



# **S T R A T E G I J A**

## **UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE FERDINANDOVAC ZA RAZDOBLJE OD 2023. DO 2029. GODINE**

Ferdinandovac, siječanj 2023.

## SADRŽAJ

|                                                                                                                                                                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. UVOD .....</b>                                                                                                                                                                                                  | <b>5</b>  |
| <b>2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR .....</b>                                                                                                                                                             | <b>7</b>  |
| 2.1. Zakoni i drugi propisi.....                                                                                                                                                                                      | 7         |
| 2.2. Obuhvat oblika općinske imovine .....                                                                                                                                                                            | 11        |
| 2.3. Načela upravljanja imovinom Općine Ferdinandovac sukladno važećem zakonskom okviru .....                                                                                                                         | 12        |
| <b>3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE FERDINANDOVAC .....</b>                                                                                                       | <b>14</b> |
| 3.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela čiji je imatelj Općina Ferdinandovac.....                                                                                                       | 14        |
| 3.2. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Ferdinandovac.....                                                                                                                                          | 15        |
| 3.2.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima i stanovima u vlasništvu Općine Ferdinandovac.....                                                                                                                    | 17        |
| 3.2.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Ferdinandovac.....                                                                                                           | 18        |
| 3.2.3. Analiza upravljanja i raspolaganja nogometnim igralištem u vlasništvu Općine Ferdinandovac.....                                                                                                                | 20        |
| 3.2.4. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Ferdinandovac namijenjenim prodaji.....                                                                                                                   | 25        |
| 3.2.5. Analiza neprocijenjenih nekretnina u vlasništvu Općine Ferdinandovac.....                                                                                                                                      | 25        |
| 3.2.6. Analiza zahtjeva za darovanje nekretnina upućenih Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.....                                                                                      | 26        |
| 3.2.7. Nekretnine Republike Hrvatske i lokalna i područna (regionalna) samouprava.....                                                                                                                                | 27        |
| 3.2.8. Stanje dokumentacije o nekretninama.....                                                                                                                                                                       | 29        |
| 3.3. Analiza upravljanja i raspolaganja ostalom imovinom i koncesijama.....                                                                                                                                           | 30        |
| 3.3.1. Mineralne sirovine.....                                                                                                                                                                                        | 30        |
| 3.3.2. Poljoprivredno zemljište.....                                                                                                                                                                                  | 30        |
| 3.4. Zaključna razmatranja o postojećem stanju upravljanja općinskom imovinom .....                                                                                                                                   | 31        |
| <b>4. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM .....</b>                                                                                                                                                   | <b>33</b> |
| 4.1. Vizija upravljanja općinskom imovinom .....                                                                                                                                                                      | 33        |
| 4.2. Strateški cilj upravljanja općinskom imovinom .....                                                                                                                                                              | 34        |
| <b>5. KASKADIRANJE STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM.....</b>                                                                                                                                           | <b>35</b> |
| 5.1. Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Ferdinandovac“ .....                                                                                                                  | 37        |
| 5.2. Poseban cilj 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Ferdinandovac kao (su)vlasnika trgovačkih društava“ .....                                                                    | 38        |
| 5.3. Poseban cilj 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“ ..... | 40        |
| 5.4. Poseban cilj 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ .....                                                                                                                         | 41        |
| 5.5. Poseban cilj 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Ferdinandovac“ .....                                                                           | 42        |
| 5.6. Poseban cilj 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ .....                                                                                                           | 44        |

|                                                                                                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.7. Poseban cilj 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Ferdinandovac“ ..... | 45        |
| <b>6. ZAKLJUČAK .....</b>                                                                                                                    | <b>47</b> |
| <b>7. IZVORI PODATAKA.....</b>                                                                                                               | <b>50</b> |

## POPIS TABLICA

|                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Tablica 1. Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Ferdinandovac .....</i>                                                                                                                                                                    | <i>14</i> |
| <i>Tablica 2. Podaci o poslovnim prostorima i stanovima u vlasništvu Općine Ferdinandovac .....</i>                                                                                                                                                | <i>17</i> |
| <i>Tablica 3. Podaci o nogometnom igralištu na području Općine Ferdinandovac te o vlasništvu nad njim prema stanju u zemljišnim knjigama početkom 2023. godine.....</i>                                                                            | <i>22</i> |
| <i>Tablica 4. Podaci o vrijednosti nogometnog igrališta u vlasništvu Općine Ferdinandovac koncem 2022. godine.....</i>                                                                                                                             | <i>22</i> |
| <i>Tablica 5. Podaci o nogometnom klubu i broju sportaša, korisnika nogometnog igrališta u vlasništvu Općine Ferdinandovac koncem 2022. godine .....</i>                                                                                           | <i>23</i> |
| <i>Tablica 6. Ciljevi u učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima u vlasništvu lokalnih jedinica .....</i>                                                                                                      | <i>23</i> |
| <i>Tablica 7. Nekretnine u vlasništvu Općine Ferdinandovac za koje se planira prodaja.....</i>                                                                                                                                                     | <i>25</i> |
| <i>Tablica 8. Razvojni projekti Općine Ferdinandovac.....</i>                                                                                                                                                                                      | <i>31</i> |
| <i>Tablica 9. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Ferdinandovac“ .....</i>                                                                                                                   | <i>37</i> |
| <i>Tablica 10. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Ferdinandovac kao (su)vlasnika trgovačkih društava“ .....</i>                                                                    | <i>39</i> |
| <i>Tablica 11. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“ .....</i> | <i>41</i> |
| <i>Tablica 12. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ .....</i>                                                                                                                         | <i>42</i> |
| <i>Tablica 13. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Ferdinandovac“ .....</i>                                                                           | <i>43</i> |
| <i>Tablica 14. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ .....</i>                                                                                                           | <i>44</i> |
| <i>Tablica 15. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Ferdinandovac“ .....</i>                                                                          | <i>45</i> |

## POPIS SLIKA

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Slika 1. Strateško usmjerenje upravljanja općinskom imovinom .....</i>         | <i>33</i> |
| <i>Slika 2. Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja općinskom imovinom.....</i> | <i>36</i> |

## 1. UVOD

Strategiju upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Ferdinandovac za razdoblje od 2023. do 2029. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Općinsko vijeće Općine Ferdinandovac.

U Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) propisano je da lokalne jedinice, osim financijskim sredstvima (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima), upravljaju i raspolažu pokretninama i nekretninama (upravne zgrade, poslovni prostori, objekti komunalne infrastrukture, školski, zdravstveni, kulturni i sportski objekti, igrališta i druge nekretnine). Prema odredbama spomenutog Zakona, lokalna jedinica je dužna pokretninama i nekretninama upravljati, koristiti ih i raspolagati njima pažnjom dobrog gospodara. U Zakonu o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18) navodi se da upravljanje i raspolaganje imovinom mora biti predvidljivo, a predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima. Strategijom upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. - 2025. (»Narodne novine«, broj 96/19) navedeno je da za upravljanje i raspolaganje imovinom lokalnih jedinica potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Strategija se izrađuje sukladno člancima 15. i 18. Zakona o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18), a određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Ferdinandovac.

Cilj ove Strategije je dugoročno osigurati održivo, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Ferdinandovac u skladu s općim ciljem Strateškog plana Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine za razdoblje 2020. - 2022. godine. Održivost je važna za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Istodobno, cilj je osigurati da imovina Općine Ferdinandovac bude u službi gospodarskog rasta.

Upravljanje imovinom Općine Ferdinandovac podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast. Općina Ferdinandovac osigurava kontrolu nad svojom imovinom i prihodima koji se mogu koristiti za opće dobro i važan su instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva.

Učinkovito upravljanje imovinom Općine Ferdinandovac potiče razvoj gospodarstva i značajno je za njegovu stabilnost, a istodobno doprinosi boljoj kvaliteti života svojih građana.

Upravljanje imovinom uključuje brigu i aktivnosti za sve oblike imovine kojima Općina Ferdinandovac raspolaže. Gospodarski i razvojni interesi Općine Ferdinandovac

odredit će ekonomske koristi koje Općina može imati od korištenja pojedinog oblika imovine.

Procjena potencijala imovine Općine Ferdinandovac mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja. Izrada evidencije imovine je početak, a ocjena njenog razvojnog potencijala i procjena vrijednosti je sljedeća aktivnost.

Važan preduvjet realizacije Strategije je donošenje potrebnih akata, kojima će se dodatno urediti različiti i brojni pojavnici oblici imovine Općine Ferdinandovac.

Glavno je polazište kako vlasnik općinske imovine može biti jedino Općina Ferdinandovac, kao jedinica lokalne samouprave. Vlasništvo je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugog od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima i zakonskim ograničenjima. Vlasništvo podrazumijeva posjedovanje (vršenje faktične vlasti na stvari), uporabu i održavanje, korištenje (uporaba i ubiranje plodova ili koristi koje stvar daje) te raspolaganje (pravo da se stvar otuđi ili optereti), a sukladno članku 30. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17). Sukladno odredbama spomenutog Zakona vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Upravljanje imovinom su sve sustavne i koordinirane aktivnosti i prakse kojima organizacija (u ovom slučaju Općina Ferdinandovac) optimalno i održivo upravlja svojom fizičkom imovinom i njihovom udruženom uspješnošću, rizicima i rashodima u tijeku njihova životnog ciklusa u svrhu ostvarivanja svojega organizacijskog strateškog plana.

Jedan od temeljnih ciljeva Općine Ferdinandovac je uspostava i izgradnja kvalitetnog sustava integralnog upravljanja imovinom kojem će se posvetiti posebna pažnja.

Na temelju odredbi članaka 19. i 21. Zakona o Državnom uredu za reviziju (»Narodne novine«, broj 25/19), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Koprivničko - križevačkoj županije. Izvješće o obavljenoj reviziji – upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Koprivničko - križevačkoj županije (dalje u tekstu: Izvješće o obavljenoj reviziji) objavljeno je u siječnju 2016. godine i nalazi se na Internet stranici Državnog ureda za reviziju.

U ostvarivanju temeljnih dugoročnih ciljeva Općina Ferdinandovac vodit će se preporukama koje su navedene u Izvješću o obavljenoj reviziji koja sadrži nalaz i preporuke.

## **2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR**

### **2.1. Zakoni i drugi propisi**

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje imovinom propisano je brojnim zakonskim i podzakonskim aktima. Kako postojeći normativni okvir brojnim zakonima i podzakonskim aktima uređuje područje stjecanja, upravljanja, raspolaganja i korištenja imovinom u vlasništvu Općine Ferdinandovac, svjesni smo nemogućnosti normativnog objedinjavanja upravljanja cjelokupnom imovinom u vlasništvu Općine Ferdinandovac u jednom propisu.

U nastavku se iznose najvažniji zakoni i podzakonski akti kojima je regulirano stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje imovinom u vlasništvu Općine Ferdinandovac.

#### ***Ustav i Zakoni:***

- Ustav Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),
- Zakon o arhivskom gradivu i arhivima (»Narodne novine«, broj 61/18, 98/19, 114/22),
- Zakon o cestama (»Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23),
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (»Narodne novine«, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, broj 112/18, 39/22),
- Zakon o Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave (»Narodne novine«, broj 18/13, 127/13, 74/14, 98/19, 41/21),
- Zakon o gradnji (»Narodne novine«, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o građevinskoj inspekciji (»Narodne novine«, broj 153/13),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (»Narodne novine«, broj 74/14, 69/17, 98/19),
- Zakon o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 120/16, 114/22),
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu (»Narodne novine«, broj 78/12, 152/14, 114/18),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine«, broj 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o koncesijama (»Narodne novine«, broj 67/17, 107/20),
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20),
- Zakon o najmu stanova (»Narodne novine«, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20),

- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (»Narodne novine«, broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19),
- Zakon o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine« broj 112/18),
- Zakon o obrani (»Narodne novine«, broj 73/13, 75/15, 27/16, 110/17, 30/18, 70/19),
- Zakon o obveznim odnosima (»Narodne novine«, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22),
- Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje (»Narodne novine«, broj 78/15, 118/18, 110/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine«, broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom i prekršajem (»Narodne novine«, broj 145/10, 70/17),
- Zakon o poticanju ulaganja (»Narodne novine«, broj 63/22),
- Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (»Narodne novine«, broj 121/17, 98/19, 84/21),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15),
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (»Narodne novine«, broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 02/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02),
- Zakon o proračunu (»Narodne novine«, broj 144/21),
- Zakon o prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19),
- Zakon o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika (»Narodne novine«, broj 52/18, 52/19, 30/21),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 78/15, 102/19),
- Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 123/17, 151/22),
- Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 29/18, 114/18),
- Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita (»Narodne novine«, broj 31/11),
- Zakon o šumama (»Narodne novine«, broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20),
- Zakon o trgovačkim društvima (»Narodne novine«, broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22),
- Zakon o tržištu kapitala (»Narodne novine«, broj 65/18, 17/20, 83/21),



- Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (»Narodne novine«, broj 50/20),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18),
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (»Narodne novine«, broj 80/11, 144/21),
- Zakon o ustanovama (»Narodne novine«, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19, 151/22),
- Zakon o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave (»Narodne novine«, broj 85/20),
- Zakon o Vladi Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 150/11, 119/14, 93/16, 116/18, 80/22),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
- Zakon o vodama (»Narodne novine«, broj 66/19, 84/21),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15, 112/18),
- 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, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22),
- Zakon o zaštiti okoliša (»Narodne novine«, broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18, 118/18),
- Zakon o zaštiti na radu (»Narodne novine«, broj 71/14, 118/14, 154/14, 94/18, 96/18),
- Zakon o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, broj 63/19, 128/22).

#### ***Podzakonski propisi i drugi akti:***

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (»Narodne novine«, broj 88/17),
- Pravilnik o evidencijama u arhivima (»Narodne novine«, broj 90/02, 106/07),
- Pravilnik o geodetskom projektu (»Narodne novine«, broj 12/14, 56/14),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (»Narodne novine«, broj 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 74/22),
- Pravilnik o katastarskoj izmjeri i tehničkoj reambulaciji (»Narodne novine«, broj 147/08),
- Pravilnik o katastru zemljišta (»Narodne novine«, broj 84/07, 148/09),
- Pravilnik o korištenju javnog arhivskog gradiva (»Narodne novine«, broj 121/19),
- Pravilnik o kontroli energetske certifikata zgrade i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (»Narodne novine«, broj 73/15, 54/20),
- Pravilnik o kontroli projekata (»Narodne novine«, broj 32/14, 72/20),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 79/14),

- Pravilnik o načinu provedbe stručnog nadzora građenja, obrascu, uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika te o sadržaju završnog izvješća nadzornog inženjera (»Narodne novine«, broj 111/14, 107/15, 20/17, 98/19, 121/19),
- Pravilnik o obveznom sadržaju idejnog projekta (»Narodne novine«, broj 118/19, 65/20)
- Pravilnik o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina (»Narodne novine«, broj 118/19, 65/20),
- Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (»Narodne novine«, broj 78/13),
- Pravilnik o osobama ovlaštenim za energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (»Narodne novine«, broj 73/15, 133/15, 60/20, 78/21),
- Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima (»Narodne novine«, broj 86/07, 148/09),
- Pravilnik o potrebnim znanjima iz područja upravljanja projektima (»Narodne novine«, broj 85/15),
- Pravilnik o predaji arhivskog gradiva arhivima (»Narodne novine«, broj 90/02),
- Pravilnik o Registru koncesija (»Narodne novine«, broj 01/18),
- Pravilnik o registru prostornih jedinica (»Narodne novine«, broj 37/20),
- Pravilnik o tehničkom pregledu građevine (»Narodne novine«, broj 46/18, 98/19),
- Pravilnik o upisu u razred revidenata (»Narodne novine«, broj 50/20)
- Pravilnik o uvjetima smještaja, opreme, zaštite i obrade arhivskog gradiva te broju i strukturi stručnog osoblja arhiva (»Narodne novine«, broj 121/19),
- Pravilnik o vrednovanju te postupku odabiranja i izlučivanja arhivskog gradiva (»Narodne novine«, broj 90/02),
- Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste (»Narodne novine«, broj 53/02, 20/17),
- Pravilnik o zaštiti i čuvanju arhivskog i registraturnog gradiva izvan arhiva (»Narodne novine«, broj 63/04, 106/07),
- Pravilnik o nadzoru nad provedbom Zakona o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 65/17),
- Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 95/18),
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 95/18),
- Uredba o izgledu i sadržaju standardnih obrazaca i objavama koncesija (»Narodne novine«, broj 20/13),
- Uredbu o standardnim obrascima za koncesije i njihovoj objavi (»Narodne novine«, broj 100/17),

- Uredba o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 137/12, 78/15),
- Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba (»Narodne novine«, broj 127/13),
- Uredba o načinima raspolaganja dionicama i udjelima (»Narodne novine« broj 95/18),
- Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine« broj 127/13),
- Uredba o objavama javne nabave (»Narodne novine«, broj 10/12),
- Uredba o obveznom sadržaju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 24/14),
- Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 10/14, 95/15),
- Uredba o poticanju ulaganja (»Narodne novine«, broj 31/16, 02/19, 146/20),
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 74/14),
- Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 28/19),
- Uredba o raspolaganju nekretninama koje se daju na korištenje tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna te drugim osobama (»Narodne novine«, broj 80/11),
- Uredbu o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba (»Narodne novine«, broj 127/13),
- Uredba o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20),
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (»Narodne novine«, broj 40/97, 117/05),
- Naputak o izradi nacrtu akata u postupku izdavanja akata na temelju Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji te provedbi tih postupaka elektroničkim putem (»Narodne novine«, broj 56/14),
- Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Republike Hrvatske na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro (Povjerenstvo VRH 30/06/15).

## **2.2. Obuhvat oblika općinske imovine**

U nizu zakona može se sagledati veći broj oblika imovine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Oni ukazuju na bogatstvo i raznolikost te veliki potencijal ove imovine. Očekivane koristi od upotrebe imovine moraju postati važnim motivom aktivnosti i biti pažljivo naznačeni u svim razvojnim strategijama i operativnim planovima.

Pojavni oblici imovine kojima Općina Ferdinandovac raspolaže su sljedeći:

- poljoprivredno zemljište,
- građevinsko zemljište,
- poslovni prostori u vlasništvu Općine Ferdinandovac,
- groblja i mrtvačnice,
- ceste,
- sportski objekti,
- imovina u obliku poslovnih udjela u trgovačkim društvima,
- prihodi proračuna koji se ostvaruju na temelju naplaćivanja naknada za korištenje imovine,
- potraživanja Općine prema fizičkim i pravnim osobama,
- ostali pojavni oblici imovine u vlasništvu.

### **2.3. Načela upravljanja imovinom Općine Ferdinandovac sukladno važećem zakonskom okviru**

Općina Ferdinandovac svojom imovinom treba upravljati učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladno načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

**Načelo odgovornosti** - osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i raspolaganja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

**Načelo javnosti** - upravljanja imovinom osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u propisima i drugim aktima koji se donose na temelju Zakona o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18) te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja imovinom u Strategiji upravljanja imovinom i Godišnjem planu upravljanja imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju imovinom.

**Načelo ekonomičnosti** - imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Republike Hrvatske.

**Načelo predvidljivosti** - upravljanje i raspolaganje imovinom mora biti predvidljivo za uprave, dioničare i članove trgovačkih društava u kojima dionicama i poslovnim udjelima upravlja tijelo kojemu je ta ovlast dana u nadležnost, odnosno za suvlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na nekretninama i ostalim pojavnim oblicima imovine. Predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. do 2025. godine te na Izvješće o obavljenoj reviziji i na odredbe odluka donesenih u vezi s upravljanjem imovinom.

Republika Hrvatska upućuje na potrebu radikalno drugačije upotrebe imovine u državnom vlasništvu pa tako i imovine u vlasništvu Općine Ferdinandovac. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je svih strukturnih reformi koje moraju osigurati bolji život svojim građanima.

Načelo učinkovitosti (»dobroga gospodara«) predstavlja učinkovito upravljanje svim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Općine Ferdinandovac iz čega proizlazi potreba za aktiviranjem nekretnina u vlasništvu Općine te postavljanje u funkciju gospodarskog razvoja.

Osnovna pretpostavka za promjene u učinkovitijem korištenju imovine u vlasništvu Općine Ferdinandovac jest jačanje svijesti da imovina mora biti u funkciji stvaranja novih i dodanih vrijednosti, a ne trošak i teret koji opterećuje i koči razvoj.

Prema dostupnim informacijama, dio razvijenih zemalja iz okruženja Republike Hrvatske uspješno gospodari svojom imovinom na principima »ekonomske koristi«, stvarajući dobit i ostvarujući zadovoljavajuću zaposlenost. Iz suvremenih ekonomskih kretanja, po svemu sudeći, za uspjeh upravljanja imovinom u suvremenoj ekonomiji nije presudan tip vlasništva već kvaliteta upravljanja istom.

Općina Ferdinandovac treba postupati kao dobar gospodar i pratiti preporuke Revizije, a da bi se to ostvarilo, potrebno je osigurati stručne, tehničke, kadrovske i organizacijske uvjete. Općina Ferdinandovac teži organizirati se na potpuno novi način u upravljanju imovinom te, kao uspješan gospodar, poduzima radnje i poslove u skladu s jasnim nacionalnim i ekonomskim ciljevima.

Strategija nalaže u svojim smjernicama imatelju imovine posjedovanje vjerodostojnog uvida u opseg i strukturu imovine, što zahtjeva konkretne, točne i redovito ažurirane podatke o svim pojavnim oblicima imovine kojom raspolaže.

## **2.4. Akti strateškog planiranja**

### **Strategije i Strateški programi u vlasništvu Općina Ferdinandovac:**

- Strategija razvoja Općine Ferdinandovac za razdoblje od 2014. do 2020. godine (»Službeni glasnik Koprivničko – križevačke županije«, broj 22/16)
- Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Ferdinandovac za razdoblje od 2018. do 2021. godine

### 3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE FERDINANDOVAC

#### 3.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela čiji je imatelj Općina Ferdinandovac

Tablica 1. Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Ferdinandovac

| Trgovačka društva i pravne osobe od posebnog interesa za Općinu Ferdinandovac |                                            | Temeljni kapital                      | % vlasništva Općine Ferdinandovac |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| 1.                                                                            | KOMUNALIJE d.o.o., Đurđevac                | 1.721.500,00 kuna/<br>228.482,31 euro | 5,95%                             |
| 2.                                                                            | KOMUNALNE USLUGE ĐURĐEVAC d.o.o., Đurđevac | 20.000,00 kuna/<br>2.654,46 euro      | 1,00%                             |
| 3.                                                                            | DRAVA KOM d.o.o., Virje                    | 620.000,00 kuna/<br>82.288,14 euro    | 10,164%                           |

Postupanje Općine Ferdinandovac kao (su)vlasnika detaljnije definiraju:

- Zakon o trgovačkim društvima (»Narodne novine«, broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 78/15, 102/19),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18),
- Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Ferdinandovac,
- Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Ferdinandovac.

Dugoročna očekivanja od trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Ferdinandovac odredit će se planom upravljanja uvažavajući:

- strategiju poslovanja i razvoja trgovačkih društava,
- kapitalne strukture trgovačkih društava,
- pristup izvoru financiranja,
- izvedena i planirana ulaganja.

Ukupni prihodi za sva poduzeća u 2021. godini bili su 48.214.413,00 kuna/6.399.152,30 eura<sup>1</sup>. Najviši prihodi ostvareni su u trgovačkom društvu KOMUNALIJE d.o.o., Đurđevac i to u iznosu od 32.247.715,00 kuna/4.280.007,30 eura.

Ukupan broj zaposlenika u svim poduzećima je 102. Najviše zaposlenih tijekom 2021. godine bilo je u društvu KOMUNALNE USLUGE ĐURĐEVAC d.o.o., odnosno 50 zaposlenih. Društvo KOMUNALIJE d.o.o. imalo je 38 zaposlenika, a društvo DRAVA KOM d.o.o. imalo je 14 zaposlenih osoba.

<sup>1</sup> Podaci se odnose na ukupno poslovanje društava bez obzira na postotak vlasništva Općine Ferdinandovac i ostalih imatelja.

### **3.2. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Ferdinandovac**

Postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Ferdinandovac opisan je u uvodnom dijelu Strategije, a uočena je težnja da se upravljanje imovinom obavlja transparentno i odgovorno, profesionalno i učinkovito, u skladu sa zakonskom regulativom.

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Općine Ferdinandovac imaju Općinsko vijeće i Općinski načelnik, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Općinsko vijeće, odnosno načelnik stječu, otuđuju, raspolazu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine Ferdinandovac pažnjom dobrog gospodara u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana. Postojeći model upravljanja nekretninama normiran je putem zakonskih i podzakonskih akata, a normizacija je sprovedena i internim aktima, tj. donošenjem odluka Općine Ferdinandovac iz područja upravljanja imovinom.

Općina Ferdinandovac izradila je Registar imovine kako bi na jednom mjestu imala uvid u nekretnine s kojima upravlja i raspolaze te osigurala funkcionalnost, transparentnost i iskoristivost imovinskih resursa. Registar imovine Općine Ferdinandovac izrađen je u skladu s Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20).

Akti kojima je uređeno upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Ferdinandovac:

- Statut Općine Ferdinandovac (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije, broj 06/13),
- Odluka o prijenosu i prodaji poslovnog udjela u trgovačkom društvu Komunalne usluge Đurđevac d.o.o. (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije, broj 18/13),
- Odluka o prijenosu prava vlasništva nad komunalnim vodnim građevinama u Općini Ferdinandovac (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije, broj 18/13),
- Odluka o izmjenama Odluke o priključenju na komunalne vodne građevine za javnu vodoopskrbu na području Općine Ferdinandovac (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije, broj 19/13),
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Ferdinandovac (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije, broj 05/15),
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Ferdinandovac (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije, broj 14/16),
- Odluka o usvajanju Strategije razvoja Općine Ferdinandovac za razdoblje od 2014. do 2020. godine (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije, broj 22/16),

- Odluka o uvjetima, mjerilima te postupku za davanje u najam stanova u vlasništvu Općine Ferdinandovac (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije, broj 21/17),
- Odluka o načinu raspolaganja, korištenja i upravljanja nekretninama te poslovnim udjelima i dionicama u vlasništvu Općine Ferdinandovac (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije, broj 21/17),
- PRAVILNIK o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Općine Ferdinandovac na korištenje udrugama na području Općine Ferdinandovac (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije, broj 21/17),
- Odluka o uspostavi registra imovine Općine Ferdinandovac KLASA: 021-05/17-01/59, URBROJ: 2137/15-17-1 od 13. prosinca 2017. godine,
- Statutarna Odluka o izmjenama i dopunama Statuta Općine Ferdinandovac (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije, broj 01/18),
- Odluka o dopuni Odluke o priključenju na komunalne vodne građevine za javnu vodoopskrbu na području Općine Ferdinandovac (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije, broj 01/18),
- Odluka o sudjelovanju Općine Ferdinandovac u osnivanju trgovačkog društva Drava – Kom d.o.o. (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije, broj 17/18),
- Odluka o agrotehničkim mjerama i mjerama za uređenje i održavanje rudina te mjerama zaštite od požara na poljoprivrednom zemljištu na području Općine Ferdinandovac (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije, broj 06/19),
- Odluka o raspisivanju Javnog natječaja za zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Ferdinandovac (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije, broj 15/19),
- Statutarna odluka o izmjenama Statuta Općine Ferdinandovac (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije, broj 05/20),
- Odluka o upravljanju i davanju na korištenje sportskih objekata u vlasništvu Općine Ferdinandovac (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije, broj 08/20),
- Odluka o izboru najpovoljnije ponude za zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Ferdinandovac (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije, broj 21/20),
- Odluka o izmjenama i dopuni Odluke o agrotehničkim mjerama i mjerama za uređenje i održavanje rudina te mjerama zaštite od požara na poljoprivrednom zemljištu na području Općine Ferdinandovac (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije, broj 24/20),
- Cjenik privremenog i povremenog korištenja sportskih objekata Općine Ferdinandovac KLASA: 406-01/20-01/03, URBROJ: 2137/15-02-20-3 od 30. travnja 2020. godine,
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Ferdinandovac (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije, broj 04/21),



- Odluka o sufinanciranju rušenja i uklanjanja ruševnih objekata na području Općine Ferdinandovac u 2022. godini (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije, broj 14/22),
- Odluka o sufinanciranju rušenja i uklanjanja ruševnih objekata na području Općine Ferdinandovac u 2023. godini (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije, broj 40/22),
- Odluka o uvjetima, načinu i cijeni korištenja prostorija javnih objekata u vlasništvu Općine Ferdinandovac KLASA: 940-02/22-01/1, URBROJ: 2137-15-22-2 od 7. ožujka 2022. godine.

### 3.2.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima i stanovima u vlasništvu Općine Ferdinandovac

Općina Ferdinandovac u vlasništvu, kao dio portfelja nekretnina, ima poslovne prostore i stanove. Strategijom i Planom upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Ferdinandovac svakako treba predvidjeti i povećanje postotka iskorištenosti poslovnih prostora i stanova. Ovim aktivnostima je ključno postići maksimalnu racionalnost i kontrolu troškova s jedne strane, a s druge strane pomnim planiranjem tekućega održavanja i investicija od strane korisnika postići dugoročno zadržavanje vrijednosti nekretnina.

Općina Ferdinandovac upravlja i raspolaže s poslovnim prostorima i stanovima u svom vlasništvu na način da su isti dani u najam. Prostor za rad općinske uprave nalazi se na adresi Trg slobode 28, 48356 Ferdinandovac, k.č. br. 152, k.o. Ferdinandovac, ukupne površine 1356 m<sup>2</sup>.

Preostali poslovni prostori dani su u zakup trgovačkim društvima i drugim pravnim subjektima.

*Tablica 2. Podaci o poslovnim prostorima i stanovima u vlasništvu Općine Ferdinandovac*

| Zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Ferdinandovac                                        |                           |                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Poslovni prostor općinske Uprave                                                                  |                           |                                                                                   |
| Prostor                                                                                           | Površina u m <sup>2</sup> | Namjena                                                                           |
| Prostor općinske Uprave<br>Ferdinandovac<br>Trg slobode 28,<br>k.č. br. 152<br>k.o. Ferdinandovac | 170,00 m <sup>2</sup>     | Poslovni prostor za potrebe rada općinske Uprave                                  |
| Ostali poslovni prostori                                                                          |                           |                                                                                   |
| Prostor                                                                                           | Površina u m <sup>2</sup> | Namjena                                                                           |
| Croatia osiguranje d.d.<br>Trg slobode 28,<br>k.č. br. 152<br>k.o. Ferdinandovac                  | 14,50 m <sup>2</sup>      | Poslovni prostor osigurateljske tvrtke koji se nalazi u prizemlju općinske zgrade |
| Hrvatska pošta<br>Trg slobode 28,<br>k.č. br. 152                                                 | 68,25 m <sup>2</sup>      | Poslovni prostor Hrvatske pošte koji se nalazi u prizemlju općinske zgrade        |

|                                                                                                             |                           |                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| k.o. Ferdinandovac                                                                                          |                           |                                                                                                                                                                                                                              |
| Telefonska centrala<br>Trg slobode 28,<br>k.č. br. 152<br>k.o. Ferdinandovac                                | 18,50 m <sup>2</sup>      | Poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju općinske zgrade, ulaz s dvorišne strane.                                                                                                                                         |
| Privatna ordinacija dentalne medicine<br>Trg slobode 29,<br>k.č. br. 153/1<br>k.o. Ferdinandovac            | 50,08 m <sup>2</sup>      | Poslovni prostor privatne ordinacije dentalne medicine koji se nalazi u prizemlju društvenog doma, desno od glavnog ulaza                                                                                                    |
| Poslovni prostor<br>Trg slobode 30,<br>k.č. br. 154/1<br>k.o. Ferdinandovac                                 | 58,21 m <sup>2</sup>      | Poslovni prostor koji se nalazi na prostoru stare ljekarne, bočni ulaz s južne dvorišne strane                                                                                                                               |
| Poslovni prostor<br>Trg slobode 35,<br>k.č. br. 4<br>k.o. Ferdinandovac                                     | 124,21 m <sup>2</sup>     | Ugostiteljski objekt – caffe bar koji se nalazi u sklopu javne zgrade svlačionice NK Ferdinandovac                                                                                                                           |
| Poslovni prostor<br>Brodić 24,<br>k.č. br. 2655/2<br>k.o. Ferdinandovac                                     | 42,00 m <sup>2</sup>      | Poslovni prostor (trgovina) u sklopu društvenog doma u Brodiću                                                                                                                                                               |
| Stanovi u vlasništvu Općine Ferdinandovac                                                                   |                           |                                                                                                                                                                                                                              |
| k.č. br. i k.o.                                                                                             |                           | Površina u m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                    |
| Stan u potkrovlju zgrade dječjeg vrtića,<br>Trg slobode 36,<br>k.č. br. 9/2<br>k.o. Ferdinandovac           |                           | 78,82 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                         |
| Stan u stambenoj zgradi<br>Mirogojska ulica 1,<br>k.č. br. 313 i 316<br>k.o. Ferdinandovac                  |                           | 58,21 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                         |
| Prostori za povremeno korištenje                                                                            |                           |                                                                                                                                                                                                                              |
| Prostor                                                                                                     | Površina u m <sup>2</sup> | Površina u m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                    |
| Prostor na adresi:<br>Trg slobode 29,<br>k.č. br. 153/1<br>k.o. Ferdinandovac                               | 100,00 m <sup>2</sup>     | Prostor koji se nalazi na prostoru bivše trgovine Universal, u prizemlju društvenog doma, lijevo od glavnog ulaza - koristi se kao mala dvorana Društvenog doma koja se daje na korištenje za održavanje privatnih proslava. |
| Stan u potkrovlju zgrade dječjeg vrtića na adresi:<br>Trg slobode 36,<br>k.č. br. 9/2<br>k.o. Ferdinandovac | 67,95 m <sup>2</sup>      | Prostor koji se koristi za rad Dječjeg vrtića Košutica Ferdinandovac (za sastanke i kraće programe vrtića).                                                                                                                  |

### 3.2.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Ferdinandovac

Portfelj nekretnina Općine Ferdinandovac čini građevinsko i poljoprivredno zemljište, koje predstavlja potencijal za privlačenje investicija i ostvarivanje

ekonomskog rasta. Aktivnosti u upravljanju i raspolaganju zemljištem u vlasništvu Općine Ferdinandovac podrazumijevaju i provođenje postupaka stavljanja tog zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem imovinskopravnih odnosa, davanjem u zakup zemljišta te kupnjom građevinskog i poljoprivrednog zemljišta za korist Općine Ferdinandovac, kao i druge poslove u vezi s građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Ferdinandovac, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti drugog tijela.

Građevinsko zemljište je zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene.

Problematika oko poljoprivrednih zemljišta u Republici Hrvatskoj pa tako i jedinica lokalne (regionalne) samouprave, sastoji se od nesređenih imovinsko - pravnih odnosa, usitnjenosti, malih parcela i raspršenosti. To su glavni razlozi neučinkovitosti poljoprivredne proizvodnje. Na to se nadovezuje nemogućnost planskoga i sustavnoga planiranja i razvoja poljoprivrednoga gospodarstva. Program okrupnjavanja poljoprivrednoga zemljišta treba povećati prosječni poljoprivredni posjed u Hrvatskoj i površinu poljoprivrednoga zemljišta obiteljskih gospodarstava te smanjiti broj parcela. Kako bi se riješio ovaj problem donesen je novi Zakon o poljoprivrednom zemljištu prema kojem su jedinice lokalne samouprave dužne donijeti program korištenja sredstava koja su prihod jedinica lokalne samouprave namijenjena isključivo za okrupnjavanje, navodnjavanje, privođenje funkciji i povećanje vrijednosti poljoprivrednog zemljišta te su dužni Ministarstvu podnositi godišnje izvješće o ostvarivanju programa korištenja sredstava svake godine do 31. ožujka za prethodnu godinu.

Podaci o zemljištima u vlasništvu Općine Ferdinandovac objedinjeni su u Registru imovine koji je dostupan na službenim stranicama Općine i koji će se stalno ažurirati.

Jedinice lokalne samouprave ovlaštene su bez naknade pristupiti podacima i koristiti podatke o poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države iz evidencije sudova, tijela državne uprave, zavoda i pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska, kao i drugih javnih evidencija.

Jedinice lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb ne mogu raspolagati poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države prije donošenja Programa na koji je Ministarstvo dalo suglasnost.

Ističe se potreba voditi računa o podnesenim zahtjevima za povrat, odnosno određivanje naknade za oduzetu imovinu temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, jer Republika Hrvatska zajedno s jedinicama lokalne (regionalne) samouprave može raspolagati samo onim zemljištem za koje je pribavljena potvrda da za isto nije podnesen zahtjev za povrat.

U sklopu programa Vlade RH za poticanje malog gospodarstva koji se već niz godina provode putem nadležnih ministarstava, donesen je i Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture (»Narodne novine«, broj 93/13, 114/13, 41/14, 57/18, 138/21). Poduzetnička zona treba osigurati osnivanje i gradnju proizvodnog objekta u najkraćem roku, sastavni dio poduzetničke zone je centar za edukaciju i pružanje savjeta poduzetniku o financiranju, proizvodnji i načinu poslovanja te ravnomjerno osnivanje poduzetničkih zona kako bi se izjednačile razlike u standardu između pojedinih županija. Namjera osnivanja Poduzetničkih zona jest poticanje razvoja poduzetništva kao pokretačke snage lokalnog održivog gospodarskog razvoja s ciljem povećanja broja gospodarskih subjekata na području Općine Ferdinandovac i poboljšanja njihovih poslovnih rezultata, povećanje konkurentnosti poduzetnika, porast zaposlenosti, te povećanje udjela proizvodnje u ukupnom gospodarstvu Općine Ferdinandovac.

Na području Općine Ferdinandovac nalazi se Gospodarska zona Blata veličine 11.000m<sup>2</sup>. Zona je definirana Prostornim planom uređenja Općine Ferdinandovac (»Službeni glasnik Koprivničko – križevačke županije«, broj 06/07, 09/14, 16/16, 24/16 – pročišćeni tekst), a prema statusu je neaktivna i neformirana, još uvijek je fazi otkup zemljišta, bez izgrađene infrastrukture.

### **3.2.3. Analiza upravljanja i raspolaganja nogometnim igralištem u vlasništvu Općine Ferdinandovac**

Prema odredbama Zakona o sportu (»Narodne novine«, broj 141/22) (dalje u tekstu: Zakon) sportske djelatnosti su od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku, a razvoj sporta potiče se, između ostalog, izgradnjom i održavanjem sportskih građevina i financiranjem sporta sredstvima države i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Sportskim građevinama smatraju se uređene i opremljene površine i građevine u kojima se provode sportske djelatnosti, a koje osim općih uvjeta propisanih posebnim propisima za te građevine zadovoljavaju i posebne uvjete, u skladu s odredbama Zakona.

Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave utvrđuju javne potrebe u sportu i za njihovo ostvarivanje osiguravaju financijska sredstva iz svojih proračuna. Jedna od javnih potreba u sportu za koje se sredstva osiguravaju u državnom proračunu je poticanje planiranja i izgradnje sportskih građevina. Javne potrebe u sportu za koje se sredstva osiguravaju iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave su programi, odnosno aktivnosti, poslovi i djelatnosti koje obuhvaćaju, između ostalog, planiranje, izgradnju, održavanje i korištenje sportskih građevina značajnih za jedinicu lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Upravljanje javnim sportskim građevinama može se povjeriti sportskim klubovima i savezima, sportskoj zajednici, ustanovama i trgovačkim društvima registriranim za obavljanje sportske djelatnosti upravljanja i održavanja sportskih građevina. Hrvatski sabor na prijedlog Vlade Republike Hrvatske, koja prethodno pribavlja mišljenje

Nacionalnog vijeća za sport, tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pripadajućih sportskih zajednica i odgovarajućih sportskih saveza donosi mrežu sportskih građevina kojom se određuje plan izgradnje, obnove, održavanja i upravljanja sportskim građevinama.

Pod pojmom nogometni stadioni i igrališta podrazumijevaju se sportske građevine s travnatim (prirodnim ili umjetnim) terenom za igranje tzv. velikog nogometa, duljine od 90 m do 120 m i širine od 45 m do 90 m, s gledalištem ili bez njega.

U svrhu ocjene učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima, utvrđeni su sljedeći ciljevi:

1. provjeriti cjelovitost podataka o nogometnim stadionima i igralištima,
2. provjeriti normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima,
3. provjeriti upravlja li se i raspolaže nogometnim stadionima i igralištima u skladu s propisima,
4. ocijeniti ekonomske i financijske učinke upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima,
5. ocijeniti efikasnost sustava unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nogometnim stadionima i igralištima.

Zakonski propisi, akti i dokumenti kojima je uređeno upravljanje i raspolaganje nogometnim stadionom i igralištem u vlasništvu Općine Ferdinandovac:

- Zakon o sportu (»Narodne novine«, broj 141/22),
- Uredba o unutarnjem ustrojstvu Središnjeg državnog ureda za šport (»Narodne novine«, broj 118/16),
- Uredba o izmjenama uredbe o unutarnjem ustrojstvu Središnjeg državnog ureda za šport (»Narodne novine«, broj 58/18),
- Pravilnik o načinu osnivanja, zadaćama, djelokrugu i načinu rada školskih sportskih društava (»Narodne novine«, broj 13/14),
- Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o mjerilima za dodjelu nagrada sportašima za sportska ostvarenja (»Narodne novine«, broj 09/17),
- Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na području Koprivničko – križevačke županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Koprivnica, srpanj 2019., Koprivnica).

Na temelju odredaba članaka 19. i 21. Zakona o Državnom uredu za reviziju (»Narodne novine«, broj 25/19), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave na području Koprivničko – križevačke županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Koprivnica, srpanj 2019., Koprivnica). Postupci revizije provedeni su od 03. prosinca 2018. do 17. srpnja 2019.

Prema odredbi članka 362. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak), smatra se da je vlasnik nekretnine u društvenom vlasništvu osoba koja je u zemljišnim knjigama upisana kao nositelj prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja tom nekretninom, a vlasništvo Republike Hrvatske su sve stvari iz društvenog vlasništva na području Republike Hrvatske glede kojih nije utvrđeno u čijem su vlasništvu.

Prema odredbi članka 70. Zakona o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18, nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske i koje su se na dan 1. siječnja 2017. koristile kao sportska igrališta, temeljem ovog Zakona upisat će se u vlasništvo jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave na čijem području se nalaze, a jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su dostaviti nadležnom ministarstvu zahtjev za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva te provesti sve pripremne i provedbene postupke uključujući i formiranje građevinskih čestica radi upisa vlasništva. Postupak izdavanja isprava podobnih za upis prava vlasništva uređen je Odlukom o postupku izdavanja isprava podobnih za upis prava vlasništva jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova, koju je u srpnju 2018. donio ministar državne imovine.

Prema nalazu revizije učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave na području Koprivničko – križevačke županije navedeno je kako se na području Općine Ferdinandovac nalazi jedno nogometno igralište NK Ferdinandovac. U narednoj tablici vidljivi su podaci o nogometnom igralištu na području Općine Ferdinandovac te o vlasništvu nad njim prema stanju u zemljišnim knjigama.

*Tablica 3. Podaci o nogometnom igralištu na području Općine Ferdinandovac te o vlasništvu nad njim prema stanju u zemljišnim knjigama početkom 2023. godine*

| <b>Evidencija o nogometnom igralištu u vlasništvu Općine Ferdinandovac</b> |               |                                 |               |                 |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------|---------------|-----------------|------------------------------------------------------|
| <b>k.č. br.</b>                                                            | <b>k.o.</b>   | <b>Površina u m<sup>2</sup></b> | <b>Naziv</b>  | <b>Lokacija</b> | <b>Vlasništvo prema stanju u zemljišnim knjigama</b> |
| 4                                                                          | Ferdinandovac | 7832                            | Ferdinandovac | Ferdinandovac   | Općina Ferdinandovac                                 |

Na k.č. br. 4 k.o. Ferdinandovac se osim nogometnog igrališta nalaze i pomoćne prostorije nogometnog kluba, svlačionica i caffe bar.

*Tablica 4. Podaci o vrijednosti nogometnog igrališta u vlasništvu Općine Ferdinandovac koncem 2022. godine*

| <b>Podaci o vrijednosti nogometnog igrališta koncem 2022. godine</b> |               |                                        |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------|
| <b>Vlasništvo</b>                                                    | <b>Naziv</b>  | <b>Vrijednost nogometnog igrališta</b> |
| Općina Ferdinandovac                                                 | Ferdinandovac | 464.730,08 kn                          |

Lokalne jedinice, u propisanim okvirima, samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja vlastitom imovinom, odnosno nogometnim stadionima i igralištima. Način, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje mogu se utvrditi unutarnjim aktima.

### **Upravljanje i raspolaganje nogometnim stadionima i igralištima**

Upravljanje i raspolaganje nogometnim stadionima i igralištima podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati stadione i igrališta i generirati zadovoljavanje javnih potreba u sportu, odnosno nogometu. Prema podacima lokalnih jedinica, nogometni stadioni i igrališta dani su na korištenje nogometnim klubovima, kao sportskim udrugama građana, s ciljem poticanja i promicanja nogometa te uključivanja građana, osobito djece i mladeži, u bavljenje nogometom.

U narednoj tablici nalaze se podaci o nogometnom klubu i broju sportaša, korisnika nogometnog igrališta u vlasništvu Općine Ferdinandovac koncem 2022. godine.

*Tablica 5. Podaci o nogometnom klubu i broju sportaša, korisnika nogometnog igrališta u vlasništvu Općine Ferdinandovac koncem 2022. godine*

| <b>Podaci o nogometnom klubu i broju sportaša, korisnika nogometnog igrališta u vlasništvu Općine Ferdinandovac koncem 2022. godine</b> |                       |                      |                               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------|---------------|
| <b>Naziv nogometnog igrališta</b>                                                                                                       | <b>Nogometni klub</b> | <b>Broj sportaša</b> |                               |               |
|                                                                                                                                         |                       | <b>Seniori</b>       | <b>Mlađe dobne kategorije</b> | <b>Ukupno</b> |
| Ferdinandovac                                                                                                                           | NK Ferdinandovac      | 71                   | 43                            | 114           |

Za ocjenu učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim igralištem utvrđeni su kriteriji koji proizlaze iz zakona i drugih propisa te poduzetih aktivnosti u vezi s upravljanjem i raspolaganjem nogometnim igralištima.

U narednoj tablici navedeni su nalozi i preporuke iz revizije učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima u vlasništvu lokalnih jedinica na području Koprivničko – križevačke županije u 2017. i 2018. godini. Općina Ferdinandovac je do 28. veljače 2021. godine sve navedene naloge i preporuke revizije provela.

*Tablica 6. Ciljevi u učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima u vlasništvu lokalnih jedinica*

| <b>Ciljevi</b>                           | <b>Mjere</b>                                                        | <b>Kratko pojašnjenje mjera</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Evidencije o nogometnom igralištu</b> | Ustrojiti Evidenciju s cjelovitim podacima o nogometnim igralištima | <ul style="list-style-type: none"> <li>nogometna igrališta su evidentirana u poslovnim knjigama i iskazana je njihova vrijednost</li> <li>obavljen je godišnji popis imovine i obveza, popisom su obuhvaćena nogometna igrališta u vlasništvu lokalne jedinice te je njihovo knjigovodstveno stanje usklađeno sa stvarnim stanjem utvrđenim popisom</li> <li>ustrojiti će se Evidencija imovine koja sadrži podatke bitne za upravljanje i raspolaganje</li> </ul> |

|                                                                             |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                             |                                                                                                                    | <p>nogometnim igralištem</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• podaci o nogometnom igralištu u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama i Evidenciji imovine bit će usklađeni</li> <li>• u zemljišnim knjigama i katastru je upisano vlasništvo, odnosno posjed lokalne jedinice nad nogometnim igralištem</li> <li>• u slučajevima kada u zemljišnim knjigama i katastru nije upisano vlasništvo, odnosno posjed lokalne jedinice nad javnim nogometnim stadionima i igralištima, lokalna jedinica poduzima potrebne aktivnosti radi upisa vlasništva</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nogometnim igralištem</b> | Jedinica lokalne samouprave će normativno urediti upravljanje i raspolaganje nogometnim igralištima                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• utvrdit će se način upravljanja i raspolaganja te izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nogometnim igralištem</li> <li>• primjenjivat će se utvrđeni način upravljanja i korištenja te izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nogometnim igralištem</li> <li>• donijet će se godišnji plan upravljanja i raspolaganja nogometnim igralištem u sklopu s godišnjem planom upravljanja imovinom jedinice lokalne samouprave</li> <li>• nogometno igralište je registrirano za domaća i međunarodna nogometna natjecanja</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Upravljanje i raspolaganje nogometnim igralištem</b>                     | Nogometnim igralištem upravlja se i raspolaze pažnjom dobrog gospodara                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• nogometno igralište privedeno je svrsi, odnosno koristi se za predviđenu namjenu</li> <li>• lokalna jedinica ostvaruje prihode od korištenja nogometnog igrališta (prodaja, zakup, najam, koncesija)</li> <li>• postupci prodaje i davanja u zakup, najam ili koncesiju provedeni su u skladu s propisima</li> <li>• rashodi ostvareni po osnovi upravljanja i raspolaganja nogometnim igralištem izvršeni su namjenski</li> <li>• vodi se ažurna evidencija o ostvarenim prihodima i rashodima po osnovi upravljanja i raspolaganja nogometnim igralištem</li> <li>• analiziraju se i vrednuju učinci upravljanja i raspolaganja nogometnim igralištem te se poduzimaju mjere i aktivnosti s ciljem povećanja pozitivnih i smanjenja negativnih učinaka</li> </ul> |
| <b>Nadzor nad upravljanjem i raspolaganjem nogometnim igralištem</b>        | Uspostaviti učinkovit sustav unutarnjih kontrola u svrhu praćenja upravljanja i raspolaganja nogometnim igralištem | <ul style="list-style-type: none"> <li>• propisat će se ovlasti i odgovornosti u vezi s upravljanjem i raspolaganjem nogometnim igralištem</li> <li>• uredit će se načini postupanja, odnosno donijet će se procedure u vezi s prodajom, davanjem u zakup ili najam i drugim oblicima upravljanja i raspolaganja nogometnim igralištem, od donošenja odluka do evidentiranja u poslovnim knjigama i vrednovanja ostvarenih učinaka</li> <li>• unutarnjim revizijama su obuhvaćene aktivnosti i procesi u vezi s upravljanjem i raspolaganjem nogometnim stadionima i igralištima</li> <li>• unutarnja revizija je dala preporuke u vezi s</li> </ul>                                                                                                                                                         |



|  |  |                                                                                                                                       |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | upravljanjem i raspolaganjem nogometnim stadionima i igralištima<br>• lokalna jedinica je postupila po preporukama unutarnje revizije |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3.2.4. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Ferdinandovac namijenjenim prodaji

Jedan od ciljeva u Strategiji je da Općina Ferdinandovac mora na racionalan i učinkovit način upravljati svojim nekretninama na način da one nekretnine koje su potrebne Općini Ferdinandovac 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.

Općina Ferdinandovac tijekom sedmogodišnjeg razdoblja planira prodaju nekretnina navedenih u narednoj tablici (ošasna imovina na kojoj se vode kuće), a također će ukoliko se za to ukaže potreba kupiti ili mijenjati i druge nekretnine.

Tablica 7. Nekretnine u vlasništvu Općine Ferdinandovac za koje se planira prodaja

| Redni br. | Popis nekretnina koje su za prodaju           |                                    |                                                                                             |
|-----------|-----------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | k.č. br. / k.o. prema ZK                      | k.č. br. / k.o. prema PL           | Opis                                                                                        |
| 1.        | 2275/50/1 k.o. Ferdinandovac                  | 609 k.o. Ferdinandovac             | Kuća i dvorište površine 442m <sup>2</sup>                                                  |
| 2.        | 1111/2 k.o. Ferdinandovac                     | 1667/2 k.o. Ferdinandovac          | Ruševna kuća i dvorište površine 757m <sup>2</sup>                                          |
| 3.        | 2276/49/2/B k.o. Ferdinandovac                | 2808/2 k.o. Ferdinandovac          | Ruševna kuća i dvorište površine 719m <sup>2</sup> , oranica površine 1561m <sup>2</sup>    |
| 4.        | 540/3, 540/4, 540/7 k.o. Ferdinandovac        | 979, 980, 981 k.o. Ferdinandovac   | Kuća i dvorište površine 719m <sup>2</sup> , oranica i voćnjak površine 3.945m <sup>2</sup> |
| 5.        | 2275/45/2, 381, 382, 380/2 k.o. Ferdinandovac | 465, 464 k.o. Ferdinandovac        | Kuća, dvorište, voćnjak i oranica ukupne površine 1.820m <sup>2</sup>                       |
| 6.        | 6411/3, 6411/4 k.o. Đurđevac                  | 761, 762, 763 k.o. Lepa Greda      | Kuća, dvorište i oranica ukupne površine 1.897m <sup>2</sup>                                |
| 7.        | 541/2, 542 k.o. Ferdinandovac                 | 988, 989, 990/2 k.o. Ferdinandovac | Kuća, dvorište, voćnjak i oranica ukupne površine 3.932m <sup>2</sup>                       |
| 8.        | 824/1, 824/2, 823/1 k.o. Ferdinandovac        | 91/1, 1524 k.o. Ferdinandovac      | Kuća, dvorište i livada ukupne površine 3.147m <sup>2</sup>                                 |

### 3.2.5. Analiza neprocijenjenih nekretnina u vlasništvu Općine Ferdinandovac

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 iste godine.

Ovim Zakonom uređuje se procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i

velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu.

Ovaj Zakon sadržava odredbe koje su u skladu s Direktivom 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni Direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) broj 1093/2010 (tekst važan za EGP) (SL L 60, 28. 2. 2014.).

Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Općina Ferdinandovac tijekom sedmogodišnjeg razdoblja planira vršiti procjenu vrijednosti nekretnina navedenih u tablici broj 7, odnosno planirana je procjena ošasne imovine koju je stekla Općina Ferdinandovac. Također, procjena će se vršiti i za druge nekretnine, ukoliko se za to ukaže potreba.

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, koje podatke potom evaluiraju i dalje koriste. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije. Ovisno o tome što se s nekretninom želi ostvariti, Zakonom su propisani i posebni načini procjene vrijednosti nekretnina.

### **3.2.6. Analiza zahtjeva za darovanje nekretnina upućenih Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine**

U upućenim zahtjevima za darovanje nekretnina navedena je svrha za koju jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave traže darovanje nekretnina, a pretežito se odnosi na zemljište potrebno za izgradnju poduzetničkih zona, infrastrukturnih i drugih građevina, objekata za društvene, kulturne i javne potrebe te lovačkih i planinarskih domova.

Uredbom o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske propisano je da se nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanovama čiji je osnivač Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, u svrhe navedene u članku 3. spomenute Uredbe, a to su:

- ostvarenja projekata koji su od osobitog značaja za gospodarski razvoj, poput izgradnje poduzetničkih zona i drugih sličnih projekata,
- ostvarenja projekata koji su od općega javnog ili socijalnoga interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, groblja i drugih sličnih projekata, i

- izvršenja obveza Republike Hrvatske.

Sve nekretnine koje su dana 01.01.2017. bile u uporabi kao škole, domovi zdravlja, bolnice i ostale ustanove čiji su osnivači JL(R)S, a vlasništvo su RH te se koriste u obrazovne i zdravstvene svrhe, a nadalje i groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, dječja igrališta, sportsko-rekreacijski objekti, sportska igrališta, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice i javne stube upisat će se na temelju novog Zakona o upravljanju državnom imovinom u vlasništvo JL(R)S koja istima upravlja odnosno na čijem se području ustanova nalazi. Sukladno tome, JL(R)S imaju dužnost dostaviti Ministarstvu zahtjev za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva na gore spomenutim nekretninama. Ministarstvo će potom razmotriti zahtjev te izdati ispravu podobnu za upis prava vlasništva na navedenim nekretninama JL(R)S, odnosno ustanovi sukladno pravovremeno podnesenim zahtjevima.

Ustanove su pri tome dužne provesti sve pripremne i provedbene postupke uključujući i formiranje građevinskih čestica u svrhu upisa vlasništva na navedenim nekretninama u zemljišne knjige. Troškove spomenutih postupaka snose JL(R)S, odnosno ustanove.

Općina Ferdinandovac nema u planu tijekom sedmogodišnjeg razdoblja zatražiti darovanje nekretnina od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. Darovanje će zatražiti ukoliko se za to ukaže potreba.

### **3.2.7. Nekretnine Republike Hrvatske i lokalna i područna (regionalna) samouprava**

S nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, u odnosu na zahtjeve jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, postupalo se uglavnom na način da se udovoljavalo njihovim zahtjevima te su im nekretnine darovane u svrhu izgradnje infrastrukturnih objekata, odnosno drugih objekata kojima se podizao obrazovni, kulturni ili drugi standard. Pri tome su temelj bili i još uvijek jesu, Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina i novi Zakon o upravljanju državnom imovinom.

Jedinice lokalne samouprave koje su fizičkim osobama isplatile naknadu za zemljište oduzeto za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, a koje je sukladno posebnom propisu postalo vlasništvo Republike Hrvatske po sili zakona, mogle su do 31. prosinca 2018., a najkasnije 60 dana od primitka pravomoćnog rješenja podnijeti zahtjev prema Republici Hrvatskoj za naknadu.

Republika Hrvatska izvršit će obvezu prema jedinici lokalne samouprave isključivo raspolaganjem nekretninama i/ili drugim pravima u vlasništvu Republike Hrvatske, u korist jedinice lokalne samouprave u vrijednosti do ukupnog iznosa isplaćene naknade za oduzeto zemljište za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Ukupni iznos isplaćene naknade za oduzeto zemljište za vrijeme jugoslavenske komunističke

vladavine jednak je zbroju iznosa naknade koji je pravomoćno utvrđen, do dana podnošenja zahtjeva u upravnom ili parničnom postupku povodom utvrđivanja iznosa naknade za oduzeto zemljište i kamatama obračunanim na isti iznos na dan isplate fizičkoj osobi. U slučaju raspolaganja nekretninama i/ili drugim pravima u vlasništvu Republike Hrvatske u korist jedinice lokalne samouprave procijenjena vrijednost nekretnine i/ili prava u vlasništvu Republike Hrvatske mora biti jednaka ukupnom iznosu isplaćene naknade za oduzeto zemljište za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Raspolaganje nekretninama i/ili drugim pravima u vlasništvu Republike Hrvatske u korist jedinice lokalne samouprave provodi se bez naknade za raspolaganje (bez isplate kupoprodajne cijene).

Ključan element uspješne aktivacije imovine su kvalitetni projekti i donošenje prostornih planova od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. U proteklom su razdoblju nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske često zapostavljane u prostornim planovima, a parcijalni interesi dominirali su u donošenju tih dokumenata, jer su u mnogim prostornim planovima određene male i za investicije neadekvatne parcele građevinskog zemljišta, što je onemogućavalo veće investiranje. Na tom se nivou uočila potreba za okrupnjivanjem čestica u vlasništvu Republike Hrvatske i lokalne i područne (regionalne) samouprave. Nadležna državna tijela ne raspolažu podacima o nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje se nalaze unutar obuhvata dokumenata prostornoga uređenja, a Registar nekretnina Republike Hrvatske nije funkcionalno uspostavljen. Sukladno odredbama novog Zakona o upravljanju državnom imovinom jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su u postupku izrade i donošenja prostornog plana županije i prostornog plana uređenja općine/grada dostaviti Ministarstvu odluku o izradi toga plana a u planu je i donošenje novog Zakona o središnjem registru državne imovine.

Središnji registar predstavljat će sveobuhvatnu i cjelovitu, metodološki standardiziranu i kontinuirano ažuriranu evidenciju državne imovine. Pod pojmom državne imovine podrazumijeva se sva nefinancijska i financijska imovina države i to: imovina u vlasništvu Republike Hrvatske, imovina jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i imovina pravnih osoba s javnim ovlastima te pojavni oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje.

U proteklom razdoblju vršena su značajna darovanja u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, bez provedbe stvarnog nadzora, a osobito radi utvrđivanja jesu li predmetne nekretnine uopće stavljene u funkciju i je li funkcija u skladu sa svrhom darovanja. Najveći problem pritom su darovanja u svrhu osnivanja

zona malog gospodarstva, gdje nerijetko nekretnine koje su darovane u tu svrhu nisu stavljene u funkciju, već su nakon prijenosa prava vlasništva s Republike Hrvatske na jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ostale zapuštene ili se njima dalje raspolagalo, a dobiveni se novac iskoristio za druge svrhe.

### **3.2.8. Stanje dokumentacije o nekretninama**

*Katastar* – Državna geodetska uprava ima relativno pouzdane i precizne podatke o broju i obliku katastarskih čestica na području Općine Ferdinandovac.

*Zemljišne knjige* – Općina Ferdinandovac procjenjuje da je od ukupne njene imovine dio čestica upisan u zemljišnim knjigama, no da postoji potreba za provođenjem obnove katastra i zemljišnih knjiga, jer su službene katastarske i zemljišnoknjižne evidencije neusklađene.

*Državna riznica* – Ministarstvo financija je izradilo obvezujuće Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Navedene Upute obuhvaćaju obveznike njene primjene, tumačenje obuhvata imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, potrebu usklađivanja knjigovodstvenog sa stvarnim stanjem imovine, načela iskazivanja vrijednosti imovine, postupak procjene vrijednosti imovine te knjigovodstveno evidentiranje u računovodstvu proračuna.

*Prostorni planovi* – Općina Ferdinandovac ima usvojen Prostorni plan uređenja Općine Ferdinandovac:

- Odluku o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Ferdinandovac (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije«, broj 06/07),
- Odluku o donošenju I. izmjena i dopuna Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Ferdinandovac (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije«, broj 09/14),
- Odluku o donošenju II. izmjena i dopuna Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Ferdinandovac (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije«, broj 16/16),
- Odluka o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Ferdinandovac (pročišćeni tekst) (»Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije«, broj 24/16).

*Evidencije* – Evidencija (Registar) imovine uskladit će se s Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20), kojom je propisan način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine, a koji na jednom mjestu obuhvaća podatke o pojedinom obliku imovine u vlasništvu Općine Ferdinandovac, kako bi bio dostupan zainteresiranim stranama.

Od izrazitog je značaja urediti evidencije (registar) nekretnina u vlasništvu Općine jer su one temeljna pretpostavka za ekonomično upravljanje nekretninama i učinkovito djelovanje internoga tržišta nekretnina. U ovom su trenutku evidencije u većini

učinkovite ali neučinkovite na način da njihove međusobne usporedbe u cijelosti nisu moguće, što uzrokuje pomanjkanje pouzdanih i vjerodostojnih podataka o cjelovitom opsegu nekretnina u vlasništvu Općine, stoga će se, u što je moguće kraćem roku, uspostaviti cjelovite i ažurne evidencije imovine u svom vlasništvu.

### **3.3. Analiza upravljanja i raspolaganja ostalom imovinom i koncesijama**

#### **3.3.1. Mineralne sirovine**

Osnovni dokument kojim se utvrđuje gospodarenje mineralnim sirovinama i planira rudarska gospodarska djelatnost na državnoj razini je Strategija gospodarenja mineralnim sirovinama, koju donosi Hrvatski sabor na prijedlog Vlade Republike Hrvatske. Na snazi je Zakon o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19) i Zakon o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika (»Narodne novine«, broj 52/18, 52/19, 30/21).

Zakonom o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 52/19, 98/19) uređuje se istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina, gospodarenje mineralnim sirovinama i planiranje rudarske gospodarske djelatnosti, istraživanja i utvrđivanje rezervi mineralnih sirovina, izrada i provjera rudarskih projekata, eksploatacija mineralnih sirovina, davanje koncesije za eksploataciju, građenje i uporabu rudarskih objekata i postrojenja, izrada rudarskih planova i izvođenje rudarskih mjerenja, sanacija otkopanih prostora, naknada za koncesiju, naknada štete, mjere osiguranja, sigurnosti i zaštite, stručna sprema za obavljanje određenih poslova u rudarstvu, upravni i inspekcijski nadzor, prekršajne odredbe i druga pitanja. Za istraživanje i eksploataciju obnovljivih ležišta građevinskog pijeska i šljunka u području važnom za vodni režim primjenjuju se propisi o vodama, a za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina iz neobnovljivih ležišta na području važnom za vodni režim i u zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće, uz odredbe Zakona o rudarstvu, primjenjuju se i propisi o vodama.

Jedince lokalne (regionalne) samouprave dužne su u svojim razvojnim dokumentima osigurati provedbu Strategije gospodarenja mineralnim sirovinama i osigurati njezinu provedbu u roku od tri godine od dana usvajanja strategije gospodarenja mineralnim sirovinama u Hrvatskome saboru.

U Izvješću o obavljenoj reviziji - Gospodarenje mineralnim sirovinama na području Koprivničko - križevačke županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Koprivnica, studeni 2016, Koprivnica) Općina Ferdinandovac se ne spominje.

#### **3.3.2. Poljoprivredno zemljište**

Zakonom o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22) uređuje se: održavanje i zaštita poljoprivrednog zemljišta, korištenje poljoprivrednog zemljišta, promjena namjene poljoprivrednog zemljišta i naknada,

raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske i Zemljišni fond.

Provedbom ovog Zakona očekuje se uvođenje veće discipline u prenamjeni poljoprivrednoga zemljišta, formiranje jezgre poljoprivrednih gospodarstava koja će imati dugoročnu perspektivu poljoprivrednih proizvođača s obzirom na zemljišne resurse, uspostava informacijskog sustava kojom se želi poboljšati upravljanje poljoprivrednim zemljištem te ubrzavanje raspolaganja državnim poljoprivrednim zemljištem, što je i glavni prioritet koji treba proisteći iz provedbe Zakona. U ukupnosti Zakon bi trebao donijeti okrupnjavanje poljoprivrednih gospodarstava, povećanje korištenih poljoprivrednih površina te stavljanje u funkciju do sada nekorištenog poljoprivrednog zemljišta. Sva imovina Općine Ferdinandovac pa tako i zemljišta objedinjena su u Registru imovine.

### ***Razvojni projekti Općine Ferdinandovac za razdoblje od 2023. do 2029. godine***

U svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina, osiguravaju se pretpostavke za učinkovitije provođenje projekata, vezano za izgradnju infrastrukturnih građevina od interesa za Republiku Hrvatsku i u interesu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, radi uspješnijeg sudjelovanja u kohezijskoj politici Europske unije i u korištenju sredstava iz fondova Europske unije. U narednoj tablici navedeni su razvojni projekti Općine Ferdinandovac kojima će se utjecati na poboljšanje života stanovnika Općine.

*Tablica 8. Razvojni projekti Općine Ferdinandovac*

| <b>Redni br.</b> | <b>2023. – 2029.</b>                                                                    |             |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1.               | Sufinanciranje - Rekonstrukcija mosta                                                   | K 002030205 |
| 2.               | Sanacija odlagališta otpada                                                             | K 002030401 |
| 3.               | Rekonstrukcija sportskih i rekreacijskih prostora                                       | K 002030202 |
| 4.               | Izgradnja sekundarnog vodovoda odvodnje                                                 | K 002030301 |
| 5.               | Uređenje parka na Trgu slobode                                                          | K 002030206 |
| 6.               | Proširenje parkinga i uređenje okoliša oko škole                                        | K 002030208 |
| 7.               | Izgradnja dječjeg igrališta                                                             | K 002030209 |
| 8.               | Izgradnja pješačke staze na mjesnom groblju                                             | K 002030204 |
| 9.               | Rekonstrukcija i gradnja nerazvrstanih cesta i mostova                                  | K 002030201 |
| 10.              | Uređenje križanja ulica Trg slobode i P. Preradovića                                    | K 002030212 |
| 11.              | Izgradnja spremišta komunalne opreme                                                    | K 002030213 |
| 12.              | Izgradnja fotonaponske elektrane i dizalice topline dječji vrtić Košutica Ferdinandovac | K 002030407 |
| 13.              | Izgradnja fotonaponske elektrane i dizalice topline zgrada Općine i društveni dom       | K 002030407 |

### **3.4. Zaključna razmatranja o postojećem stanju upravljanja općinskom imovinom**

Analizom postojećeg stanja upravljanja općinskom imovinom prepoznata je inicijalna pretpostavka za učinkovito upravljanje općinskom imovinom, a radi se

ponajprije o operativnoj uspostavi sveobuhvatne kvantitativne i kvalitativne evidencije imovine, kojom upravlja Općina Ferdinandovac.

Provedbom analize trgovačkih društava te drugih pravnih osoba od strateškog i posebnog interesa za Općinu Ferdinandovac prepoznata je neophodnost uspostave strateškog pristupa pri utvrđivanju pravnih osoba od posebnog interesa. Prethodno navedeno, važno je ostvariti kako bi se prepoznale sve prioritetne aktivnosti upravljanja te raspolaganja pravnim osobama od posebnog interesa u budućem sedmogodišnjem periodu.

Osnova efikasnog upravljanja općinskim nekretninama jesu uređeni imovinskopravni odnosi. Stoga je neophodno eliminirati sljedeće prepreke:

1. neusklađenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, odnosno neriješene imovinskopravne odnose i
2. sudski postupci, nedovršeni različiti postupci koji se vode u svrhu utvrđivanja prava vlasništva kao i završeni sudski postupci za koje u zemljišnim knjigama nisu brisane zabilježbe sporova.

Općina Ferdinandovac je tijekom 2022. godine podnijela zahtjev Državnoj geodetskoj upravi za provođenje katastarske izmjere. Katastarska izmjera provodi se za određeno područje i svi zainteresirani na tom području moraju biti obaviješteni o njezinom provođenju.

Namjera Općine je dovesti nekretnine u stanje imovinskopravne, prostorno - planske te funkcionalno - tržišne sposobnosti.

Tijekom sedmogodišnjeg razdoblja Općina Ferdinandovac planira rješavati imovinsko – pravne odnose za svu imovinu iz Registra imovine za koju u zemljišnim knjigama nije upisano vlasništvo Općine. Također, rješavat će se imovinsko – pravni odnosi i za druge čestice ukoliko se za to ukaže potreba.

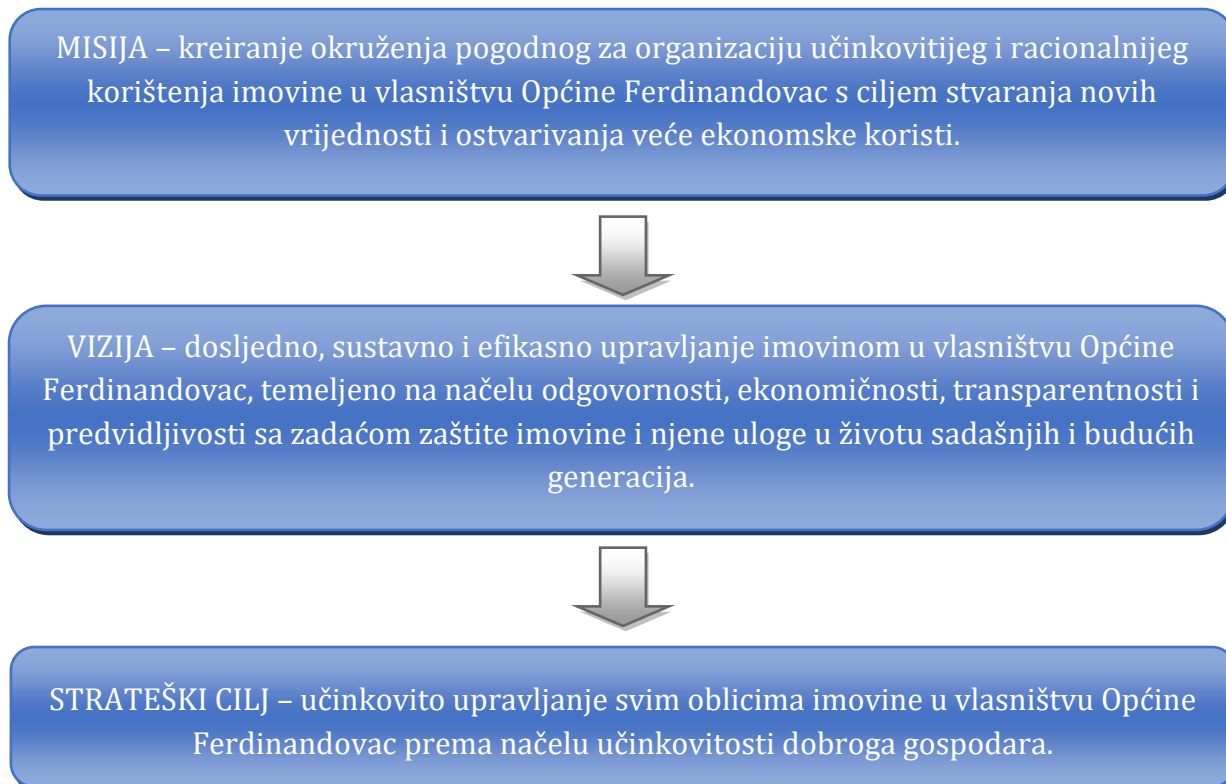
Prilikom provođenja analize utvrđene su i slabosti postojećeg sustava upravljanja općinskom imovinom te one čine važan aspekt u oblikovanju Strategije upravljanja imovinom Općine Ferdinandovac za razdoblje 2023. – 2029. godine, a putem strateških mjera, projekata i aktivnosti navedenih u ovom dokumentu u narednom sedmogodišnjem razdoblju radit će se na postupnom otklanjanju uočenih slabosti.



#### 4. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM

Strateško usmjerenje podrazumijeva definiranu viziju i strateške ciljeve te je prikazano na slici broj 1, a detaljno razrađeno u potpoglavlju 4.1. Vizija upravljanja općinskom imovinom te potpoglavlju 4.2. Strateški cilj upravljanja općinskom imovinom.

*Slika 1. Strateško usmjerenje upravljanja općinskom imovinom*



##### 4.1. Vizija upravljanja općinskom imovinom

Misija se ogleda u jedinstvenoj svrsi koja stvara kontekst iz kojeg proizlazi vizija te se utvrđuju strateški i posebni ciljevi te postavljaju mjere, projekti i aktivnosti. Misija Općine Ferdinandovac je kreirati okruženje pogodno za organizaciju učinkovitijeg i racionalnijeg korištenja imovine u vlasništvu Općine Ferdinandovac s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Vizija ukazuje na složeni prijelaz iz trenutnog stanja u buduću uz misiju i vrijednosti, a kroz dinamiku strategije. Vizija Općine Ferdinandovac je dosljedno, sustavno i efikasno upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Ferdinandovac, temeljeno na načelima odgovornosti, ekonomičnosti, transparentnosti i predvidljivosti sa zadaćom zaštite imovine i njene uloge u životu sadašnjih i budućih generacija.

Imovinski aspekt u vlasništvu Općine Ferdinandovac karakterizira izniman razvojni potencijal koji treba biti usmjeren prema strateškim razvojnim prioritetima.

Kako bi se u potpunosti ispunio potencijal općinske imovine, kao razvojna potreba prepoznata je nužnost kontinuirane uporabe općinske imovine.

#### **4.2. Strateški cilj upravljanja općinskom imovinom**

Temeljni cilj Strategije jest učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Ferdinandovac prema načelu učinkovitosti dobrog gospodara.

Postizanje ovog cilja dugoročni je posao, kojeg Općina Ferdinandovac mora ostvariti u interakciji s građanima i omogućiti uključivanje zainteresirane javnosti, kako bi svojim prijedlozima i sugestijama sudjelovali u ostvarenju misije i podizanju transparentnosti.

Ovom Strategijom se iskazuje snažna volja i opredjeljenje za boljim uređenjem naslijeđenog stanja u upravljanju imovinom Općine Ferdinandovac. Strategija određuje ciljeve i smjernice koje će se realizirati kroz planirane aktivnosti Općine Ferdinandovac, trgovačkih društava te ustanova. Predlaže se postupanje Općine Ferdinandovac sukladno smjernicama Strategije.

Općina Ferdinandovac mora organizirati očuvanje strateški važne i vrijedne imovine, kulturne baštine i raspoloživih prirodnih resursa, a sve u cilju očuvanja lokalne samosvojnosti, uz istodobno osiguranje ubrzanoga ekonomskog rasta.

U tom procesu, koji mora biti trajan, nužno je sustavno jačati društvenu svijest. Znanje, rad, dobra organizacija i ulaganje kapitala stvaraju pretpostavke za uspostavu novih vrijednosti, postizanje razvojnih ciljeva te, u konačnici, dobrobit svih građana i društva u cjelini. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je ostvarenja svih strateških reformi, kojima se osigurava bolji život svih građana.

Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Ferdinandovac, i to kroz prethodno navedeni, dugoročni strateški cilj.

## **5. KASKADIRANJE STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM**

Iz strateškog cilja upravljanja općinskom imovinom izvodi se sedam posebnih ciljeva upravljanja općinskom imovinom. Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske poseban cilj je srednjoročni cilj definiran u nacionalnim planovima i planovima razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kojim se ostvaruje strateški cilj iz strategije i poveznica s programom u državnom proračunu ili proračunu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Posebni ciljevi upravljanja državnom imovinom kao i programiranje pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti<sup>2</sup> predstavljaju provedbu strategije upravljanja općinskom imovinom i bit će detaljnije opisani u nastavku poglavlja.

Posebni ciljevi bit će raščlanjeni u pogledu programiranja pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti koje predstavljaju implementaciju posebnog cilja kao i neizravnu primjenu strateškog cilja. Također će biti prepoznati pokazatelji ishoda<sup>3</sup> za posebne ciljeve kako bi se provedba upravljanja općinskom imovinom uspješno mogla pratiti te će biti identificirani i pokazatelji rezultata<sup>4</sup> za mjere, projekte i aktivnosti koji se metodično razrađuju godišnjim planovima upravljanja općinskom imovinom kao operativnim dokumentima koji se temelje na Strategiji i kojima se provode elementi strateškog planiranja definirani u Strategiji.

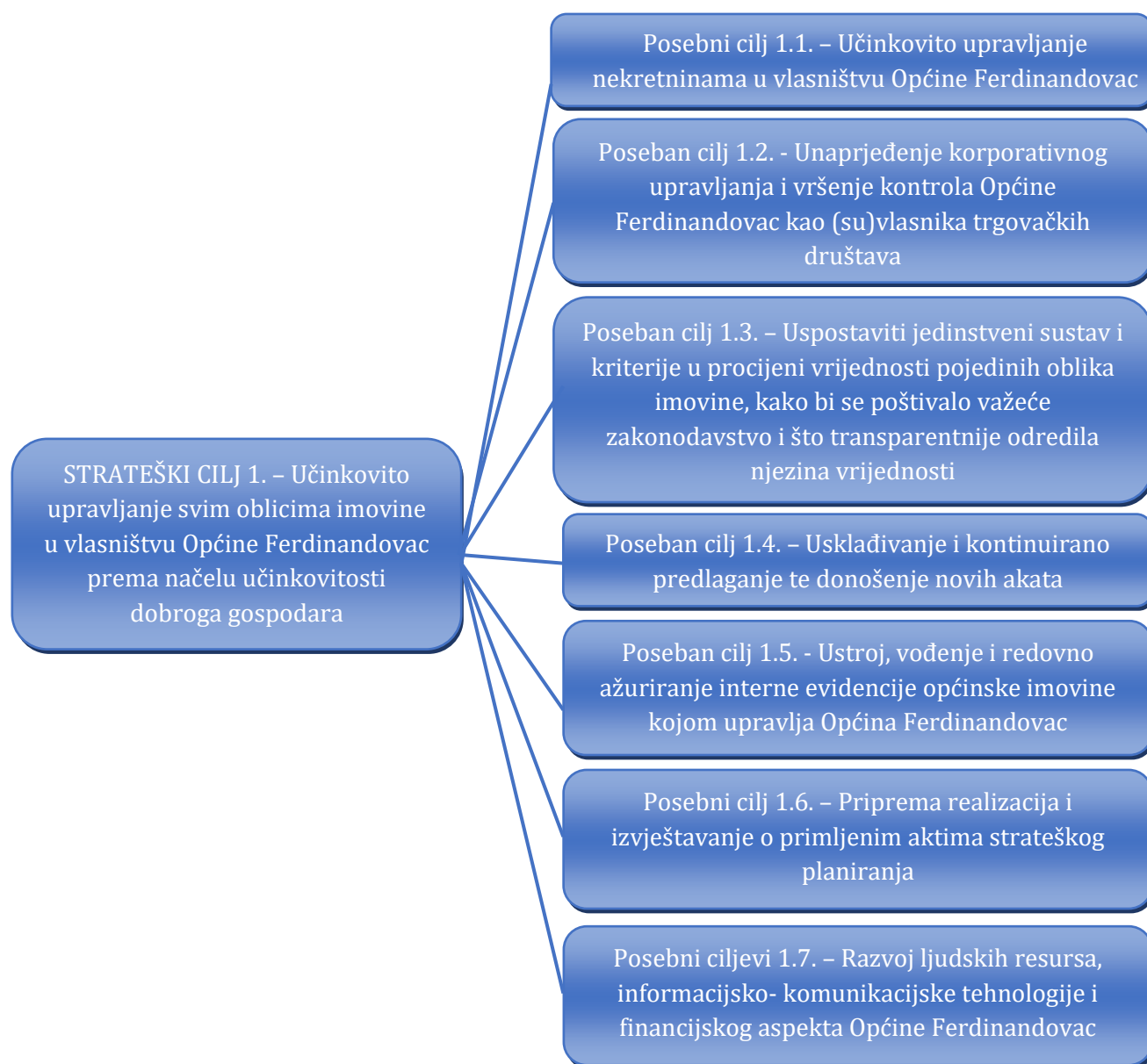
---

<sup>2</sup> Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (»Narodne novine«, br. 123/17) mjere su skup međusobno povezanih aktivnosti i projekata u određenom upravnom području kojom se izravno ostvaruje posebni cilj, a neizravno se pridonosi ostvarenju strateškoga cilja. Aktivnost je niz specifičnih i međusobno povezanih radnji čija provedba izravno vodi ostvarenju mjere, a neizravno ostvarenju posebnoga cilja, dok je projekt niz međusobno povezanih aktivnosti koje se odvijaju određenim redoslijedom radi postizanja ciljeva unutar određenoga razdoblja i određenih financijskih sredstava.

<sup>3</sup> Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (»Narodne novine«, br. 123/17) pokazatelj ishoda je kvantitativni i kvalitativni mjerljivi podatak koji omogućuje praćenje, izvješćivanje i vrednovanje uspješnosti u postizanju utvrđenog posebnog cilja.

<sup>4</sup> Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (»Narodne novine«, br. 123/17) pokazatelj rezultata je kvantitativni i kvalitativni mjerljivi podatak koji omogućuje praćenje, izvješćivanje i vrednovanje uspješnosti u provedbi utvrđene mjere, projekta i aktivnosti.

*Slika 2. Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja općinskom imovinom*



## **5.1. Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Ferdinandovac“**

Općina Ferdinandovac osim financijskim sredstvima upravlja i raspolaže pokretninama i nekretninama. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i zemljištem utvrđeni su i prethodno navedenim internim aktima Općine Ferdinandovac.

Općinske nekretnine iznimno su važan resurs kojim Općina Ferdinandovac mora efikasno raspolagati u cilju realizacije društvenog, obrazovnog i kulturnog napretka te zaštite za buduće naraštaje. Nekretnine Općine Ferdinandovac najvažniji su aspekt općinskog kapitala te je s istima potrebno postupati odgovorno od strane svih korisnika upravitelja i imatelja. Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja općinskom imovinom moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i propisima.

Prema novom Zakonu o upravljanju državnom imovinom kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske, nekretninama se može raspolagati u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i bez naknade.

Raspolaganje se provodi na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na koju se prenosi ono pravo s kojim se postiže ista svrha, a koje je najpovoljnije za Republiku Hrvatsku. Općina Ferdinandovac će zatražiti darovanje nekretnina ukoliko se za to ukaže potreba, a sve za potrebe razvoja Općine.

*Tablica 9. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Ferdinandovac“*

| <b>Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom</b>                    | <b>Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj</b> | <b>Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom</b>                                               | <b>Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom</b>                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Ferdinandovac | Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma)           | Ujednačenje standarda korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna | Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Ferdinandovac<br><br>Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva |

Na to koliko će se efikasno realizirati mjera *Aktivacije neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma)* trenutno utjecaj ima nesređenost imovinskopravnih odnosa na nekretninama u vlasništvu Općine Ferdinandovac, odnosno neusklađenost podataka u zemljišnim knjigama i katastru te dugotrajnost postupka obnove zemljišnih knjiga koji je u tijeku u velikom dijelu Republike Hrvatske te novih katastarskih izmjera.

Kao potencijalno rješenje navedenih problema čeka se rezultat prijedloga izmjena određenih zakonskih i podzakonskih propisa poput prijedloga Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu, dok su uspostavljeni: Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske čime bi se omogućio nastavak adekvatnog upravljanja općinskom imovinom.

Krajnji cilj je ekspanzirati broj investicijskih projekata uz aktivaciju neaktivne općinske imovine, dakle realizirati barem dva investicijska projekta godišnje.

S obzirom na analizirane podatke u proteklom razdoblju, a u svrhu ostvarenja dosljednosti adekvatnog upravljanja nekretninama koje su u nadležnosti Općine, predlažu se daljnji postupci u sljedećim koracima:

- **Poslovni prostori i stanovi**

U narednom sedmogodišnjem razdoblju na kojem se bazira Strategija, neaktivni poslovni prostori i stanovi ponudit će se na tržištu. Cilj je da poslovni prostori u vlasništvu Općine Ferdinandovac budu popunjeni koliko je to moguće. Općina Ferdinandovac mora racionalno i učinkovito upravljati poslovnim prostorima i stanovima, i to na način da stanovi budu dani u najam, a oni poslovni prostori koji su potrebni Općini Ferdinandovac budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem djelovanju.

Svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem. Potrebno je ujednačiti standarde korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna. Temeljno načelo tijekom realizacije ove aktivnosti bit će javni natječaj te procjena vrijednosti predmetnog poslovnog prostora. Nadalje, u donošenju odluke o prodaji poslovnog prostora vodit će se računa i o odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Uspješnost provedbe Posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Ferdinandovac“ mora se dosljedno pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: *Doprinosa smanjenju proračunskog manjka te povećanju kreditnog rejtinga, Uređenja zemljišnoknjižnog stanja nekretnina kojima upravlja Općina i Ujednačenja standarda korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna.*

## **5.2. Poseban cilj 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Ferdinandovac kao (su)vlasnika trgovačkih društava“**

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Ferdinandovac, vrlo su važna za zapošljavanje te znatno pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti, posebno stoga što pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra, no u novije vrijeme

suočena su s liberalizacijom tržišta. Unatoč svom specifičnom karakteru, ona moraju prilagoditi svoju organizaciju i poslovanje izazovu konkurencije te učinkovito poslovati, a sve u skladu s principima tržišnog natjecanja.

Za poslovanje trgovačkih društava i ustanova u (su)vlasništvu jedinice lokalne samouprave često su potrebne nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske.

*Tablica 10. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Ferdinandovac kao (su)vlasnika trgovačkih društava“*

| <b>Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom</b>                                                         | <b>Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj</b> | <b>Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom</b>                       | <b>Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje Općine Ferdinandovac kao (su)vlasnika trgovačkih društava | Prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava                 | Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu | Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Ferdinandovac                    |
|                                                                                                            | Objaviti skraćene planove trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Ferdinandovac  |                                                                                                | Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva          |

Bitna smjernica koja se odnosi na trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Ferdinandovac, je unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Ferdinandovac kao (su)vlasnika trgovačkih društava. Odgovornost za rezultate poslovanja trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Ferdinandovac uključuje složen proces aktivnosti uprava i nadzornih odbora, upravljačkih prava i odgovornosti.

Svakako, cilj je pronalaženje ravnoteže između nadležnosti Općine Ferdinandovac da aktivno vrši svoju (su)vlasničku funkciju (kandidiranje i izbor nadzornih odbora i uprave) te vlastite regulatorne uloge. Za svako trgovačko društvo u okviru Plana upravljanja treba objaviti politiku koja utvrđuje ciljeve poslovanja i razvoja trgovačkog društva. U politici poslovanja (u Planu) trebaju biti jasno utvrđeni osnovni ciljevi poslovanja (efektivnost i profitabilnost), a strateške smjernice moraju sadržavati, osim operativnih aktivnosti, i kriterije mjerljivosti kojima će se tijekom provođenja Strategije i godišnjih planova upravljanja imovinom (u određenim vremenskim intervalima i/ili u svakom momentu) moći utvrditi stvarno stanje njihove realizacije. To će pomoći osiguravanju jasnih zadataka za trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine, koja će time dobiti jasnu poruku u obliku strateških smjernica i obaveza izvještavanja.

Glavni zadatak Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Ferdinandovac u trgovačkim društvima je ostvarivati gospodarski rast, razvoj, zaposlenost i financijsku korist.

***Temeljne odrednice upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Ferdinandovac u skladu s modernom međunarodnom praksom***

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Ferdinandovac od velikog su značaja za razvoj, jer sudjeluju u stvaranju bruto društvenog proizvoda i utječu na zaposlenost i tržišnu kapitalizaciju, a podizanje kvalitete upravljanja njima od presudne je važnosti za osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Općine Ferdinandovac.

U obavljanju ovlasti u trgovačkim društvima u kojima Općina Ferdinandovac ima udjele, potrebno je jasno i snažno deklarirati ciljeve vlasništva, kako se ne bi umjesto jasnih pravila i razgraničenja odgovornosti između vlasnika, nadzornog odbora i uprave društva, ponegdje stvorili paralelni sustavi koji otvaraju prostor za arbitrarnost, nedovoljnu odgovornost i potiru jasna razgraničenja odgovornosti na svim razinama. Općina Ferdinandovac treba djelovati kao informiran i aktivan (su)vlasnik te ustanoviti jasnu i konzistentnu (su)vlasničku politiku, osiguravajući da se upravljanje u trgovačkim društvima obavlja na transparentan i odgovoran način s potrebnim stupnjem profesionalnosti i učinkovitosti. Takva politika pružit će trgovačkim društvima, tržištu i široj javnosti predvidljivost i jasno razumijevanje ciljeva Općine kao (su)vlasnika, kao i njenih dugoročnih obveza s tim u vezi.

Trgovačka društva moraju, u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, imati uspostavljenu unutarnju reviziju ili barem unutarnji nadzor. Glavni cilj unutarnje revizije mora biti zaštita imovine Općine Ferdinandovac, a glavna zadaća je nadzor nad uredenosti i ekonomičnosti poslovanja društva, sukladno propisima i unutarnjim aktima.

Uspješnost provedbe Posebnog cilja 1.2. „Unaprijeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Ferdinandovac kao (su)vlasnika trgovačkih društava“ mora se dosljedno pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: *Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu.*

### **5.3. Poseban cilj 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“**

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 podatci 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.



Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja izradilo je prvu fazu Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Sustav sadrži podatke o broju transakcija za pojedino područje, vrstu nekretnina i podatke o nekretnini koja je bila predmet transakcije – kuća, poslovni prostor, poljoprivredno, građevinsko, šumsko zemljište, postignute cijene itd.

Ovlaštenim procjeniteljima i posrednicima u prometu nekretninama omogućen je lak pristup korisnim informacijama koje su dobra podloga za njihov kvalitetan stručni rad. Ova baza podataka važna je radi osiguranja transparentnosti tržišta nekretnina.

*Tablica 11. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“*

| Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom                                                                                                                                            | Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj     | Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom | Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost | Snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine u vlasništvu Općine Ferdinandovac | Osiguranje transparentnosti tržišta nekretnina                    | Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva   |

Općina Ferdinandovac planira u narednom sedmogodišnjem razdoblju vršiti procjenu vrijednosti nekretnina. Procjenu obavlja ovlašteni sudski vještak s kojim će po potrebi biti sklopljen okvirni ugovor za izradu elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom.

Uspješnost provedbe Posebnog cilja 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“ mora se dosljedno pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: *Osiguranje transparentnosti tržišta nekretnina*.

#### **5.4. Poseban cilj 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“**

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje imovinom propisano je brojnim zakonskim i podzakonskim aktima. U svrhu povećanja efikasnosti upravljanja općinskom imovinom,

dosljedno se radi na unaprijeđenju postojećeg normativnog okvira kojim se uređuje upravljanje općinskom imovinom.

Kroz dosadašnji način i regulaciju upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Ferdinandovac identificirana je potreba za racionalizacijom i povećanjem djelotvornosti postupaka raspolaganja općinskom imovinom.

Usklađenje sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Ferdinandovac predstavlja kontinuirani proces, što kao preduvjet zahtjeva konstantnu analizu postojećeg stanja i provođenje dodatne regulacije u svrhu bolje aktivacije imovine, a osobito se odnosi na otklanjanje nedostataka zakonodavnog okvira. Tijekom izmjena i dopuna starih, odnosno donošenja novih propisa i akata neophodno je postupati javno i sukladno važećim propisima koji reguliraju sudjelovanje zainteresirane javnosti.

*Tablica 12. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“*

| Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom                    | Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj                                             | Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom         | Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom                                                              |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata | Predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja općinskom imovinom | Unaprijeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje općinskom imovinom | Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Ferdinandovac<br><br>Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva |

Općina Ferdinandovac će u narednom sedmogodišnjem razdoblju dosljedno pratiti i svojim mišljenjima sudjelovati u oblikovanju novih i izmjeni dosadašnjih akata koji utječu ili bi mogli biti od utjecaja na učinkovitije upravljanje općinskom imovinom.

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: *Unaprijeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje općinskom imovinom.*

## **5.5. Poseban cilj 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Ferdinandovac“**

Značajna pretpostavka za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom je uspostava sveobuhvatne Evidencije imovine koja će se stalno ažurirati i kojom će se ostvariti internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom. Iz navedenog proizlazi kao prioritetni cilj koji se navodi i u Strategiji redovno ažuriranje Registra imovine kako bi se osigurali točni podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Ferdinandovac raspolaže. Registar imovine je

sveobuhvatnost autentičnih i redovito ažuriranih pravnih, fizičkih, ekonomskih i financijskih podataka o imovini.

Dana, 05. prosinca 2018. godine donesen je novi Zakon o središnjem registru državne imovine (»Narodne novine« broj 112/18) prema kojem su JLS obveznici dostave i unosa podataka u Središnji registar.

Dostava podatka u Središnji registar propisana je Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20) kojom se uređuje ustrojstvo i način vođenja, sadržaj Središnjeg registra državne imovine i način prikupljanja podataka za Središnji registar te podaci iz Središnjeg registra koji se javno ne objavljuju. U Središnjem registru prikupljaju se i evidentiraju podaci na temelju valjanih isprava i ostale dokumentacije koje će biti propisane Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom. Općina Ferdinandovac dostavit će podatke i postupiti sukladno navedenom Zakonu, čim dostava podataka u Središnji registar bude omogućena.

*Tablica 13. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Ferdinandovac“*

| Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom                                                                  | Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj             | Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom                                                                                                                              | Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Ferdinandovac | Funkcionalna uspostava Registra imovine Općine Ferdinandovac                              | Interna evidencija općinske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja općinskom imovinom kojom upravlja Općina Ferdinandovac | Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Ferdinandovac             |
|                                                                                                              | Dostavljanje podataka i promjena predmetnih podataka u Središnji registar državne imovine | Internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom<br><br>Javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovine kojom Općina Ferdinandovac raspolaže                     | Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva   |

Strategijom će se ostvariti sljedeći ciljevi vođenja Registra imovine:

1. uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Ferdinandovac,
2. nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine Ferdinandovac,

3. kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom,
4. praćenje koristi i učinaka upravljanja imovinom.

Sukladno načelu javnosti na Internet stranicama Općine Ferdinandovac postavljen je Registar imovine u vlasništvu Općine Ferdinandovac, kao i dokumenti vezani za upravljanje imovinom.

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Ferdinandovac“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: *Interna evidencija općinske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja općinskom imovinom kojom upravlja Općina Ferdinandovac, Internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom te javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovinom kojom Općina Ferdinandovac raspolaže.*

#### **5.6. Poseban cilj 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“**

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Ferdinandovac za razdoblje od 2023. do 2029. godine, Plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Ferdinandovac za 2023. godinu i Izvješće o provedbi Plana upravljanja, tri su ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja i raspolaganja imovinom. Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom uvažavajući pri tome gospodarske i razvojne interese Općine Ferdinandovac. Planovi upravljanja usklađuju se sa Strategijom i moraju sadržavati detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine Ferdinandovac. Izvješće o provedbi Plana upravljanja imovinom, kao treći ključni dokument dostavlja se do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu Općinskom vijeću Općine Ferdinandovac na usvajanje.

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 Ferdinandovac te njezine funkcije u službi gospodarskog rasta.

*Tablica 14. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“*

| Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom                                  | Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj | Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom                   | Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja | Unaprjeđenje upravljanja općinskom imovinom putem akata strateškog planiranja | Poboljšani okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje općinskom imovinom | Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Ferdinandovac             |

|  |  |  |                                                                            |
|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | Ostvarivanje<br>infrastrukturnih,<br>socijalnih i drugih<br>javnih ciljeva |
|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------|

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: *Poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje općinskom imovinom.*

#### **5.7. Poseban cilj 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Ferdinandovac“**

Uspješna provedba prethodno definiranih ciljeva moguća je jedino uz kontinuiran napredak i jačanje ljudskog aspekta, informacijsko-komunikacijskih tehnologija te financijskih mogućnosti Općine.

Strateško upravljanje ljudskim resursima uključuje aktivnosti unaprjeđenja ustrojstva i organizacije Općine, a potom i kontinuirane edukacije općinskih službenika koje je neophodno zbog povećanja opsega posla u Općini.

Postojeći informacijsko-komunikacijski sustavi također zahtijevaju kontinuirano unaprjeđenje informatizacije i digitalizacije, odnosno (automatizacije i virtualizacije radnih mjesta) te implementaciju novih informatičkih rješenja u području upravljanja općinskom imovinom kao i cjelokupnog rada Općine Ferdinandovac (aplikacije, informacijsko-komunikacijska infrastruktura). Nadalje, potrebno je raditi i na poboljšanju sigurnosti informacijsko-komunikacijskog sustava putem investiranja u neophodnu infrastrukturu i u adaptaciju pravnim okvirima vezanim uz sigurnosnu problematiku te edukacije i obuku općinskih službenika. Poboljšanje aspekta financijskog upravljanja podrazumijeva adekvatno praćenje naplate i osiguranje većih financijskih sredstava.

*Tablica 15. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Ferdinandovac“*

| Poseban cilj<br>upravljanja<br>općinskom<br>imovinom                                                                                | Mjere - skup povezanih<br>projekata i aktivnosti<br>kojim se ostvaruje<br>poseban cilj | Pokazatelji ishoda za<br>poseban cilj<br>upravljanja općinskom<br>imovinom                                    | Pokazatelji učinka za<br>strateški cilj<br>upravljanja<br>općinskom imovinom |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Razvoj ljudskih<br>resursa,<br>informacijsko-<br>komunikacijske<br>tehnologije i<br>financijskog aspekta<br>Općine<br>Ferdinandovac | Strateško upravljanje<br>ljudskim resursima                                            | Poboljšan aspekt ljudskih<br>potencijala u smislu<br>podrške učinkovitim<br>upravljanju općinskom<br>imovinom | Jačanje gospodarske<br>konkurentnosti Općine<br>Ferdinandovac                |
|                                                                                                                                     | Poboljšanje informatizacije<br>i digitalizacije                                        | Poboljšana<br>informacijsko-<br>komunikacijska potpora<br>u smislu podrške<br>učinkovitim upravljanju         | Ostvarivanje<br>infrastrukturnih,<br>socijalnih i drugih<br>javnih ciljeva   |

|  |                                      |                                                                                                        |  |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                      | općinskom imovinom                                                                                     |  |
|  | Poboljšanje financijskog upravljanja | Poboljšana<br>financijska potpora u<br>smislu podrške<br>učinkovitom upravljanju<br>općinskom imovinom |  |

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Ferdinandovac“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: *Poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom, Poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom te Poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom.*

## 6. ZAKLJUČAK

Imovina Općine ima izniman prirodni i financijski potencijal, bogatstvo i raznolikost oblika, ali u najvećoj mjeri ima izniman razvojni potencijal koji mora biti fokusiran prema strateškim razvojnim prioritetima Općine, a koji se neposredno vežu uz sve oblike razvojne politike. Kao preduvjet realizacije potencijala općinske imovine, prepoznata je nužnost aktivacije neaktivne općinske imovine.

Strategija upravljanja općinskom imovinom neophodan je akt strateškog planiranja koji je ključan u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite općinskih interesa. Osnovna svrha ogleda se u dosljednom očuvanju imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih generacija.

Dugoročno održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Općine jedan je od glavnih poticaja izrade strateških i posebnih ciljeva, a potom i programiranja mjera, projekata i aktivnosti. Unutar Strategije susreli smo se sa sljedećim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Općine Ferdinandovac: udjeli u trgovačkim društvima čiji je imatelj Općina Ferdinandovac, nekretnine i to: poslovni prostori, stanovi, građevinsko i poljoprivredno zemljište.

Provedenom analizom trenutnog stanja upravljanja općinskom imovinom prepoznata je polazna pretpostavka za efikasno upravljanje općinskom imovinom, a riječ je o funkcionalnoj uspostavi sveobuhvatne evidencije imovine, drugim riječima, podatkovne baze o svim pojavnim oblicima općinske imovine kojom upravlja Općina Ferdinandovac.

Strateški cilj upravljanja općinskom imovinom je učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Ferdinandovac prema načelu učinkovitosti dobrog gospodara. Upravljanje općinskom imovinom zahtijeva pronalaženje učinkovitih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast.

Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Ferdinandovac“ provodit će se putem sljedeće mjere: aktivacijom neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma). Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Ferdinandovac“ – će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: doprinos smanjenju proračunskog manjka te povećanju kreditnog rejtinga, uređenje zemljišnoknjižnog stanja nekretnina kojima upravlja Općina Ferdinandovac i ujednačenje standarda korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna.

Poseban cilj 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Ferdinandovac kao (su)vlasnika trgovačkih društava“ provodit će se putem sljedećih mjera: prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava i

objaviti skraćene planove trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Ferdinandovac. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Ferdinandovac kao (su)vlasnika trgovačkih društava“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu.

Poseban cilj 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“ provodit će se putem sljedeće mjere: snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine u vlasništvu Općine. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: osiguranje transparentnosti tržišta nekretnina.

Poseban cilj 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ provodit će se putem sljedeće mjere: predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja općinskom imovinom. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje općinskom imovinom.

Poseban cilj 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Ferdinandovac“ provodit će se putem sljedećih mjera: funkcionalna uspostava Registar (Evidencija) imovine Općine Ferdinandovac i dostavljanje podataka i promjena predmetnih podataka u Središnji registar državne imovine. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Ferdinandovac“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: interna evidencija općinske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja općinskom imovinom kojom upravlja Općina Ferdinandovac, internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom te javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovinom kojom Općina Ferdinandovac raspolaže.

Poseban cilj 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ provodit će se putem sljedeće mjere: unaprjeđenje upravljanja općinskom imovinom putem akata strateškog planiranja. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: poboljšani okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje općinskom imovinom.

Poseban cilj 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Ferdinandovac“ provodit će se putem sljedećih



mjera: strateško upravljanje ljudskim resursima, poboljšanje informatizacije i digitalizacije i poboljšanje financijskog upravljanja. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Ferdinandovac“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom, poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom te poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom.

Djelotvorna provedba svih definiranih posebnih ciljeva doprinijet će uspješnoj realizaciji strateškog cilja upravljanja općinskom imovinom čiji su pokazatelji učinka jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Ferdinandovac te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

## **7. IZVORI PODATAKA**

Pri izradi Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Ferdinandovac za razdoblje od 2023. do 2029. godine korišteni su sljedeći izvori i bibliografija:

### ***Elektronski izvori:***

- Hrvatski geološki institut  
dostupno na <http://www.hgi-cgs.hr>
- Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine  
dostupno na <https://imovina.gov.hr/>
- Narodne novine  
dostupno na <http://narodne-novine.nn.hr/>
- Službena stranica Općine Ferdinandovac  
dostupno na <https://www.ferdinandovac.hr/>
- Službeni glasnik Koprivničko – križevačke županije  
dostupno na <https://www.kckzz.hr/hr/sluzbeni-glasnik>
- Zakon.hr  
dostupno na <http://www.zakon.hr/>

### ***Dokumenti:***

- Izvješće o obavljenoj reviziji - Upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Koprivničko – križevačke županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Koprivnica, siječanj 2016, Koprivnica),
- Izvješće o obavljenoj reviziji - Gospodarenje mineralnim sirovinama na području Koprivničko – križevačke županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Koprivnica, studeni 2016, Koprivnica),
- Izvješće o obavljenoj reviziji - Upravljanje i raspolaganje nogometnim stadionima i igralištima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave na području Koprivničko – križevačke županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Koprivnica, srpanj 2019., Koprivnica).
- Registar državne imovine,
- Drugi dokumenti ustupljeni od strane Općine Ferdinandovac.