

NAZIV PROJEKTA

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Oriovac za razdoblje od 2017. godine do 2022. godine

ODGOVORNA OSOBA

Antun Pavetić, načelnik

IZRADA STRATEGIJE

Općina Oriovac

STRUČNA I ADMINISTRATIVNA POMOĆ PRI IZRADI

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

MJESTO I GODINA DONOŠENJA

Oriovac, 2017. godine

Sadržaj

1. Uvod	1
1.2 Opći podaci Općine Oriovac	2
2. Važeći propisi u svezi upravljanja i raspolaganja imovinom	2
2.1. Zakoni i drugi propisi	2
2.2. Opći akti Općine Oriovac.....	3
3. Upravljanje imovinom	4
4. Analiza stanja imovine i postojeći model upravljanja i raspolaganja imovinom	4
4.1. Uspostava registra imovine	5
4.2. Stanje dokumentacije, vlasnički upisi i praćenje imovine	6
5. Nekretnine	6
5.1.Zemljišta	6
Uvjeti prodaje.....	7
Ulaganja	7
5.2. Poslovni prostori.....	7
5.3. Stanovi.....	7
5.4. Nerazvrstane ceste	8
6. Upravljanje poslovnim udjelima Općine u trgovačkim društvima i ustanovama	8
6.1. Druga imovina	9
7. Cilj strategije i smjernice za njezino ostvarenje	9
8. Zaključak	11

1. UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Oriovac donosi se za potrebe Općine Oriovac. Strategija određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Oriovac za razdoblje od 2017. do 2022. godine. Strategijom upravljanja i raspolaganja se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine“ broj 76/13) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom prema kojoj je za upravljanje i raspolaganje nekretninama lokalnih jedinica potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za državne nekretnine, kao i na program ukupnog razvoja Strategije gospodarskog razvoja Općine Oriovac.

Pojedini pojmovi u smisli ove Strategije, a sukladno odredbama Zakona o u pravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske imaju sljedeće značenje:

- *upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Oriovac* podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Općina optimalno i održivo upravlja svojom imovinom u svrhu ostvarivanja svojeg organizacijskog strateškog plana;
- *upravljanje nekretninama* podrazumijeva stjecanje nekretnina, raspolaganje nekretninama i ostvarivanje drugih vlasničkih prava sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava;
- *raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Oriovac* podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava;
- *korištenje imovine u vlasništvu Općine Oriovac* podrazumijeva uporabu i ubiranje plodova i koristi koje općinska imovina daje, bez otuđenja ili opterećenja.

U upravljanju imovinom Općina Oriovac dužna je postupati kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa imovine u njenom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se imovina nalazi i određenom tržišnom vrijednosti, sagledavanja troškova i prihoda od nekretnina radi učinkovitog korištenja, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za općinu.

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

Upravljanje općinskom imovinom mora se temeljiti na osnovnim načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti:

- *načelo javnosti* upravljanja općinskom imovinom osigurava se propisivanjem pravila i kriterija upravljanja i raspolaganja imovinom u svim aktima Općine Oriovac koja tijela Općine donose u svezi s njihovim upravljanjem i raspolaganjem, te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja i raspolaganja, redovitim upoznavanjem javnosti sa aktivnostima tijela koje upravlja i raspoložu općinskom imovinom, javnom objavom najvažnijih odluka vezanih za upravljanje i raspolaganje i vođenjem registra općinske imovine;

- *načelo predvidljivosti* osigurava da raspolaganje imovinom u istim ili sličnim slučajevima bude obuhvaćeno jednakim, predvidljivim postupanjem;
- *načelo učinkovitosti* osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje općinskom imovinom radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva određenih Strategijom kao javni interes;
- *načelo odgovornosti* osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i mjerama protiv nositelja funkcija koji se ne pridržavaju odredaba propisa.

Vlasništvo Općine važan je instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva vezanih uz regionalnu, prometnu, kulturnu i zdravstvenu politiku, kao i za druge razvojne politike općine. Učinkovitim upravljanjem imovinom Općina Oriovac poticati će razvoj gospodarstva, a istodobno pridonositi boljoj kvaliteti života svih mještana općine.

Ova je Strategija iskorak u smislu transparentnosti i javne objave podataka vezanih uz upravljanje i raspolaganje općinskom imovinom. Tijekom sljedećih godina struktura ove Strategije će se usavršavati, posebno u vidu modela planiranja koji bi bio primjenjiv na metode usporedbe i mjerljivosti rezultata ostvarivanja provedbe iste. Nedostaci će se svakako pokušati maksimalno ukloniti razvijanjem unificirane metode izvještavanja provedbe Strategije i mjerljivosti rezultata rada.

1.2. OPĆI PODACI OPĆINE ORIOVAC

Općina Oriovac je jedinica lokalne samouprave koja se nalazi u Brodsko-posavskoj županiji, a područje joj je utvrđeno Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Obuhvaća deset naselja i to: Bečić, Ciglenik, Kujnik, Lužani, Malino, Oriovac, Pričac, Radovanje, Slavonski Kobaš i Živike.

Općina Oriovac unutar Brodsko-posavske županije graniči s općinom Nova Kapela na zapadu, općinama Brodski Stupnik i Bebrina na istoku, te općinom Pleternica u Požeško-slavonskoj županiji na sjeveru. S južne strane općina je omeđena Savom, državnom granicom s BiH.

Naselje Oriovac je najveće naselje, po broju stanovnika i ujedno je administrativno sjedište općine Oriovac.

Općina Oriovac obuhvaća u svom sastavu još dva naselja s više od 1000 stanovnika što upućuje policentričnost općine Oriovac.

Gospodarski razvoj Općine Oriovac, kao gospodarski najrazvijenije općine u Brodsko-posavskoj županiji temelji na održivom i odgovornom iskorištavanju dostupnih resursa, prirodnih i ljudskih te tradiciji, kulturnoj i sakralnoj baštini koja svim svojim građanima jamči visoku razinu kvalitete života po načelima održivog razvoja.

Obogaćivanju kulturnog i društvenog života umnogome doprinose brojne sportske i kulturne udruge.

2. VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM

2.1. Zakoni i drugi propisi

- 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. i 85/15. – pročišćeni tekst)
- Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 94/13.i 18/16.)
 - Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01.,60/01.,129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13. i 137/15.)
 - Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 91/96., 68/98., 137/99.,114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13., i 60/13.)
 - Zakon o uređivanju imovinsko-pravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne Novine“ broj 80/11)
 - Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13)
 - Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13)
 - Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 36/95., 70/97., 128/99., 57/00., 129/00., 59/01., 26/03.-pročišćeni tekst, 82/04., 110/04., 178/04., 38/09., 79/09., 49/11., 84/11., 90/11., 144/12., 94/13., 153/13., 147/14., i 36/15.)
 - Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06)
 - Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05., 41/08., 125/11. i 78/15.)
 - Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11. i 64/15)
 - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15.)
 - Zakon o cestama („Narodne novine“ broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.)
 - Zakon o vodama („Narodne novine“ broj 153/09., 63/11., 130/11., 56/13. i 14/14.)
 - Zakon o trgovački društvima („Narodne novine“ broj 113/93., 34/99., 121/99., 52/00., 118/03., 107/07., 146/08., 137/09., 125/11., 152/11., 111/12., 68/13. i 110/15)
 - Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14)
 - Zakon o proračunu („Narodne novine“ broj 87/08., 136/12. i 15/15.)
 - Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 139/10.i 19/14)
 - Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 136/12., 157/13., 152/14 i 98/15.)
 - Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 16/07., 152/08., 124/10. i 56/13.)
 - Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“ broj 39/13. i 48/15.)
 - Zakon o grobljima („Narodne novine“ broj 19/98. i 50/12.)

2.2. Opći akti Općine Oriovac

- Statut Općine Oriovac ("Službeni vjesnik Brosko-posavske županije" broj 10/09. i 7/13.)
- Odluka o Prostornom planu uređenja općine Oriovac ("Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije" broj 24/05.)
- Odluka o izradi izmjena i dopuna PPUO Oriovac ("Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije" broj 17/08)
- Odluka o izradi izmjena i dopuna PPUO Oriovac ("Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije" broj 13/15)
- Izmjena i dopuna Odluke o izradi izmjena i dopuna PPUO Oriovac ("Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije" broj 17/15)

- Odluka o komunalnom redu ("Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije" broj 1/03)
- Odluka o uvjetima i načinu korištenja groblja ("Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije" broj 1/99)
- Odluka o nerazvrstanim cestama ("Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije" broj 2/13.)
- Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o nerazvrstanim cestama ("Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije" broj 17/15),
- Odluka o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Općine Oriovac ("Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije" broj 13/16).
- Odluka o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Oriovac („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ broj 8/16)

3. UPRAVLJANJE IMOVINOM

Općina Oriovac sustavno se trudi upravljati imovinom s ciljem povećanja prihoda.

Važnost poboljšanja upravljanja imovinom je prepoznata kako od izvršnog tijela, tako i od predstavničkog tijela Općine.

Lokalne samouprave bit će sposobne učinkovito upravljati svojom imovinom samo ako prihvate ključne elemente iz prakse upravljanja imovinom i to:

- 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 nekretnina (primjerice obračuni povrata na ulaganja i kapitalizacija),
- uvođenje djelotvornog natjecanja za zakup, prodaju i nabavu usluga i materijala,
- prodaja manjih nekretnina radi efikasnijeg upravljanja portfeljom.

Kvalitetan model upravljanja imovinom sastoji se od sljedećih aktivnosti:

- uvođenje baze podataka/sustava inventure za svaku jedinicu imovine posebno,
- klasifikacija imovine i formuliranje financijske politike u skladu s klasifikacijom,
- procjena nekretnina,
- računovodstvo i financijsko planiranje za imovinu,
- intenzivna financijska analiza projekata, imovine i portfelja,
- deregulacija poslovnog zakupa i poboljšanje postupaka iznajmljivanja,
- izvještavanje o imovini,
- konsolidiranje upravljanja,
- izrada planova za upravljanje imovinom.

4. ANALIZA STANJA IMOVINE I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM

Općina Oriovac u svom vlasništvu/suvlasništvu ima sljedeći portfelj imovine:

- nekretnine (zemljišta, poslovne prostore, stambene prostore i dr.),
- javne površine i prostore (nerazvrstane ceste, zelene površine, javne površine,

- dječja igrališta i drugo).
- sportska igrališta i objekte,
- kulturne objekte,
- komunalnu i prometnu infrastrukturu,
- poslovne udjele u trgovačkim društvima,
- druga imovina.

Postojeći model upravljanja nekretninama normiran je putem zakonskih, podzakonskih akata, te putem općih akata Općine. Donesena je Odluka o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Oriovac kojom se utvrdila nadležnost i postupane tijela Općine Oriovac, te ovlasti, procedure, mjerila i kriteriji za sve oblike raspolaganja nekretninama.

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Općine imaju Općinsko vijeće, odnosno načelnik, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Općinsko vijeće, odnosno načelnik stječu, otuđuju, raspoložu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine Oriovac pažnjom dobrog gospodara u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka mještana Općine Oriovac, a sve na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i štedljivosti.

Općinsko vijeće odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnine, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000,00 kuna.

Odluka o gospodarenju nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:

- stjecanje, otuđenje i terećenje nekretnina,
- način otuđenja i provođenje postupka otuđenja nekretnina,
- ostvarivanje i zasnivanje služnosti i drugih prava na nekretninama, a koje nije uređeno drugim općim aktima Općine Oriovac.

Navedenom Odlukom ne uređuju se postupci davanja u zakup poslovnih prostora, davanje u najam stanova u vlasništvu Općine Oriovac i davanja na korištenje odnosno zakup javnih površina u vlasništvu Općine Oriovac, kao niti raspolaganje nekretninama kroz postupke dodjele koncesija ili javno-privatnog partnerstva, a koji se uređuju posebnim propisima.

4.1. USPOSTAVA REGISTRA IMOVINE

Uspostavljanje baze podataka i popisa imovine prvi je i najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućava nadzor i analizu imovine, te osigurava visok stupanj transparentnosti u radu Općine Oriovac.

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

Registar imovine uspostavlja se i vodi sukladno članku 60. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Način uspostave, sadržaj, oblik i

način vođenja registra imovine propisan je Uredbom o registru državne imovine. Registar imovine je sveobuhvat autentičnih i redovito ažuriranih pravnih, fizičkih, ekonomskih financijskih podataka o imovini.

4.2. STANJE DOKUMENTACIJE, VLASNIČKI UPISI I PRAĆENJE IMOVINE

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

5. NEKRETNINE

5.1 ZEMLJIŠTA

U portfelju nekretnina vlasništvo Općine Oriovac važan udio čine zemljišta koje predstavljaju veliki potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Stoga je nužno ono zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju urediti i učiniti sposobnim za gradnju, te dalje s istim raspolagati sukladno odredbama zakona.

Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća:

- prikupljanje tehničke dokumentacije, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i ishodenje dozvola potrebnih za provedbu radova na uređenju građevinskih zemljišta,
- osiguranje sredstava za uređenje građevinskog zemljišta u proračunu,
- građenje odnosno rekonstrukciju komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu,
- sanaciju terena u naselju (odvodnjavanje, izravnavanje, osiguranje zemljišta i sl.)
- iniciranje i organizaciju suradnje s pravnim osobama s javnim ovlastima i drugim subjektima u čijem je djelokrugu, prema posebnim zakonima, građenje građevina prometne, elektroopskrbne i telekomunikacijske infrastrukture, te zdravstvenih, obrazovnih, upravnih i drugih javnih građevina potrebnih za život i rad u jedinici lokalne samouprave.

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

Novo ustrojeni grad Slavonski Brod te općine Bebrina, Brodski Stupnik, Donji Andrijevi, Gundinci, Garčin, Klakar, Sibirj, Slavonski Šamac, Oriovac, Vrpolje, Velika Kopanica, Podreckavlje i Oprisavci zaključile su temeljem članka 11. stavka 2. i članka 87. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi ("Narodne novine" broj 90/92), dana 24. svibnja 1994. godine Sporazum o preuzimanju pokretne i nepokretne imovine bivše općine Slavonski Brod na području Općine Oriovac, KLASA: 940-01/93-01/24, URBROJ: 2178-06-02/93-1. Predmet navedenog Sporazuma je preuzimanje pokretne i nepokretne imovine bivše općine Slavonski Brod koje se nalaze na području Općine Oriovac, a sastoji se od: građevinskog zemljišta, zgrada, stanova, te pokretne imovine bivših mjesnih zajednica.

Zemljište koje je u vlasništvu Općine, a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište mora se odražavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju do privođenja istog namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom. Ista zemljišta potrebno je davati u zakup za poljoprivrednu obradu sukladno posebnim propisima.

Uvjeti prodaje

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

Javni natječaji za prodaju nekretnina objavljuju se na mrežnim stranicama Općine Oriovac, kao i na oglasnoj ploči Općine, te se obavijest o javnom natječaju objavljuje u dnevnom tisku.

Ulaganja

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

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

Tijekom sljedećeg razdoblja planirane su ove aktivnosti:

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

5.2. POSLOVNI PROSTORI

Općina ukupno raspolaže sa 39 poslovnih prostora od kojih je manji dio dan u zakup poslovnim subjektima putem javnog natječaja uz obvezu podmirenja zakupnine, dok su ostali prostori, društveni i vatrogasni domovi, te objekti uz sportska igrališta na korištenju lokalnom stanovništvu i koriste se u društvene svrhe.

Jedan dio poslovnih prostora koriste udruge i to temeljem odredbi Odluke o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu ili pod upravom Općine Oriovac na korištenje udrugama.

Ista je donesena temeljem Pravilnika o financiranju aktivnosti, projekata i/ili programa od interesa za opće dobro koje provode udruge sredstvima proračuna Općine Oriovac, Klasa: 022-01/16-01/9, Urbroj: 2178/10-4-16-1 od 18.01.2016. godine te članka 47. Statuta Općine Oriovac („Službeni vjesnik Brodsko posavske županije br 10/09 i 7/13) tijekom 2016. godine., a sve sukladno Uredbi o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i interesa za opće dobro koje provode udruge, a koje odredbe se odnose i na dodjelu nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama.

5.3. STANOVI

Općina Oriovac raspolaže sa ukupno 61 stanom u svom vlasništvu od kojih je jedan broj u postupku otkupa. Predmetni stanovi postali su vlasništvo Općine Oriovac temeljem Sporazuma o preuzimanju pokretne i nepokretne imovine bivše općine Slavonski Brod na području Općine Oriovac zaključenog 24. svibnja 1994. godine.

Temeljem navedenog sporazuma Općina Oriovac preuzela je 29 stanova u katastarskoj općini Oriovac, 28 stanova u katastarskoj općini Lužani i 4 stana u katastarskoj općini Slavonski Kobaš.

Općina Oriovac do sada nije donijela Odluku o najmu stanova, te ima samo jedan zaključen Ugovor o najmu stanova, a stanove koriste socijalno ugrožena kategorija stanovništva općine Oriovac.

Općina Oriovac ima u planu u kratkom vremenskom periodu urediti odnose sa postojećim najmoprincima i to na način da se po donošenju Odluke o najmu stanova zaključe ugovori o najmu sa zaštićenom najamninom.

5.4. NERAZVRSTANE CESTE

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

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

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

6. UPRAVLJANJE POSLOVNIM UDJELIMA OPĆINE U TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA I USTANOVAMA

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

Ustanova u vlasništvu Općine Oriovac osnovana je sukladno Zakonu o ustanovama i to radi pružanja usluga djeci predškolskog obrazovanja.

Općina Oriovac sudjeluje u vlasničkoj strukturi sljedećih trgovačkih društava i ustanova:

- 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

6.1. DRUGA IMOVINA

Drugu imovinu općine čine:

- materijalna imovina - prirodna bogatstva,
- nematerijalna imovina,
- građevinski objekti,
- postrojenja i oprema,
- umjetnička djela i ostale izložbene vrijednosti,
- nematerijalna proizvedena imovina,
- sitan inventar,
- dugotrajna nefinancijska imovina u pripremi,
- novac, depoziti, jamčevni polozi i drugo,
- vrijednosni papiri,
- potraživanja za prihode poslovanja,
- dionice,
- potraživanja od prodaje nefinancijske imovine.

Sva se imovina upisuje u odgovarajuće knjige osnovnih sredstava i sitnog inventara po kontima i amortizacijskim grupama sa naznačenom nabavnom i knjižnom vrijednosti. Jednom godišnje radi se inventura imovine i usklađuje se vrijednost.

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

Radi učinkovitog upravljanja nekretninama Općina će tijekom 2017. godine ustrojiti registar imovine u koji će se unijeti podaci o svim pojavnim oblicima imovine koje su u vlasništvu Općine. U razdoblju provođenja ove Strategije Općina će kontinuirano voditi i ažurirati podatke u registru imovine.

7. CILJ STRATEGIJE I SMJERNICE ZA NJEZINO OSTVARENJE

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

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

Općina će radi učinkovite provedbe Strategije donositi i godišnji Plan upravljanja nekretninama i to početkom godine za tekuću godinu, ili krajem godine za sljedeću kalendarsku godinu.

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

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

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

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

- konstantno ažuriranje uspostavljene baze nekretnina na način da se mora voditi računa o tome da se u nju upisuju sve nekretnine na kojima je Općina stekla pravo vlasništva (bilo da se radi o kupovini, putem ošasnih postupaka, darovanjem ili nekim sličnim institutom prijenosa prava vlasništva) ili je iste otuđio.
- redovito ažuriranje ostale imovine (pokretna i druga imovina) u za to predviđenim inventurnim popisima i usklađivanje sa knjigovodstvenim evidencijama.
- poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju, te da se njime dalje upravlja i raspolože sukladno zakonskim odredbama proračunskim sredstvima Općine.
- poduzimanje aktivnosti da se zemljište u vlasništvu Općine, a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište, održava pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju na način da se sukladno iskazanom interesu isto dodjeljuje u zakup za poljoprivrednu obradu sukladno zakonskim propisima i internim aktima Općine.
- pridržavanje odredaba Odluke o davanju u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu Općine Oriovac.
- konstantno održavanje poslovnih prostorija i društvenih zgrada sukladno pozitivnim zakonskim propisima posebice imajući u vidu podizanje energetske učinkovitosti prostora kako bi se smanjili troškovi održavanja.
- rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i postupno uvođenje upisa prava vlasništva Općine na uknjiženim i neuknjiženim nekretninama i njihovo evidentiranje u poslovne knjige.
- sustavno usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.

- provođenje aktivnosti za razvrgnuće suvlasničke zajednice na onim nekretninama na kojima postoji suvlasnička zajednica,
- učestalo i žurno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama potrebnim radi realizacije investicijskih projekata i izgradnje komunalne infrastrukture.
- provođenje postupaka prisilne naplate protiv svih subjekata koji ne podmiruju uredno svoje obveze prema Općini Oriovac s bilo koje osnove.
- učestalo praćenje pravnih propisa i usklađivanje općih akata, te njihovo javno objavljivanje na mrežnim stranicama kao i u javnom glasilu Općine Oriovac.

8. ZAKLJUČAK

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