



**REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
OPĆINA PODCRKAVLJE
OPĆINSKO VIJEĆE**

**STRATEGIJA UPRAVLJANJA
IMOVINOM U VLASNIŠTVU
OPĆINE PODCRKAVLJE 2020. – 2024.**

Podcrkavlje, 2020.

1. UVOD

Strategiju upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Podcrkavlje za razdoblje od 2020. -2024. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Općinsko vijeće Općine Podcrkavlje.

Strategija određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Podcrkavlje za razdoblje od 5 godina. Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom Općine Podcrkavlje, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Općinu pri upravljanju imovinom.

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

Na izradu i donošenje Strategije na određeni način se primjenjuju pravila o upravljanju državnom imovinom. Stoga se ova Strategija oslanja na Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne Novine“ broj 52/18.) Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje 2013-2017, Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025., te na odredbe i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom, a prilikom izrade dokumenta korišten je i Priručnik za upravljanja imovinom u jedinicama lokalne i područne samouprave.

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 zaloga, te davanje na uporabu imovine.

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

1. NAČELO JAVNOSTI – osigurava se propisivanjem načina raspolaganja, utvrđivanjem pravila i kriterija raspolaganja imovinom u aktima Općine, te njihovom javnom objavom
2. NAČELO PREDVIDLJIVOSTI – osigurava jednak i predvidljiv način raspolaganja imovinom u istim ili sličnim slučajevima
3. NAČELO EKONOMIČNOSTI – imovinom se upravljanja 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 Podcrkavlje 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 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.

Upravljanje imovinom složena je i multidisciplinarna tema, odnosno predstavlja proces održavanja i stvaranja vrijednosti kroz najveće moguće povećanje prihoda, kontrolu izdataka, upravljanje rizicima, udovoljavanje regulatornih zahtjeva i osiguranje prikladnog fizičkog održavanja imovine. Ovu funkciju ne bi trebali zabunom zamijeniti s održavanjem i popravcima.

Svaka imovina ima potencijal za stvaranje gospodarskih koristi. Te su koristi raspodijeljene između tijela koja imaju prava korištenja ili upravljanja imovinom. Posao upravitelja imovinom je osigurati potpunu uporabu imovine unutar pravnih i gospodarskih ograničenja, te osigurati da vlasnik ima onoliko koristi koliko to tržište omogućava. Upravitelj imovinom ispunjava svoju ključnu ulogu u kapitalističkom sustavu, na način da maksimalno povećava korist od imovine. Važnost te uloge nikad ne bi smjela biti podcijenjena.

Kad se općinska nekretnina gleda s računovodstvene strane, ona je aktiva i kao takva se vodi u bilanci nekog tijela, te ima vlasnika, što može biti općina ili neka organizacija ili druga razina vlasti. Taj vlasnik je u konačnici odgovoran za imovinu. On može prenijeti neke oblike te odgovornosti za imovinu na nekog zastupnika, ali tog zastupnika mora držati odgovornim za rezultate te imovine.

Upravljanje imovinom definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem nekretninama. Taj proces obično uključuje skupinu objekata i može uključivati redistribuciju namjene i zakupaca između objekata u portfelju.

Upravljanje nekretninama podrazumijeva svakodnevne poslove i održavanje određene nekretnine. Obično zadaci upravljanja nekretninama uključuju čišćenje, održavanje, male popravke, uređivanje okoliša i osiguranje. Važno je da se upravljanje razlikuje od održavanja i popravaka. Upravljanje imovinom proces je kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti. Upravljanje nije ličenje, mijenjanje razbijenih prozora i popravak oštećenog krova. Ako upravitelj imovinom obavlja i te zadatke održavanja, vlasnik se s pravom može pitati radi li taj upravitelj svoj posao najbolje na način uz niske troškove ili samo nastoji ostvariti dodatni prihod.

2. OSNOVA POLAZIŠTA

Zakoni i drugi propisi

U vezi s nekretninama u primjeni je više zakonskih i podzakonskih propisa. Općina Podcrkavlje je u poziciji imatelja vlastite imovine koja pritom ulazi i u sustav 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, raspolaganja i korištenje nekretnina u vlasništvu Općine Podcrkavlje 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. i 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19.)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13., 65/17., 114/18. I 39/19.)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13., 20/17. i 39/19.)
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05., 41/08., 125/11., 78/15. I 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., 98/09., 88/10., 61/11., 25/12., 136/12., 157/13., 152/14., 98/15., 44/17., 90/18.)
- 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. I 112/18.)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14. i 69/17.)
- 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)
- 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)
- Zakon o cestama („Narodne novine“ broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13, 92/14.)
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine“ broj 78/12., 152/14., 114/18.)
- Zakon o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17)
- 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.)
- 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 registru državne imovine („Narodne novine“ broj 55/11.)
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“ broj 122/14.)

- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine“ broj 121/13. i 61/18.)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“ broj 3/15., 93/15., 135/15., 2/17., 28/17.112/18.)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu („Narodne novine“ broj 124/14., 115/15., 87/16 i 3/18.)

AKTI OPĆINE PODCRKAVLJE

- Statut Općine Podcrkavlje („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ broj 07/18 i 07/20)
- Odluka o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Podcrkavlje („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ broj 21/14 i 10/15)

3. O OPĆINI PODCRKAVLJE

Općina Podcrkavlje je jedinica lokalne samouprave, a područje na kojem se prostore utvrđeno je Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Općina pripada Brodsko-posavskoj županiji. Sjedište Općine Podcrkavlje je u Podcrkavlju, Trg 108. brigade ZNG 11.

U sastavu Općine nalazi se 13 naselja.

Površina 98,84 km²

Načelnik: Tomislav Trtanj

OIB: 3961161208

Općinska naselja: Brodski Zdenci, Crni Potok, donji Slatinik, Dubovik, Glogovica, Gornji Slatinik, Grabarje, Kindrovo, Matković Mala, Oriovčić, Podcrkavlje, Rastušje, Tomica.

Općina Podcrkavlje samostalna je u odlučivanju u poslovima iz samoupravnog djelokruga u skladu s Ustavom republike Hrvatske i zakonima, te podliježe samo nadzoru zakonitosti rada i akata tijela Općine.

Općina u svom samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju prava građana, koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima i to osobito poslove koji se odnose na:

- uređenje naselja i stanovanje,
- prostorno i urbanističko planiranje
- komunalno gospodarstvo
- brigu o djeci
- socijalna skrb
- primarnu zdravstvenu zaštitu
- odgoj i osnovno obrazovanje
- kulturu, tjelesnu kulturu i sport
- zaštitu potrošača
- zaštitu i unaprjeđenje prirodnog okoliša
- protupožarnu zaštitu i civilnu zaštitu
- promet na svom području
- ostale poslove sukladno posebnim zakonima

Općina Podcrkavlje može organizirati obavljanje pojedinih poslova zajednički s drugom jedinicom lokalne samouprave ili više jedinica lokalne samouprave,

osnivanjem zajedničkih tijela, zajedničkog upravnog odjela ili službe, zajedničkog trgovačkog društva ili zajednički organizirati obavljanje pojedinih poslova u skladu s posebnim zakonom

Organiziranje i djelovanje Općine, uključujući organe i službe lokalne samouprave koje formira, u značajnoj mjeri je strateški i operativno orijentirano potpomaganju i upravljanju i razvojem jedinice lokalne samouprave i njezinom ekonomskom, društvenom i prostornom integritetu.

Statutom Općine Podcrkavlje uređuje se samoupravni djelokrug Općine Podcrkavlje, njezina obilježja, javna priznanja, ustrojstvo, ovlasti i način rada tijela Općine Podcrkavlje, način obavljanja poslova, oblici neposrednog sudjelovanja građana u odlučivanju, provođenje referenduma u pitanjima iz samoupravnog djelokruga, mjesna samouprava, ustrojstvo i rad javnih službi, suradnja s drugim jedinicama lokalne i područne samouprave, te druga pitanja od važnosti za ostvarivanje prava i obveza Općine Podcrkavlje.

Prostorna obilježja

Područje Općine Podcrkavlje prostire se na površini od 98,84 km² (9.484 ha), odnosno 4,67 % ukupne površine Brodsko-posavske županije. Općina Podcrkavlje je područje s nižom gustoćom naseljenosti. Površinom, Općina Podcrkavlje jedna je od većih općina na području Brodsko-posavske županije, ali razvijenošću u donjem dijelu ljestvice.

Općina Podcrkavlje smještena je u sjevernom dijelu Brodsko-posavske županije, između Dilj gore i rječice Glogovice. Na zapadu graniči s Općinom Sibinj na jugu s Gradom Slavonski Brod, na istoku i sjeveroistoku s općinama Bukovlje i Levanjska Varoš, a na sjeveru s Općinom Čaglin.

Stupanj razvijenosti prometnog sustava Općine je zadovoljavajući te povezuje Općinu sa susjednim gradskim i općinskim središtima županije. Neposredna blizina Slavenskog Broda i dobar geoprometni položaj na prometnom pravcu za Našice i Mađarsku, te blizina autoceste, daju dobre mogućnosti za prostorni i ukupni razvoj Općine.

Općina Podcrkavlje cijelom svojom površinom pripada slivu Jelas, a Glogovica predstavlja najveći odvodni kanal na području Općine. Velik dio područja Općine prekrivaju šumska zemljišta, livade te kvalitetna poljoprivredna zemljišta. Jugoistočni dio Općina pogodna je za uzgoj voća i vinove loze. Geomorfološke grupe tala, odnosno lito-geološke, reljefne i hidrološke osobine tala, z prisutne klimatske uvjete bitno utječu na rasprostiranje vegetacije i način iskorištavanja zemljišta. Stoga je pojedine površine potrebno iskorištavati, odnosno na njima uzgajati one kulture koje imaju predispozicije za odgovarajuća tla, a spriječiti neracionalna ili neodgovarajuće korištenje vrjednijeg poljoprivrednog tla u druge svrhe.

4.USPOSTAVA REGISTRA IMOVINE

Uspostavljanje baze podataka i popisa imovine prvi je i najvažniji korak u uspostavi

djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućava nadzor i analizu imovine, te osigurava visok stupanj transparentnosti u radu Općine Podcrkavlje.

Registar imovine bit će sačinjen uvažavajući točne i detaljne podatke preuzete iz katastra nekretnina, zemljišnih knjiga, sudskog registra, te drugih javnih registara. Neki od tih podataka su stalni ili se rijetko mijenjaju, dok su ostali podložni češćim promjenama.

Registrom imovine omogućuje se financijsko praćenje prihoda i rashoda po svakoj jedinici imovine.

Registar imovine sveobuhvat je autentičnih i redovito ažuriranih pravnih, fizičkih, ekonomskih financijskih podataka o imovini.

Registar imovine uspostavlja se i vodi sukladno odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18).

Jedinice lokalne samouprave obveznici su dostave i unosa podataka u Središnji registar državne imovine.

Način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra imovine propisan je Uredbom o središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 3/20) te će Općina Podcrkavlje svoj način ustroja registra imovine prilagoditi prethodno spomenutoj Uredbi.

4.1. STANJE DOKUMENTACIJE, VLASNIČKI UPISI I PRAĆENJE IMOVINE

Upravljanje imovinom zahtjeva točne podatke o imovini. Općina Podcrkavlje će putem registra imovine uspostaviti cjelovitu i sistematiziranu evidenciju imovine u svom vlasništvu, te će donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, procjene i evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i pokretanje postupaka upisa prava vlasništva na nekretninama u korist Općine kao i usklađenja zemljišno-knjižnog stanja sa stanjem u katastarskom operatu.

5. NEKRETNINE

5.1 ZEMLJIŠTA

U portfelju nekretnina vlasništvo Općine Podcrkavlje važan udio čine zemljišta koje predstavljaju veliki potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

Stoga je nužno ono zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju urediti i učiniti sposobnim za gradnju, te dalje s istim raspolagati sukladno odredbama zakona.

Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća:

- prikupljanje tehničke dokumentacije, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i ishođenje dozvola potrebnih za provedbu radova na uređenju građevinskih zemljišta,
- osiguranje sredstava za uređenje građevinskog zemljišta u proračunu,
- građenje odnosno rekonstrukciju komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu,
- sanaciju terena u naselju (odvodnjavanje, izravnavanje, osiguranje zemljišta i sl.)
- iniciranje i organizaciju suradnje s pravnim osobama s javnim ovlastima i

drugim subjektima u čijem je djelokrugu, prema posebnim zakonima, građenje građevina prometne, elektroopskrbne i telekomunikacijske infrastrukture, te zdravstvenih, obrazovnih, upravnih i drugih javnih građevina potrebnih za život i rad u jedinici lokalne samouprave.

Krajnji cilj uređenja građevinskih zemljišta jest djelovanje sukladno dokumentima prostornog uređenja, odnosno izgradnja, a kao posljedica izgradnje poticanje naseljavanja, te podizanje kvalitete života i rada na području Općine.

Uvjeti prodaje

Raspolaganje nekretninama vrši se isključivo temeljem provedenih javnih natječaja, osim u slučajevima kad je to posebnim zakonom drugačije uređeno.

Javni natječaji za prodaju nekretnina objavljuju se na mrežnim stranicama Općine Podcrkavlje, kao i na oglasnoj ploči Općine.

Ulaganja

Općina Podcrkavlje sukladno mogućnostima, potrebama te odredbama Proračuna ulaže u nekretnine u svom vlasništvu/suvlasništvu. Sva ulaganja su iskazana u knjigovodstvenim evidencijama. Prilikom ulaganja u zajedničke dijelove nekretnina Općina Podcrkavlje u istima sudjeluje sukladno svojem suvlasničkom omjeru.

Zemljišta u vlasništvu Općine Podcrkavlje generiraju trošak u slučajevima ulaganja u iste. Sva ulaganja prati i knjigovodstvena evidencija na način da se povećava vrijednost imovine.

Tijekom sljedećeg razdoblja planirane su ove aktivnosti:

- postupanje po postojećim zahtjevima za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Podcrkavlje,
- zahtjevi i prijedlozi pravnih i fizičkih osoba za investicije razvoja javne infrastrukture te stvaranje uvjeta za poboljšanje životnog standarda i stambenih uvjeta života,
- aktivnosti prema planovima tekućeg, investicijskog i interventnog

5.2. POSLOVNI PROSTORI

Općina Podcrkavlje raspolaže sa ukupno 16 poslovnih prostora od kojih je jedan u zakupu, a temeljem provedenog javnog natječaja uz obvezu podmirenja zakupnine, dok su ostali prostori; društveni i vatrogasni domovi, te objekti uz sportska igrališta na korištenju lokalnom stanovništvu i koriste se u društvene svrhe.

Općina Podcrkavlje donijela je Odluku o Uvjetima i postupku zakupa i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Podcrkavlje, kao i njene izmjene i dopune, te Odluku o davanju na privremeno i povremeno korištenje prostora u vlasništvu Općine Podcrkavlje sa njenim izmjenama i dopunama.

Nadalje, Odlukom Općinskog vijeća Općine Podcrkavlje reguliran je i način raspolaganja, upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Općine Podcrkavlje i to na način da se tri sportska igrališta sa pomoćnim/klupskim prostorijama daju na korištenje

sportskim udrugama s područja općine Podcrkavlje, bez naknade i to na neodređeno vrijeme, ali uz obvezu podmirenja svih režijskih troškova nastalih redovitom upotrebom prostora.

Strategijom je utvrđeno kako je u sferi zakupa potrebno:

- pratiti cijene najma u privatnom sektoru radi procjene indirektnih subvencija najamnina koje primaju korisnici prostora lokalne samouprave,
- odrediti koje su nekretnine povezane s različitim vrstama potpore lokalne samouprave (kao što je najam ispod tržišne vrijednosti, subvencije korisnicima za tekuće izdatke ili izravno plaćanje tekućih izdataka od strane lokalne samouprave, itd.),
- pratiti i procijeniti iznos tih subvencija za svaku nekretninu i svaki portfelj imovine, počevši od nekretnina kojima se koriste nevladine organizacije, redovnog poslovnog zakupa, sportskih objekata i objekata kulture.

5.3. NERAZVRSTANE CESTE

Nerazvrstane ceste su "ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko slobodno može koristiti na način i pod uvjetima određenim zakonom o cestama i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste". Nerazvrstane ceste su "javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu jedinice lokalne samouprave".

Nerazvrstane ceste čine bitan dio imovine Općine Podcrkavlje. Sukladno zakonskim odredbama, ne mogu se otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave, a za njihovo održavanje i građenje namjenski se koriste sredstva komunalne naknade, komunalnog doprinosa, naknade za koncesiju, naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru i drugih izvora.

Zemljišne knjige i katastar zemljišta često puta ne prikazuju točno, stvarno stanje nekretnine na terenu. To se najviše vidi upravo na upisima nerazvrstanih cesta, vjerujemo radi činjenice što su one izvan pravnog prometa pa često puta nije niti bilo interesa da se uskladi stvarno stanje sa stanjem u knjigama. Radi toga Općina mora, sukladno svim financijskim mogućnostima i prioritetima, kontinuirano poduzimati potrebne aktivnosti odnosno izrađivati geodetske elaborate, te temeljem Zakona o cestama i Odluke o nerazvrstanim cestama, podnositi prijedloge za uknjižbu prava vlasništva Općine Podcrkavlje.

6. UPRAVLJANJE UDJELIMA OPĆINE U TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA

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 Podcrkavlje ima udjele u vlasništvu u poduzećima:

- VODOVOD d.o.o. Slavonski Brod (1,80%)
- POSAVSKA HRVATSKA d.o.o. Slavonski Brod (2,28%)
- DILJ GORA d.o.o. Podcrkavlje, (100%)

Vodovod d.o.o. Slavonski Brod osnovan je sa ciljem obavljanja djelatnosti javne vodoopskrbe. Temeljni kapital iznosi 79.662.300,00 kuna.

Svi osnivači su i članovi društva.

Nadzorni odbor čine:

- Dobrila Šudelija, OIB:52729420635, Slavonski Brod, Naselje Slavonija I 4/6,
- Fikret Karić, OIB: 42097823086, Slavonski Brod, Julija Klovića 13,
- Damir Vinčazović, OIB: 77047857544, Slavonski Brod, Augusta Cesarca 76c,
- Marko Zovko, OIB: 89835831919, Slavonski Brod, Brune Bušića 6,
- Slobodan Vrkljan, OIB: 87984783645, Slavonski Brod, Josipa Muravića 12.

Posavska Hrvatska d.o.o. Slavonski Brod osnovano je sa ciljem obavljanja izdavačke i kinoprikazivačke djelatnosti, agencijske poslove i trgovine na velike i malo.

Temeljni kapital iznosi: 1.082.684,00 kuna,

Osnivači društva su i članovi društva.

Nadzorni odbor čine:

- Miroslav Jarić, Glogovica 41,
- Mato Klarić, Zbjeg 119,
- Vlatko Krznarić, OIB: 53899823559, Staro Topolje, Ive Lole Ribara 109,
- Damir Vinčazović, OIB: 77047857544, Augusta Cesarca 76, Slavonski Brod,
- Jozo Jurkić, OIB: 57872596330, Vladimira Nazora 33, Velika Kopanica.

Dilj gora d.o.o. za komunalne djelatnosti. Osnovano je sa ciljem uređenja obavljanja uslužnih djelatnosti uređenja i održavanja krajolika

Temeljni kapital iznosi: 20.000,00 kuna.

Osnivač društva je Općina Podcrkavlje

Nadzorni odbor čine:

- Damir Miletić, Trnovačka 2, Tomica,
- Ružica Janković, Brodska ulica 14, Podcrkavlje,
- Vlado Krpota, Ulica Svete Ružarije 18, Tomica.

Operativne mjere upravljanja trgovačkim društvom

Tijekom idućih 5 godina Općina Podcrkavlje će u okviru upravljanja vlasničkim udjelom trgovačkog društva obavljati sljedeće poslove:

1. kontinuirano prikupljati i analizirati izvješća o poslovanju dostavljena od strane trgovačkih društava,
2. sukladno Uredbi o izmjenama i dopunama Uredbe o sastavljanju i predaji izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila predsjednik uprave trgovačkog društva dostavlja načelniku Izjavu, popunjeni Upitnik i sve ostale propisane dokumente

Popunjavati i ažurirati registar imenovanih članova nadzornih odbora i uprava društava, tj. upravnih vijeća i objavljivati podatke na internetskim stranicama.

Za sada Općina Podcrkavlje nema namjeru prodavati suvlasničke udjele.

6.1. DRUGA IMOVINA

Drugu imovinu općine čine:

- materijalna imovina - prirodna bogatstva,
- nematerijalna imovina,
- građevinski objekti,
- umjetnička djela i ostale izložbene vrijednosti,
- nematerijalna proizvedena imovina,
- sitan inventar,
- dugotrajna nefinancijska imovina u pripremi,

- novac, depoziti, jamčevni polozi i drugo,
- potraživanja za prihode poslovanja,
- potraživanja od prodaje nefinancijske imovine.

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.

Godišnjim planom upravljanja imovinom koji će se odnositi na svaku pojedinačnu proračunsku godinu planirat će se investicije za izgradnju i održavanje nekretnina u vlasništvu Općine Podcrkavlje.

7. CILJ STRATEGIJE I SMJERNICE ZA NJEZINO OSTVARENJE

Nekretnine u vlasništvu Općine Podcrkavlje su jedan od važnih resursa gospodarskog razvoja i moraju se odgovorno upotrebljavati. Općina je svjesna činjenice nedovoljno iskorištenog resursa općinske imovine. Jedan od glavnih ciljeva Strategije je staviti imovinu u funkciju. Svako učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama kao preduvjet podrazumijeva poznavanje vrijednosti nekretnina. Nekretnine se mogu koristiti kao pasivni gospodarski potencijal ili se njima može aktivno raspolagati. Međutim, osnovni podatak za svakog vlasnika predstavlja vrijednost njegove nekretnine.

Vezano uz postupke legalizacije nekretnina poduzet će se sve mjere u očuvanju imovine Općine na kojoj su izgrađene i legalizirane građevine.

Općina će radi učinkovite provedbe Strategije donositi i godišnji Plan upravljanja nekretninama i to u rokovima određenim Zakonom.

Jedan od prvih i najvažnijih koraka u uspostavi djelotvornijeg i učinkovitijeg sustava upravljanja imovinom jest uspostava odgovarajućih evidencija imovine. U trenutku donošenja ove Strategije, Općina dovršava postupak ustrojavanja evidencije imovine koja se nalazi u njezinom vlasništvu odnosno suvlasništvu, a koja će kao registar imovine biti tabelarno prikazana obuhvaćajući sljedeće podatke:

- popis katastarskih čestica,
- katastarske općine,
- zemljišno-knjižni uložak,
- broj katastarske čestice,
- površina,
- broj posjedovnog lista,
- broj katastarske čestice iz posjedovnog lista,
- naziv katastarske općine,
- površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista,
- vlasništvo – udjeli,
- procijenjena tržišna vrijednost,
- prostorno-planska namjena,
- napomene (podaci o teretima, sudskim sporovima i slično)

Plan je ovakvu detaljnu bazu podataka sustavno ažurirati i nadopunjavati, a sve u cilju održavanja kvalitete postavljenog registra nekretnina koji će po potrebi dati točne i precizne podatke o svakoj nekretnini u vlasništvu/suvlasništvu Općine Podcrkavlje, te bazu povezati sa knjigovodstvom Općine.

Plan aktivnosti kojim se namjerava uspostaviti učinkovito raspolaganje imovinom za vrijeme trajanja ove Strategije, a sukladno svemu do sada iznijetom jest:

- konstantno ažuriranje uspostavljene baze nekretnina na način da se mora voditi računa o tome da se u nju upisuju sve nekretnine na kojima je Općina stekla pravo

- vlasništva (bilo da se radi o kupovini, putem ošasnih postupaka, darovanjem ili nekim sličnim institutom prijenosa prava vlasništva) ili je iste otuđio.
- redovito ažuriranje ostale imovine (pokretna i druga imovina) u za to predviđenim inventurnim popisima i usklađivanje sa knjigovodstvenim evidencijama.
 - poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju, te da se njime dalje upravlja i raspolaže sukladno zakonskim odredbama proračunskim sredstvima Općine.
 - poduzimanje aktivnosti da se zemljište u vlasništvu Općine, a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište, održava pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju na način da se sukladno iskazanom interesu isto dodjeljuje u zakup za poljoprivrednu obradu sukladno zakonskim propisima i internim aktima Općine.
 - rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i postupno uvođenje upisa prava vlasništva Općine na uknjiženim i neuknjiženim nekretninama i njihovo evidentiranje u poslovne knjige.
 - sustavno usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.
 - provođenje aktivnosti za razvrgnuće suvlasničke zajednice na onim nekretninama na kojima postoji suvlasnička zajednica,
 - učestalo i žurno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama potrebnim radi realizacije investicijskih projekata i izgradnje komunalne infrastrukture.
 - provođenje postupaka prisilne naplate protiv svih subjekata koji ne podmiruju uredno svoje obveze prema Općini Podcrkavlje s bilo koje osnove.
 - učestalo praćenje pravnih propisa i usklađivanje općih akata, te njihovo javno objavljivanje na mrežnim stranicama kao i u službenom glasilu Općine Podcrkavlje.

8. ZAKLJUČAK

Učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Podcrkavlje jest cilj i vizija donošenja ove Strategije. Dužnost Općine Podcrkavlje, kao i svih ostalih jedinica lokalne samouprave je učinkovito i jednoobrazno i transparentno raspolaganje i upravljanje imovinom. Stoga se pristupilo izradi ove Strategije čiji je osnovni cilj analizirati postojeće stanje i odrediti smjernice kao pomoć u što kvalitetnijem gospodarenju imovinom. Neovisno od činjenice što je do sada upravljanje i raspolaganje bilo na zadovoljavajućoj razini, konstantno treba težiti uspostavi još boljeg sustava gospodarenja općinskom imovinom i to upravo činimo donošenjem ove Strategije.