

REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
OPĆINA JAGODNJAK



**OPĆINA
JAGODNJAK**

STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM
OPĆINE JAGODNJAK ZA RAZDOBLJE
2025.-2031. GODINE

SADRŽAJ

1. UVOD	4
2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR	7
2.1. Zakoni i drugi propisi	7
2.2. Akti Općine Jagodnjak	9
3. OPĆENITO O OPĆINI	9
4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE	12
4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina	12
4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela	12
4.3. Analiza upravljanja nekretninama	13
4.3.1. Analiza upravljanja društvenim domovima Općine Jagodnjak	13
4.3.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem	14
4.3.3. Analiza upravljanja sportskim građevinama	16
4.3.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina	18
4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom	19
4.4.1. Nerazvrstane ceste	19
4.4.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila	20
4.4.3. Javne zelene površine	21
4.4.4. Građevine i uređaji javne namjene	21
4.4.5. Javna rasvjeta	22
4.4.6. Groblja i krematoriji na grobljima	23
4.5. Ostali oblici imovine	24
4.6. Vođenje evidencija o imovini	24
4.7. Povrat imovine	25

4.8. Klasifikacija imovine	26
4.9. Izvještavanje o imovini	27
5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2025. DO 2031. GODINE.....	28
5.1. Vizija.....	28
5.2. Strateški cilj.....	28
5.3. Posebni ciljevi	29
5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva	34
6. PREPORUKE PRAĆENJA, AŽURIRANJA I REVIDIRANJA STRATEGIJE.....	36
7. ZAKLJUČAK.....	38

1. UVOD

Strategija upravljanja imovinom Općine Jagodnjak za razdoblje 2025. – 2031. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se radi planiranja i usmjeravanja djelovanja Općine Jagodnjak u području upravljanja imovinom.

Strategija definira dugoročne ciljeve te postavlja smjernice za učinkovito, svrhovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Jagodnjak. Cilj je osigurati optimalna rješenja koja će doprinijeti očuvanju, razvoju i povećanju vrijednosti imovine, a sve u interesu lokalne zajednice.

Prilikom izrade i donošenja ove Strategije, primjenjuju se odgovarajuća pravila upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Strategija se temelji na relevantnim zakonodavnim i strateškim dokumentima, s ciljem primjene odgovarajućih načela i praksi i na lokalnoj razini.

Upravljanje imovinom predstavlja proces donošenja odluka i provedbe mjera vezanih uz stjecanje, korištenje i raspolaganje imovinom, pri čemu se teži ostvarivanju optimalnih kratkoročnih i dugoročnih učinaka, uključujući generiranje prihoda i očuvanje odnosno povećanje vrijednosti imovine.

Ključne aktivnosti upravljanja imovinom obuhvaćaju:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama te ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s važećim propisima,
- financijsko praćenje prihoda i rashoda povezanih s imovinom,
- utvrđivanje vlasničkopravnog statusa nekretnina i poslovnih udjela, njihovo popisivanje, procjena te evidentiranje u odgovarajuće registre i javne evidencije,
- tekuće i kapitalno održavanje nekretnina te provedbu investicijskih zahvata,
- obavljanje svih drugih poslova koji proizlaze iz procesa upravljanja imovinom.
-

Učinkovito upravljanje imovinom treba doprinijeti boljoj iskoristivosti i funkcionalnosti imovine, kao i poboljšanju kvalitete upravljanja. Ključni preduvjet za to je provedba sveobuhvatne analize i tržišne procjene nekretnina u vlasništvu Općine Jagodnjak, kako bi se dobio jasan uvid u njihovo stvarno stanje i vrijednost.

Raspolaganje imovinom, u zakonskom smislu, podrazumijeva sklapanje pravnih poslova kojima dolazi do prijenosa, otuđenja ili ograničenja prava vlasništva u korist

druge fizičke ili pravne osobe. To uključuje, ali nije ograničeno na: prodaju, darovanje, osnivanje prava građenja i služnosti, davanje u zakup ili najam, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjenu, koncesiju, osnivanje založnog prava te druge oblike davanja imovine na korištenje.

Upravljanje i raspolaganje imovinom temelji se na načelima javnosti, predvidljivosti, ekonomičnosti i odgovornosti:

1. Načelo javnosti – osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u aktima Općine 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

2. Načelo predvidljivosti – osigurava jednak i predvidljiv način raspolaganja imovinom u istim ili sličnim slučajevima

3. Načelo ekonomičnosti – imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih 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

U procesu upravljanja imovinom, Općina Jagodnjak dužna je postupati u skladu s načelima dobrog gospodara. To podrazumijeva izradu sveobuhvatnog i ažuriranog popisa svih nekretnina u vlasništvu Općine, uz evidentiranje njihova stvarnog stanja, tržišne vrijednosti te značaja koji imaju za lokalnu zajednicu. Također je potrebno analizirati troškove i prihode povezane s pojedinim nekretninama, s ciljem njihova učinkovitog korištenja i donošenja utemeljenih odluka.

Sve odluke u vezi s upravljanjem nekretninama trebaju se temeljiti na postizanju najveće moguće ekonomske koristi za Općinu. Pritom je ključno klasificirati nekretnine na **aktivne** – one koje se koriste za potrebe Općine ili se daju na korištenje drugim subjektima – te **neaktivne**, odnosno one koje nisu od neposrednog interesa za lokalne funkcije te se njima može raspolagati u skladu sa strateškim smjernicama.

2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

2.1. Zakoni i drugi propisi

U vezi s nekretninama u primjeni je više zakonskih i podzakonskih propisa. Općina Jagodnjak je u poziciji imatelja vlastite imovine kojom se upravlja u skladu sa sustavom 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 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-pročišćeni tekst i 94/17-ispravak pročišćenog teksta)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20-izmjena)
- 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, 78/02)
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 145/24)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 112/18, 39/22, 152/24)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24)

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20)
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj 80/11, 144/21)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19, 57/22)
- Zakon o cestama („Narodne novine“ broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23, 133/23)
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine“ broj 78/12, 152/14, 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, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23-izmjene, 136/24-izmjene)
- Zakon o proračunu („Narodne novine“ broj 144/21)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 111/18, 83/23)
- Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18)
- Uredba o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 3/20)
- 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, 63/19)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“ broj 37/22)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu („Narodne novine“ broj 158/23, 154/24)

2.2. Akti Općine Jagodnjak

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

- Statut općine Jagodnjak („Službeni glasnik“ br. 01/18., 01/20)
- Odluka o načinu korištenja društvenih domova u vlasništvu Općine Jagodnjak („Službeni glasnik“ Općine Jagodnjak broj 4/2015)
- Drugi interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Jagodnjak vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom koji se objavljuju u službenom glasilu i mrežnim stranicama.

3. OPĆENITO O OPĆINI

Općina Jagodnjak je jedinica lokalne samouprave čije je područje utvrđeno Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Sjedište Općine nalazi se na adresi Borisa Kidriča 100, 31324 Jagodnjak.

Općina Jagodnjak smještena je u zapadnom dijelu Baranje, odnosno sjevernom dijelu Osječko-baranjske županije. Na sjeveru i zapadu graniči s Općinom Petlovac i Gradom Beli Manastir, na istoku graniči s općinama Čeminac i Darda, a na jugu graniči s Općinom Petrijevci i Gradom Valpovo, od kojih je odvojena rijekom Dravom. Općina ima površinu 104,9 km², i zauzima 2,5 % površine Osječko-baranjske županije. U strukturi površina prema namjeni apsolutno prevladavaju površine poljoprivrednog zemljišta (oranice: oko 7 900 ha, šume: oko 1 600 ha).

Općinu Jagodnjak čine četiri naselja: Jagodnjak, Bolman, Majške Međe i Novi Bolman. Prema posljednjem popisu stanovništva iz 2021. godine, Općina Jagodnjak imala je ukupno 1.491 stanovnika, raspoređenih u četiri naselja:

- Jagodnjak – 897 stanovnika,
- Bolman – 412 stanovnika,
- Majške Međe – 91 stanovnik,

- Novi Bolman – 91 stanovnik.
-
- Prema indeksu razvijenosti Općina Jagodnjak pripada 3. razvojnoj skupini jedinica lokalne samouprave s indeksom razvijenosti 85,160 što Općinu svrstava u I. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u zadnjoj četvrtini ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave

Tablica 1. Opći podaci o Općini Jagodnjak

OPĆINA JAGODNJAK	
Županija	Osječko-baranjska
Broj stanovnika	1500
Površina	102,5 km ²
Sjedište Općine	Borisa Kidriča 100, 31 324 Jagodnjak
Adresa	Borisa Kidriča 100, 31 324 Jagodnjak
Web stranica	https://jagodnjak.hr/
E - mail	opcina@jagodnjak.hr
Tel.	031 300 994
Fax	031 300 940
Matični broj:	2639815
OIB:	43219618605
Općinska naselja	Bolman, Jagodnjak, Majške Međe, Novi Bolman

Izvor: www.dzs.hr; www.jagodnjak.hr

Općina Jagodnjak je jedinica lokalne samouprave koja u okviru samoupravnog djelokruga obavlja poslove od lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe i interesi građana, sukladno Ustavu Republike Hrvatske, zakonima i Statutu Općine Jagodnjak. U obavljanju svojih poslova Općina Jagodnjak je samostalna i podliježe isključivo nadzoru zakonitosti rada i akata svojih tijela.

U okviru samoupravnog djelokruga Općina Jagodnjak osobito obavlja sljedeće poslove:

- uređenje naselja i stanovanje,
- prostorno i urbanističko planiranje,
- komunalno gospodarstvo,
- briga o djeci,
- socijalna skrb,
- primarna zdravstvena zaštita,
- odgoj i osnovno obrazovanje,
- kultura,

- tjelesna kultura i sport,
- zaštita potrošača,
- zaštita i unapređenje prirodnog okoliša,
- protupožarna zaštita i civilna zaštita,
- promet na svom području,
- održavanje nerazvrstanih cesta,
- te ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Sadržaj, način i organizacija obavljanja poslova iz samoupravnog djelokruga detaljnije se uređuju odlukama Općinskog vijeća i Općinskog načelnika, u skladu sa zakonom i Statutom Općine Jagodnjak.

Imovinu Općine Jagodnjak čine sve pokretne i nepokretne stvari, kao i imovinska prava koja pripadaju Općini.

Upravljanje imovinom Općine Jagodnjak provode Općinski načelnik i Općinsko vijeće, u skladu s odredbama zakona i Statuta, uz primjenu načela pažnje dobrog domaćina. Pojedinačne akte o upravljanju imovinom donosi Općinski načelnik na temelju općih akata Općinskog vijeća kojima su uređeni uvjeti, način i postupci gospodarenja imovinom Općine Jagodnjak.

4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE

4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina

Službena vozila

Službena vozila u vlasništvu Općine Jagodnjak koriste se za obavljanje službenih poslova i putovanja unutar i izvan područja Općine. Općina Jagodnjak **ima** u svom vlasništvu Opel Vivaro combi, Ford transit kombi, Opel Granland, Traktor Case Farmall 95 sa priključcima kombinirano komunalno vozilo-mini bager, Volkswagen polo 2009. godine.

4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela

Trgovačka društva imaju važnu ulogu u stvaranju bruto društvenog proizvoda, a njihov doprinos pozitivno utječe na povećanje zaposlenosti. Njihovo poslovanje od značaja je kako za stanovnike Općine, tako i za lokalni poslovni sektor.

Upravljanje poslovnim udjelima u trgovačkim društvima obuhvaća njihovo posjedovanje, stjecanje i raspolaganje, kao i ostvarivanje prava i obveza koje proizlaze iz statusa člana društva, sve u skladu s važećim zakonskim propisima.

Općina Jagodnjak ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

Tablica 2. Popis trgovačkih društava u kojima Općina Jagodnjak ima poslovni udio

Red. br.	Opći podaci o poduzeću/ trgovačkom društvu			Poslovni udio %
	Naziv	Adresa	OIB	
1.	VODOVOD-OSIJEK d.o.o. za vodoopskrbu i odvodnju	Poljski Put 1, Osijek	43654507669	2,0%
2.	BARANJSKA ČISTOĆA d.o.o. za održavanje čistoće i odlaganje komunalnog otpada	Republike 11, Beli Manastir	48154012452	1,01%
3.	KTD Gmajna d.o.o.	Jagodnjak (Općina Jagodnjak) Borisa Kidriča 100	85690631320	100%

Izvor: Općina Jagodnjak; Sudski registar; Službene web stranice trgovačkih društava

4.3. Analiza upravljanja nekretninama

Člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) propisano je da vrijednostima nekretnina iznad 0,5% prihoda bez primitaka iz prethodne godine raspolaže Općinsko vijeće, a ispod iznosa 0,5% načelnik Općine Jagodnjak.

Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i biti usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima.

4.3.1. Analiza upravljanja društvenim domovima Općine Jagodnjak

Odlukom o načinu korištenja društvenih domova u vlasništvu Općine Jagodnjak („Službeni glasnik“ Općine Jagodnjak broj 4/2015) uređeni su uvjeti, način korištenja i upravljanje salama društvenih domova u Jagodnjaku i Bolmanu, uključujući korištenje opreme i uređaja unutar domova.

Bez naknade prostor Društvenih domova na prostoru Općine Jagodnjak mogu koristiti:

- Općina Jagodnjak za sastanke, prezentacije i ostale priredbe i manifestacije, gdje je Općina organizator i suorganizator;
- vijeća nacionalnih manjina, i drugi proračunski korisnici;
- učenici osnovne škole i polaznici dječjeg vrtića s prostora Općine Jagodnjak za održavanje raznih priredbi;
- udruge, KUD-ovi, religijske udruge, društva i klubovi s područja Općine Jagodnjak ili koje djeluju u interesu Općine Jagodnjak za održavanje kulturno -umjetničkih programa, zabava, tribina, predavanja, prezentacija, koncerti, zabave, proslave i ostalo.

Korištenje uz naknadu predviđeno je za privatne korisnike u svrhu svadbi, zabava, daća, krštenja, obljetnica, prezentacija i sličnih događanja. Visina naknade određena je posebno za korisnike s prebivalištem u Općini i za korisnike izvan Općine, uz dodatne troškove za grijanje i korištenje kuhinje. Naknade se kreću od 6,64€ do 132,72€,

ovisno o vrsti prostora, svrsi i korisnicima, uz mogućnost dodatne naplate za grijanje i korištenje kuhinje (3,98€ po satu).

Korištenje prostora uređuje se **Ugovorom o korištenju**, kojim se definiraju uvjeti korištenja, odgovornost korisnika, primopredaja prostora i obveza čišćenja i razvrstavanja otpada. Također je predviđen **polog od 26,54€** za korisnike uz naknadu, koji se vraća po urednom izvršenju obveza. U slučaju štete, Općina ima pravo na naknadu štete iz pologa ili putem sudskog postupka.

Korisnici koji imaju nepodmirene obaveze prema Općini ne mogu koristiti prostorije domova.

Politički subjekti imaju pravo na korištenje društvenih domova uz posebne cijene koje su niže od komercijalnih, a utvrđene su za svaku salu pojedinačno.

Tablica 3. Prostori koji se daju na jednokratno korištenje korisnicima uz plaćanje naknade

Red. br.	Aktivnost	Iznos naknade
1.	Svadbe	Prema dogovoru
2.	Zabave, daće, krštenja, obljetnice	
3.	Prezentacije i slični događaji (korisnici iz Općine)	
4.	Prezentacije i slični događaji (korisnici izvan Općine)	
5.	Korištenje kuhinje po satu	
6.	Politički subjekti (korištenje prostora)	
7.	Polog za korisnike uz naknadu	

Izvor: Općina Jagodnjak

4.3.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem

Građevinsko zemljište, sukladno Zakonu o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), obuhvaća zemljište koje se nalazi unutar granica građevinskog područja, kao i zemljište izvan građevinskog područja koje čini građevnu česticu na kojoj je izgrađena građevina.

Riječ je o izgrađenom ili neizgrađenom zemljištu koje je prostorno planskom dokumentacijom predviđeno za izgradnju građevina ili za druge načine korištenja i uređenja te se nalazi unutar građevinskog područja Općine.

Poljoprivredno zemljište, prema Zakonu o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19, 57/22), obuhvaća površine koje su u katastru evidentirane kao oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i druge površine koje se mogu privesti poljoprivrednoj proizvodnji.

Poljoprivredno zemljište potrebno je održavati pogodnim za poljoprivrednu djelatnost, što uključuje sprječavanje zakorovljenosti, obrastanja višegodišnjim raslinjem te očuvanje njegove plodnosti.

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine Jagodnjak važan udio čine građevinska i poljoprivredna zemljišta koja predstavljaju velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

Radi učinkovitijeg upravljanja i raspolaganja zemljištem u vlasništvu Općine, nužno je njegovo aktiviranje kroz odgovarajuće postupke. To uključuje prodaju zemljišta, osnivanje prava građenja i prava služnosti, rješavanje zahtjeva za razvrgnuće suvlasničkih zajednica na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, Općine ili drugih osoba, kao i pokretanje postupaka osnivanja založnog prava. Također, obuhvaća davanje zemljišta u zakup, u slučajevima kada upravljanje i raspolaganje nisu u nadležnosti drugog tijela.

Nekretnine u vlasništvu općine prodaju se putem javnog natječaja i to javnim prikupljanjem ponuda u zatvorenim oмотnicama, a iznimno neposrednom pogodbom i to isključivo u slučajevima utvrđenim Zakonom i Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Jagodnjak.

Zemljište u vlasništvu općine, tijelo nadležno za raspolaganje može prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

- osobi kojoj je dio zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice;
- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da u roku od godine dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishodi građevinsku dozvolu, te

- u drugim slučajevima kada je to propisano zakonom.

Služnost na nekretninama u vlasništvu općine može se, na zahtjev stranke, zasnovati ako se kumulativno ispune slijedeći uvjeti:

- ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
- ako se time bitno ne ugrožava korištenje poslužne nekretnine u vlasništvu općine,
- ako se bitno ne umanjuje vrijednost općinske nekretnine.

Osnivanje prava služnosti provodi se izravnim pregovorima i neposrednom pogodbom. Odluku o osnivanju služnosti donosi Općinsko vijeće ili načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine. Općinski načelnik u ime općine sklapa ugovor o osnivanju prava služnosti.

Na zemljištu u vlasništvu općine se može osnovati pravo građenja na temelju pravnoga posla, u korist druge osobe, radi gradnje komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina. Odluku o osnivanju prava građenja, donosi Općinsko vijeće ili načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine na kojoj će se osnovati pravo građenja.

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu općine može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcija općine. Odluku o zasnivanju založnog prava donosi načelnik odnosno Općinsko vijeće sukladno Zakonu, Statutu općine te Odluci o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Jagodnjak.

4.3.3. Analiza upravljanja sportskim građevinama

Javnim sportskim građevinama smatraju se građevine koje su u vlasništvu općine Jagodnjak, te se trajno koriste u izvođenju programa javnih potreba u sportu. Sportskim građevinama smatraju se uređene i opremljene površine i građevine u kojima se provode sportske aktivnosti, a koje osim općih uvjeta propisanih posebnim propisima za te građevine zadovoljavaju i posebne uvjete u skladu s odredbama Zakona o sportu („Narodne novine“ broj 141/22).

U poslove upravljanja sportskim građevinama ubrajaju se osobito slijedeći poslovi:

- redovito održavanje, tekuće i investicijsko sportske građevine u građevinskom i funkcionalnom smislu, prema namjeni građevine, a posebno za provođenje programa javnih potreba u sportu općine Jagodnjak,
- davanje u zakup ili podzakup dijelova sportske građevine za obavljanje sportske djelatnosti,
- primjerena zaštita sportske građevine,
- određivanje i provođenje unutarnjeg reda u sportskoj građevini,
- primjereno osiguranje sportske građevine,
- kontrola korištenja sportske građevine sukladno sklopljenim ugovorima,
- donošenje godišnjeg programa upravljanja sportskom građevinom,
- drugi poslovi koji prema posebnim propisima spadaju u upravljanje sportskom građevinom.

Način i uvjeti upravljanja sportskim građevinama uređuju se Ugovorom o upravljanju i korištenju sportske građevine koji u ime općine Jagodnjak sklapa općinski načelnik i upravitelj sportskog objekta.

Sportsko-rekreacijski centri, sportski objekti, dječja igrališta, i ostali objekti i površine za rekreaciju, kao i uređaji i oprema na njima moraju se održavati u urednom i ispravnom stanju i koristiti u skladu s namjenom.

Tablica 4. Komunalna infrastruktura-sportski objekti

Red. br.	Naziv komunalne infrastrukture	k.č.br.	Vrsta komunalne infrastrukture	Zk. ul.	Vlasništvo (upravljanje)
1.	Igralište NK Bratstvo	525	Nogomesto igralište	3035	Vlasništvo Općina Jagodnjak Upravlja NK Bratstvo
2.	Igralište NK Jovan Lazić	834/1,843/3,844/2,846/ 2 845/2	Nogometno igralište	1741 1738 2245 2155	Vlasništvo Općina Jagodnjak i fizička osoba-Milan Mišković Upravlja NK Jovan Lazić

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture Općine Jagodnjak

4.3.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina

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 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 Jagodnjak 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 s kojim je sklopljen okvirni ugovor za izradu elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina ili pojedinačni ugovor. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom.

Početna cijena nekretnine utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka. Sudski vještak tržišnu vrijednost nekretnina utvrđuje sukladno odredbama Uredbe kojom se uređuje utvrđivanje tržišne vrijednosti, naknade za osnivanje prava građenja i naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. U početni iznos kupoprodajne cijene su uključeni svi troškovi sudskog vještaka, troškovi formiranja građevinske čestice, ako je radi prodaje bilo potrebno formirati česticu.

4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom

Prema članku 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18, 32/20, 145/24) 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 izgradnje komunalne infrastrukture na području Općine Jagodnjak 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

Nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim Zakonom o cestama i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu Zakona o cestama, a to su:

- ceste koje povezuju naselja,
- ceste koje povezuju područja unutar naselja,
- pristupne ceste do stambenih, poslovnih, gospodarskih i drugih građevina,
- druge ceste na području naselja.

Nerazvrstana cesta na području Općine je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Općine Jagodnjak. Nerazvrstana cesta se ne može otuđiti iz vlasništva Općine 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 sl.) 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.

Odlukom o nerazvrstanim cestama („Službeni glasnik Općine Jagodnjak“ broj 6/16) Ovom se Odlukom uređuje korištenje, održavanje, zaštita, rekonstrukcija i izgradnja nerazvrstanih cesta na području Općine Jagodnjak, kao i nadzor nad tim cestama.

Nerazvrstane ceste su , sukladno Zakonu o cestama, ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim Zakonom o cestama i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste , i to posebice:

- ceste koje povezuju naselja,
- ceste koje povezuju područja unutar gradova i naselja,
- terminali i okretišta vozila javnog prijevoza,
- pristupne ceste do stambenih, poslovnih, gospodarskih i drugih građevina,
- druge ceste na području naselja i gradova.

Nerazvrstane ceste grade, vrši se rekonstrukcija i održavaju se sukladno zakonu o cestama i drugim propisima Općine Jagodnjak. Nerazvrstane ceste moraju se projektirati i graditi prema normativima i građevinskim planovima, tako da se na njima može sigurno odvijati promet za koji su namijenjene.

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 kojima se osigurava njihova funkcionalna ispravnost.

4.4.3. Javne zelene površine

Javne zelene površine su parkovi, drvoredi, 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 i sakupljanje biološkog otpada s javnih zelenih površina, obnova, održavanje i njega drveća, ukrasnog grmlja i drugog bilja, popločenih i nasipanih površina u parkovima, opreme na dječjim igralištima, fitosanitarna zaštita bilja i biljnog materijala za potrebe održavanja i drugi poslovi potrebni za održavanje tih površina.

O uređenju javnih zelenih površina brine se Općina Jagodnjak ili pravna ili fizička osoba s kojom općina sklopi ugovor o održavanju.

Tablica 5. Komunalna infrastruktura-javne zelene površine

Red. br.	Naziv komunalne infrastrukture	k.č.br.	Vrsta komunalne infrastrukture	Zk. ul.	Vlasništvo (upravljanje)
1.	Park Vuka Karadžića	1386/ 2	Javne zelene površine	1738	Općina Jagodnjak
2.	Park Save Kovačevića	1089	Javne zelene površine	2525	Općina Jagodnjak
3.	Izletište Gmajna	2160	Javne zelene površine	3014	Općina Jagodnjak

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture Općine Jagodnjak

4.4.4. Građevine i uređaji javne namjene

Građevine i uređaji javne namjene su nadstrešnice na stajalištima javnog prometa, javni zdenci, vodoskoci, 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.

Tablica 6. Komunalna infrastruktura – građevine i uređaji javne namjene

Red. br.	Naziv komunalne infrastrukture	k.č.br.	Vrsta komunalne infrastrukture	Zk. ul.	Vlasništvo (upravljanje)
1.	Spomenik palim borcima	147	Građevine i uređaji javne namjene	3035	Općina Jagodnjak
2.	Spomenik Bolmanske bitke	2259	Građevine i uređaji javne namjene	2563	RH Upravlja Općina Jagodnjak
3.	Odlagalište otpada Jagodnjak	1026	Građevine i uređaji javne namjene	3303	RH Općina Jagodnjak

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture Općine Jagodnjak

4.4.5. 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.

Pod održavanjem javne rasvjete podrazumijeva se upravljanje i održavanje instalacija javne rasvjete, uključujući podmirivanje troškova električne energije, za rasvjetljavanje površina javne namjene.

Tablica 7. Komunalna infrastruktura-javna rasvjeta

Red. br.	Naziv:	Vrsta:	Broj rasvjetnih tijela:	k.č.br.	Vlasništvo:
1.	Svjetiljke javne rasvjete u ulici Borisa Kidriča	Svjetiljke javne rasvjete	77		Općina Jagodnjak
2.	Svjetiljke javne rasvjete u ulici B.Radičevića	Svjetiljke javne rasvjete	25	2262	Općina Jagodnjak
3.	Svjetiljke javne rasvjete u ulici V.N.Tesle	Svjetiljke javne rasvjete	36	2253	Općina Jagodnjak
4.	Svjetiljke javne rasvjete u ulici O.Ribića	Svjetiljke javne rasvjete	12	2302	Općina Jagodnjak
5.	Svjetiljke javne rasvjete u ulici Partizanska	Svjetiljke javne rasvjete	3	2303	Općina Jagodnjak
6.	Svjetiljke javne rasvjete u ulici V.Karadžića	Svjetiljke javne rasvjete	11	2304	Općina Jagodnjak
7.	Svjetiljke javne rasvjete u ulici V.Nazora	Svjetiljke javne rasvjete	7	2305	Općina Jagodnjak
8.	Svjetiljke javne rasvjete u ulici D.Obradovića	Svjetiljke javne rasvjete	24	2258	Općina Jagodnjak
9.	Svjetiljke javne rasvjete u ulici Z.J.Jovanovića	Svjetiljke javne rasvjete	18	2263	Općina Jagodnjak
10.	Svjetiljke javne rasvjete u ulici Kruševačka	Svjetiljke javne rasvjete	18	2306/1	Općina Jagodnjak
11.	Svjetiljke javne rasvjete u ulici I.L.Ribara	Svjetiljke javne rasvjete	20	2261	Općina Jagodnjak
12.	Svjetiljke javne rasvjete u ulici V.Gaćeše	Svjetiljke javne rasvjete	20	2315/1	Općina Jagodnjak

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture Općine Jagodnjak

4.4.6. Groblja i krematoriji na grobljima

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, Jagodnjak ane 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 i mrtvačnica unutar groblja podrazumijeva se održavanje prostora i zgrada za obavljanje ispraćaja i ukopa pokojnika te uređivanje putova, zelenih i drugih površina unutar groblja.

Tablica 8. Komunalna infrastruktura-groblja i mrtvačnice

Red. br.	Naziv komunalne infrastrukture	k.č.br.	Vrsta komunalne infrastrukture	Identifikacijski broj iz analitičke knjigovodstvene evidencije	Vlasništvo (upravljanje)
1.	Židovsko groblje	1155	Groblja i krematoriji	0133	Općina Jagodnjak
2.	Groblje i prostorija za ispraćaj umrlih	1080/ 1	Groblja i krematoriji	0019	Općina Jagodnjak
3.	Groblje M. Međe kremenara	106	Groblja i krematoriji	0112	Općina Jagodnjak
4.	Groblje i prostorija za ispraćaj umrlih	800	Groblja i krematoriji	0011	Općina Jagodnjak

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture Općine Jagodnjak

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,
- 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 radi se inventura imovine i usklađuje se vrijednost.

4.6. Vođenje evidencija o imovini

Uspostavljanje ispravne baze podataka i popisa imovine lokalne samouprave iznimno je važan prvi korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućit će lokalnoj samoupravi nadzor i analizu nekretnina i portfelja, kao i razvoj i primjenu strateškog plana za upravljanje različitim vrstama imovine.

Općina Jagodnjak 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 Jagodnjak izvršila je popis imovine sa stanjem na dan 31.12. 2024. godine.

Općina Jagodnjak je sukladno kategorizaciji prema članku 59., a na temelju članka 63. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18, 32/20, 145/24) ustrojila i vodi evidenciju komunalne infrastrukture u vlasništvu Općine Jagodnjak.

Jedna od pretpostavki učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom je uspostava Registra imovine kojim će se ostvariti transparentnost u upravljanju imovinom. Općina Jagodnjak ima ustrojen Registar imovine te se isti ovisno o promjenama, redovito ažurira/nadopunjuje.

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 Zakonu.

Naknada za imovinu oduzetu prijašnjim vlasnicima u smislu Zakona u načelu je isplata u novcu ili vrijednosnim papirima (dionice ili udjeli i obveznice), a iznimno u naravi.

Općina Jagodnjak nema imovine za koju bi se podnosio zahtjev za povrat/naknadu oduzete imovine, temeljem odredbi Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

4.8. Klasifikacija imovine

Koncept funkcionalne klasifikacije nekretnina, temeljen na pozitivnim međunarodnim i domaćim iskustvima u procesima unapređenja modela upravljanja imovinom JLS-ova¹, predstavlja bitnu smjernicu za definiranje politike ulaganja, korištenja, te ubiranja plodova od imovine.

Važnost klasifikacije ogleda se u činjenici što se za svaku grupu, odnosno klasifikacijsku skupinu nekretnina, posebno definiraju principi koji pojednostavljaju proces upravljanja, korištenja i raspolaganja nekretninama, te ga čine lako primjenjivim i konačno transparentnim za javnost.

Za svaku pojedinu jedinicu imovine unutar Registra imovine potrebno je odrediti njenu trenutnu funkciju (što ona zapravo trenutno je i za što se koristi te koje rezultate unutar te funkcije ona pokazuje), a nakon toga određuje se njena optimalna funkcija (pripada li zaista jedinica imovine funkciji u kojoj se nalazi i analiza realnog stanja gdje bi trebala pripadati).

Imovinu možemo podijeliti na tri skupine:

- A. obvezna imovina** (za izravne potrebe JLS, odgovornost JLS određena Zakonom),
- B. diskrecijska imovina** (imovina s kojom JLS pruža podršku izvan svojeg obvezujućeg djelokruga),
- C. imovina za ostvarenje prihoda** (višak imovine).

Gledano iz perspektive financijskih ciljeva odnosno učinaka, svaka klasifikacijska skupina ima principe upravljanja:

- A-obvezna imovina (Maksimiziranje efekata korištenja, minimiziranje troškova)
- B-diskrecijska imovina (Minimiziranje subvencija)
- C-prihodovna imovina (Maksimiziranje financijskog povrata)

¹ Kaganova O., Underland C.: Implementing Municipal Asset Management Reform in Countries with Emerging Markets: Lessons Learned, Kaganova, O., McKellar J. (edit): Managing Government Property Assets – International Experiences, The Urban Institute Press, Washington, D.C., 2006. str. 300

U Registru imovine Općine Jagodnjak prikazana je ABC klasifikacija imovine. Podaci unutar Registra su uneseni na temelju izvadaka iz Katastra i Zemljišne knjige. Općina planira uskladiti Registar sa stvarnim stanjem na terenu, provjeriti i, po potrebi, izmijeniti i uskladiti portfelje i potportfelje unutar Registra, što će, u slučaju promjena, utjecati na promjenu trenutne funkcije i/ili optimalne funkcije pojedinih jedinica imovine, odnosno na ABC klasifikaciju imovine.

4.9. Izvještavanje o imovini

Preporuka za primjenu postupka izvještavanja o imovini je sljedeća:

- uvesti oblik godišnjeg izvještaja o imovini lokalne samouprave.

Kao jedan od dokumenata upravljanja i raspolaganja 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 Jagodnjak.

Godišnji plan upravljanja imovinom Općine Jagodnjak sadržavati će detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine Općine Jagodnjak.

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

Općina Jagodnjak izradila je Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Jagodnjak za 2025. godinu.

5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2025. DO 2031. GODINE

5.1. Vizija

Vizija Općine Jagodnjak jest uspostava sustavnog, transparentnog, optimalnog i dugoročno održivog upravljanja imovinom u njezinom vlasništvu. Takvo upravljanje temelji se na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, s ciljem ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva te zaštite interesa Općine. U konačnici, svrha je očuvanje imovine i njezine vrijednosti za kvalitetan život i rad sadašnjih i budućih generacija.

5.2. Strateški cilj

Strateški cilj, sukladno članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 123/17, 151/22), predstavlja dugoročno ili srednjoročno usmjerenje koje izravno doprinosi ostvarenju razvojne vizije. On služi kao most između opće vizije i konkretnih aktivnosti, odnosno omogućuje njezinu provedbu unutar jasno definiranih okvira djelovanja. Strateški cilj usmjerava djelovanje prema postavljenim prioritetima, uz učinkovito i racionalno korištenje dostupnih resursa.

Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Jagodnjak kroz jedan ključni, dugoročni strateški cilj:

Održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Jagodnjak

5.3. Posebni ciljevi

U razdoblju od 2025. do 2031. godine određuju sljedeći posebni ciljevi:

- ✓ učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Jagodnjak
- ✓ učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima
- ✓ vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Jagodnjak
- ✓ nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti
- ✓ normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina

Posebni cilj: Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Jagodnjak

Nekretnine u vlasništvu Općine Jagodnjak su kapital kojim treba raspolagati u svrhu ostvarivanja socijalnog, kulturnog i obrazovnog napretka i očuvanja za buduće generacije. Nekretnine u vlasništvu Općine jedan su od važnih resursa gospodarskog razvoja i moraju se odgovorno stavljati u uporabu od strane svih imatelja, upravitelja i korisnika nekretnina i ovlaštenih tijela za rješavanje prostorne problematike.

Mora se dati važnost ekonomskoj utemeljenosti predloženih pravnih poslova s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Jagodnjak 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.

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Jagodnjak	Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina putem prodaje	Optimalno i održivo upravljanje imovinom s ciljem smanjenja troškova te povećanja prihoda	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Jagodnjak
	Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Posebni cilj: Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima

Trgovačka društva u kojima Općina Jagodnjak ima vlasničke udjele predstavljaju važan čimbenik zapošljavanja te značajno doprinose ukupnoj gospodarskoj aktivnosti, osobito jer pružaju usluge od javnog interesa koje imaju obilježja javnog dobra.

Unaprjeđenje kvalitete upravljanja tim društvima od presudne je važnosti za osiguranje njihovog pozitivnog utjecaja na ekonomsku učinkovitost i konkurentnost Općine Jagodnjak. Stoga je nužno kontinuirano provoditi nadzor nad njihovim poslovanjem kako bi se osiguralo da posluju sukladno zakonskim propisima i na ekonomski održiv način.

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima	Vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina ima vlasnički udio te prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava	Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu	<p>Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Jagodnjak</p> <p>Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.</p>

Posebni cilj: Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Jagodnjak

Sveobuhvatna interna evidencija pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Jagodnjak infrastrukturna je pretpostavka učinkovitog upravljanja imovinom, budući da se donošenje odluka o uporabi imovine treba zasnivati na prikupljenim i obrađenim pravodobnim i vjerodostojnim podacima o cjelokupnoj imovini i s njome povezanim obvezama.

Ustrojavanje registra imovine Općine Jagodnjak, važan je iskorak u uspostavljanju učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja imovinom. Važna je smjernica Strategije je konstantno ažuriranje postojećeg registra imovine, kako bi se pružio vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Jagodnjak.

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Jagodnjak	Funkcionalna uspostava evidencije općinske imovine	Učinkovitost i transparentnost u upravljanju imovinom te bolji nadzor nad stanjem imovine	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Jagodnjak Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Posebni cilj: Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti

Temelj učinkovitog upravljanja nekretninama jesu uređeni imovinskopравни 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 Jagodnjak kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije te procjenu potencijala imovine Općine Jagodnjak zasnivati 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.

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

Posebni cilj: Normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina

Kako bi nekretnine bile u funkciji gospodarskog razvoja lokalne jedinice 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.

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina	Izmjene i dopune važećih strateških akata te izrada novih strateških akata upravljanja imovinom	Unaprijeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje općinskom imovinom	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Jagodnjak
	Donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva

Prikaz smjernica za ostvarenje posebnih ciljeva u razdoblju od 2025. do 2031. godine:

1. Evidencija i pravno uređenje imovine

- Kontinuirano ažurirati postojeći Registar imovine.
- Sustavno identificirati i uknjižavati sve nekretnine koje do sada nisu bile evidentirane kao imovina Općine Jagodnjak.
- Usklađivati podatke iz zemljišnih knjiga i katastra radi utvrđivanja stvarnog stanja na terenu.
- Povezivati evidentirane nekretnine s prostornim planovima radi utvrđivanja statusa, namjene i mogućnosti korištenja.
- Voditi računa o interesima Općine Jagodnjak prilikom izrade i donošenja prostorno-planske dokumentacije.
- Popisati sve nekretnine u suvlasništvu te, gdje je to moguće, provoditi razvrstavanje suvlasničkih zajednica ili zamjenu suvlasničkih udjela.
- Upisati sve nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Jagodnjak.
- Čuvati urednu i ažuriranu dokumentaciju te zapise o nekretninama.

2. Aktiviranje i korištenje imovine

- Težiti aktivaciji što većeg dijela imovine kako bi se povećali prihodi Proračuna i postigla veća djelotvornost.

- Poduzeti aktivnosti za stavljanje neaktivnih nekretnina u funkciju sukladno njihovoj namjeni.
- Pripremati zemljište predviđeno za gradnju u skladu s prostornim planovima i financijskim mogućnostima Proračuna.
- Stjecati vlasništvo nad nekretninama potrebnim za izgradnju komunalne infrastrukture.

3. Imovinsko-pravni odnosi i investicije

- Rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama kao preduvjet za realizaciju investicijskih i razvojnih projekata.
- Donositi odluke o upravljanju nekretninama temeljene na najvećem mogućem ekonomskom učinku i načelima održivog razvoja.
- Zabrana otuđenja osobito vrijednih i povijesno značajnih nekretnina.

4. Financijsko upravljanje i vrednovanje imovine

- Redovito procjenjivati imovinu i voditi je u knjigovodstvu u skladu s njezinom tržišnom vrijednošću.
- Temeljiti procjenu imovine na stvarnom stanju, popisu i analizi njezinog potencijala.
- Uspostaviti jedinstveni sustav i kriterije za procjenu vrijednosti različitih oblika imovine radi veće transparentnosti.
- Utvrditi namjenu svih nekretnina te voditi evidenciju o prihodima i rashodima po svakoj jedinici imovine, radi praćenja učinkovitosti upravljanja.

5. Upravljanje nekretninama i poslovnim prostorima

- Osigurati sredstva u Proračunu za režijske troškove i investicijsko održavanje objekata, kako bi bili prikladni za korištenje.
- Poslovne i stambene prostore koji su potrebni Općini staviti u funkciju za potrebe njezinog rada, dok ostale prostore ponuditi na tržištu putem najma, zakupa ili prodaje putem javnog natječaja.
- Aktivno upravljati poslovnim prostorima, uključujući naplatu zakupnina, praćenje rokova ugovora i pravodobno postupanje u vezi s njihovim produljenjem ili natječajima.

6. Upravljanje trgovačkim društvima

- Provoditi nadzor nad trgovačkim društvima u kojima Općina Jagodnjak ima poslovne udjele kako bi poslovala u skladu sa zakonom i ekonomski opravdano.

7. Upravljanje i organizacija

- Propisati jasne procedure za upravljanje i raspolaganje imovinom te definirati nadležnosti i ovlasti zaposlenika.

- Unaprijediti sustav unutarnjih kontrola.
- Donositi opće i pojedinačne akte vezane uz upravljanje imovinom.
- Redovito pregledavati imovinu radi planiranja održavanja.
- Sustavno pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom.
- Na službenoj internetskoj stranici omogućiti javnosti pristup dokumentima vezanima za upravljanje i raspolaganje imovinom.
- Kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske propise koji reguliraju upravljanje i raspolaganje imovinom.
- Redovito procjenjivati učinke važećih propisa na upravljanje različitim oblicima imovine.

6. PREPORUKE PRAĆENJA, AŽURIRANJA I REVIDIRANJA STRATEGIJE

Za uspješnu provedbu Strategije nužno je istu kontinuirano pratiti i ažurirati sve nastale promjene, a po potrebi i revidirati uvažavajući novonastale uvjete, koji se mogu odnositi na promjenu zakonskog okvira, nepredviđene situacije, mogućnosti korištenja sredstava iz EU fondova i slično.

Preporuka je nakon tri godine izraditi reviziju provedbe Strategije i podnijeti izvještaj o provedbi iste načelniku i Općinskom vijeću. Općinski načelnik određuje nositelje izvještajnog dijela poslova te izvršenja ciljeva i mjera utvrđenih u ovoj Strategiji.

Na temelju godišnjeg plana potrebno je podnijeti godišnje izvješće o provedbi godišnjeg plana Općinskom vijeću, do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu, kao jedan od oblika izvještavanja o imovini.

Osnovne preporuke za praćenje, koje u sebi uključuju elemente nadzora i ocjenjivanja,

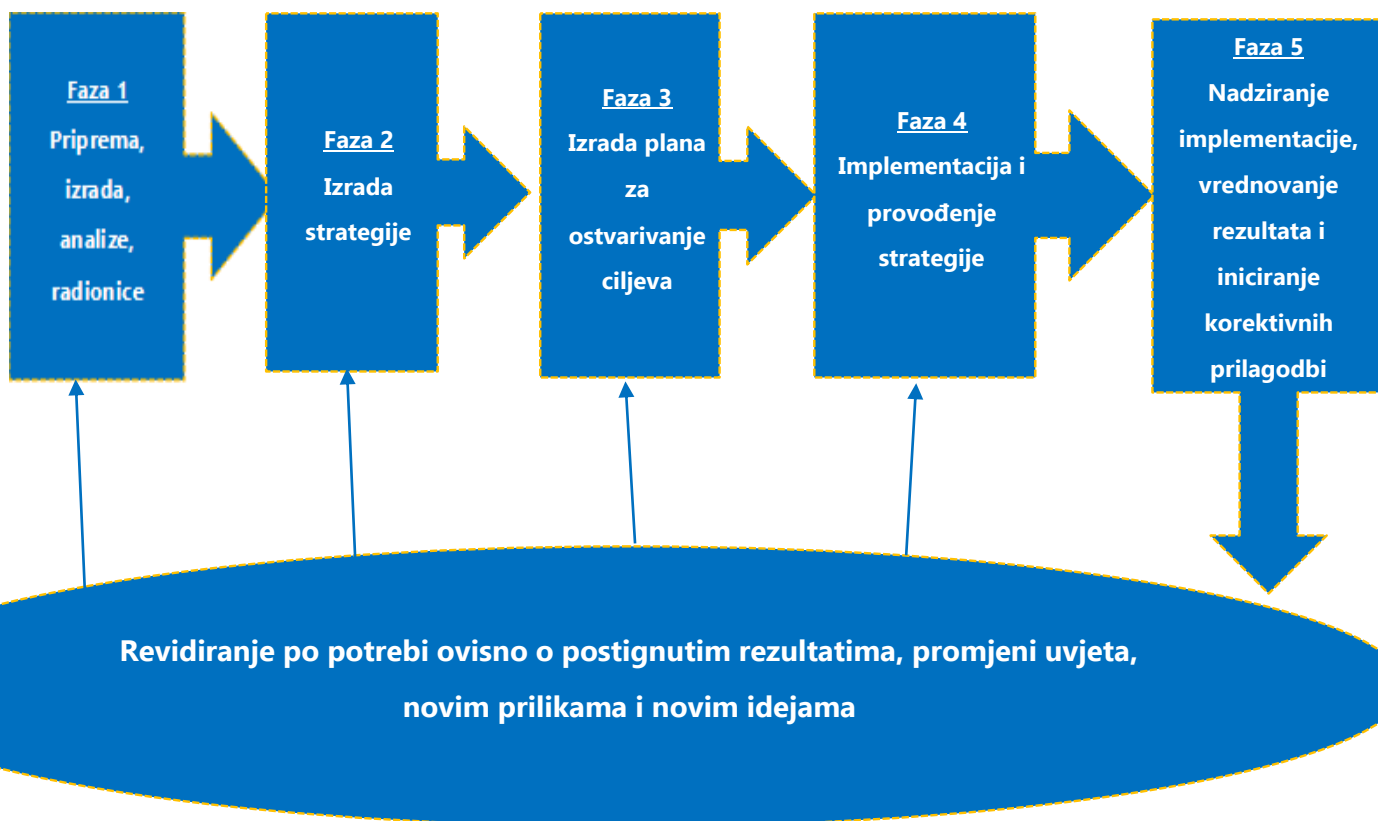
odnose se na praćenje:

- ostvaruje li se vizija Strategije (kroz analizu učinka po pojedinim ciljevima,

prikazom i usporedbom pokazatelja, s naglaskom na rezultate mjera i aktivnosti iz godišnjih planova)

- primjenjuju li se načela Strategije kao osnovne komponente učinkovitog upravljanja imovinom Općine
- ostvaruje li se godišnji plan (analiza kako, kada i tko provodi aktivnosti definirane u godišnjem planu)
- je li došlo do promjene normativnog okvira u vezi upravljanja imovinom i
- prilagoditi opće akte i samu provedbu Strategije novonastalim normativnim promjenama.

Gore navedeno treba biti usklađeno s procesima stvaranja i implementacije Strategije, kako je prikazano na sljedećoj slici:



Rizici implementacije Strategije upravljanja imovinom

7. ZAKLJUČAK

Strategija upravljanja imovinom predstavlja dugoročni planski dokument čiji je cilj podupirati ostvarenje gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva te zaštititi interese Općine Jagodnjak. Njezin krajnji cilj je očuvanje imovine i njezine vrijednosti za život i rad sadašnjih i budućih generacija.

Imovina u vlasništvu Općine Jagodnjak odlikuje se raznolikošću i značajnim razvojnim potencijalom. Upravo taj potencijal treba usmjeriti prema ostvarivanju strateških prioriteta lokalne zajednice.

Upravljanje općinskom imovinom uključuje donošenje odluka o njezinu racionalnom korištenju te usmjeravanje koristi koje iz toga proizlaze u svrhu općeg dobra. Pritom je nužno primjenjivati načela odgovornog gospodarenja, uz oslanjanje na dobre prakse i standarde upravljanja.

Uspješna provedba posebnih ciljeva i smjernica definiranih ovom Strategijom doprinjet će ostvarenju strateškog cilja, čiji su ključni pokazatelji učinka jačanje gospodarske konkurentnosti te ostvarenje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih interesa Općine Jagodnjak.

Zaključno, važno je naglasiti da vlasništvo Općine omogućuje aktivnu kontrolu nad prirodnim resursima, kulturnom i drugom baštinom, trgovačkim društvima od posebnog interesa, nekretninama od strateške važnosti za razvoj te ostalim oblicima imovine. Strategija upravljanja imovinom za razdoblje 2025. – 2031. usmjerena je na uspostavu sustavnog, transparentnog, učinkovitog i dugoročno održivog upravljanja imovinom, utemeljenog na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.