Temeljem članka 55. Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj: 155/23) te članka 47. Statuta Općine Oriovac („Službeni vjesnik Općine Oriovac“ broj 13/24), Načelnik Općine Oriovac podnosi Općinskom vijeću Općine Oriovac slijedeće

IZVJEŠĆE
o provedbi Plana upravljanja imovinom u vlasništvu
Općine Oriovac u 2025. godini

1. Uvod

Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 155/23) određeni su dokumenti upravljanja i raspolaganja imovinom: Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama(dalje u tekstu :Strategija) , Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama(dalje u tekstu: Godišnji plan) i Izvješće o provedbi Plana upravljanja nekretninama i pokretninama(dalje u tekstu: Izvješće). Navedena tri dokumenta ključni su i međusobno povezani dokumenti upravljanja i raspolaganja državnom imovinom, odnosno imovinom JLP(R)S.

Strategijom su određeni dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Oriovac, uvažavajući pri tome gospodarske i razvojne interese Općine Oriovac.

Godišnji planovi Općine Oriovac usklađeni su sa Strategijom, sadrže analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine Oriovac.

Godišnji plan 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 očuvati imovinu, čuvati interese Općine Oriovac kako bi se osigurala kontrola, javni interes i pravično raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Oriovac.

Plan upravljanja donosi se za razdoblje od godinu dana. Obvezni sadržaj Plana upravljanja, podatke koje mora sadržavati i druga pitanja s tim u vezi, propisan je Uredbom o obveznom sadržaju plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 24/14).

Izvješće o provedbi Plana upravljanja prati strukturu svih poglavlja Godišnjeg plan utvrđenih Uredbom o propisanom sadržaju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 24/14).

Slijedom navedenog, izrada svih plansko-upravljačkih dokumenata i praćenje rezultata rada u nadležnosti su Općine Oriovac, te se oni obavljaju transparentno uvažavajući pri tome temeljna načela upravljanja državnom imovinom – načelo javnosti, učinkovitosti, predvidljivosti i odgovornosti.
Ovo Izvješće obuhvaća podatke sa stanjem na dan 31. prosinca 2025. godine.

Općina Oriovac je izradila i javno objavila Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Oriovac za razdoblje od 2023. do 2029. godine i Plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Oriovac za 2025. godinu (dalje u tekstu :Plan upravljanja).

2. Plan upravljanja Trgovačkim društvima/ustanovama

Trgovačka društva kojima je vlasnik/suvlasnik Općina Oriovac znatno pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti i pružaju usluge od javnog interesa. Unatoč svom specifičnom karakteru, ona moraju prilagoditi svoju organizaciju i učinkovito i zakonsko poslovanje.

Općina Oriovac u svom su/vlasništvu ima sljedeće udjele u poduzećima:

Naziv društva	Sjedište društva	Postotak vlasništva Općine Oriovac	Temeljni kapital EUR
Vodovod d.o.o. Slavonski Brod	Slavonski Brod	5,10%	538.848,00
Posavska Hrvatska d.o.o. Slavonski brod	Slavonski Brod	6,16%	8.844,52
Komunalno poduzeće ORIO KOM Oriovac	Oriovac	100 %	2654,46
Oriovačka razvojna agencija ORA	Oriovac	100 %	2654,46

Operativne mjere upravljanja trgovačkim društvima u suvlasništvu Općine Oriovac

Tijekom 2025. godine Općina Oriovac je u okviru upravljanja su/vlasničkim udjelom trgovačkih društava obavljala sljedeće poslove:

1. Kontinuirano prikupljala i analizirala izvješća o poslovanju dostavljena od trgovačkih društava
2. Sukladno Uredbi o izmjenama i dopunama uredbe o sastavljanju i predaji izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila, trgovačka društva u su/vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave do 31. ožujka tekuće godine za prethodnu godinu, dostavljaju Izjavu, popunjeni Upitnik, Plan otklanjanja slabosti i nepravilnosti, Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima utvrđenima prethodne godine .
3. Sudjelovala na skupštinama trgovačkih društava i pratila provedbu odluka skupština trgovačkih društava.

Ustanova dječji vrtić"Ivančica Oriovac"
Općina Oriovac osnivač je Dječjeg vrtića „Ivančica Oriovac"(dalje u tekstu Dječji vrtić) koji djeluje na području Općine Oriovac.
Osnivanjem Ustanove Dječji vrtić provodi se predškolski odgoj i obrazovanje, te skrb o djeci predškolske dobi. Dječji vrtić ima podružnicu u Brodskom Stupniku.
Program obuhvaća programe odgoja, obrazovanja, zdravstvene zaštite, prehrane i socijalne skrbi koji se ostvaruju u Dječjem vrtiću.
Dječjim vrtićem upravlja Upravno vijeće koje ima sedam članova, od kojih su četiri člana imenovana od strane Općine Oriovac i Općine Brodski Stupnik.
Upravno vijeće obavlja poslove sukladno odredbama Zakona o predškolskom odgoju i obrazovanju („Narodne novine" broj 10/97, 107/07, 94/13, 98/19, 57/22, 101/23, 145/23, 145/24, 146/25, 22/26) , koje provodi nadzor nad zakonitošću poslovanja ustanove Dječji vrtić, pregledom i analizom dostavljenih izvješća o poslovanju.

3. Plan upravljanja nekretninama

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Oriovac
Planom upravljanja u 2025. godini definirani su ciljevi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Oriovac.
Jedan od ciljeva u Strategiji je obveza Općine Oriovac da na racionalan i učinkovit način mora upravljati svojim nekretninama na način da one nekretnine koje su potrebne Općini budu stavljene u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju.
Kontinuirano se prati istek ugovora poslovnih prostora kako bi svi bili u uporabi.
U 2025. godini nije bilo slobodnih prostora koji bi se ponudili putem javnog natječaja na korištenje.

Poslovni prostori u zakupu u vlasništvu Općine Oriovac		
Prostor	**Površina u m²**	**Zakupnik**
Poslovni prostor u Slavonskom Kobašu, ulica Kloštarska br.2 u prizemlju Društvenog doma	142,00	BOSO d.o.o. za promet roba, usluga i posredništvo Trgovina Slavonski Kobaš
Poslovni prostor ,Trg hrvatskog preporoda, Oriovac	74.00	FINANCIJSKA AGENCIJA Poslovnica Oriovac
Poslovni prostor Slav.Kobaš Društveni dom	18,00	HRVATSKA POŠTA Poštanski ured Slavonski Kobaš
Poslovni prostor Vladimira Becića bb, Oriovac	57,74	VETERINARSKA AMBULANTA ORIO-VET D.O.O.
Poslovni prostor Vladimira Nazora Lužani	40,00	A 1 HRVATSKA
Poslovni prostor Slav.Kobaš Društveni dom	35,00	HRVATSKA POŠTA Poštanski ured Slavonski Kobaš

Poslovni prostor Trg hrvatskog preporoda 1,Oriovac	51,79	HRVATSKA POŠTA Poštanski ured Oriovac
Poslovni prostor Lužani Društveni dom	44,75	ZAVOD ZA HITNU MEDICINU BRODKO-POSAVSKE ŽUPANIJE Ispostava Lužani
Poslovni prostor Oriovac Zgrada općine	76	MINISTARSTVO ŠUMARSTVA I RIBARSTVA Poljoprivredna savjetodavna služba Oriovac
Poslovni prostor Oriovac zgrada općine	32	BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA Matični ured Oriovac

Krajem 2025. godine pripremljeni su dokumenti za objavu javnog natječaja za prostore koje koriste Udruge s područja Općine Oriovac, koji će biti raspisan tijekom 2026. godine.

Društveni prostori/domovi u vlasništvu Općine
Općina Oriovac je Odlukom o davanju na privremeno korištenje društvenih prostora (domova)i izmjenama iste odluke, u svom vlasništvu uredila uvjete i način davanja na korištenje istih te se po istoj postupa i provodi korištenje.

Stanovi u vlasništvu Općine Oriovac
U 2025. godini snimljeno je stanje stanova u vlasništvu Općine Oriovac.
Općina raspolaže sa 16 stanova :

LUŽANI ,Mijata Stojanovića 16 A-šest stanova

SLAVONSKI KOBAŠ, Kloštarska 3 – tri stana

ORIOVAC ,LUKE ILIĆA 2- jedan stan
VLADIMIRA BECIĆA 19 – jedan stan
TRG HRVATSKOG PREPORODA 1 – jedan stan
FRANKOPANSKA 9 – jedan stan
FRANKOPANSKA 22- jedan stan

CIGLENIK, Slavonska ulica 3 (u domu)- jedan stan

MALINO , Ante Starčevića 1 (kuća) – jedan stan

U 2026. godini će se , sukladno nalogu Revizije ,raspisati natječaji za najam stanova, kao i zaključiti Ugovore sa socijalno ugroženim osobama/ stanarima , koji stanuju u stanovima bez Ugovora.

Građevinsko zemljište u vlasništvu Općine
Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 155/25),zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina.
Na području Općine Oriovac obavljena je katastarska izmjera zemljišta /nekretnina koje se nalaze u naselju Oriovac sjeverno od županijske ceste. Postupak obuhvaća izradu novih katastarskih planova i osnivanje nove zemljišne knjige, čime se usklađuje stvarno stanje na terenu s evidencijama u zemljišnim knjigama.

Nerazvrstane ceste

Prema Zakonu o cestama („Narodne novine"broj 84/11,22/13,54/13,148/13,92/14, 110/19,144/21,114/22,4/23,133/23 i 156/25) nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima, koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim navedenim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu navedenog Zakona.

Općina Oriovac mora na racionalan i učinkovit način upravljati svojim nekretninama, odnosno nerazvrstanim cestama u smislu aktivnosti uređenih Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Općine Oriovac.

Odlukom Općinskog vijeća upravljanje i održavanje nerazvrstanim cestama predano je u nadležnost Komunalnom poduzeću ORIO KOM Oriovac.

Poljoprivredno zemljište

Sukladno odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine" broj 20/18,115/18,98/19,57/22 i 136/25), poljoprivrednim zemljištem smatraju se poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru upisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare.

Općina raspolaže poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske sukladno Programu raspolaganja.

Izrađena je Izmjena i dopuna Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem, koji je upućen u Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva na dobivanje suglasnosti, te potom slijedi usvajanje na sjednici Općinskog vijeća i raspisivanje javnog natječaja za zakup/prodaju poljoprivrednog zemljišta, što se očekuje u drugoj polovici 2026. godine.

4. Upravljanje i raspolaganje nogometnim igralištima

Općina Oriovac prati i nadzire izvršenje godišnjeg programa u sportu, te prati korištenje i utrošak sredstava za Programe. O izvršenju Programa javnih potreba u sportu i utrošku odobrenih sredstava klubovi podnosi se godišnje izvješće Općini Oriovac.

Podaci o vrijednosti nogometnih igrališta u vlasništvu Općine Oriovac

Podaci o vrijednosti nogometnih igrališta u kunama				
Vlasništvo	Naziv igrališta	Vrijednost nogometnog igrališta		
		Nabavna	Otpisana	Sadašnja
Općina Oriovac	**Nogometna igrališta**	**5.100.030,00**	**1.728.696,55**	**3.371.333,45**

5. Plan upravljanja komunalnom infrastrukturom

Sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine"broj 68/1,110/18 i 32/20), komunalnu infrastrukturu čine: nerazvrstane ceste, javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila, javna parkirališta, javne garaže, javne zelene površine, građevine i uređaji javne namjene, javna rasvjeta, groblja i krematoriji na grobljima, te građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza.

Jedinice lokalne samouprave dužne su u donošenju i provođenju programa građenja komunalne infrastrukture i programa održavanja komunalne infrastrukture poštovati javni interes i omogućiti ostvarivanje i zaštitu pojedinačnih interesa na način koji nije u suprotnosti i na štetu javnog interesa (načelo zaštite javnog interesa), što je i učinjeno.

Općina Oriovac ustrojila je Registar komunalne infrastrukture koji se po potrebi nadopunjava novim podacima.

6. Prodaja/kupovina nekretnina

U 2025. godini Općina je izradila sedam procjeniteljskih elaborata od stane ovlaštenog sudskog procjenitelja ,na koje je suglasnost dalo Procjeniteljsko povjerenstvo za tržište nekretnina na području Brodsko posavske županije, koje je temelj za daljnje raspolaganje istima.

U 2025. godini Općina Oriovac je zaključila Ugovor o kupovini zemljišta u K.O. Oriovac k.č.br.228 i 229 za potrebe proširenja groblja u Oriovcu.
Također, kupljeno je zemljište u K.O. Oriovac, k.č.br. 2663 za potrebe parkirališta stadiona Nogometnog kluba Oriolik.

Rješavani su zahtjevi i prijedlozi osoba javnog prava za osnivanje prava služnosti, prava građenja i slično (primjerice Hrvatski telekom, HEP i slično) za investicije razvoja javne infrastrukture.

7. Rješavanja imovinsko- pravnih i drugih odnosa vezanih uz infrastrukturne projekte

Jedan od osnovnih zadataka u rješavanju prijepora oko zahtjeva koje jedinice lokalne i područne samouprave imaju prema Republici Hrvatskoj je u rješavanju suvlasničkih odnosa u kojima se međusobno nalaze.

U 2024/2025. godini na području Općine Oriovac obavljena je izmjera za dio k.o. Oriovac (brdski dio) u svrhu izrade katastra nekretnina i obnove zemljišnih knjiga.

Potreba za pokretanjem nove katastarske izmjere je proizašla prvenstveno zbog nedovoljno točnih evidencija katastra i zemljišne knjige, nesklada stvarnog stanja s postojećim evidencijama te mnogobrojni neriješeni imovinsko-pravni odnosi koji su nositeljima prava otežavali upravljanje nekretninama u njihovom vlasništvu.

8. Godišnji plan vođenja Registar imovine

Jedan od prioritetnih ciljeva je formiranje Registra imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Oriovac raspolaže. Uspostava sveobuhvatnog popisa imovine bitna je za učinkovito upravljanje imovinom.

Općina Oriovac je uspostavila Registar imovine.

Tijekom 2025.godine evidencija imovine je ažurirana sukladno zaprimljenim dokumentima od Općinskog suda o promjeni vlasništva te kupnji ili prodaji nekretnina.

9. Provođenje postupka procjene imovine u vlasništvu Općine Oriovac

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) regulirana je procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj. 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.

Procijenjena vrijednost imovine, odnosno pojedinih jedinica imovine rezultat je sveobuhvatnog istraživanja tržišnih cijena za pojedine vrste imovine, odnosno nekretnina na pojedinom području, u ovom slučaju na području Općine Oriovac.

Ciljevi provođenja postupka procjene imovine u vlasništvu Općine Oriovac su:

- Procjena potencijala imovine Općine Oriovac mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja,

Prodaji nekretnina prethodi procjena tržišne vrijednosti nekretnine koju utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske struke temeljem elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina. Elaborat mora biti izrađen sukladno zakonskim propisima uz suglasnost Procjeniteljskog povjerenstva za tržište nekretnina na području Brodsko posavske županije.

10. Postupci vezanih uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Oriovac

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“ broj 25/13,85/15,69/22) Općina na svojoj službenoj stranici objavljuje sve zakonom propisane akte. Objavljuju se svi dokumenti bitni za upravljanje i raspolaganje imovinom za koje postoji i obveza ažuriranja.

Javnosti je na raspolaganju i službenik za informiranje koji postupa u aktivnostima i podacima vezanima uz imovinu na temelju upućenog zahtjeva za pristup informacijama prema Zakonu o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“, broj 25/13, 85/15, 69/22).

Sudionici javnosti mogli su se putem internetske stranice kontinuirano informirati o svim novostima, otvorenim natječajima te ostalim informacijama vezanih za upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Oriovac.

11. Zahtjevi za darovanje nekretnina upućeni ministarstvu državne imovine/ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

U 2025. godini Općina nije u Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, odnosno u Brodsko posavsku županiju kojoj je isto dano u nadležnost, nije upućivala zahtjeve za darovanje nekretnina .

12. Zaključak

Općina Oriovac je tijekom 2025. godine provela utvrđene obveze navedene u Godišnjem planu upravljanja imovinom od rješavanja imovinsko-pravnih poslova, geodetskih izmjera/elaborata, procjene vrijednosti imovine i ostalo.
U 2026. godini će se nastaviti radnje vezano uz upravljanje imovinom, te će se ažurirati i popunjavati Registar imovine Općine Oriovac.

KLASA: 406-06/26-07/4
URBROJ: 2178-10-01-26-2
Oriovac,13.08.2026. godine

NAČELNIK

Antun Pavetić