



**REPUBLIKA HRVATSKA  
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA ĐURĐENOVAC**



**STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM  
OPĆINE ĐURĐENOVAC ZA RAZDOBLJE  
OD 2022. DO 2028. GODINE**

## SADRŽAJ

---

1. UVOD.....	3
2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR.....	5
2.1. Zakoni i drugi propisi.....	5
2.2. Akti Općine Đurđenovac .....	7
3. OPĆENITO O OPĆINI .....	8
4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE .....	10
4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina .....	10
4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela .....	10
4.3. Analiza upravljanja nekretninama .....	11
4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima.....	11
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. Javna parkirališta.....	21
4.4.4. Javne zelene površine .....	22
4.4.5. Građevine i uređaji javne namjene .....	23
4.4.6. Javna rasvjeta .....	24
4.4.7. Groblja i krematoriji na grobljima .....	25
4.4.8. Građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza .....	26
4.5. Ostali oblici imovine .....	27
4.6. Vođenje evidencija o imovini .....	28
4.7. Povrat imovine .....	29
4.8. Klasifikacija imovine .....	29
4.9. Izvještavanje o imovini .....	31
5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2022. DO 2028. GODINE .....	32
5.1. Vizija .....	32
5.2. Strateški cilj.....	32
5.3. Posebni ciljevi .....	32
5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva .....	38
6. ZAKLJUČAK .....	40

# 1. UVOD

---

Strategija upravljanja imovinom Općine Đurđenovac za razdoblje od 2022. do 2028. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Općine Đurđenovac.

Strategija određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Đurđenovac. Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom Općine Đurđenovac, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Općinu pri upravljanju i raspolaganju imovinom.

Na izradu i donošenje Strategije na odgovarajući način se primjenjuju pravila o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Stoga se ova Strategija oslanja na Zakon o upravljanju državnom imovinom (NN, broj 52/18), Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. (NN, 96/19) te na odredbe i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Upravljanje imovinom može se definirati kao proces odlučivanja i provedbe akata i odluka Općine Đurđenovac u svezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem imovinom i podrazumijeva proces kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje njegove vrijednosti.

Upravljanje imovinom obuhvaća slijedeće aktivnosti:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava
- financijsko praćenje prihoda i rashoda od imovine
- utvrđivanje vlasničko pravnog statusa nekretnina, i poslovnih udjela, njihov popis i procjena, te upis u registar te javne registre i očevidnike
- tekuće i investicijsko održavanje nekretninama i kapitalna ulaganja
- obavljanje drugih poslova u vezi upravljanja imovinom.

Učinkovito upravljanje imovinom Općine Đurđenovac treba pridonijeti što boljem iskorištenju imovine kao i kvalitetnije upravljanje. Potrebno je provesti sveobuhvatnu analizu i procjenu tržišne vrijednosti nekretnina Općine, što predstavlja uvjet za izradu snimke i ocjene realnog stanja i vrijednosti tog dijela imovine Općine.

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

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

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

## 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 Đurđenovac 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 upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18)
- 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)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02)
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 112/18)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18)
- 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, 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)
- 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)
- 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)
- Zakon o proračunu („Narodne novine“ broj 87/08, 136/12, 15/15)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 111/18)
- 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)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“ broj 3/15, 93/15, 135/15, 2/17,28/17, 112/18, 126/19, 145/20)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu („Narodne novine“ broj 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19, 108/20)

## 2.2. Akti Općine Đurđenovac

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

- Statut Općine Đurđenovac ("Službeni glasnik Općine Đurđenovac" br. 02/21 i 09/21)
- Odluka o uvjetima, načinu i postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Đurđenovac ("Službeni glasnik Općine Đurđenovac" br. 2/17)
- Odluka o načinu obavljanja komunalnih djelatnosti na području Općine Đurđenovac ("Službeni glasnik Općine Đurđenovac", br. 5/09, 8/13, 2/14, 9/17 i 8/18)
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Đurđenovac ("Službeni glasnik Općine Đurđenovac" br. 2/17)
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Đurđenovac ("Službeni glasnik Općine Đurđenovac" br. 8/13)
- Odluka o ustrojavanju Evidencije komunalne infrastrukture Općine Đurđenovac ("Službeni glasnik Općine Đurđenovac" br. 9/19)
- Odluka o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Općine Đurđenovac ("Službeni glasnik Općine Đurđenovac" br. 3/19)
- Odluka o donošenju Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Đurđenovac ("Službeni glasnik Općine Đurđenovac" br. 5/18)
- Drugi interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Đurđenovac vezanih uz upravljanje i raspolaganje imovinom koji se objavljuju u službenom glasilu i mrežnim stranicama.

### 3. OPĆENITO O OPĆINI

Općina Đurđenovac je jedinica lokalne samouprave na području utvrđenom Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Općina Đurđenovac dio je šireg prostora istočnog dijela Republike Hrvatske, odnosno njegove prirodno geografske cjeline Istočne Hrvatske. Općina Đurđenovac je i dio prostora Osječko-baranjske županije, koja zauzima sjeveroistočni dio prostora Istočne Hrvatske. U okviru prostora Osječko-baranjske županije, općina Đurđenovac je smještena na zapadu Županije.

Općina Đurđenovac je na sjeveru u okruženju općine Magadenovac, na istoku i jugoistoku Grada Našica, na jugu općine Donja Motičina, te na jugozapadu općine Feričanci. Zapadna granica općine Đurđenovac je i granica prema prostoru Virovitičko-podravske županije, odnosno prema općini Zdenci.

Općina obuhvaća područja naselja: Beljevina, Bokšić, Bokšić Lug, Đurđenovac, Gabrilovac, Klokočevci, Krčevina, Ličko Novo Selo, Lipine, Našičko Novo Selo, Pribiševci, Sušine, Šaptinovci i Teodorovac.

Prema indeksu razvijenosti Općina Đurđenovac pripada 2. razvojnoj skupini jedinica lokalne samouprave s indeksom razvijenosti 93,053 što Općinu svrstava u treću četvrtinu ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave<sup>1</sup>

Tablica 1. Opći podaci o obvezniku

OPĆINA ĐURĐENOVAC	
<b>Županija</b>	Osječko-baranjska županija
<b>Broj stanovnika</b>	6.750 (Popis stanovništva iz 2011. godine)
<b>Sjedište Općine</b>	Đurđenovac
<b>Adresa</b>	Ulica grada Vukovara 1, 31 511 Đurđenovac
<b>Načelnik</b>	Hrvoje Topalović, dipl.iur.
<b>Web stranica</b>	<a href="http://www.djurdjenovac.hr">www.djurdjenovac.hr</a>
<b>E - mail</b>	<a href="mailto:opcina-djurdjenovac@po.t-com.hr">opcina-djurdjenovac@po.t-com.hr</a>
<b>Tel.</b>	031-602-036
<b>Fax</b>	031-602-422
<b>Općinska naselja</b>	Beljevina, Bokšić, Bokšić Lug, Đurđenovac, Gabrilovac, Klokočevci, Krčevina, Ličko Novo Selo, Lipine, Našičko Novo Selo, Pribiševci, Sušine, Šaptinovci, Teodorovac.

Izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr); [www.djurdjenovac.hr](http://www.djurdjenovac.hr)

<sup>1</sup>Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije - Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti 2018.



Općina Đurđenovac je samostalna u odlučivanju u poslovima iz samoupravnog djelokruga i podliježe samo nadzoru ustavnosti i zakonitosti ovlaštenih državnih tijela.

Općina Đurđenovac obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, a koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima, i to osobito poslove koji se odnose na:

1. uređenje naselja i stanovanja,
2. prostorno i urbanističko planiranje,
3. komunalne djelatnosti,
4. brigu o djeci,
5. socijalnu skrb,
6. primarnu zdravstvenu zaštitu,
7. odgoj i osnovno obrazovanje,
8. kulturu, tjelesnu kulturu i šport,
9. zaštitu potrošača,
10. zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša,
11. protupožarnu i civilnu zaštitu
12. promet na svom području,
13. ostale poslove, sukladno posebnim zakonima.

Sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja pripadaju Općini čine imovinu Općine koja s njima mora upravljati, koristiti se i raspolagati pažnjom dobrog domaćina.

Stvarima i imovinskim pravima u vlasništvu Općine upravlja Općinski načelnik u skladu sa zakonom.

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

### 4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina

Odredbe Odluke o uvjetima, načinu i postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Đurđenovac ("Službeni glasnik Općine Đurđenovac" br. 2/17) analogno se primjenjuju i na raspolaganje pokretnina u vlasništvu Općine.

Općinski načelnik može zavisno o vrijednosti pokretnine donijeti odluku da se natječaj o raspolaganju pokretnina objavi na oglasnoj ploči Općine i da se početna cijena za pokretninu utvrdi u visini njezine knjigovodstvene vrijednosti.

#### Službena vozila

Službena vozila u vlasništvu Općine Đurđenovac koriste se za obavljanje službenih poslova i putovanja unutar i izvan područja Općine. Općina Đurđenovac ima u svom vlasništvu 2 službena vozila.

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

Trgovačka društva doprinose stvaranju bruto društvenog proizvoda te nastavno povećavaju zaposlenost i njihovo je poslovanje značajno za mještane općine kao i za dijelove poslovnog sektora.

Općina Đurđenovac ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

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

Red. br.	Opći podaci o poduzeću/ trgovačkom društvu			Poslovni udio %
	Naziv	Adresa	OIB	
1.	Rad d.o.o. za komunalne djelatnosti	Trg dr.Franje Tuđmana 6, Đurđenovac	01752409363	100
2.	Vodorad d.o.o. za vodoopskrbu i odvodnju	Trg dr.Franje Tuđmana 6, Đurđenovac	61359571034	100
3.	Radio Našice d.o.o. za proizvodnju i emitiranje radijskog programa	Dore Pejačević 2, Našice	34578338718	25

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

### 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 Đurđenovac.

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 poslovnim prostorima

Poslovni prostori su, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11,64/15, 112/18), poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Đurđenovac (“Službeni glasnik Općine Đurđenovac” br. 2/17) uređuju se: zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Općine Đurđenovac (u daljnjem tekstu: Općina), međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, prestanak zakupa kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine sadašnjem zakupniku odnosno korisnicima.

Poslovnim prostorom sukladno odredbama Zakona i ove Odluke upravlja općinski načelnik Općine Đurđenovac. Općinski načelnik:

- odlučuje o davanju u zakup poslovnog prostora,
- utvrđuje prijedlog namjene poslovnog prostora, prijedlog za promjenu namjene poslovnog prostora ili proširenje namjene poslovnog prostora,
- raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora,
- utvrđuje vrijeme trajanja ugovora o zakupu poslovnog prostora,
- imenuje Povjerenstvo od 3 (tri) člana za potrebe provođenja postupka po raspisanom natječaju,
- odlučuje o izboru najpovoljnijeg ponuditelja,
- daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup,
- odobrava uređenje poslovnog prostora,
- odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
- odlučuje o povratu uložениh sredstava zakupnika,

- odlučuje o povećanju ili usklađenju zakupnine,
- odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
- odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora.

Zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine zasniva se ugovorom o zakupu koji mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika. Ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine za obavljanje profitnih djelatnosti sklapa se na određeno vrijeme na 5 godina. Ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine sklapa se na neodređeno vrijeme ukoliko ga sklapaju udruge koje koriste prostor za obavljanje neprofitnih djelatnosti.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine daju se u zakup putem javnog natječaja. Iznimno, ugovor o zakupu sklapa se bez provedbe javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne ( regionalne ) samouprave, ako je u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka građana Općine.

Općina Đurđenovac trenutno raspolaže/ima u vlasništvu poslovne prostore koji su u zakupu, a isti se navode u nastavku.

*Tablica 3. Popis poslovnih prostora u vlasništvu Općine Đurđenovac danih u zakup*

Red. br.	Naziv/opis jedinice imovine (poslovnog prostora)	Adresa	Površina (m <sup>2</sup> )	Iznos mjesečne zakupnine (kn)
1.	Poslovni prostor	Trg dr.Franje Tuđmana 6,Đurđenovac	25,20	0,25
2.	Poslovni prostor	K.A.Stepinca 10,Đurđenovac	100	25
3.	Poslovni prostor	K.A.Stepinca 10,Đurđenovac	18	81
4.	Poslovni prostor	Trg dr.Franje Tuđmana 6,Đurđenovac	100	2.000
5.	Poslovni prostor	Kolodvorska 28	1.162	23.220

*Izvor: Općina Đurđenovac*

Osim poslovnih prostora koji se daju u zakup, Općina Đurđenovac trenutno raspolaže/ima u vlasništvu poslovne prostore koji se daju na korištenje bez naknade, a ti poslovni prostori Općine su navedeni u sljedećoj tablici.

*Tablica 4. Popis poslovnih prostora u vlasništvu Općine Đurđenovac koji su dani na korištenje bez naknade*

<b>Red. br.</b>	<b>Naziv/opis jedinice imovine (poslovnog prostora)</b>	<b>Adresa</b>	<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>
1.	Poslovni prostor	Trg dr.Franje Tuđmana 6,Đurđenovac	16
2.	Poslovni prostor	Matije Gupca 108,Pribiševci	70
3.	Poslovni prostor	Ulica bana J.Jelačića 42,Šaptinovci	24

*Izvor: Općina Đurđenovac*

Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati sadašnjem zakupniku koji obavlja dopuštenu djelatnosti i uredno izvršava svoje ugovorne obveze i druge financijske obveze prema Općini, odnosno korisniku koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost i uredno izvršava svoje ugovorne obveze prema Općini, odnosno korisniku koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a poslovni prostor je nastavio koristiti temeljem ranije sklopljenog ugovora kojem je prestala valjanost i koji je za cijelo vrijeme korištenja tog prostora plaćao naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja toga prostora.

Prodaja poslovnog prostora može se provesti samo na temelju popisa poslovnih prostora koje Općina namjerava prodati. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje utvrđuje Općinsko vijeće Općine Đurđenovac.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine prodaju se po tržišnoj cijeni. Sadašnjem zakupniku odnosno korisniku tržišna cijena može se umanjiti za neamortizirana ulaganja sukladno Zakonu, ali najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

Ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke utvrdit će tržišnu vrijednost poslovnog prostora i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika.

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi Općinsko vijeće odnosno općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora.

### 4.3.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina.

Građevinsko zemljište označava izgrađeno ili neizgrađeno zemljište koje je dokumentima prostornog uređenja predviđeno za izgradnju građevine ili za drugi način i oblik korištenja ili uređenja, a nalazi se unutar građevinskog područja Općine.

Poljoprivrednim zemljištem, u smislu Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19), 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 mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju. Pod održavanjem poljoprivrednog zemljišta pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju smatra se sprječavanje njegove zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim raslinjem, kao i smanjenje njegove plodnosti.

Odlukom o donošenju Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Đurđenovac (“Službeni glasnik Općine Đurđenovac” br. 5/18) donesen je Program raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Đurđenovac.

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

Za što učinkovitije upravljanje i raspolaganje zemljištem u vlasništvu Općine podrazumijeva se provođenje postupaka stavljanja 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.

Zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta za poljoprivrednu obradu, do njegovog privođenja namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom te u druge svrhe (uređenje parkirališnog prostora, okoliša ili zadovoljenje drugih interesa Općine). Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena promjena namjene, gradnja građevine niti izvođenje drugih radova bez prethodne suglasnosti općine.

Zemljište u vlasništvu Općine daje se u zakup putem javnog natječaja. Zaključak o davanju zemljišta u zakup, namjeni, trajanju zakupa i iznosu zakupnine donosi nadležno tijelo Općine nakon čega se zaključuje ugovor o zakupu. Ugovor o zakupu sklapa se najduže na rok od 10 godina.

Pravo stvarne služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine može se, na zahtjev stranke, osnovati ako se kumulativno ispune slijedeći uvjeti:

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

Osnivanje prava stvarne služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine provodi se izravnim pregovorima i neposrednom pogodbom. Stjecatelj prava stvarne služnosti plaća Općini naknadu za osnivanje prava stvarne služnosti.

Pravo građenja na zemljištu u vlasništvu Općine Đurđenovac može se osnovati u korist druge osobe radi gradnje komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih značajnih građevina. Pravo građenja na zemljištu u vlasništvu Općine dodjeljuje se putem javnog natječaja, javnim prikupljanjem ponuda u zatvorenim omotnicama, a iznimno i neposrednom pogodbom.

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti samo iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcija Općine, kao i u interesu trgovačkih društava, ustanova i drugih pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine.

### 4.3.3. Analiza upravljanja sportskim građevinama

Odlukom o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Općine Đurđenovac ("Službeni glasnik Općine Đurđenovac" br. 3/19) uređuje se način upravljanja i korištenja javnih sportskih građevina i drugih sportskih građevina u vlasništvu Općine Đurđenovac.

Javnim sportskim građevinama smatraju se građevine koje su u vlasništvu Općine Đurđenovac, 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.

Ovisno o značenju za sport Općine Đurđenovac i načinu upravljanja javne sportske građevine i druge sportske građevine u vlasništvu Općine Đurđenovac su:

1. sportske građevine I. kategorije – predstavljaju sportske građevine – nogometna igrališta, rukometna igrališta, teniski tereni, s tribinama i objektima – svlačionicama, uredskim – klupskim prostorijama u naseljima Đurđenovac, Šaptinovci, Bokšić, Bokšić Lug.

U poslove upravljanja sportskim građevinama ubrajaju se osobito sljedeći poslovi:

1. 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 Đurđenovac;
2. davanje u zakup ili podzakup dijelova sportske građevine za obavljanje sportske djelatnosti;
3. davanje u zakup ili podzakup poslovnog prostora u okviru sportske građevine, sukladno propisima;
4. primjerena zaštita sportske građevine;
5. određivanje i provođenje unutarnjeg reda u sportskoj građevini;
6. primjerno osiguranje sportske građevine;
7. obavljanje povremenih i godišnjih pregleda sportske građevine radi utvrđivanja njezinog stanja u građevinskom i funkcionalnom smislu;
8. kontrola korištenja sportske građevine sukladno sklopljenim ugovorima; donošenje godišnjeg programa upravljanja sportskom građevinom; drugi



poslovi koji, prema posebnim propisima, spadaju u upravljanje sportskom građevinom.

Modernizaciju i rekonstrukciju - kapitalno investiranje na sportskim građevinama provodi se u suradnji upravitelja i vlasnika objekta – Općine Đurđenovac. Ovisno o uvjetima nositelj investicijskih radova na sportskom objektu mogu biti i upravitelj i Općina Đurđenovac ovisno o prilikama i izvorima financiranja.

Način upravljanja i korištenja sportskih građevina uređuje se ovisno o njihovu značenju za sport Općine Đurđenovac i provođenju programa javnih potreba u sportu Općine Đurđenovac. Sportskom građevinom I. kategorije upravljaju i to:

1. sportskom građevinom nogometnim igralištem i pomoćnim građevinama u Đurđencu upravlja Nogometni klub „Đurđenovac“ Đurđenovac;
2. sportskom građevinom nogometnim igralištem i pomoćnim građevinama u Šaptinovicima upravlja Nogometni klub „Iskrica“ Šaptinovci;
3. sportskom građevinom nogometnim igralištem i pomoćnim građevinama u Bokšiću upravlja Nogometni klub „Polet“ Bokšić;
4. sportskom građevinom nogometnim igralištem i pomoćnim građevinama u Bokšić Lugu upravlja Nogometni klub „Lug“ Bokšić Lug.
5. sportskom građevinom Kuglanom u Đurđencu upravlja Kuglački klub „Đurđenovac“ Đurđenovac.
6. sportskom građevinom Teniski tereni i pomoćne prostorije u Đurđencu upravlja Teniski klub „Đurđenovac“ Đurđenovac.

#### 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 Đurđenovac 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 ovlašteni 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) 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 Đurđenovac 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.

Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Općine Đurđenovac ("Službeni glasnik Općine Đurđenovac" br. 8/13) uređuje se korištenje, upravljanje, održavanje, zaštita, rekonstrukcija, građenje, financiranje i nadzor nerazvrstanih cesta na području Općine Đurđenovac.

Mrežu nerazvrstanih cesta na području Općine Đurđenovac čine: ulice, seoske ceste, seoski i poljski putovi, ili ceste koje spajaju dva naselja a nisu razvrstane po posebnim propisima, te druge nerazvrstane javne prometne površine na kojima se odvija promet, a upisane su u registar nerazvrstanih cesta.

Nerazvrstane se ceste koriste na način koji omogućuje uredno odvijanje prometa, ne ugrožava sigurnost sudionika u prometu i ne oštećuje cestu.

Nerazvrstana cesta je javno dobro u općoj upotrebi u vlasništvu Općine Đurđenovac. Nerazvrstana cesta ne može se otuđiti iz vlasništva Općine niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci Općinskog vijeća, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste.

Nerazvrstanim cestama upravlja Općina. Jedinostveni upravni odjel Općine vodi jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama na području Općine (Popis nerazvrstanih cesta na području Općine), sukladno posebnim propisima.

Nerazvrstane se ceste održavaju na temelju godišnjeg Programa održavanja komunalne infrastrukture kojeg donosi Općinsko vijeće Općine Đurđenovac na način da se na njima može obavljati trajan, siguran i nesmetan promet, bez opasnosti za osobe i imovinu.

Građenje i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta obavlja se sukladno godišnjem Programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture kojeg donosi Općinsko vijeće Općine Đurđenovac, a na temelju tehničke dokumentacije, propisa o gradnji i prostornih planova.

#### **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

### 4.4.3. Javna parkirališta

Javna parkirališta su uređene javne površine koje se koriste za parkiranje motornih vozila i/ili drugih cestovnih vozila s pripadajućom opremom na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Tablica 5. Javna parkirališta na području Općine Đurđenovac

	Naziv komunalne infrastrukture	kč./zkč	k.o.	Vlasništvo	Upravljanje komunalnom infrastrukturom
1.	Đurđenovac, parkiralište ispred zgrade Općine	654/1	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
2.	Đurđenovac, parkiralište ispred stambene zgrade	637/1	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
3.	Đurđenovac, parkiralište u centru	757/5	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
4.	Đurđenovac, parkiralište u centru	757/4	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
5.	Đurđenovac, parkiralište pred Radničkim domom	1729	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
6.	Đurđenovac, parkiralište pred osnovnom školom	1727	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
7.	Đurđenovac, parkiralište ispred stambene zgrade u Ulici K.A. Stepinca	768	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
8.	Đurđenovac, parkiralište ispred stanova u Ulici K.A. Stepinca	1728	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
9.	Đurđenovac, parkiralište ispred crkve Sv. Josipa	616	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
10.	Đurđenovac, parkiralište ispred groblja u Đurđencu	1700	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
11.	Đurđenovac, parkiralište kod tržnice	1175/25	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
12.	Đurđenovac, parkiralište ispred kuglane i nogometnog igrališta u Đurđencu	1711,1715, 721,722	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
13.	Beljevina, parkiralište ispred lovačkog doma	1711,1715, 721,722	Beljevina	Društveno vlasništvo	Općina Đurđenovac
14.	Pribiševeci, parkiralište ispred društvenog doma	26/12	Pribiševeci	Društveno vlasništvo	Općina Đurđenovac

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture Općine Đurđenovac-javna parkirališta

#### 4.4.4. 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.

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. Općina upravlja, održava i brine se za urednost površina i ispravnost objekata i opreme.

Tablica 6. Javne zelene površine na području Općine Đurđenovac

	Naziv komunalne infrastrukture	kč./zkč	k.o.	Vlasništvo	Upravljanje komunalnom infrastrukturom
1.	Javna zelena površina, Đurđenovac	742	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	RAD d.o.o.
2.	Javna zelena površina, park Đurđenovac	744/1	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	RAD d.o.o.
3.	Javna zelena površina, pašnjak 1 Đurđenovac	1097/1	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	RAD d.o.o.
4.	Javna zelena površina, pašnjak 2 Đurđenovac	557	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	RAD d.o.o.
5.	Javna zelena površina, sanirano odlagalište otpada Teodorovac	90	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	RAD d.o.o.
6.	Javna zelena površina, kod trga ispred zgrade Općine	732	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	RAD d.o.o.
7.	Javna zelena površina u okviru Radničkog doma u Đurđencu	758	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	RAD d.o.o.
8.	Javna zelena površina u okviru dječjeg vrtića u Đurđencu	619	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	RAD d.o.o.
9.	Javna zelena površina u okviru nogometnog igrališta u Đurđencu	721	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	RAD d.o.o.
10.	Javna zelena površina ispred stambenih zgrada na trgu B.J.Jelačića u Đurđencu	1146/1	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	RAD d.o.o.
11.	Javna zelena površina oko vodocpilišta u Đurđencu	1175/17	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	RAD d.o.o.
12.	Javna zelena površina ispred i oko zgrada u Kolodvorskoj ulici	1189/1	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	RAD d.o.o.

13.	Javna zelena površina pokraj lovačkog doma u Beljevini	878	Beljevina	RH	RAD d.o.o.
-----	--	-----	-----------	----	------------

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture Općine Đurđenovac-javne zelene površine

#### 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.

Tablica 7. Građevine i uređaji javne namjene na području Općine Đurđenovac

	Naziv komunalne infrastrukture	kč./zkč	k.o.	Vlasništvo	Upravljanje komunalnom infrastrukturom
1.	Zgrada Općine Đurđenovac	654/1 Suvlasnički dio 587/1000	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
2.	Radnički dom Đurđenovac	758	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
3.	Zgrada vatrogasne zajednice Općine Đurđenovac	739	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
4.	Dječji vrtić Đurđenovac	619	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
5.	Društveni dom Sušine	530	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
6.	Zgrada srednje škole Đurđenovac	724	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Osječko baranjska županija
7.	Zgrada knjižnice i ostalih udruga	723	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
8.	Zgrada vile Neuschloss	743	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
9.	Zgrada tvrtke RAD d.o.o.	733	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
10.	Vodocrpilište Đurđenovac	1175/17	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	VODORAD d.o.o.
11.	Reciklažno dvorište Đurđenovac	1340/1	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
12.	Oglasna ploča Općine Đurđenovac	745	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
13.	Spomenik hrvatskim braniteljima	732	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
14.	Društveni dom Šaptinovci	225	Šaptinovci	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
15.	Društveni dom Klokočevci	343	Klokočevci	RH	Općina Đurđenovac
16.	Društveno vatrogasni dom Našičko Novo Selo	1626	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
17.	Društveni dom Pribiševci	26/12	Pribiševci	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac

18.	Prostorije i nogometno igralište u Đurđenovcu	721	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Nogometni klub Đurđenovac
19.	Zgrada kuglane u Đurđenovcu	722	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
20.	Teniski tereni u Đurđenovcu	720/2	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Teniski klub Đurđenovac
21.	Prostorije i nogometno igralište u Beljevini	909	Beljevina	Društveno vlasništvo	Nogometni klub Zagorac
22.	Prostorije i nogometno igralište u Šaptinovicima	570	Šaptinovci	Općina Đurđenovac	Nogometni klub Iskrica
23.	Prostorije i nogometno igralište u Klokočevcima	340/1	Klokočevci	RH	Nogometni klub Slavonija
24.	Prostorije i nogometno igralište u Pribiševcima	79	Pribiševeci	RH	Nogometni klub Slavonac
25.	Prostorije i nogometno igralište u Bokšiću	421	Bokšić	Općina Đurđenovac	Nogometni klub Polet
26.	Prostorije i nogometno igralište u Bokšić Lugu	168	Bokšić	Općina Đurđenovac	Nogometni klub Lug

*Evidencija komunalne infrastrukture Općine Đurđenovac-građevine i uređaji 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.

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

Prema evidenciji komunalne infrastrukture Općine Đurđenovac, na području Općine Đurđenovac ima 837 rasvjetnih tijela.



#### 4.4.7. 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, 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.

Održavanje groblja podrazumijeva uređenje i održavanje prostora i zgrada za obavljanje ispraćaja i ukopa umrlih, održavanje uređaja i instalacija, uređenje i održavanje zelenila, čišćenje groblja i zbrinjavanje otpada, kao i provođenje reda na grobljima.

Na području Općine Đurđenovac postoji 9 groblja, a grobljima upravlja trgovačko društvo RAD d.o.o. Đurđenovac.

*Tablica 8. Groblja i mrtvačnice na području Općine Đurđenovac*

	Naziv komunalne infrastrukture	kč./zkč	k.o.	Vlasništvo	Upravljanje komunalnom infrastrukturom
1.	Groblje i mrtvačnica Đurđenovac	423/2,424	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	RAD d.o.o.
2.	Groblje i mrtvačnica Šaptinovci	437,438	Šaptinovci	437 - RH 438 - Općina Đurđenovac	RAD d.o.o.
3.	Groblje i mrtvačnica Beljevina	209	Beljevina	Općina Đurđenovac	RAD d.o.o.
4.	Groblje i mrtvačnica Bokšić	957	Bokšić	Općina Đurđenovac	RAD d.o.o.
5.	Groblje i mrtvačnica Pribiševeci	411/3,412	Pribiševeci	411/3 - društveno vlasništvo 412- Općina Đurđenovac	RAD d.o.o.
6.	Groblje i mrtvačnica Našičko Novo Selo	195	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	RAD d.o.o.
7.	Groblje i mrtvačnica Bokšić Lug	135	Bokšić	Općina Đurđenovac	RAD d.o.o.
8.	Groblje i mrtvačnica Klokočevci	762/1	Klokočevci	Općina Đurđenovac	RAD d.o.o.
9.	Groblje Teodorovac	596	Klokočevci	Općina Đurđenovac	RAD d.o.o.

*Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture Općine Đurđenovac-groblja*

#### 4.4.8. Građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza

Građevine namijenjene obavljanju djelatnosti javnog prijevoza su tramvajske pruge, građevine za smještaj i održavanje vozila kojima se obavlja djelatnost javnog prijevoza, građevine za prihvat i otpremanje vozila i putnika u javnom prijevozu te izgrađene i označene prometne površine određene za zaustavljanje vozila i siguran ulazak i izlazak putnika, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste. U slučaju Općine Đurđenovac to su nadstrešnice za autobusna stajališta.

Tablica 9. Građevine namijenjene obavljanju djelatnosti javnog prijevoza na području Općine Đurđenovac

	Naziv komunalne infrastrukture	kč./zkč	k.o.	Vlasništvo	Upravljanje komunalnom infrastrukturom
1.	Nadstrešnica za autobusno stajalište u Đurđencu pred osnovnom školom	1727	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
2.	Nadstrešnica za autobusno stajalište u Đurđencu u parku	744/1	Đurđenovac	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
3.	Nadstrešnica za autobusno stajalište u Đurđencu u ulici Trg B.J.Jelačića	1725	Đurđenovac	RH- JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI NA UPRAVLJANJU ŽUPANIJSKE UPRAVE ZA CESTE OBŽ	Općina Đurđenovac
4.	Nadstrešnica za autobusno stajalište u Đurđencu u ulici I.Gundulića	1740	Đurđenovac	RH- JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI NA UPRAVLJANJU ŽUPANIJSKE UPRAVE ZA CESTE OBŽ	Općina Đurđenovac
5.	Nadstrešnica za autobusno stajalište u Pribiševcima u ulici M.Gupca	424	Đurđenovac	RH- JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI NA UPRAVLJANJU ŽUPANIJSKE UPRAVE ZA CESTE OBŽ	Općina Đurđenovac
6.	Nadstrešnica za autobusno stajalište u Šaptinovicima u ulici Trg B.Jelačića	903	Šaptinovci	RH- JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI NA UPRAVLJANJU ŽUPANIJSKE UPRAVE ZA CESTE OBŽ	Općina Đurđenovac
7.	Nadstrešnica za autobusno stajalište u Bokšiću u ulici J.J.Strossmayera	1027	Bokšić	RH- JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI NA UPRAVLJANJU ŽUPANIJSKE UPRAVE ZA CESTE OBŽ	Općina Đurđenovac
8.	Nadstrešnica za autobusno stajalište u Bokšiću u Šidskoj ulici	1027	Bokšić	RH- JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI NA UPRAVLJANJU ŽUPANIJSKE UPRAVE ZA CESTE OBŽ	Općina Đurđenovac

9.	Nadstrešnica za autobusno stajalište u Bokšić Lugu u Šumskoj ulici	1085	Bokšić Lug	DRUŠTVENO VLASNIŠTVO - JAVNO DOBRO - VODE	Općina Đurđenovac
10.	Nadstrešnica za autobusno stajalište u Bokšić Lugu u Šumskoj ulici	1008	Bokšić Lug	Općina Đurđenovac	Općina Đurđenovac
11.	Nadstrešnica za autobusno stajalište u Klokočevcima(Barutovac)	1196	Klokočevci	RH- JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI NA UPRAVLJANJU HRVATSKIH CESTA D.O.O.	Općina Đurđenovac
12.	Nadstrešnica za autobusno stajalište u Klokočevcima(Đurin)	1148	Klokočevci	RH- JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI NA UPRAVLJANJU HRVATSKIH CESTA D.O.O.	Općina Đurđenovac
13.	Nadstrešnica za autobusno stajalište u Klokočevcima(Centar)	1148	Klokočevci	RH- JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI NA UPRAVLJANJU HRVATSKIH CESTA D.O.O.	Općina Đurđenovac
14.	Nadstrešnica za autobusno stajalište u Beljevini u ulici M.Gupca	1111	Beljevina	RH- JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI NA UPRAVLJANJU ŽUPANIJSKE UPRAVE ZA CESTE OBŽ	Općina Đurđenovac
15.	Nadstrešnica za autobusno stajalište u Beljevini u Šumskoj ulici	1113	Beljevina	RH- JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI NA UPRAVLJANJU ŽUPANIJSKE UPRAVE ZA CESTE OBŽ	Općina Đurđenovac

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture Općine Đurđenovac-građevine javnog prijevoza

## 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 (inventar vrijednosti do 3.500,00 kn),
- 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.

Jedinstveni upravni odjel dužan je ustrojiti i uredno voditi evidenciju nekretnina u vlasništvu Općine, poduzimati sve potrebne mjere na sređivanju zemljišno-knjižnog stanja nekretnina kao i druge mjere radi sređivanja i zaštite prava Općine na nekretninama u njezinom vlasništvu, odnosno posjedu.

Općina Đurđenovac 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 Đurđenovac izvršila je popis imovine sa stanjem na dan 31.12. 2021. godine.

Općina Đurđenovac je sukladno kategorizaciji prema članku 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18, 32/20) ustrojila i vodi evidenciju komunalne infrastrukture na području Općine Đurđenovac.

Jedna od pretpostavki učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom je uspostava registra imovine kojim će se ostvariti transparentnost u upravljanju imovinom. Općina Đurđenovac 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 ovom Zakonu.

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

Sukladno Uvjeranju Ureda državne uprave u Osječko-baranjskoj županiji, Služba za imovinsko-pravne poslove, Ispostava Našice, KLASA: 943-01/18-01/10, URBROJ: 2158-14-05/1-18-2, od 05. travnja 2018. godine, isti se očitovao se nema neriješenih zahtjeva za povrat ili naknadu oduzetog poljoprivrednog zemljišta na području koje pokriva Općina Đurđenovac.

## 4.8. Klasifikacija imovine

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)

U sljedećoj tablici je prikazana ABC klasifikacija imovine prema trenutnom stanju podataka unesenih podataka u registar imovine Općine Dežanovac. Podaci unutar Registra su uneseni na temelju izvadaka iz Katastra i Zemljišne knjige. Općina planira

uskладiti 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.

Tablica 10. Klasifikacija imovine Općine Đurđenovac

Red. br.	Osnovni podaci o jedinici imovine			Klasifikacija imovine					
				Funkcija			Optimalna funkcija		
	Portfelj	Potportfelj	Broj jedinica imovine (JI)	A	B	C	A	B	C
1.	Kulturni objekti	Crkve i kapele	1	+			+		
		Domovi	1		+				+
2.	Sportski objekti	Zemljišta za sport i rekreaciju	7	+			+		
3.	Zemljišta	Izgrađena građevinska zemljišta	106		+				+
		Neizgrađena građevinska zemljišta	43		+				+
		Poljoprivredna zemljišta	104		+				+
		Ostala zemljišta	11		+				+
		Šume	1		+				+
4.	Komunalna infrastruktura	Nerazvrstane ceste	37	+			+		
		Javna parkirališta	3	+			+		
		Javne zelene površine	9	+			+		
		Građevine i uređaji javne namjene	3	+			+		
		Groblja i krematoriji na grobljima	9	+			+		

Izvor: Registar imovine Općine Đurđenovac

## 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 Đurđenovac.

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

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

## 5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2022. DO 2028. GODINE

### 5.1. Vizija

Vizija Općine Đurđenovac je sustavno, razvidno, optimalno i dugoročno održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Đurđenovac, temeljeno na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, koje je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite interesa Općine Đurđenovac, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

### 5.2. Strateški cilj

Strateški cilj je, prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske dugoročni, odnosno srednjoročni cilj kojim se izravno podupire ostvarenje razvojnog smjera. Strateški cilj predstavlja prijelaz vizije u zadane okvire djelovanja, odnosno strateški cilj treba operacionalizirati strateško usmjerenje, uz racionalnu uporabu raspoloživih resursa.

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

- ✓ **održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Đurđenovac**

### 5.3. Posebni ciljevi

U razdoblju od 2022. do 2028. godine određuju sljedeći posebni ciljevi:

- ✓ učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Đurđenovac
- ✓ učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima
- ✓ vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojavnih oblika imovine kojom upravlja Općina Đurđenovac



- ✓ 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 Đurđenovac**

Nekretnine u vlasništvu Općine Đurđenovac 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 Đurđenovac 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 Đurđenovac	Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina putem prodaje	Optimalno i održivo upravljanje imovinom s ciljem smanjenja troškova te povećanja prihoda	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Đurđenovac
	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 Đurđenovac ima vlasnički udio, vrlo su važna za zapošljavanje te znatno pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti, posebno stoga što pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra.

Podizanje kvalitete upravljanja u trgovačkim društvima presudno je važno za osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Općine Đurđenovac. Potrebno je kontinuirano vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina ima vlasnički udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama.

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	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Đurđenovac
			Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

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

Sveobuhvatna interna evidencija pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Đurđenovac 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 Đurđenovac, 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 Đurđenovac.

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 Đurđenovac	Funkcionalna uspostava evidencije općinske imovine	Učinkovitost i transparentnost u upravljanju imovinom te bolji nadzor nad stanjem imovine	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Đurđenovac
			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 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 Đurđenovac kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije te procjenu potencijala imovine Općine Đurđenovac 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 Đurđenovac
	Procjena potencijala imovine Općine Đurđenovac - 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	Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje općinskom imovinom	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Đurđenovac
	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 2022. do 2028. godine:

- ✓ konstantno ažuriranje postojećeg registra imovine,
- ✓ neprestani rad na detektiranju i uknjižbi jedinica imovine u vlasništvu Općine Đurđenovac koje do sada nisu bile evidentirane kao općinska imovina,
- ✓ usklađivati podatke u zemljišnim knjigama sa podacima u katastru radi utvrđivanja stvarnog stanja na terenu,
- ✓ povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
- ✓ voditi brigu o interesima Općine Đurđenovac kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije,
- ✓ težiti da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost,
- ✓ stjecati vlasništvo nekretnina namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture,
- ✓ rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
- ✓ odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Đurđenovac temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- ✓ popisati sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- ✓ poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime dalje upravlja i raspoložuje sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Općine,
- ✓ upisati sve nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Đurđenovac,
- ✓ vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina Đurđenovac ima poslovni udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama,
- ✓ pojedinačno ocjenjivanje ekonomske koristi imovine,
- ✓ procjenjivanje imovine te njeno iskazivanje u knjigovodstvu Općine Đurđenovac,
- ✓ procjenu potencijala imovine Općine Đurđenovac zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja,

- ✓ uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost,
- ✓ utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Đurđenovac upravlja i raspolaže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama,
- ✓ za nekretnine koje nisu u funkciji, poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni,
- ✓ u proračunu osigurati sredstva za plaćanje svih režijskih troškova te za investicijsko održavanje objekata u vlasništvu Općine, kako bi se priveli svrsi i bili prikladniji za korištenje,
- ✓ na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim i stambenim prostorima na način da oni poslovni i stambeni prostori koji su potrebni Općini Đurđenovac budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi poslovni prostori i stambeni moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem,
- ✓ poduzeti aktivnosti za naplatu potraživanja vezanih uz zakup poslovnih prostora te aktivnije pratiti istek roka zaključenih ugovora i pravodobno poduzimati radnje u vezi s produljenjem ugovora o zakupu odnosno provedbi natječaja za zakup,
- ✓ propisati procedure kojima treba urediti poslove upravljanja i raspolaganja te ovlasti i nadležnosti zaposlenika te unaprijediti sustav unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama,
- ✓ redovito pregledavati imovinu radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- ✓ pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom,
- ✓ donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom,
- ✓ na službenoj internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine,
- ✓ kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi pojavni oblici imovine u vlasništvu Općine Đurđenovac,
- ✓ čuvanje zapisa o nekretninama,
- ✓ zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- ✓ kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom.

## 6. ZAKLJUČAK

---

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

Imovinu u vlasništvu Općine Đurđenovac 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 Đurđenovac 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 Đurđenovac te kako je Strategija upravljanja imovinom za razdoblje od 2022.-2028.godine usmjerena ka sustavnom, razvidnom, optimalnom i dugoročno održivom upravljanju imovinom, temeljenom na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.