

STRATEGIJA
UPRAVLJANJA
NEKRETNINAMA
OPĆINE BEBRINA

ZA RAZDOBLJE 2023.-2028.



Sadržaj

1.	Polazišta	2
1.2.	Priprema planiranja	2
1.3.	Proces pripreme za uspostavu sustava upravljanja imovinom	3
1.4.	Važeći propisi u vezi upravljanja i raspolaganja imovinom	4
1.5.	Pojmovi i definicije.....	6
1.6.	Aspekti upravljanja imovinom.....	6
2.	Analiza postojeće situacije.....	7
2.2.	Analiza postojećeg modela upravljanja nekretninama	8
2.2.1.	Analiza upravljanja zemljištem	8
2.2.2.	Analiza neprocijenjenih nekretnina.....	10
2.3.	Analiza upravljanja ošasnom imovinom	10
2.4.	Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom	10
2.4.1.	Nerazvrstane ceste	11
2.4.2.	Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila	12
2.4.3.	Javna parkirališta	12
2.4.4.	Javne zelene površine.....	12
2.4.5.	Građevine i uređaji javne namjene	13
2.4.6.	Javna rasvjeta	14
2.4.7.	Groblja i krematoriji na grobljima	15
3.	Smjernice za upravljanje imovinom	15
3.2.	Mjere/aktivnosti za učinkovito gospodarenje imovinom	17
3.3.	Uvođenje baze podataka/sustava inventure za svaku jedinicu imovine posebno.....	17
3.4.	Povrat imovine (rješavanje tranzicijskih pitanja)	18
3.5.	Klasifikacija imovine i formuliranje financijske politike u skladu s klasifikacijom	19
3.6.	Procjena vrijednosti nekretnina	23
3.7.	Računovodstvo i financijsko planiranje za nekretnine (uvođenje operativnih izvještaja)	24
3.8.	Intenzivna financijska analiza portfelja, nekretnina i projekata	25
3.9.	Deregulacija poslovnoga zakupa i poboljšanje postupaka iznajmljivanja	26
3.10.	Kvantificiranje i praćenje direktnih i indirektnih subvencija.....	26
3.11.	Uvođenje sustava izvještavanja o imovini	27
3.12.	Konsolidiranje upravljanja	29
3.13.	Izrada sveobuhvatnog godišnjeg plana za upravljanje imovinom	29
4.	Strateški ciljevi za upravljanje nekretninama	31
5.	Zaključak.....	34
6.	Prilozi	35
7.	Popis tablica	37
8.	Popis priloga	37

1. Polazišta

Upravljanje imovinom odnosno nekretninama je kompleksni multidisciplinarni proces, koji predstavlja sustav održavanja i stvaranja vrijednosti kroz najveće moguće povećanje prihoda, kontrolu izdataka, upravljanje rizicima, udovoljavanje regulatornih zahtjeva i osiguranje prikladnog fizičkog održavanja imovine.

Strategiju upravljanja nekretninama Općine Bebrina (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Općinsko vijeće radi potreba Općine Bebrina (u daljnjem tekstu: Općine), a na prijedlog Načelnika.

Cilj ove Strategije, kako je i navedeno, jest dugoročno osigurati održivo, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Bebrina kao i osigurati da imovina odnosno nekretnine Općine budu u službi gospodarskog rasta te zaštite javnog interesa. Učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama Općine od strane predstavničkog i izvršnog tijela potiče razvoj gospodarstva i doprinosi boljoj kvaliteti života svih građana.

Primjena pravila o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske¹ se odnosi na samu pripremu, izradu, donošenje, usvajanje i u konačnici provedbu ovog dokumenta. Prilikom izrade Strategije primjenjuju se odredbe i načela Strategije upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. („Narodne novine“ broj NN 96/2019) i Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18).

Upravljanje nekretninama, ali i ostalom imovinom, prije svega obuhvaća izradu popisa svih nekretnina u vlasništvu Općine i njihovom procijenjenom vrijednosti kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu i sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina i ostale imovine, radi što učinkovitijeg korištenja nekretnina u vlasništvu Općine Bebrina mora se odgovorno i učinkovito upravljati i raspolagati jer predstavlja kapital koji je potrebno staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije.

Upravljanje općinskom imovinom mora se temeljiti na osnovnim načelima:²

- ❖ *načelo odgovornosti;*
- ❖ *načelo javnosti;*
- ❖ *načelo ekonomičnosti;*
- ❖ *načelo predvidljivosti.*

1.2. Priprema planiranja

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Bebrina donosi se za razdoblje 2023.-2028. godine. Strategija predstavlja okvir koherentnih strateških smjernica, mjera i aktivnosti koje su usmjerene prema realizaciji razvojnog smjera upravljanja općinskom imovinom kao i realizaciji strateških i posebnih

¹ Narodne novine (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), Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zagreb, Narodne novine d.d., čl.35., st.8.

² Narodne novine (96/2019), Strategija upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025., Zagreb, Narodne novine d.d., str.3.

ciljeva upravljanja općinskom imovinom. U skladu sa Zakonom o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske, Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom sektorska je strategija i akt strateškog planiranja od lokalnog značaja. Ista je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Stoga se općinskom imovinom upravlja, raspolože i koristi učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladno prethodno navedenim načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Upravljanje imovinom sukladno Zakonu o upravljanju državnom imovinom podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima država racionalno, transparentno i javno upravlja imovinom i s njom povezanim obvezama, u ime i za račun građana s ciljem održivog razvitka Općine, a osobito:

- ❖ izvršavanje svih vlasničkih ovlasti i preuzimanje svih vlasničkih obveza,
- ❖ poduzimanje svih radnji u svezi s općinskom imovinom s pažnjom dobrog gospodara i načelima upravljanja općinskom imovinom radi uređenja pravnih odnosa na općinskoj imovini te
- ❖ po potrebi, utvrđivanje ili promjena namjene općinske imovine.

Raspolaganje imovinom prema Zakonu o upravljanju državnom imovinom podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje prava zalogu na općinskoj imovini ili na drugi način te davanje na uporabu općinske imovine.

Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Bebrina uz provedbeni period od 2023. do 2028. godine. Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje nekretninama Općine Bebrina, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Općinu pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

1.3. Proces pripreme za uspostavu sustava upravljanja imovinom

Ova Strategija oslanja se na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. („Narodne novine“ broj NN 96/2019) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom jer su i nekretnine Općine Bebrina dio državne imovine. Prema članku 3. i 4. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, u državnu imovinu ulaze i nekretnine čiji su imatelji, odnosno vlasnici Općina Bebrina čiji je osnivač Republika Hrvatska, i to nekretnine u svim pojavnim oblicima.

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, proces prethodno spomenute analize, odnosno procjene se može smatrati preduvjetom za adekvatno provođenje svih strategija i planova vezanih uz upravljanje imovinom i provodi se kao zaseban proces u upravljanju imovinom.

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.

Kako bi se uspješno proveo postupak upravljanja i raspolaganja nekretninama kroz izradu Strategije upravljanja nekretninama Općine Bebrina, formirano je tijelo za izradu Strategije upravljanja nekretninama, Predsjednik povjerenstva i Radna skupina (Povjerenstvo).

Temeljno tijelo je *predsjednik radne skupine*, odnosno Načelnik, uz suradnju sa stručnim djelatnicima Općine, imenovanom radnom skupinom (Povjerenstvom), odgovoran je za izradu Strategije, te za praćenje i evaluaciju iste.

Radna skupina (Povjerenstvo) uključuje relevantne stručnjake unutar jedinstvenog upravnog odjela i organizacija kojima je zadatak savjetovanje, predlaganje i usmjeravanje izrade Strategije kroz konstruktivne radionice.

Radna skupina (Povjerenstvo) je formirana 21. travnja 2023. godine, kada se započelo s radom na Strategiji. Nacrt/radnu verziju Strategije upravljanja nekretninama izradila je radna skupina (Povjerenstvo) u sastavu koji je naveden u nastavku, odnosno u Odluci o imenovanju članova radne skupine (Povjerenstva) iz Priloga 1. U procesu se surađivalo s Povjerenstvom koje je omogućilo nesmetanu komunikaciju i brzinu. Sva je analitika objedinjena u prednacrt/radnu verziju koja je dovršena u lipnju 2023. godine.

1.4. Važeći propisi u vezi upravljanja i raspolaganja imovinom

Potrebno je stvoriti i redovno ažurirati normativni okvir, bez obzira na područje upravljanja imovinom koje uređuje te uvažavati učestale izmjene i dopune istoga, kao i učvrstiti neke sekundarne mehanizme stabilizacije kako bi se osiguralo funkcionalno i učinkovito obavljanje različitih poslovnih procesa usmjerenih izvršenju zakonskih obveza, ali i ostvarenje postavljenih strateških ciljeva. Navedeno je osobito primjenjivo i prijeko potrebno u kontekstu obavljanja različitih poslova u okviru složenog procesa upravljanja imovinom, prije svega iz razloga što postojeća sistematizacija radnih mjesta, ukazuje na fragmentaciju poslova upravljanja imovinom u okviru različitih radnih mjesta te ne predviđaju učinkovite mehanizme i procese koji bi obuhvatili sve aktivnosti upravljanja imovinom.

Postojeći normativni okvir brojnim zakonima i podzakonskim aktima uređuje područje upravljanja, raspolaganja i uporabe imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

Zakoni koji uređuju djelokrug, ovlasti i poslove i koji se najčešće koriste u procesu upravljanja imovinom su abecednim redom navedeni u nastavku:

- Zakon o koncesijama („Narodne novine“, br. 69/17, 107/20)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“, br. 91/96, 48/98 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 66/98. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/06, 68/18, 105/20)
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“, br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19)

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća („Narodne novine“, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 9/95, 118/99 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske)
- Zakon o privatizaciji („Narodne novine“, br. 21/96, 71/97, 16/98, 73/00, 92/10, 145/10)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15)
- Zakon o proračunu („Narodne novine“, br. 144/21)
- Zakon o središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, br. 112/18)
- Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 29/18, 114/18.)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 123/17)
- Zakon o trgovačkim društvima („Narodne novine“, br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11 – pročišćeni tekst, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22)
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, br. 92/10)
- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18)
- Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 94/13, 18/16, 89/17 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 52/18, 112/18)
- Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstva i drugih središnjih tijela državne uprave („Narodne novine“, br. 93/16, 104/16, 116/18, 127/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 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, 94/17 – ispravak)
- Zakon o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 29/94, 35/94)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11, 64/15, 112/18)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, br. 63/19).

Zaključno je važno istaknuti kako je područje upravljanja imovinom kompleksno te je uređeno brojnim zakonima, podzakonskim propisima i drugim aktima. Kompleksnost regulatornog okvira je prvenstveno vezana uz obuhvat oblika imovine te uključuje velik broj nadležnosti više institucija javnog sektora, a što otežava mogućnost normativnog objedinjavanja upravljanja imovinom u jednom propisu.

Važeći akti Općine Bebrina vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom:

- ✓ Statut Općine Bebrina,
- ✓ Odluka o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja imovinom u vlasništvu Općine Bebrina,
- ✓ Odluka o uspostavi Registra imovine Općine Bebrina
- ✓ Program raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske,
- ✓ Odluka o raspisivanju javnog natječaja za zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine,
- ✓ Odluka o komunalnom doprinosu,
- ✓ Program građenja komunalne infrastrukture,
- ✓ Program održavanja komunalne infrastrukture.

Ostali akti vezani uz upravljanje imovinom donose se ovisno o pojedinačnom predmetu i vrsti imovine i načinu raspolaganja istom te se pravovremeno i ažurno objavljuju na službenim stranicama Općine.

1.5. Pojmovi i definicije

U skladu sa navedenim pojedini pojmovi u smislu ove Strategije, a sukladno odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom imaju sljedeće značenje:

- ❖ *upravljanje imovinom i nekretninama u vlasništvu Općine* uključuje koordinirane aktivnosti i načela dobre prakse kojima Općina održivo upravlja u svrhu ostvarivanja svoje strategije kao i stjecanje nekretnina, raspolaganje nekretninama i ostvarivanje svih drugih vlasničkih prava sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvorna prava
- ❖ *raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine* podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava;
- ❖ *korištenje imovine u vlasništvu Općine* podrazumijeva uporabu i maksimiziranje koristi koje općinska imovina daje, bez otuđenja ili opterećenja.
- ❖ *Evidentiranje imovine* odnosi se na niz aktivnosti odnosno radnji koje se odnose na prikupljanje i evidentiranje svih podataka kojima se omogućuje uvid u opseg i strukturu svih pojavnih oblika imovine Općine, a sve s ciljem učinkovitijeg upravljanja i nadzora nad raspolaganjem i stanjem općinske imovine, uključujući evidentiranje svih poslovnih promjena u vezi s nekretninama koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama.
- ❖ *Indirektne subvencije* predstavljaju davanje imovine na korištenje ispod tržišne vrijednosti, a predstavlja izračunati iznos kojim vlasnik nekretnine od korisnika nekretnine ostvaruje manje neto prihoda nego što bi ih mogao ostvariti na slobodnom tržištu.
- ❖ *Jedinica imovine* je najmanja funkcionalna cjelina nekretnine koja ima samostalnu uporabnu i/ili funkcionalnu vrijednost. Može biti npr. katastarska čestica, stan, dječje igralište, nerazvrstana cesta, park, spomenik, most, poslovni prostor, parkiralište (s više parkirališnih mjesta), javna rasvjeta (s jednim mjernim mjestom i više stupova, kablova, svjetiljki), dječji vrtić i dr.
- ❖ *Opći strateški cilj* predstavlja smjer djelovanja u svrhu realizacije strategije, a to je: osigurati ekonomski svrhovito, djelotvorno, učinkovito i transparentno upravljanje općinskom imovinom na način da ta imovina bude u službi gospodarskog rasta i zaštite javnog interesa i interesa Općine.
- ❖ *Portfelji imovine* odnose se na pojavne oblike istovrsne imovine, odnosno imovine koja ima specifična obilježja koja je pobliže određuju i čine razliku u odnosu na druge pojavne oblike istovrsne imovine.
- ❖ *Posebni ciljevi* u ovoj Strategiji čine skup aktivnosti koji detaljnije razrađuju strateške ciljeve i u kojima su definirane mjere za ispunjenje tih ciljeva.
- ❖ *Smjernica* je načelno određen apstraktni cilj ili učinak koji se želi postići ostvarivanjem strateških i posebnih ciljeva.

1.6. Aspekti upravljanja imovinom

Potreba za detaljnom analizom procesa upravljanja imovinom Općine Bebrina je uočena kroz analizu svih aspekata upravljanja imovinom (ponajviše upravljanje nekretninama).

Moderne metodologije upravljanja imovinom jedinica lokalne samouprave obuhvaćaju sljedeće aspekte upravljanja imovinom:

- ❖ Evidencijski – popis imovine,
- ❖ Opisno-tehnički – podjela imovine na portfelje,
- ❖ Prostorni – lokacijski i katastarski podaci o nekretninama,
- ❖ Imovinsko-pravni – pitanje vlasništva na pojedinoj nekretnini,
- ❖ Financijski – procjena vrijednosti imovine
- ❖ Dokumentacijski – dokazni dokumenti
- ❖ Organizacijski – organizacija provođenja procesa upravljanja imovinom unutar JLS uz podjelu nadležnosti,
- ❖ Izvještajni – izrada izvještaja kroz provođenje analiza i kontrola procesa upravljanja imovinom,
- ❖ Društveni – osiguranje zadovoljstva lokalne zajednice kroz kontinuiranu brigu o nekretninama,
- ❖ Strateški – planiranje i ostvarenje dugoročnih ciljeva upravljanja imovinom.

Predmet ove Strategije je cjelokupna nefinancijska imovina u vlasništvu Općine Bebrina. Neke su nekretnine, gledano imovinsko-pravno, u vlasništvu Republike Hrvatske, s njima raspolaže Općina, a knjigovodstveno su evidentirane u bilanci ustanove što predstavlja problem kod provođenja procesa upravljanja nekretninama. Donošenjem, a i provedbom ove Strategije pokušat će se što konkretnije provoditi aktivnosti upravljanja imovinom Općine Bebrina.

2. Analiza postojeće situacije

Oblici imovine u vlasništvu Općine Bebrina, a koje su identificirane u Registru imovine, se odnose na sljedeće kategorije (portfelje) imovine:

❖ zemljišta:	<input type="radio"/> poljoprivredno zemljište
	<input type="radio"/> građevinsko zemljište
	<input type="radio"/> ostala zemljišta
<hr/>	
❖ ošasna imovina	
❖ komunalna infrastruktura	<input type="radio"/> Nerazvrstane ceste, poljski putevi, javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila i javna parkirališta
	<input type="radio"/> Javne zelene površine
	<input type="radio"/> Uređaji i predmeti javne namjene
	<input type="radio"/> Građevine javne namjene
	<input type="radio"/> Javna rasvjeta
	<input type="radio"/> Groblja i krematoriji

Način na koji se upravlja imovinom u Općini, obuhvaća sljedeće okvirne aktivnosti:

- ❖ stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava;

- ❖ utvrđivanje vlasničko pravnog statusa nekretnina, njihov popis i procjenu te upis u javne registre i očevidnike;
- ❖ tekuće i investicijsko održavanje nekretnina te kapitalna ulaganja,
- ❖ financijsko praćenje prihoda i rashoda od nekretnina te
- ❖ obavljanje drugih poslova u vezi upravljanja nekretninama.

2.2. Analiza postojećeg modela upravljanja nekretninama

Postojeći model upravljanja imovinom utvrđen je i normiran putem zakonskih, podzakonskih kao i općih akata Općine. Općinsko vijeće, odnosno Općinski načelnik ima ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Općine, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Postojeći model upravljanja nekretninama temelji se na analitičkim knjigovodstvenim evidencijama u kojima su upisani svi javni oblici dugotrajne imovine. Pored knjigovodstvenih evidencija ustrojen je Registar imovine i Evidencija komunalne infrastrukture. U tijeku je uspostava evidencija koje će sadržavati većinu podataka te će predstavljati bazu podataka kao temelj za provedbu cjelovitog procesa za upravljanje i raspolaganje imovinom. Uspostavljanje baze podataka i popisa imovine prvi je i najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućava nadzor i analizu nekretnina i portfelja te osigurava transparentnost u radu.

Općina mora uspostaviti sistematičnu bazu podataka o imovini koja se oslanja na točne i detaljne podatke preuzete iz katastra nekretnina i zemljišnih knjiga. Neki od tih podataka su stalni i rijetko se mijenjaju (oznaka katastarske čestice, površina, adresa, opis, prostorno planska namjena) dok su ostali podaci (financijski rezultati, prihodi, izdaci, korisnici, trenutna namjena) podložni češćim promjenama.

Općina uspostavlja cjelovitu i sistematiziranu evidenciju imovine u svom vlasništvu. Za određeni broj nekretnina Općina mora utvrditi vlasničku dokumentaciju i provesti upise u zemljišne knjige i druge javne očevidnike. S ciljem povećanja učinkovitosti upravljanja imovinom, kontinuirano se radi na poboljšanju postojećeg normativnog okvira kojim se uređuje upravljanje imovinom.

2.2.1. Analiza upravljanja zemljištem

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) 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 i 57/22), 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.

Treba poticati i unapređivati korištenje zapuštenih poljoprivrednih površina. 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.

Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države na području Općine Bebrina iznosi 2.532,9839 ha. Na području Općine ukupna površina poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države nalazi se na području sedam katastarskih općina: ko Banovci, ko Bebrina, ko Dubočac ko Kaniža, ko Stupnički kuti, ko Šumeće i ko Zbjeg.

Površine poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH na području Općine Bebrina obuhvaćene su ekološkom mrežom Natura 2000. S obzirom na to da se u obuhvatu Programa nalazi područje ekološke mreže, provodi se postupak ocjene prihvatljivosti programa za ekološku mrežu prema posebnom propisu iz područja zaštite prirode. Pojedine površine poljoprivrednog zemljišta koje se u katastru i gruntovnici vode kao npr. oranica, livada, pašnjak u naravi je sukcesijski zauzela višegodišnja vegetacija. Također, pojedine površine koje se u katastru i gruntovnici vode kao livada ili pašnjak već duži niz godina u naravi se obrađuje kao oranica.

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.

Neizgrađeno građevinsko zemljište u svom vlasništvu Općina može dati u zakup pravnim i fizičkim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta do njegovog privođenja namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja odnosno lokacijskom dozvolom. Zemljište u vlasništvu Općine daje se u zakup putem javnog natječaja.

O osnivanju stvarnih služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine, u korist vlasnika određene druge nekretnine ili u korist određene osobe odlučuje Općinski načelnik uz uvjet:

- ✓ da je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
- ✓ da se time bitno ne ograničava korištenje nekretnine u vlasništvu Općine poslužne nekretnine,
- ✓ da se aktom o osnivanju služnosti Općini odredi isplata naknade.

Pravo građenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine osniva se uz određenu naknadu Općini, a iznimno se može osnovati bez naknade ako se osniva u korist trgovačkih društava i ustanova u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine.

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcija Općine. Pod interesom Općine smatra se i interes trgovačkih društava, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili suvlasništvu Općine. Odluku o osnivanju založnog prava (hipoteke) donosi Općinsko vijeće.

Tablica 1. Popis građevinskih zemljišta na području općine Bebrina (stanje na dan 31.12.2022.)

R. BR.	OPIS NEKRETNINE	VRSTA NEKRETNINE	VRIJEDNOST (U EUR)
1	Parkiralište Bebrina	Građevinsko zemljište i građevine	77.219,44
2	Društveni dom Zbjeg	Građevinsko zemljište i građevine	104.243,76
3	Zgrada - stara škola	Građevinsko zemljište i građevine	0,00
4	Zgrada igraonice - Bebrina	Građevinsko zemljište i građevine	86.406,61

2.2.2. 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 podaci 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 Bebrina će vršiti procjenu nekretnina u trenutku kada se za to ukaže potreba, odnosno prije raspolaganja nekretninama. Ukoliko se ukaže potreba za davanje u zakup ili prodaju nekretnine tada će se provesti procjena koju će obavljati ovlaštene sudski vještak s kojim je sklopljen okvirni ugovor za izradu elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina ili pojedinačni ugovor. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom.

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

2.3. Analiza upravljanja ošasnom imovinom

Temeljem Zakona o nasljeđivanju jedinice lokalne samouprave stječu u vlasništvo nekretnine, pokretne te sva prava i obveze umrle osobe kada se zakonski nasljednici odreknu nasljedstva. Zakonski nasljednici odriču se nasljedstva u slučaju kada je vrijednost naslijeđene imovine manja od financijskih obveza umrle osobe. Općina Bebrina odgovara za dugove umrle osobe samo do visine naslijeđene imovine. Problematika u vezi ošasne imovine sadržana je u činjenici što iza pokojnih postoje dugovanja. Općina Bebrina kao nasljednik tada preuzima ovršne postupke iza pokojnika u ulozi ovršenika, odnosno prikuplja informacije o ukupnom dugovanju pokojnika. Osim navedenog potrebno je preuzeti i ostale obaveze poput zatvaranja bankovnih računa, rješavanje daljnjih pitanja režijskih troškova i sl.

Poslovi oko ošasne imovine najčešće obuhvaćaju korespondenciju s javnim bilježnikom, bankama u kojim su pokojni imali otvorene račune, odvjetničkim društvima koja zastupaju ovrhovoditelje, komunikaciju s odvjetnicima i sudovima u zemljišnoknjižnim postupcima, sudjelovanje na očevidu i dr.

Općina Bebrina vodi evidenciju popisa ošasne imovine te planira u narednom periodu procijeniti navedene nekretnine kako bi se mogli raspisati javni natječaji za prodaju / najam / zakup.

2.4. 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 Bebrina u skladu s predvidivim sredstvima i izvorima financiranja, određuju se radovi na održavanju i izgradnji objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

2.4.1. 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.

Nerazvrstane ceste na području Općine Bebrina su:

- ✓ ceste na području Općine koje sukladno zakonu kojim se uređuju ceste prestaju biti razvrstane kao javne ceste,
- ✓ ceste koje povezuju naselja,
- ✓ ceste koje povezuju područja unutar Općine i naselja,
- ✓ pristupne ceste do stambenih, poslovnih, gospodarskih i drugih građevina,
- ✓ druge ceste na području Općine.

Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Općine Bebrina uređuje se upravljanje, građenje, rekonstrukcija i održavanje nerazvrstanih cesta na području Općine, mjere za zaštitu nerazvrstanih cesta, nadzor i prekršajne odredbe.

Nerazvrstana cesta na području Općine je javno dobro u općoj upotrebi u vlasništvu Općine. Nerazvrstana cesta se ne može otuđiti iz vlasništva Općine niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci Općinskog načelnika, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste. Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i slično) može se dati u zakup sukladno općim aktima Općine, ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstane ceste. Općina upravlja nerazvrstanim cestama. Općina vodi jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama u skladu s podzakonskim propisom kojim se uređuje sadržaj i način vođenja jedinstvene baze podataka o nerazvrstanim cestama.

Građenje i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta na području Općine obavlja se prema godišnjem programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture kojeg donosi Općinsko vijeće, a na temelju tehničke dokumentacije, propisa o gradnji i Prostornog plana. Nerazvrstane ceste se održavaju na temelju godišnjeg programa održavanja komunalne infrastrukture kojeg donosi Općinsko vijeće, na način da se na njima može obavljati trajan, siguran i nesmetan promet, bez opasnosti za osobe i imovinu.

Na području općine Registrom komunalne infrastrukture utvrđeno je 52 jedinice nerazvrstanih cesta. Obavljanje komunalne djelatnosti održavanja javne rasvjete povjerava se gospodarskim subjektima nakon provedenog postupka nabave.

2.4.2. 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

Obavljanje komunalne djelatnosti održavanja javne rasvjete povjerava se gospodarskim subjektima nakon provedenog postupka nabave.

Tablica 2. Popis javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima na području općine Bebrina (stanje na dan 31.12.2022.)

R. BR.	OPIS NEKRETNINE	VRSTA NEKRETNINE
1.	Pješačko-biciklistička staza u Kaniži - Savska cesta	Površine kojima nije dopušten promet

2.4.3. 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.

Trgovačkom društvu BEKOM d.o.o. povjereno je obavljanje komunalne djelatnosti usluge parkiranja na uređenim javnim površinama.

Tablica 3. Popis javnih parkirališta na području općine Bebrina (stanje na dan 31.12.2022.)

R. BR.	OPIS NEKRETNINE	VRSTA NEKRETNINE
1.	PARKIRALIŠTE BEBRINA	Javna parkirališta
2.	PARKIRALIŠTE IZA DOMA U ZBJEGU	Javna parkirališta
3.	PARKIRALIŠTE - ZBJEG	Javna parkirališta

2.4.4. 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 sakupljanje biološkog otpada s javnih zelenih površina, obnova, održavanje i njega drveća, ukrasnog bilja i dr. bilja, popločenih i nasipanih površina u parkovima, opreme na dječjim igralištima, fitosanitarna zaštita bilja i biljnog materijala za potrebe održavanja i dr. poslovi potrebni za održavanje.

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.

Trgovačkom društvu BEKOM d.o.o. povjereno je obavljanje komunalne djelatnosti održavanja javnih zelenih površina.

Tablica 4. Popis javnih parkirališta na području općine Bebrina (stanje na dan 31.12.2022.)

R. BR.	OPIS NEKRETNINE	VRSTA NEKRETNINE
1.	Travnjak	Javne zelene površine
2.	Travnjak	Javne zelene površine
3.	Travnjak	Javne zelene površine
4.	Travnjak	Javne zelene površine
5.	Travnjak	Javne zelene površine
6.	Travnjak	Javne zelene površine
7.	Travnjak	Javne zelene površine
8.	Travnjak	Javne zelene površine
9.	Travnjak	Javne zelene površine
10.	Travnjak	Javne zelene površine
11.	Javna zgrada i Park	Javne zelene površine
12.	Park	Javne zelene površine
13.	Park i dječje igralište	Javne zelene površine
14.	Park i dječje igralište	Javne zelene površine
15.	Park i dječje igralište	Javne zelene površine
16.	Travnjak, Park i dječje igralište	Javne zelene površine
17.	Javna zelena površina	Javne zelene površine

2.4.5. Građevine i uređaji javne namjene

Građevine i uređaji javne namjene su nadstrešnice na stajalištima javnog prometa, javni zdenci, vodoskoci, fontane, javni zahodi, javni satovi, ploče s planom naselja, oznake kulturnih dobara, zaštićenih dijelova prirode i sadržaja turističke namjene, spomenici i skulpture te druge građevine, uređaji i predmeti javne namjene lokalnog značaja. Pod održavanjem građevina i uređaja javne namjene podrazumijeva se održavanje, popravci i čišćenje tih građevina, uređaja i predmeta u stanju funkcionalnosti.

Trgovačkom društvu BEKOM d.o.o. povjereno je obavljanje komunalne djelatnosti održavanja građevina, uređaja i predmeta javne namjene.

Tablica 5. Popis građevina, uređaja i predmeta javne namjene na području općine Bebrina (stanje na dan 31.12.2022.)

R. BR.	OPIS NEKRETNINE	VRSTA NEKRETNINE
1	Nogometno igralište	Građevine i uređaji javne namjene
2	Nogometno igralište Stupnički Kuti	Građevine i uređaji javne namjene
3	Nogometno igralište - Kaniža	Građevine i uređaji javne namjene
4	Društveni dom Kaniža	Građevine i uređaji javne namjene
5	Društveni dom Banovci	Građevine i uređaji javne namjene
6	Društveni dom Bebrina	Građevine i uređaji javne namjene

7	Društveni dom Dubočac	Građevine i uređaji javne namjene
8	Društveni dom Stupnički Kuti	Građevine i uređaji javne namjene
9	Društveni dom Šumeće	Građevine i uređaji javne namjene
10	Društveni dom Zbjeg	Građevine i uređaji javne namjene
11	Stara zgrada Općine Bebrina	Građevine i uređaji javne namjene
12	Lovački dom Dubočac	Građevine i uređaji javne namjene
13	Zgrada - stara škola	Građevine i uređaji javne namjene
14	Nogometno igralište Dubočac	Građevine i uređaji javne namjene
15	Nogometno igralište Banovci i sportski objekt	Građevine i uređaji javne namjene
16	Dubočac - spomenik i javni zdenac	Građevine i uređaji javne namjene
17	Zgrada igraonice - Bebrina	Građevine i uređaji javne namjene
18	Bebrina - javni zdenac	Građevine i uređaji javne namjene
19	Kaniža - sportski objekt na nogometnom igralištu	Građevine i uređaji javne namjene
20	Stupnički Kuti - sportski objekt na nogometnom igralištu	Građevine i uređaji javne namjene
21	Šumeće - sportski objekt na nogometnom igralištu	Građevine i uređaji javne namjene
22	Zbjeg - sportski objekt na nogometnom igralištu	Građevine i uređaji javne namjene
23	Bebrina - sportski objekt na nogometnom igralištu	Građevine i uređaji javne namjene
24	Nogometno igralište Bebrina	Građevine i uređaji javne namjene
25	Nogometno igralište Šumeće	Građevine i uređaji javne namjene
26	Nogometno igralište Zbjeg	Građevine i uređaji javne namjene
27	Dječje igralište	Građevine i uređaji javne namjene

2.4.6. 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. Pod održavanjem podrazumijevaju se svi materijalni troškovi i usluge vezani za zamjenu žarulja uključujući i natrijeve i LED žarulje, prigušnica, zaštitnih stakala, plastike, grla, kabela, stupova, kontrola i sl. Pod održavanje javne rasvjete podrazumijeva se i postavljanje i skidanje ukrasa za novogodišnje praznike.

Javna rasvjeta održava se po potrebi tijekom cijele godine, a redovno održavanje se provodi na cca 950 rasvjetnih tijela.

Obavljanje komunalne djelatnosti održavanja javne rasvjete povjerava se gospodarskim subjektima nakon provedenog postupka nabave.

Tablica 6. Popis javne rasvjete na području općine Bebrina (stanje na dan 31.12.2022.)

R. BR.	OPIS NEKRETNINE	VRSTA NEKRETNINE
1	Javna rasvjeta Banovci	Javna rasvjeta

2	Javna rasvjeta Bebrina	Javna rasvjeta
3	Javna rasvjeta Dubočac	Javna rasvjeta
4	Javna rasvjeta Kaniža	Javna rasvjeta
5	Javna rasvjeta Stupnički Kuti	Javna rasvjeta
6	Javna rasvjeta Šumeće	Javna rasvjeta
7	Javna rasvjeta Zbjeg	Javna rasvjeta

2.4.7. 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. Redovno održavanje se provodi na sedam mjesnih groblja. Redovno održavanje groblja obuhvaća sve materijalne troškove i usluge vezane za čišćenje trave, suhog granja i drugog raslinja na i u okolini groblja tijekom cijele godine, a temeljitije čišćenje prije Dana mrtvih, po potrebi se otklanjaju uočena oštećenja, redovno održavaju objekti i oprema groblja i mrtvačnice te hortikulturno uređuju površine groblja. Dinamika održavanja groblja – groblja se redovno održavaju jednom mjesečno tijekom cijele godine i pojačano za Dan mrtvih, prije sprovoda i blagdana.

Trgovačkom društvu BEKOM d.o.o. povjereno je obavljanje komunalne djelatnosti održavanja mjesnih groblja i mrtvačnica te pružanje grobljanskih usluga.

Tablica 7. Popis groblja i mrtvačnica na području općine Bebrina (stanje na dan 31.12.2022.)

R. BR.	OPIS NEKRETNINE	VRSTA NEKRETNINE
1	Groblje i mrtvačnica Banovci	Groblja i krematoriji na grobljima
2	Groblje i mrtvačnica Bebrina	Groblja i krematoriji na grobljima
3	Groblje i mrtvačnica Dubočac	Groblja i krematoriji na grobljima
4	Groblje i mrtvačnica Stupnički Kuti	Groblja i krematoriji na grobljima
5	Groblje i mrtvačnica Kaniža	Groblja i krematoriji na grobljima
6	Pravoslavno groblje Dubočac	Groblja i krematoriji na grobljima
7	Groblje staro Kaniža	Groblja i krematoriji na grobljima
8	Staro groblje katoličko Bebrina	Groblja i krematoriji na grobljima
9	Groblje i mrtvačnica Šumeće	Groblja i krematoriji na grobljima
10	Staro pravoslavno groblje Bebrina	Groblja i krematoriji na grobljima

3. Smjernice za upravljanje imovinom

Dobro pripremljen model za upravljanje nekretninama Općine trebao bi pomoći da se pojasni i definira sadržaj svojih portfelja nekretnina, kao i da prati i nadzire njihove funkcionalne i financijske rezultate. Općina će biti sposoban učinkovito upravljati svojom imovinom samo ako primjeni sljedeće preduvjete, odnosno aktivnosti:

- ❖ upravljanje, računovodstvo, izrada proračuna i radovi zasnovani po jedinici imovine,
- ❖ relevantne i redovito ažurirane baze podataka o fizičkim, operativnim i financijskim značajkama nekretnina,

- ❖ godišnji pregledi i izvještavanje,
- ❖ parametri privatnog tržišta, uključivši tržišnu vrijednost svih prenosivih nekretnina,
- ❖ standardi financijskih instrumenata i rezultata koji se primjenjuju na tržištu nekretninama (primjerice obračuni povrata na ulaganja i kapitalizaciju),
- ❖ uvođenje djelotvornog sustava natjecanja za zakup, prodaju i kupovinu,
- ❖ prodaja manjih nekretnina radi efikasnijeg upravljanja portfeljem.

Upravljanje imovinom Općine Bebrina uključuje pet glavnih smjernica koje bi trebalo uzeti u razmatranje prilikom efikasnog upravljanja imovinom:

1. CENTRALIZIRANJE PROCESA UPRAVLJANJA IMOVINOM

Centraliziranje procesa upravljanja nekretninama na način da se ustroji Radno tijelo u Općini koje bi u organizacijskom dijelu bilo odgovorno za rezultate procesa upravljanja imovinom.

2. STAVLJANJE IMOVINE U FUNKCIJU STRATEŠKOG PLANIRANJA I OSTVARIVANJU CILJEVA OPĆINE BEBRINA

Navedeni proces staviti u razmatranje na lokalnoj razini uz detaljnu raspravu i konsenzus. Strateški ciljevi bi mogli uključivati pružanje obaveznih usluga što je moguće efikasnije, ostvarivanje prihoda radi financiranja zadataka lokalne samouprave, poboljšanje kulturnoga života Općine, boljega vizualnog izgleda itd., a u skladu s navedenim, mogu se odrediti i drugi ciljevi.

3. KLASIFICIRANJE IMOVINE U SKLADU S NJIHOVOM TRENUTNOM FUNKCIJOM

Neophodno je utvrditi financijsku politiku i odgovornost, a odluke lokalne samouprave o “zadržavanju ili raspolaganju” u vezi s konkretnom nekretninom trebale bi se zasnivati na tome zašto je ta nekretnina potrebna i kako se koristi. Činjenica da se neki objekt rabi za takve ključne zadaće kao što je prostor same lokalne samouprave ili za društvene zadaće, utjecat će na pristupe i odluke o upravljanju imovinom.

4. IZRADA BAZE PODATAKA O IMOVINI

Standardizirati obrasce i dinamiku procesa upravljanja nekretninama koji se oslanja na točne i detaljne podatke. Neki od tih podataka, kao što su adresa i fizičke osobine, stalni su i rijetko se mijenjaju. Ostali podaci, kao što su financijski rezultati i zauzeće, stalno će se mijenjati, te je navedene podatke neophodno kontinuirano ažurirati.

5. GOSPODARENJE IMOVINOM KROZ UPRAVLJANJE PORTFELJIMA

Nakon što se utvrde ciljevi i formira organizacija, mora se provesti cjelovita praksa upravljanja imovinom. Upravitelji imovinom potpuno će se posvetiti ostvarivanju utvrđenih ciljeva kroz praćenje mjesečnih rezultata imovine kao i kroz planiranje i izvršavanje dugoročnih strategija. Veoma je važno da se utvrde ciljevi, planira ostvarenje tih ciljeva i prati izvršenje plana.

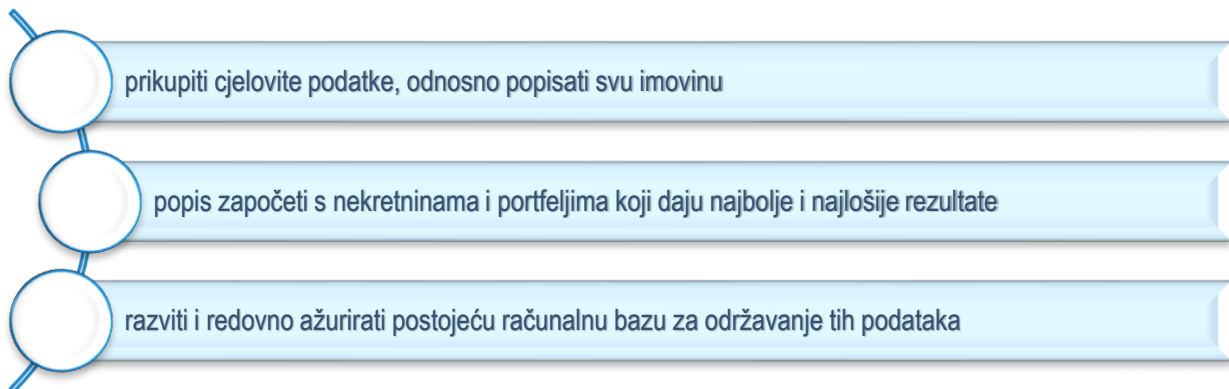
3.2. Mjere/aktivnosti za učinkovito gospodarenje imovinom

Kroz analizu postojeće situacije i prethodno definiranih smjernica te strateških ciljeva, utvrđena je potreba provedbe jedanaest aktivnosti koje je potrebno dosljedno provesti da bi se napravio kvalitetan pomak na području učinkovitijeg gospodarenja imovinom Općine, a to su:

1. uvođenje baze podataka/sustava inventure za svaku jединicu imovine posebno,
2. povrat imovine (rješavanje tranzicijskih pitanja),
3. klasifikacija nekretnina i formuliranje financijske politike u skladu s klasifikacijom,
4. procjena vrijednosti nekretnine,
5. računovodstvo i financijsko planiranje za nekretnine (uvođenje operativnih izvještaja),
6. intenzivna financijska analiza portfelja, nekretnina i projekata,
7. deregulacija poslovnoga zakupa i poboljšanje postupaka iznajmljivanja,
8. kvantificiranje i praćenje direktnih i indirektnih subvencija,
9. uvođenje sustava izvještavanja o nekretninama,
10. konsolidiranje upravljanja,
11. izrada sveobuhvatnog godišnjeg plana za upravljanje nekretninama.

3.3. Uvođenje baze podataka/sustava inventure za svaku jединicu imovine posebno

Kako bi uspješno upravljao imovinom, Općina Bebrina će:



Uspostavljanje ispravne baze podataka i popisa imovine lokalne samouprave iznimno je važan prvi korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja nekretninama. Detaljna baza podataka omogućit će lokalnoj samoupravi nadzor i analizu nekretnina i portfelja, kao i razvoj i primjenu Strategije za upravljanje različitim vrstama imovine Općine Bebrina. Potpuni popis nekretnina je potreban za djelotvorno upravljanje imovinom te tako sa svoje strane može nadoknaditi troškove popisa, kroz bolje i intenzivnije korištenje imovine, smanjenje troškova u vezi s nekretninama i povećanje prihoda. Popis treba sadržavati dvije različite vrste informacija: popis mora biti stvarni popis nekretnina te popis treba sadržavati financijske i računovodstvene podatke. U pravilu, te bi se informacije trebale odnositi na cijelu nekretninu, a ne na njezine pojedine dijelove.

Cjeloviti podaci koje je potrebno prikupiti mogu se pratiti prema formiranom popisu koji sadržava minimalno sljedeće podatke:

- ❖ šifra, naziv, broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine,
- ❖ broj zemljišnoknjižnog uloška,
- ❖ broj poduloška,
- ❖ šifra katastarske općine,
- ❖ naziv katastarske općine,

- ❖ površina zemljišnoknjižne čestice,
- ❖ udio vlasništva,
- ❖ vrsta vlasništva,
- ❖ teret,
- ❖ sudski spor prava iz zemljišnoknjižnog izvotka,
- ❖ broj posjedovnog lista (PL),
- ❖ broj katastarske čestice iz PL,
- ❖ šifra katastarske općine iz PL,
- ❖ naziv katastarske općine iz PL,
- ❖ površina katastarske čestice iz PL,
- ❖ nositelj prava,
- ❖ portfelj,
- ❖ adresa katastarske čestice,
- ❖ prostorno-planska namjena nekretnine,
- ❖ korisnik nekretnine,
- ❖ pravna osnova korištenja nekretnine,
- ❖ vrijednost nekretnine,
- ❖ osnova stjecanja.

Općina Bebrina je uspostavila Registar imovine koji se sastoji od svih relevantnih podataka. Važan dio posla upravitelja nekretnina jesu redoviti pregledi njezina održavanja. Premda se nedovoljna ulaganja mogu prepoznati kroz financijske pokazatelje, pravi test je pregled nekretnine. Pregled se treba usmjeriti na elemente koji su bili podložni promjenama od prethodnog pregleda. Detaljni podaci koje sadrži inventura (popis imovine) omogućuju analizu potrebe i iznosa izdataka, povećanje neto prihoda od najma i tijeka novca kroz duže razdoblje, te pronalaženje jedinice imovine ili skupine jedinica imovine s trenutačno nepovoljnim financijskim rezultatima, te odabir korektivnih mjera. Važno praktično pitanje za Općinu Bebrina jest od čega početi primjenjivati novi sustav prikupljanja i obrade podataka. Premda Općina Bebrina ima raznolike portfelje, najracionalnijim se čini početi s većim jedinicama imovine koje donose prihod (od iznajmljivanja).

Za Općinu Bebrina organizirani su poslovi kroz postojeću organizacijsku strukturu općinske uprave koja formalno zadovoljava zakonske obveze. Općina je poduzela sve potrebne mjere da bi se u dogledno vrijeme izradile kvalitetne baze podataka o nekretninama temeljem kojih bi se provodilo kvalitetnije upravljanje imovinom. Općina teži ka unaprjeđenju procesa upravljanja imovinom te sukladno tome angažira vanjske konzultante, intenzivno radi na educiranju zaposlenika, redovno prikuplja i obrađuje podatke o imovini.

3.4. Povrat imovine (rješavanje tranzicijskih pitanja)

U Hrvatskoj je u tijeku nekoliko tranzicijskih procesa koji zahtijevaju pozornost lokalne samouprave. Po tom pitanju, Općina treba poduzeti sljedeće aktivnosti:

- 1. pripremiti popise imovine za povrat (ukoliko se ukaže potreba za nevedenim) – odrediti i posebno popisati imovinu za povrat i drugu imovinu za koju prava vlasništva Općine nisu jasna
- 2. godišnje pregledati i odobriti proračunske izdatke za iduću godinu u vezi s takvom imovinom, pojedinačno po jedinicama imovine
- 3. osigurati usklađenost između imovinskih prava i bilance, tj. osigurati da se popis imovine u zapisima upravljanja imovinom i popis imovine u bilanci podudaraju

Posebno treba istaknuti potrebu rješavanja pitanja vlasništva. Procesom povrata imovine vraćaju se vlasnička prava onim vlasnicima koji su ih izgubili nacionalizacijom ili konfiskacijom. Također je potrebno riješiti praktična pitanja u vezi s povratom imovine. Ako imovina koju treba vratiti ne stvara dohodak, Općina Bebrina će poduzeti mjere za ubrzavanje procesa povrata. Ključno je pitanje u upravljanju imovinom želi li Općina Bebrina ulagati, i koliko, u održavanje i popravak nekretnina i imovine koju će vjerojatno vratiti ili koje će se na drugi način riješiti iz svojih portfelja.

Proračun Općine je ograničen te je potrebno napraviti izbor. Logično je da će prioritet dobiti jedinice imovine koje će u doglednoj budućnosti ostati u vlasništvu Općine Bebrina, ili one koje će se prodati i za koje će prodajna cijena biti znatno i očigledno uvećana ako se učine određeni popravci odnosno ulaganja.

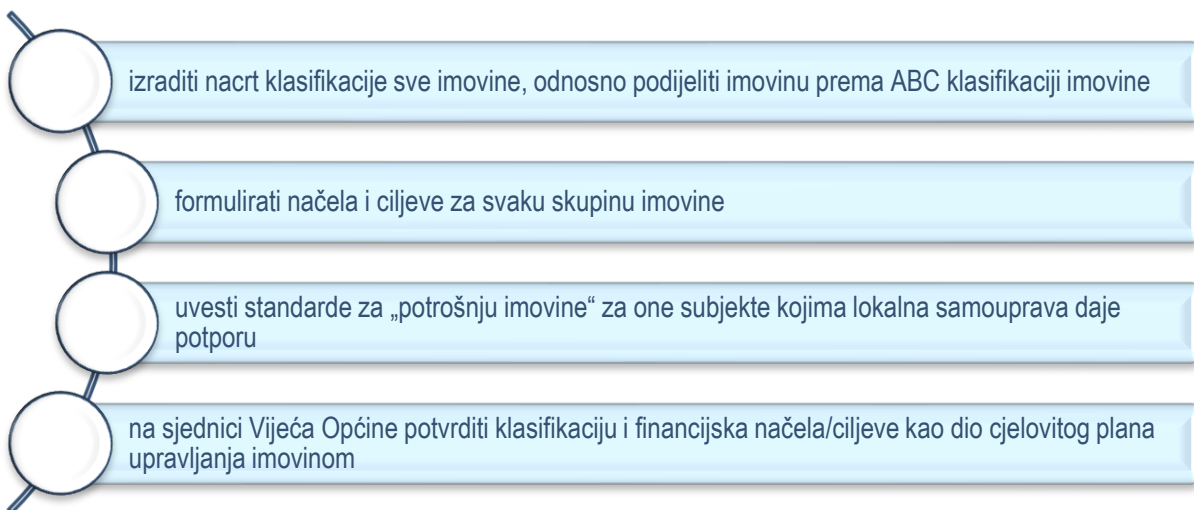
Potrebno je provesti pažljivu financijsku analizu kako bi se odredila financijska korist svih važnih izdataka. Načelniku, koji donosi odluke o cjelokupnoj politici Općine Bebrina, potrebne su objektivne informacije kako bi mogao donijeti dobre odluke. Zbog toga bi bilo korisno da u bazu podataka o imovini Općine Bebrina uključi i označi imovina koja će biti vraćena.

3.5. Klasifikacija imovine i formuliranje financijske politike u skladu s klasifikacijom

Imovinu možemo klasificirati i podijeliti na tri skupine:

- A** obvezna imovina (za izravne potrebe Općine, odgovornost Općine određena Zakonom),
- B** diskrecijska imovina (dobrovoljno zadržana iz društvenih, političkih i drugih razloga),
- C** imovina za ostvarenje prihoda (višak imovine).

Sljedeće aktivnosti koje Općina mora provesti kako bi uspješno upravljao imovinom su:



Tablica 8 Primjer portfelja nepokretne imovine u Hrvatskoj

PORTFELJI	
	Zemljišta
	Stambeni prostori
	Poslovne zgrade i prostori za potrebe uprave u potpunosti ili djelomično
	Nestambeni (poslovni) prostori za zakup
	Sportski objekti
	Vrtići
	Kulturni objekti
	Sajmovi i tržnice
	Električna infrastruktura/javna rasvjeta
	Nekretnine za industriju i skladištenje/distribuciju
	Trgovačka društva
	Ostala imovina

Izvor: Priručnik za upravljanje imovinom u JLP(R)S, Zagreb, 2004

FINANCIJSKA NAČELA I PREPORUKE PREMA UTVRĐENOJ KLASIFIKACIJI IMOVINE	A	
	Obvezna imovina	<ol style="list-style-type: none"> 1. povećanje djelotvorne namjene objekata, postavljanje zahtjeva da Općina opravda potražnju za tim prostorom; 2. svođenje tekućih troškova na najmanju moguću mjeru; 3. poznavanje najviše i najbolje namjene imovine i izrada analize, kako bi se opravdala namjena određene imovine za potrebe lokalne samouprave.
B	Diskrecijska imovina	<ol style="list-style-type: none"> 1. analiza stvarnih troškova održavanja kako bi se olakšalo donošenje najboljih odluka; 2. stvaranje programskih alternativa radi što većeg smanjenja direktnih i indirektnih subvencija u vezi s imovinom; <p>Posebno je korisno razmotriti sljedeće mjere:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ postići da korisnici sami održavaju imovinu ✓ uspostaviti jasne ugovorne odnose s korisnicima koji ugovaraju međusobne obveze za održavanje imovine i raspodjelu troškova i prihoda ✓ pratiti namjenu i korištenje kako bi se osiguralo da neiskorišten prostor bude dodijeljen ozbiljnijim korisnicima ✓ urediti da više skupina korisnika dijeli objekt.

C
Višak imovine

1. dati nekretnine u zakup uz najvišu i najbolju namjenu radi stvaranja tekućih prihoda;
2. povremeno ocijeniti rezultate ostvarenja prihoda kod tih nekretnina pomoću alternativnih investicijskih kriterija;
3. provoditi selektivna kapitalna ulaganja radi povećanja prihoda;
4. prodati nekretnine koje ne daju dovoljno dobre rezultate, kako bi se ostvarili jednokratni prihodi;
5. smanjiti troškove održavanja i obveze na imovini ako se ona ne može dati u zakup niti prodati.



PREPORUKA!

Usvojiti ABC klasifikaciju i financijska načela/ciljeve na Općinskom vijeću Općine Bebrina

U sljedećoj tablici je prikazana metodologija, odnosno tabelarni prikaz ABC klasifikacije imovine. Podaci se preuzimaju iz Registra imovine Općine Bebrina, a podaci unutar Registra su uneseni na temelju izvadaka iz Katastra i Zemljišne knjige. Općina planira uskladiti Registar sa stvarnim stanjem na terenu, provjeriti i, po potrebi, izmijeniti i uskladiti portfelje i potportfelje unutar Registra, što će, u slučaju promjena, utjecati na promjenu trenutne funkcije i/ili optimalne funkcije pojedinih jedinica imovine, odnosno na ABC klasifikaciju imovine.

Tablica 9 Primjer ABC klasifikacije imovine

Red. br.	Osnovni podaci o jedinici imovine			Klasifikacija imovine					
				Trenutna funkcija			Optimalna funkcija		
	Naziv/vrsta jedinice imovine	Jedinica imovine (Jl)	Površina (m ²)	A	B	C	A	B	C
1.	JAVNI PROSTORI								
a	Parkirališta								
b	Staze i šetnice								
c	Parkovi								
d	Trgovi								
e	Autobusna stajališta								
f	Ostali javni prostori								
2.	KOMUNALNA INFRASTRUKTURA								
a	Javne prometne površine								
b	Javne zelene površine								
c	Groblja								
d	Mrtvačnice								
e	Rasvjetna tijela								
3.	KULTURNI OBJEKTI								
a	Spomenici								
b	Domovi								
4.	OBRAZOVNI OBJEKTI								
a	Vrtići								
5.	POSLOVNI PROSTORI								
a	Poslovni prostori za najam								
b	Subvencionirani poslovni prostori								
c	Ostali poslovni prostori								
6.	PROMETNICE								
a	Nerazvrstane ceste								
b	Poljski putevi								
7.	SPORTSKI OBJEKTI								
a	Otvoreni tereni s pripadajućim objektima								
b	Sportske dvorane								
c	Sportski stadion								
d	Ostali sportski objekti								
8.	STANOVİ								
a	Stanovi za najam								
b	Ostali stanovi								
9.	VOĐE I VODNA DOBRA								
a	Ribnjaci								
b	Jezera								
10.	ZEMLJIŠTA								
a	Izgrađena građevinska zemljišta								
b	Neizgrađena građevinska zemljišta								
c	Poljoprivredna zemljišta								
d	Šumska zemljišta								
e	Ostala zemljišta (šikare, neplodno, močvare, vrtovi, kanali)								
UKUPNO:									

3.6. Procjena vrijednosti nekretnina

Ključno početno pitanje za upravitelje imovinom jest koju vrijednost nekretnina ima. Općenito postoje dvije skupine nekretnina:

1. jedinice koje se mogu prenijeti (prodati) barem potencijalno (imovina u vlasništvu Općine Bebrina);
 - za tu je imovinu poznavanje tržišne vrijednosti ključ praćenja i kontrole rezultata;
2. nekretnina Općine Bebrina koja nije prenosiva prema bilo kakvim racionalnim pretpostavkama (npr. mostovi);
 - suvremeni pristup za procjenu imovine je takozvana cijena vijeka trajanja, koja se sastoji od cijene izgradnje i troškova održavanja i popravaka imovine za vrijeme njezina vijeka trajanja.

Preporuke za primjenu prilikom procjene vrijednosti nekretnina:

- ❖ odrediti sve nekretnine koje su prenosive ili su to barem potencijalno (obaviti procjenu njihove tržišne vrijednosti),
- ❖ započeti sustavnu procjenu počevši od pokusnih procjena nekoliko jedinica imovine, koje se doimaju potencijalno najunosnijima ili, suprotno tome, najproblematičnijima i najskupljima za Općinu Bebrina,
- ❖ prije bilo kakve prodaje nekretnina Općine Bebrina naručiti njezinu procjenu,
- ❖ upravitelje nekretnina osposobiti za stručnu procjenu tako da budu “educirani klijenti” za profesionalne procjenitelje,
- ❖ pripremiti se za procjenu troškova vijeka trajanja neprenosive imovine,
- ❖ pripremiti se za procjenu poslovnih interesa lokalne samouprave u različitim poduzećima.

Procijenjena vrijednost nekretnina, odnosno pojedinih jedinica imovine rezultat je sveobuhvatnih istraživanja tržišnih cijena za pojedine vrste imovine, odnosno nekretnina na pojedinom području u ovom slučaju na području Općine Bebrina. Prilikom definiranja vrijednosti svake pojedine vrste nekretnine u obzir treba uzeti prosječnu tržišnu cijenu nekretnina na tržištu i zakonski okvir, odnosno pojedini Pravilnici, Odluke i Napatci za određivanje vrijednosti pojedinih vrsta imovine, odnosno nekretnina koji se u nastavku navode:

- Uputa o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske;
- Pravilnik o mjerilima za utvrđivanje vrijednosti oduzetog poljoprivrednog zemljišta, šuma i šumskog zemljišta;
- Agencije za posredovanje nekretninama (Hrvatska gospodarska komora);
- Podaci iz Porezne uprave;
- Knjigovodstvene evidencije Općine Bebrina.

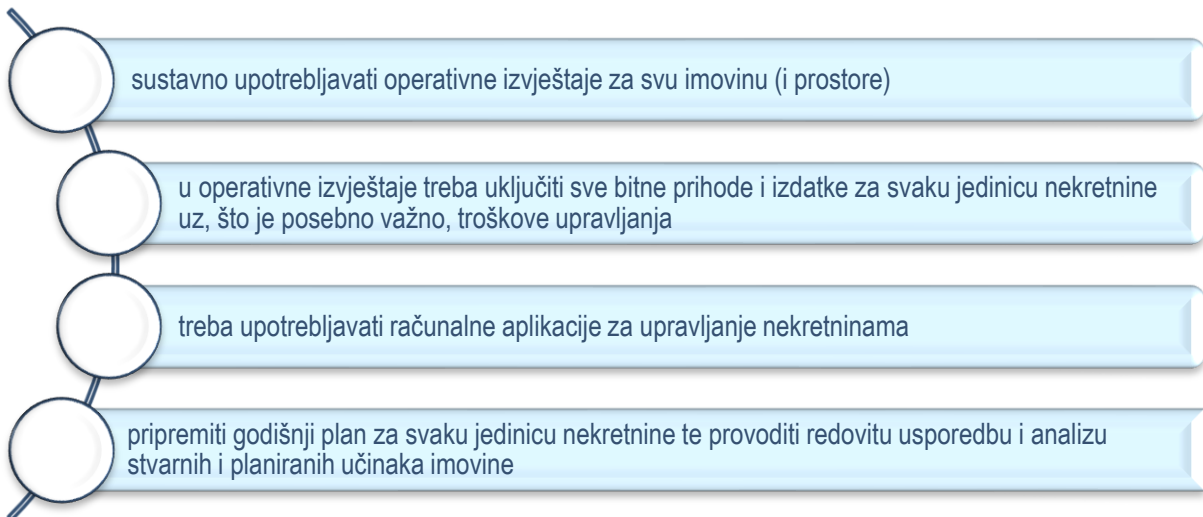
Poljoprivredno i građevinsko zemljište u vlasništvu Općine Bebrina može se prodavati ili davati u zakup ili na drugi način raspolagati imovinom sukladno čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a na temelju tržišne vrijednosti, koju sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina određuje ovlašteni sudski vještak na temelju dobivenih parametara, po dobivenom pozitivnom mišljenju županijskog povjerenstva za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

Općina je za većinu svojih nekretnina naručila izradu procjembenih elaborata, a za određeni broj elaborata još nije dobiveno mišljenje Županijskog povjerenstva. Tijekom 2024. godine Općina planira raspisati javne natječajne za prodaju, zakup, osnivanje prava služnosti ili neki drugi oblik raspolaganja nekretninama.

3.7. Računovodstvo i financijsko planiranje za nekretnine (uvođenje operativnih izvještaja)

Operativni izvještaj predstavlja računovodstveni izvještaj koji prikazuje sve prihode i izdatke povezane s funkcioniranjem jedinice nekretnine i podijeljen je u kategorije transakcija kao što su prihod od najma, održavanje i popravci, struja i porezi. Operativni izvještaj bi trebao uključivati kategorije potrebne za točno prikazivanje financijskih rezultata funkcioniranja imovine. Operativni izvještaj prikazuje neto operativni prihod.

Svrha operativnih izvješća je ocijeniti financijske rezultate pojedine nekretnine i odrediti problematične jedinice imovine radi korektivnih mjera. Problem je u mnogim lokalnim samoupravama u Hrvatskoj taj što se podaci o financijskim rezultatima rijetko prikupljaju na osnovi pojedinačne nekretnine. Umjesto toga, podaci se prikupljaju i prezentiraju zbirno, što je prikladno za opće računovodstvene svrhe, ali ne i za djelotvorno upravljanje nekretninama. Zbog toga je za Općinu Bebrina bitno uvesti i stalno koristiti obrazac za operativne izvještaje. Preporuke za primjenu operativnih izvještaja za imovinu i portfelje su sljedeće:



U svrhu upravljanja nekretninama, tipični će se operativni izvještaji sastojati od sažetog pregleda prihoda i izdataka. Važno je biti prilagodljiv u oblikovanju izvještaja, dodavati ili brisati skupine prihoda i izdataka prema potrebi. Korisno je napraviti izvještaj tako da se stvarni rezultati mogu usporediti stavku po stavku s proračunom i s rezultatima iz prethodne godine. Tipičan izvještaj sadrži najmanje dva stupca s podacima:

- a) rezultate tekućega mjeseca i
- b) kumulativne rezultate za godinu.

Prilog 2 prikazuje primjer takva jednostavnog izvještaja.

Od najveće je važnosti da Općina Bebrina izradi takve izvještaje za sve nekretnine kojima sama upravlja. Ako je upravljanje nekretninama povjereno vanjskim upraviteljima nekretnina, od njih će se tražiti operativni izvještaji. Upravitelji nekretnina mogu već biti potpuno sposobni podnijeti odgovarajuće

izvještaje, ali to ne čine zbog izostanka interesa vlasnika nekretnine ili zbog nedovoljnoga razumijevanja mogućnosti njihovih sustava.

Osim mjesečnih izvještaja, potrebno je priložiti i kumulativne izvještaje za godinu do datuma aktualnog izvještaja za svaku pojedinu nekretninu. Važno je da upravitelji imovinom imaju pregled dužeg razdoblja jer je to ključno za trendove praćenja korištenja i ocjenu rezultata nekretnine.

Općina će uspostaviti sustav izrade i predaje operativnih izvještaja sa stanjem na dan 31.12. tekuće godine. Izvještaji će se izraditi, odnosno uspostaviti će se evidencije svih prihoda i izdataka povezanih s funkcioniranjem jedinice nekretnine. Izrada operativnih izvještaja planira se i ubuduće izrađivati, dinamika izvješćivanja biti će naknadno uređena izradom formalnih akata od strane Općinskog načelnika.

3.8. Intenzivna financijska analiza portfelja, nekretnina i projekata

Nekretnine koje stvaraju prihode (višak) trebale bi se tretirati kao investicijska imovina i kao takva analizirati u odnosu na ostale izvedive investicije. Ako nekretnina ne ostvaruje dovoljne povrate, njezine financijske rezultate treba temeljito ispitati da bi se vidjelo kako bi se oni mogli poboljšati.

Imovinski portfelji Općine Bebrina su vrlo različiti po svojem sadržaju, veličini i značaju. Oni sadrže zemljišta, poslovne objekte, sportske i kulturne prostorije, infrastrukturu rasvjete, nekretnine i različita poduzeća, odnosno trgovačka društva.

Preporuke za primjenu financijske analize portfelja, imovine i projekata su sljedeće:



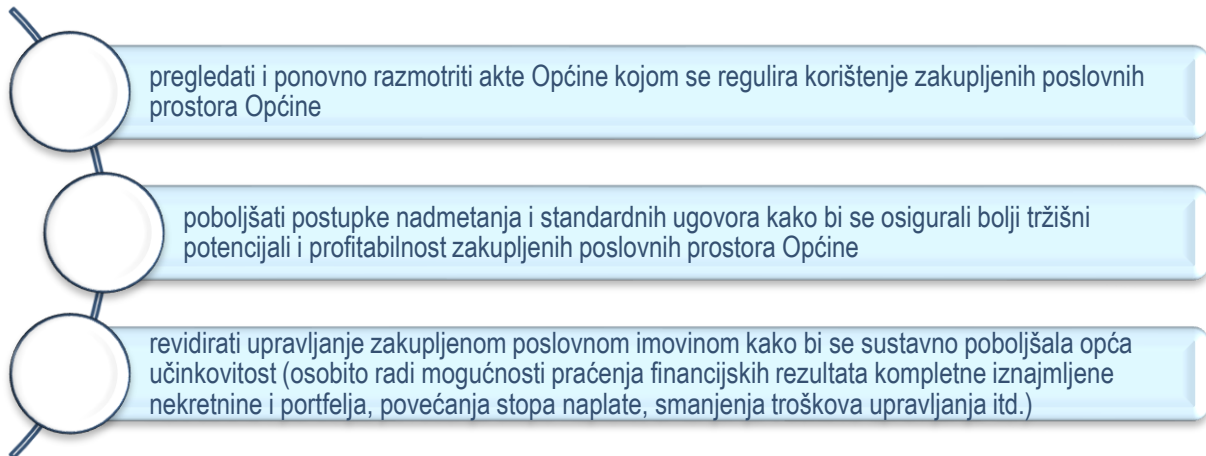
provesti analizu godišnjih rezultata u vezi s prihodima, izdacima i neto prihodom (gubicima) na temelju skupnih podataka (na razini portfelja)



u najvećoj mogućoj mjeri razmotriti portfelje homogenih imovina (odvojiti subvencionirane i nesubvencionirane nekretnine)

3.9. Deregulacija poslovnoga zakupa i poboljšanje postupaka iznajmljivanja

Preporuke za provedbu deregulacije i poboljšanja cijena zakupa su sljedeće:



Općina ima ovlasti odrediti ograničenja i uvjete upotrebe imovine, kao i s tim povezanih transakcija. Potrebno je dati mogućnost donošenja odluka korisnicima i kupcima koliko god je moguće. Društvo, zasigurno, ima interese koji moraju biti zaštićeni kroz ograničenja i druga sredstva, a prekomjerna će regulacija i ograničenja odbiti one koji bi možda produktivnije koristili nekretnine i koji stoga mogu platiti veću cijenu ili zakup. Važno je revidirati odluke, obrasce i postupke zakupa, prodaje, ograničenja uporabe i drugo vezano uz privatnu uporabu općinske imovine, te nastojati eliminirati one zahtjeve koji nisu neophodni za javni interes, tako da gospodarska korist od općinske imovine može biti najveća moguća. Za povećanje efikasnosti prakse davanja u zakup lokalnih samouprava, također bi bilo korisno učiniti neke promjene u standardnim ugovorima o zakupu poslovnih prostora i procedura davanja u zakup.

Moraju se poduzeti postupci radi provođenja odredbi najma. Deregulacija predstavlja smanjenje prekomjerne regulacije i ograničenja s ciljem povećanja efikasnosti prakse davanja u zakup poslovnih prostora, odnosno produktivnijeg korištenja nekretnina u vlasništvu Općina.

3.10. Kvantificiranje i praćenje direktnih i indirektnih subvencija

Ovaj proces dugoročno vodi do najboljega osiguravanja dobara i usluga za zajednicu i najboljih financijskih rezultata.

Preporuke za kvantificiranje i praćenje direktnih i indirektnih subvencija su sljedeće:

- prati cijene najma u privatnom sektoru radi procjene indirektnih subvencija najamnina koje primaju korisnici prostora
- odrediti koje su nekretnine povezane s različitim vrstama potpore Općine Bebrina (kao što je najam ispod tržišne vrijednosti, subvencije korisnicima za tekuće izdatke ili izravno plaćanje tekućih izdataka od strane Općine itd.),
- prati 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

Dohodak koji Općina propušta time što iznajmljuje nekretnine ispod tržišne cijene predstavlja indirektnu subvenciju u vezi s nekretninama koju korisnici od Općine dobivaju za te prostore. Neprofitne organizacije su najbolji primjer indirektnih subvencija za najam.

Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Općine Bebrina, a koji se daju putem javnog natječaja, donosi Općinski načelnik, a kupoprodaja se vrši temeljem procjemenog elaborata izrađenog od strane stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili stalnog sudskog procjenitelja.

O plaćanju i iznosu naknade za korištenje nekretnine u vlasništvu Općine koja se dodjeljuje na korištenje organizacijama civilnog društva, odlučuje Općinski načelnik svojom Odlukom. Za svaki prostor posebno, upravitelji nekretninama trebali bi barem znati procijenjeni tržišni najam. Na temelju iznosa tržišnog najma može se procijeniti iznos subvencije za svaki prostor oduzimanjem stvarnog najma od tržišnog najma. Općinski načelnik može odrediti da se za korištenje prostora organizacijama civilnog društva ne naplaćuje naknada ili da se naknada utvrđuje u iznosu povoljnijem u odnosu na tržišne prilike, s obzirom da se radi o organizacijama civilnog društva koje nisu osnovane radi stjecanja dobiti i djeluju u općem interesu društva.

Na taj način Općina pruža nefinancijsku podršku organizacijama civilnog društva te ne naplatom naknade ili naplatom naknade ispod tržišne cijene daje indirektnu subvenciju.

Obračun koji pokazuje veličinu subvencije koju primaju subvencionirane organizacije potrebno je učestalo pratiti.

tržišna najamnina – stvarni najam = indirektna subvencija najma

3.11. Uvođenje sustava izvještavanja o imovini

Općini Bebrina i njezinim stanovnicima potrebne su potpune i jezgrovite informacije o nekretninama koje Općina posjeduje i podupire. Općinskom načelniku, vijeću i stanovnicima ne moraju nužno biti potrebne detaljne informacije o svakoj jedinici nekretnine. No, trebali bi imati jasan, sažet pregled, koji bi pokazao glavne portfelje nekretnina, prihode, izdatke i glavne institucije koje su u to uključene. Razina informiranosti trebala bi biti dovoljna da se javnosti prikaže kvaliteta upravljanja tim nekretninama, da se

ne bi posumnjalo u korupciju u raspodjeli nekretnina lokalne samouprave i u drugim financijskim i nefinancijskim aspektima.

Obzirom na uspostavu, tj. redovno prikupljanje podataka i sastavljanje popisa imovine, na internetskim stranicama Općine Bebrina objavljen je Registar imovine.

Isto tako, Općina Bebrina je u fazi uvođenja usklađivanja standardnog oblika izvještavanja. Izvještaj bi trebao pružiti dovoljno informacija kako bi se zadovoljile potrebe mještana, ali isto tako, zaposlenici ne bi trebali biti opterećeni nepotrebnim prezentiranjem detaljnih informacija. Preporuke za primjenu postupka izvještavanja o imovini su sljedeće:



uvesti i testirati oblik godišnjeg izvještaja o imovini lokalne samouprave

Dokumenti upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine su:

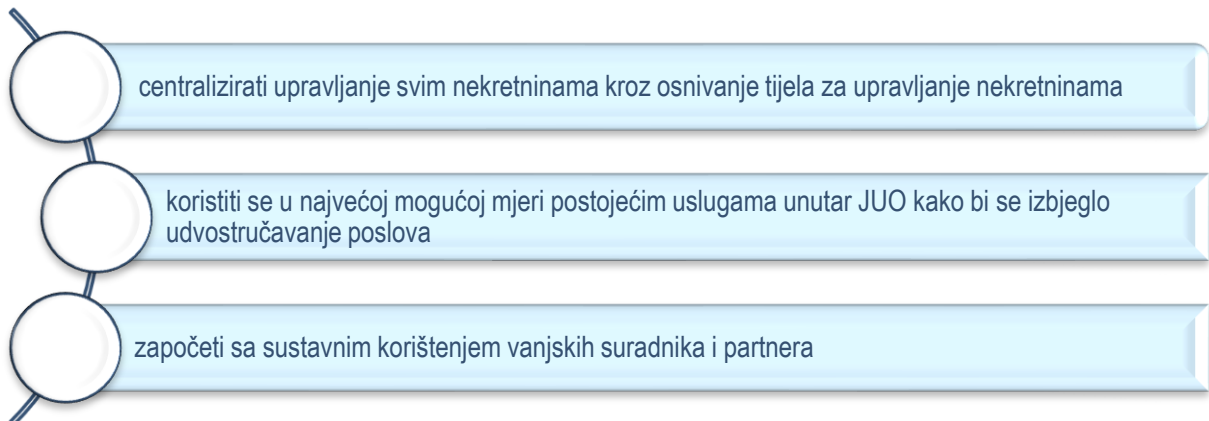
- ✓ Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama Općine Bebrina;
- ✓ Godišnji plan upravljanja i raspolaganja nekretninama Općine Bebrina;
- ✓ Izvješće o provedbi plana;
- ✓ Implementacija procesa upravljanja imovinom s definiranim aktivnostima, odgovornostima i rokovima;
- ✓ Odluke vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Bebrina.

Općinski načelnik donosi Godišnji plan upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine za svaku godinu do 30. studenog tekuće godine za sljedeću godinu, u skladu s člankom 19. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18). Godišnjim planom određuju se kratkoročni ciljevi i smjernice, odnosno mjere upravljanja i raspolaganja imovinom te provedbene aktivnosti, odgovornosti i rokovi u svrhu provođenja Strategije.

Na temelju prethodno navedenog Godišnjeg plana, Općinski načelnik podnosi Izvješće o provedbi istog Općinskom vijeću, do 1. lipnja tekuće godine za prethodnu godinu, kao jedan od oblika izvještavanja o nekretninama.

3.12. Konsolidiranje upravljanja

Preporuke za implementaciju su sljedeće:



Kako bi se poboljšala organizacija upravljanja imovinom, kao što je već spomenuto, Općina Bebrina bi trebala osnovati tijelo i imenovati osobe za upravljanje nekretninama koje bi bile odgovorne za:

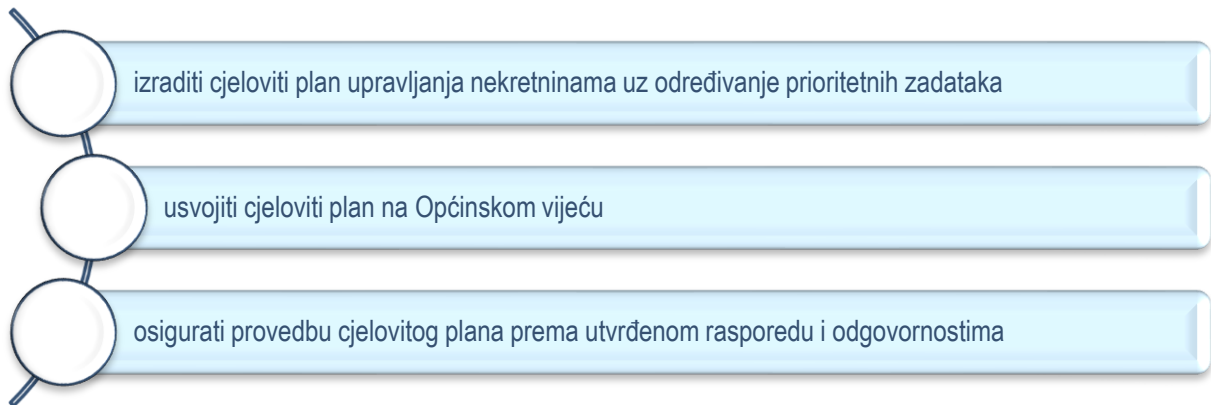
- ❖ primjenu ove strategije, programa i konkretnih aktivnosti u vezi s vlasništvom nad imovinom Općine Bebrina;
- ❖ organizaciju prikupljanja svih informacija potrebnih za racionalno upravljanje imovinom, uključujući financijske informacije o imovini i portfeljima;
- ❖ izrađivanje planova za poboljšanje financijskog stanja pojedinačne imovine i portfelja, te
- ❖ pripremu redovitih izvještaja o vlasništvu nad imovinom Općine i njezinim rezultatima.

U svrhu izrade Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama Općine Bebrina za razdoblje od 2023. - 2028. godine, osnovano je Povjerenstvo. Članovi Povjerenstva (radne skupine) radili su na pripremi, prikupljanju podataka te će pratiti provedbu i realizaciju Strategije.

3.13. Izrada sveobuhvatnog godišnjeg plana za upravljanje imovinom

Sveobuhvatni/cjeloviti plan upravljanja imovinom je snažno sredstvo za unaprjeđenje poslovanja u upravljanju nekretninama te bi Općina trebala primjenjivati isti. Sveobuhvatni plan omogućuje izradu i provedbu dugoročne politike i opravdava mjere poduzete u vezi s njom. Plan također treba prikazati kako upravljanje nekretninama Općine podrazumijeva niz problema i eventualne mjere za rješavanje istih. Ono podrazumijeva donošenje gospodarskih i socijalno opravdanih odluka o preraspodjeli, prenamjeni i prodaji nekretnina, a ne samo održavanje i popravak nekretnina.

Preporuke za primjenu cjelovitog plana su sljedeće:

- 
- izraditi cjeloviti plan upravljanja nekretninama uz određivanje prioriternih zadataka
 - usvojiti cjeloviti plan na Općinskom vijeću
 - osigurati provedbu cjelovitog plana prema utvrđenom rasporedu i odgovornostima

Općina Bebrina kroz izradu ove Strategije, planira realizirati niz prioriteta i na taj način doprinijeti i dodatno poboljšati poslovanje što će u konačnici rezultirati ukupnom razvoju Općine Bebrina

4. Strateški ciljevi za upravljanje nekretninama

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 Bebrina kroz jedan ključni, dugoročni strateški cilj **Održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Bebrina**

U nastavku su prikazani i detaljno razrađeni posebni ciljevi koji proizlaze iz prethodno definiranog strateškog cilja.

Mjere	Definicija	Pokazatelj rezultata	Jedinica	Ciljna vrijednost
1.1.1. Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina putem prodaje	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine	Broj jedinica nekretnina namijenjenih prodaji	Broj	1
1.1.2. Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva	Broj jedinica aktivne općinske imovine	Broj	10

Posebni cilj	1.2. Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Bebrina			
	<p><i>Sveobuhvatna interna evidencija pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Bebrina 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.</i></p> <p><i>Ustrojavanje registra imovine Općine Bebrina, 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 Bebrina.</i></p>			
Mjere	Definicija	Pokazatelj rezultata	Jedinica	Ciljna vrijednost
1.2.1. Funkcionalna uspostava evidencije općinske imovine	Učinkovitost i transparentnost u upravljanju imovinom te bolji nadzor nad stanjem imovine	Broj provedenih ažuriranja i kontrola postojećih evidencija	Broj (na godišnjoj razini)	2
Posebni cilj	1.3. Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti			
	<p><i>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 Bebrina kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije te procjenu potencijala imovine Općine Bebrina 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.</i></p>			
Mjere	Definicija	Pokazatelj rezultata	Jedinica	Ciljna vrijednost
1.3.1. Provođenje aktivnosti rješavanja imovinskopravnih odnosa	Provođenje postupaka za rješavanje imovinskopravnih odnosa	Broj provedenih postupaka	Broj	2
1.3.2. Procjena potencijala imovine Općine - snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine	Uspostavljen jedinstven sustav i kriteriji u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine	Broj provedenih postupaka procjena vrijednosti nekretnina	Broj	10

Posebni cilj	1.4. Normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina			
	<p><i>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 nekretninama, 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.</i></p> <p><i>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 nekretninama.</i></p>			
Mjere	Definicija	Pokazatelj rezultata	Jedinica	Ciljna vrijednost
1.4.1. Izmjene i dopune važećih strateških akata te izrada novih strateških akata upravljanja imovinom	Unaprjeđen normativni okvir kroz broj izvršenih izmjena i dopuna te izrađenih novih strateških akata	Broj donesenih strateških akata	Broj	5
1.4.2. Donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom	Unaprjeđen normativni okvir kroz broj izvršenih izmjena i dopuna te izrađenih općih akata	Broj donesenih općih akata	Broj	10

5. Zaključak

Dužnost Općine Bebrina jest učestalo praćenje pravnih propisa i donošenje odgovarajućih općih akata i pravilnika i planova, a sve u svrhu provedbe učinkovitijeg, standardiziranog i transparentnog sustava raspolaganja i upravljanja svojom imovinom. Općina Bebrina mora doskočiti problematici u području upravljanja i raspolaganja imovinom odnosno nekretninama koja se odnosi na pojavu pravnih praznina.

Unatoč uređenosti velikim brojem zakonskih i podzakonskih propisa, za provedbu istih pojavljuje se nedostatak odgovarajućih pravilnika i uputa kao pomoć za što kvalitetnije postupanje unutar zakonskih okvira.

Uzimajući u obzir pravila koja se odnose na Republiku Hrvatsku, pristupilo se izradi ove Strategije čiji je osnovni cilj analizirati postojeće stanje i odrediti smjernice kao pomoć za čim kvalitetnije gospodarenje nekretninama.

Općina će kontinuirano težiti uspostavi još boljeg sustava gospodarenja gradskom imovinom, a kako bi se ista očuvala za generacije koje dolaze. Prvi i osnovni korak konkretizacije navedenog cilja jest donošenje ove Strategije i pridržavanje svih smjernica odnosno prioriteta i mjera koje su njome propisane.

6. Prilozi

Prilog 1 Odluka o imenovanju radne skupine



REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
OPĆINA BEBRINA
OPĆINSKI NAČELNIK
opcina@bebrina.hr
OIB: 52630455645
Tel: 035/433-109

KLASA: 400-01/23-01/37
URBROJ: 2178-2-01-23-4
Bebrina, 21. travnja 2023. godine

Temeljem članka 47. Statuta Općine Bebrina („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ broj 02/2018, 18/2019 i 24/2019 i „Glasnika Općine Bebrina“ broj 01/2019, 02/2020 i 4/2021) Općinski načelnik općine Bebrina donosi

ODLUKU

o osnivanju tijela za izradu Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama Općine Bebrina za razdoblje 2022.-2028. godine

Članak 1.

Osniva se radna skupina za izradu Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama Općine Bebrina za razdoblje 2023.-2028. godine (dalje u tekstu: Strategija).

Članak 2.

U radnu skupinu za izradu Strategije imenuju se sljedeći članovi:

1. Ivanka Wurzberg, referent uredskog poslovanja (voditelj radne skupine)
2. Monika Stipanetić, viši referent za projekte i opće poslove (član)
3. Magdalena Ćosić, viši stručni suradnik za projekte i opće poslove (član)

Članak 3.

Zadužuje se voditelj radne skupine za koordinaciju svih aktivnosti vezanih uz izradu Strategije.

Članak 4.

Zadužuju se članovi radne skupine za pripremu, prikupljanje podataka za izradu te praćenje provedbe i realizacije Strategije.

Članak 5.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.



OPĆINSKI NAČELNIK

Ivan Brzić, ing. stlv. univ spec.

DOSTAVITI:

1. Članovima Radne skupine
2. Pismohrana

DATUM:

Naziv jedinice

Adresa	
Površina (m ²)	

	2023.	2024.	Indeks 2023./2024.	2025.	Indeks 2025./2024.
Prihodi					
- Tekući troškovi					
Investicijsko održavanje					
+ Grijanje -plin					
+ Struja					
+ Voda					
= Ukupni tekući troškovi					
= Neto prihod					
= DOBIT³					

IZRADIO:
(ime i prezime i potpis)

³Tijek novca je iznos gotovine, pozitivan ili negativan, koji vlasnik prima kao rezultat zadržavanja investicije.

7. Popis tablica

Tablica 1. Popis građevinskih zemljišta na području općine Bebrina (stanje na dan 31.12.2022.).....	9
Tablica 2. Popis javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima na području općine Bebrina (stanje na dan 31.12.2022.).....	12
Tablica 3. Popis javnih parkirališta na području općine Bebrina (stanje na dan 31.12.2022.).....	12
Tablica 4. Popis javnih parkirališta na području općine Bebrina (stanje na dan 31.12.2022.).....	13
Tablica 5. Popis građevina, uređaja i predmeta javne namjene na području općine Bebrina (stanje na dan 31.12.2022.).....	13
Tablica 6. Popis javne rasvjete na području općine Bebrina (stanje na dan 31.12.2022.).....	14
Tablica 7. Popis groblja i mrtvačnica na području općine Bebrina (stanje na dan 31.12.2022.).....	15
Tablica 8 Primjer portfelja nepokretne imovine u Hrvatskoj.....	20
Tablica 9 Primjer ABC klasifikacije imovine.....	22

8. Popis priloga

Prilog 1 Odluka o imenovanju radne skupine.....	35
Prilog 2 Primjer operativnog izvještaja.....	36