



PLAN
UPRAVLJANJA I
RASPOLAGANJA
IMOVINOM U
VLASNIŠTVU
OPĆINE ORIOVAC
ZA 2017. GODINU

NAZIV PROJEKTA

Plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Oriovac za 2017.
godinu

ODGOVORNA OSOBA

Antun Pavetić, načelnik

IZRADA PLANA

Općina Oriovac

STRUČNA I ADMINISTRATIVNA POMOĆ PRI IZRADI

„PERDUCO“ d.o.o. – za administrativne i poslovne usluge,
Našice, Kralja Zvonimira 4a,
OIB: 73437332167

MJESTO I GODINA DONOŠENJA

Oriovac, 2017. godine

Sadržaj

1. Uvod	1
2. Godišnji plan upravljanja trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Općine Oriovac.....	3
3. Godišnji plan upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Oriovac	4
Plan prodaje nekretnina u vlasništvu Općine Oriovac	5
4. Godišnji plan rješavanja imovinsko-pravnih i drugih odnosa vezanih uz infrastrukturne projekte	5
5. Godišnji plan vođenja registra imovine	6

1. UVOD

Općina Oriovac ima obvezu izraditi Plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Oriovac za razdoblje od godinu dana. Donošenje Plana upravljanja utvrđeno je člankom 12. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine broj 94/13 i 18/16) i Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Oriovac za razdoblje od 2017. do 2022. godine.

Plan upravljanja određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom Općine Oriovac, te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije, te mora sadržavati detaljnu analizu stanja upravljanja pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine Oriovac i to:

1. godišnji plan upravljanja trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Općine Oriovac,
2. godišnji plan upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Oriovac,
3. godišnji plan rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i drugih odnosa vezanih uz infrastrukturne projekte,
4. godišnji plan vođenja registra imovine.

Navedenim godišnjim planovima obuhvatit će se ciljevi, smjernice i provedbene mjere upravljanja pojedinim oblikom imovine u vlasništvu Općine Oriovac u svrhu provođenja Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Oriovac za razdoblje od 2017. do 2022. (u daljnjem tekstu: Strategija).

Plan upravljanja i raspolaganja imovinom je jedinstveni dokument sveobuhvatnog prikaza transparentnog upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Oriovac. Smjernice Strategije, a time i odrednica godišnjih planova jest pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno čuvati imovinu, čuvati interese Općine i generirati gospodarski rast kako bi se osigurala kontrola, javni interes i pravično raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Oriovac.

Strategija i Plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Oriovac ključni su i međusobno povezani dokumenti upravljanja i raspolaganja imovinom (čl. 10 Zakona o upravljanju i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske). Strategijom su određeni srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom uvažavajući pri tom gospodarske i razvojne interese Općine Oriovac. Plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Oriovac usklađen je sa Strategijom, a sadrži detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine Oriovac na godišnjoj razini.

Upravljanje imovinom kao ekonomski proces podrazumijeva evidenciju imovine, odnosno uvid u njen opseg i strukturu, računovodstveno priznavanje i procjenu njene vrijednosti, razmatranje varijantnih rješenja uporabe imovine, odlučivanje o uporabi i analizu mogućnosti njene utrživosti u kratkom i dugom roku, odnosno upravljanje učincima njene uporabe.

Upravljanje nekretninama odnosi se na provedbu postupaka potrebnih za upravljanje nekretninama, sudjelovanje u obliku prijedloga prostornih rješenja za nekretnine,

tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina, reguliranje vlasničkopravnog statusa nekretnine, ustupanje nekretnine na korištenje ustanovama i pravnim osobama za obavljanje poslova od javnog interesa, te obavljanje drugih aktivnosti i poslova u skladu s propisima koje uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Raspolaganje nekretninama predstavlja prodaju, davanje u zakup ili najam, osnivanje prava građenja, darovanje, zamjena, osnivanje založnog prava na nekretnini, osnivanje prava služnosti na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje i druge načine raspolaganja. Temeljni cilj Strategije jest učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Oriovac prema načelu učinkovitosti dobrog gospodara. U tu svrhu potrebno je aktivirati nekretnine u vlasništvu Općine Oriovac i staviti ih u funkciju gospodarskog razvoja.

Plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Oriovac za 2017. godinu (dalje u tekstu: Plan upravljanja 2017.) strukturno je utvrđen Uredbom o obveznom sadržaju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine broj 24/14). Poglavljima godišnjih planova definiraju se kratkoročni ciljevi, pružaju izvedbene mjere, odnosno specificiraju se aktivnosti za ostvarenje ciljeva, te određuju smjernice upravljanja, a sve u svrhu učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Oriovac s ciljem njezina očuvanja i važnosti za život i rad sadašnjih i budućih generacija, te njezine funkcije u službi gospodarskog rasta, sve na tragu preporuka i uputa istaknutih u nalazu Državne revizije o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Brodsko-posavske županije i u Općini Oriovac.

Općina Oriovac ustrojila je i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Slijedom Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske koji propisuje obvezu ustrojavanja registra državne imovine i Uredbe o registru državne imovine (Narodne Novine broj 55/11) kojom je propisan način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine, pristupljeno je uvođenju registra imovine općine.

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela i drugi dodaci), te popis nekretnina (broj zemljišno-knjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano uz nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke).

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske navedeno je da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka

postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama.

Općina Oriovac ustrojiti će registar imovine tijekom 2017. godine sukladno provođenju projekta upravljanja imovinom i izrade registra nekretnina.

Uspostava registra imovine složeni je i detaljni proces, a koji će rezultirati uspostavom sveobuhvatnog registra imovine u vlasništvu Općine Oriovac koji će na transparentan i lako uočljiv i pretraživ način biti postavljen na internet stranici Općine Oriovac kako bi građani bili upoznati sa stanjem imovine u vlasništvu Općine.

Važna je smjernica Strategije da svi podaci u registru imovine moraju biti konkretni, točni i redovito ažurirani, a kako bi predstavljali vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Oriovac.

Imovina Općine Oriovac u službi gospodarskog rasta ima pokretačku snagu razvoja jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, dajući priliku inovatorima, poduzetnicima, investitorima i udrugama, nadahnjujući ljude s vizijama i idejama.

Planom upravljanja 2017. predviđa se učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom, u smislu dobrog gospodarstva. Prioritet je postaviti optimalna rješenja upravljanja imovinom za razdoblje od godinu dana, generiranje gospodarskog rasta kao i ostvarenje strateških razvojnih ciljeva.

2. GODIŠNJI PLAN UPRAVLJANJA TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA U VLASNIŠTVU OPĆINE ORIOVAC

Poslovni udjeli predstavljaju imovinu kojom se upravlja u okviru korporativnog upravljanja trgovačkim društvima od posebnog interesa za Općinu Oriovac. Trgovačka društva predstavljaju važan dio bruto društvenog proizvoda, zaposlenosti te je njihovo poslovanje vrlo važno za građane i dijelove poslovnog sektora.

Podizanje ideje korporativnog upravljanja u trgovačkim društvima iznimno je važno za osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti u Općini.

Općina Oriovac sudjeluje u vlasničkoj strukturi trgovačkih društava:

- Vodovod d.o.o. Slavonski Brod – 5,10% udjela u vlasništvu,
- Posavska Hrvatska d.o.o. Slavonski Brod – 6,16 % udjela u vlasništvu
- Dječji vrtić „Ivančica“, Oriovac - 100 % udjela u vlasništvu

Na godišnjoj razini definirani su sljedeći ciljevi korporativnog upravljanja trgovačkim društvima:

- učinkovito ostvarivanje vlasničkih prava Općine Oriovac,
- Općina, kao aktivan suvlasnik, provodeći svoju politiku, osigurat će da se upravljanje u navedenim trgovačkim društvima obavlja transparentno i

Plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Oriovac za 2017. godinu
odgovorno, profesionalno i učinkovito u skladu sa važećim zakonskim propisima.

- kontinuirano prikupljati i analizirati izvješća o poslovanju koja dostavljaju trgovačka društva.

Za sada nema interesa za prodajom udjela u istim trgovačkim društvima.

U okviru Općine Oriovac djeluje i ustanova Dječji vrtić „Ivančica“, Oriovac u 100% vlasništvu.

Proračunski korisnik Dječji vrtić „Ivančica“ djeluje u prostoru koji je vlasništvo Općine.

Za redovitu djelatnost proračunskog korisnika Dječjeg vrtića „Ivančica“ Općina će u 2017. godini izdvojiti **1.100.000,00** kuna.

U 2017.godini Općina Oriovac izdvojiti će **4.702,000,00 kuna** kapitalnih donacija i to:

- 300.000,00 kn za dječji vrtić,
- 1.200.000,00 kn za izgradnju javne rasvjete od FZOEU,
- 1.202.000,00 kn za izgradnju Vinogradske ulice,
- 1.000.000,00 kn za izgradnju Doma Bečić iz Ministarstva regionalnog razvoja,
- 1.000.000,00 kn za izgradnju poduzetničke zone Čaplja iz EU fondova.

3. GODIŠNJI PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE ORIOVAC

U portfelju imovine u vlasništvu Općine Oriovac važan udio čine nekretnine koje predstavljaju velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta općine.

Zakonom o porezu na promet nekretnina („Narodne novine“ broj 116/16) utvrđeno je da su nekretnine zemljišta i građevine. Zemljišta mogu biti poljoprivredna, građevinska i druga zemljišta, a građevine mogu biti stambene, poslovne i sve druge zgrade i njihovi dijelovi. Općina Oriovac u svom vlasništvu ima sve od navedenih oblika imovine.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima, građevinskim zemljištem utvrđeni su internim aktima Općine odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostorija, te Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Oriovac.

Odluka o davanju u najam stanova u vlasništvu Općine Oriovac bit će donesena tijekom ove godine, te će se regulirati sva prava i obveze Općine Oriovac kao najmodavca i najmoprimaca.

Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće 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,
- obavljanje drugih poslova u vezi s upravljanjem nekretninama.

Strategijom je utvrđeno da se kvalitetan model upravljanja imovinom sastoji i od aktivnosti koje su usmjerene na procjenu vrijednosti nekretnina. Općina Oriovac će u 2017. godini, temeljem ukazane potrebe za raspolaganjem, izvršiti procjenu vrijednosti

nekretnina. Procjenu će u tom slučaju obavljati ovlašteni sudski vještaci. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima.

Svi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu u formi najma odnosno zakupa, a intencija je za one poslovne prostore koji su u funkciji proračunskih korisnika, udruga i drugih, ujednačit standarde korištenja poslovnih prostora sukladno zakonskim propisima i odlukama Općine.

Općina Oriovac planira utvrditi namjenu nekretnina kojima upravlja i raspolaže, te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama kroz registar nekretnina. Prema načelu dobrog gospodarstva i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzimat će se aktivnosti za stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

Općina na temelju stvarnih potreba i Odluke o izvršenju proračuna Općine Oriovac stječe vlasništvo i druga stvarna prava na nekretninama uz uvjet da je osigurala sredstva na poziciji općinskog proračuna.

PLAN PRODAJE NEKRETNINA U VLASNIŠTVU OPĆINE ORIOVAC

Jedan od ciljeva u Strategiji je da Općina Oriovac mora na racionalan i učinkovit način upravljati svojim nekretninama na način da one nekretnine koje su potrebne Općini budu stavljene u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju. Sve druge nekretnine moraju biti ponuđene na tržištu, bilo u formi najma odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem.

Tijekom sljedećeg razdoblja planirane su ove aktivnosti:

- postupanje po postojećim zahtjevima za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Oriovac,
- započinjanje postupanja po novo zaprimljenim zahtjevima za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Oriovac,
- zahtjevi i prijedlozi osoba javnog prava za osnivanjem prava služnosti, građenja i slično (primjerice Hrvatske ceste, Hrvatske vode, HEP i slično) za investicije razvoja javne infrastrukture,
- zahtjevi fizičkih osoba ako je njihov predmet od interesa za Općinu Oriovac u smislu stvaranja uvjeta za poboljšanje životnog standarda i socijalnih pitanja građana.

4. GODIŠNJI PLAN RJEŠAVANJA IMOVINSKO-PRAVNIH I DRUGIH ODNOSA VEZANIH UZ INFRASTRUKTURNE PROJEKTE

Sukladno Zakonu o uređivanju imovinsko-pravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina, osiguravaju se pretpostavke za učinkovitije provođenje projekata, vezano uz izgradnju infrastrukturnih građevina od interesa za Republiku Hrvatsku i u interesu jedinica lokalne samouprave, radi uspješnijeg sudjelovanja u kohezijskoj politici Europske unije i u korištenju sredstava iz fondova Europske unije.

U nastavku se navode određeni infrastrukturni projekti koji su u fazi realizacije ili se planira njihova realizacija:

- izgradnja javne rasvjete na području Općine Oriovac,
- izgradnja Vinogradske ulice u Oriovcu,
- izgradnja društvenog doma u naselju Bečić,
- industrijske zone Čaplja.

5. GODIŠNJI PLAN VOĐENJA REGISTRA IMOVINE

Općina Oriovac ustrojiti će registar imovine, te će ga tijekom 2017. godine nadopunjavati i kontinuirano ažurirati. Također kontinuirano će se vršiti procjena imovine, te će se vrijednost svake procijenjene katastarske čestice upisivati u registar.

Na taj način Općina će svu imovinu voditi u jedinstvenoj bazi podataka koja će zasigurno omogućiti fleksibilniju organizaciju upravljanja imovinom, povećanje proračunskih prihoda, te biti bolja podrška lokalnom ekonomskom razvoju, što je dugoročno izuzetno važno.

Ustrojen je sljedeći portfelj imovine:

- zemljišta (građevinska i poljoprivredna),
- poslovni prostori,
- društveni i vatrogasni domovi,
- sportski objekti,
- groblja,
- nerazvrstane ceste,
- trgovačka društva i ustanove.

Jedna od pretpostavki upravljanja i raspolaganja imovinom je uspostava registra imovine koji će se stalno ažurirati i kojim će se ostvariti internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom.

Stoga je jedan od prioritetnih ciljeva koji se navode u Strategiji formiranje registra imovine u vlasništvu Općine Oriovac na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže.

Uspostava sveobuhvatnog popisa imovine bitna je za učinkovito upravljanje imovinom. Njegov ustroj i podatkovna nadogradnja dugogodišnji je proces koji se mora stalno ažurirati. Strategijom su definirani sljedeći dugoročni (srednjoročni) ciljevi vođenja registra imovine:

- uspostava kvalitetnog registra imovine,

Plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Oriovac za 2017. godinu

- stalno ažuriranje uspostavljene baze nekretnina, na način da se mora voditi računa da se u nju upisuju sve nekretnine na kojima je Općina stekla pravo vlasništva ili je iste otuđila,
- redovito ažuriranje sve ostale imovine (pokretnine i druga imovina) u za to predviđenim inventurnim popisima i usklađivanje s knjigovodstvenim evidencijama.

Pravovremenim i učestalim ažuriranjem registra imovine ostvarit će se ključna smjernica iz Strategije.

Sukladno načelu javnosti na internet stranicama Općine Oriovac bit će postavljena poveznica gdje će se u skladu sa zakonskim zahtjevima i obvezama javne objave nalaziti registar imovine, svi dokumenti bitni za upravljanje i raspolaganje imovinom, objavljivati javni natječaji i vijesti vezane za imovinu, a u administracijskom sustavu spremati sve dokumente vezane uz pojedinu imovinu iz registra kako bi imali sve na jednom mjestu, te učinkovito i odgovorno upravljali svojom imovinom.

Općinsko vijeće Općine Oriovac