od 05.04.2019., ovjerena od strane javnog bilježnika Lana Albert Majstorović pod brojem OV-1455/2019.

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 3017m<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 se adaptira iznutra i izvana te će koristiti za potrebe udruga i provođenje projekata.

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

U toku 2020. godine, kao nužni smještaj dane su nekretnine:

1. Kuća u Bolmanu, ulica Ankice Dobrokes 17 (bivšeg vlasnika Mila Janković ) smještene na k.č. br. 879 u k.o. Bolman, dodijeljena je na korištenje MARIJANA MIŠKOVIĆ
2. Kuća u Bolmanu, ulica Ankice Dobrokes 7 (bivšeg vlasnika Bajević Ljuba ) smještene na k.č. br. 873 u k.o. Bolman, dodijeljena je na korištenje BRANKO PETROVIĆ
3. Kuća u Bolmanu, ulica Vuka Karadžića 24a (bivšeg vlasnika Milena Bolmanac) smještene na k.č. br. 1056 u k.o. Bolman, dodijeljena je na korištenje MILAN KASA,

Tijekom cijele 2020. 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.

## **PLAN ZA 2021. godinu**

Raspodavanje 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.

### **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.

Nakon donošenja Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Jagodnjak za razdoblje 2021.-2024. godine postupati po istoj.

KLASA: 021-05/20-01/ 56

URBROJ: 2100/09-20-01/01

Jagodnjak, 17.12.2020.

Općinsko vijeće Općine Jagodnjak  
Predsjednik Milenko Tovjanin