

REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO – BARANJSKA ŽUPANIJA
OPĆINA PUNITOVCI

STRATEGIJA UPRAVLJANJA
IMOVINOM OPĆINE PUNITOVCI
ZA RAZDOBLJE 2023.-2029.

SADRŽAJ

1. UVOD	1
2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR	3
2.1. Zakoni i drugi propisi	3
3. OPĆENITO O OPĆINI PUNITOVCI	5
4. ANALIZA STANJA/OKRUŽENJA	7
4.1. Swot analiza.....	7
5. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA I UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE	9
5.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela.....	9
5.2. Analiza upravljanja nekretninama	9
5.2.1. Analiza neprocijenjenih nekretnina	11
5.2.2. Uspostava baze podataka o nekretninama	12
5.2.3. Stanje dokumentacija, vlasnički upisi i praćenje nekretnina	12
5.3. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom.....	12
5.3.1. Nerazvrstane ceste.....	13
5.3.2. Javna rasvjeta	14
5.3.3. Javne zelene površine.....	14
5.4. Ostali oblici imovine	14
6. CILJEVI I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM U RAZDOBLJU 2023. – 2029. godine.....	15
6.1. Smjernice prema knjigovodstvu i glavnoj knjizi Općine Punitovci	16
6.2. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva.....	17
7. ZAKLJUČAK	19

1. UVOD

Strategija upravljanja imovinom Općine Punitovci za razdoblje od 2023. do 2029. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Općine Punitovci.

Strategija određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Punitovci. Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom Općine Punitovci uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Općinu pri upravljanju i raspolaganju imovinom.

Učinkovito upravljanje imovinom Općine Punitovci treba pridonijeti i što boljem iskorištenju imovine kao i kvalitetnije upravljanje. Potrebno je provesti sveobuhvatnu analizu i procjenu tržišne vrijednosti svih nekretnina Općine, što predstavlja uvjet za izradu snimke i ocjene realnog stanja i vrijednosti tog dijela imovine Općine.

Raspolaganje imovinom, u zakonskom smislu, podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje prava zaloge na imovini ili na drugi način te davanje na uporabu imovine.

Upravljanje i raspolaganje imovinom temelji se na načelima javnosti, predvidljivosti, ekonomičnosti i odgovornosti:

1. Načelo javnosti – osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u aktima Općine 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,
2. Načelo predvidljivosti – osigurava jednak i predvidljiv način raspolaganja imovinom u istim ili sličnim slučajevima,
3. Načelo ekonomičnosti – imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih ciljeva,

4. 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 imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

U upravljanju imovinom Općine Punitovci treba postupati kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njezinom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i određenom tržišnom vrijednosti, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina radi učinkovitog korištenja.

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

Upravljanje nekretninama podrazumijeva svakodnevne poslove i održavanje određene nekretnine. Obično zadaci upravljanja nekretninama uključuju čišćenje, održavanje, male popravke, uređivanje okoliša i osiguranje. Važno je da se upravljanje razlikuje od održavanja i popravaka. Upravljanje imovinom proces je kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti. Upravljanje nije ličenje, mijenjanje razbijenih prozora i popravak oštećenoga krova. Ako upravitelj imovinom obavlja i te zadatke održavanja, vlasnik se s pravom može pitati radi li taj upravitelj svoj posao na najbolji način uz niske troškove ili samo nastoji ostvariti dodatni prihod.

U posljednjih 20 godina, lokalne samouprave u raznim zemljama počele su mijenjati svoje pristupe upravljanju portfeljima s imovinom u javnom vlasništvu i aktivno primjenjivati metode razrađene u privatnom sektoru. Lokalne samouprave u Hrvatskoj počinju s tim istim procesom; konkretno, kao vlasnici komercijalne imovine, one su u fazi “prikupljanja zakupnine” te brzo moraju prijeći u fazu upravljanja imovinom, kako bi zadržale potencijalni prihod svojih portfelja.

2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

2.1. Zakoni i drugi propisi

U vezi nekretninama u primjeni je više zakonskih i podzakonskih propisa. Općina Punitovci je u poziciji imatelja vlastite imovine kojom se upravlja u skladu sa sustavom državne imovine pa je bitno pri upravljanju nekretninama uzeti u obzir i propise koji se odnose na državnu imovinu. Najznačajniji propisi koji uređuju stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretnina su sljedeći:

- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine” broj 52/18)
- 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)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine” broj 63/19)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine” broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji („Narodne novine” broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine” broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 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 obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- 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)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine” broj 112/18, 39/22)

- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine” broj 125/11, 64/15, 112/18)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/15)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine” broj 74/14, 69/17, 98/19)
- 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 uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine” broj 80/11, 144/21)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o cestama („Narodne novine” broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21)
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine” broj 78/12, 152/14, 114/18)
- Zakon o koncesijama („Narodne novine” broj 69/17, 107/20)
- 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, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19)
- 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)
- Zakon o proračunu („Narodne novine” broj 144/21)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine” broj 111/18)
- Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18)
- Uredba o središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 3/20)
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“ broj 122/14, 98/19)
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine” broj 121/13, 61/18)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“ broj 37/22)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu („Narodne novine” broj 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19)

3. OPĆENITO O OPĆINI PUNITOVCI

Općina Punitovci kao jedinica lokalne samouprave jedna je od 428 općina u RH i jedna od 35 općina županije Osječko- baranjske utemeljena 1993. Godine. Nastala je od nekadašnje Općine Đakovo koja je podijeljena uz Grad Đakovo na 9 općina. Smještena je u središnjem dijelu županije i prostire se na površini od 39,34 km². Prostor općine Punitovci graniči s općinama Podgorač i Čepin na sjeveru, općinom Vuka na istoku, gradom Đakovo i općinom Gorjani na jugu, te općinom Drenje na zapadu. Susjedna sela su Budimci, Poganovci, Beketinci, Vuka, Široko Polje, Tomašanci i Gorjani. Općinu čine naselja Josipovac Punitovački, Jurjevac Punitovački, Krndija i Punitovci, a administrativno se sjedište općine nalazi u Punitovcima sa udaljenošću 14 km od Đakova i 28 km od Osijeka. Općina ima grb i zastavu, odobreno po Ministarstvu uprave RH.

Opći podaci o obvezniku

OPĆINA PUNITOVCI	
Županija	Osječko-baranjska županija
Broj stanovnika	1.602 (popis stanovništva 2021. godine) ¹
Površina	39,34 km ²
Načelnik	Jasna Matković
Sjedište Općine	Punitovci
Adresa	Stjepana Radića 58, 31424 Punitovci
OIB	75515406575
Web stranica	https://www.punitovci.hr/
E-mail	opcina@punitovci.hr
Tel.	031 861 309

¹ Izvor: www.dzs.hr

Općina Punitovci je samostalna u odlučivanju u poslovima iz svog samoupravnog djelokruga u skladu s Ustavom Republike Hrvatske i zakonom. Općina Punitovci u samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog i značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana i to osobito poslove koji se odnose na:

uređenje naselja i stanovanje,

- prostorno i urbanističko planiranje,
- komunalno gospodarstvo,
- brigu o djeci,
- socijalnu skrb,
- primarnu zdravstvenu zaštitu,
- odgoj i osnovno obrazovanje,
- kulturu, tjelesnu kulturu i šport,
- zaštitu potrošača,
- zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša,
- protupožarnu i civilnu zaštitu,
- promet na svom području te
- ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Sve pokretne i nepokretne stvari, te imovinska prava koja pripadaju Općini Punitovci čine imovinu Općine Punitovci. Imovinom Općine Punitovci upravljaju Općinska načelnica i Općinsko vijeće u skladu s odredbama Općine Punitovci, pažnjom dobrog gospodarstva.

Statutom Općine Semeljci uređuje se samoupravni djelokrug Općine Punitovci, njezina obilježja, javna priznanja, ustrojstvo, ovlasti i način rada tijela Općine Punitovci, način obavljanja poslova, oblici neposrednog sudjelovanja građana u odlučivanju, provođenje referenduma u pitanjima iz samoupravnog djelokruga, mjesna samouprava, ustrojstvo i rad javnih službi, suradnja s drugim jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, te druga pitanja od važnosti za ostvarivanje prava i obveza Općine Punitovci.

4. ANALIZA STANJA/OKRUŽENJA

4.1. Swot analiza

SWOT analiza je sredstvo koje pomaže prepoznati, otkriti i utvrditi ključne čimbenike razvoja, potencijale za razvoj, kao i ograničenja u razvoju, u ovom slučaju razvoju Općine Punitovci. Sukladno SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) analizi identificirane su sljedeće snage, slabosti, prilike i prijetnje, a koje se odnose na Općinu Punitovci.

Snage	Slabosti
✓ Povoljan geoprometni položaj Općine Punitovci ✓ Relativno povoljan broj mlado obrazovanih osoba ✓ Povoljni klimatski uvjeti ✓ Pogodno tlo – kvalitetna, nezagađena poljoprivredna zemljišta i šume	➤ Neiskorištenost prirodnih potencijala (zemljišta) i povoljnih klimatskih uvjeta ➤ Nepostojanje uvjeta (poticajnih mjera, olakšica) za okrupnjavanjem zemljišta – nezainteresiranost lokalnog stanovništva ➤ Manjak ljudskih resursa ➤ Neučinkovitost, nezainteresiranost i nekoordiniranost raspoložive radne snage ➤ Nepoznata knjigovodstvena vrijednost pojedinih vrijednosti imovine ➤ Neadekvatno i nedovoljno provedbenih mjera koje se odnose na učinkovito i transparentno upravljanje imovinom

Prilike	Prijetnje
✓ Dodatna izobrazba raspoložive radne snage ✓ Zapošljavanje mlade obrazovne radne snage ✓ Stvaranje dodatne vrijednosti po jedinici imovine – visoka vrijednost – prilika za prodaju ✓ Prikupljanje financijskih sredstava potrebnih za ulaganje u imovinu (prenamjena, rekonstrukcija) ✓ Provođenje strategije upravljanje imovinom	- Izmjena zakonske regulative - Nerazvijena Strategija upravljanja imovinom - Nemogućnost financiranja pojedinih projekata - Neostvarena suradnja među ključnim dionicama, kako na lokalnoj tako i na regionalnoj razini

5. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA I UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE

5.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela

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

Općina Punitovci ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava

Red. Br.	Opći podaci o poduzeću/trgovačkom društvu			Poslovni udio
	Naziv	Adresa	OIB	%
1.	Đakovački vodovod d.o.o.	B. Jelačića 65	04829242916	3,77%
2.	Univerzal d.o.o.	V. Nazora 68	34319609112	3,78%

5.2. Analiza upravljanja nekretninama

Člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi propisano je da vrijednostima nekretnina iznad 0,5% prihoda bez primitaka iz prethodne godine raspolaže Općinsko vijeće, a ispod iznosa 0,5% Općinski načelnik Općine Punitovci.

Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i biti usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima.

Općina Punitovci u svom vlasništvu ima sljedeći portfelj imovine:

- ☐ građevinskog zemljišta i građevina;
- ☐ poljoprivrednog zemljišta;
- ☐ šuma i šumskog zemljišta;
- ☐ javnog vodnog dobra;
- ☐ stambenih objekata;

- ☐ poslovnih prostora;
- ☐ nerazvrstanih cesta;
- ☐ drugih nekretnina evidentiranih kao kapitalna imovina.

Nadležna tijela:

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretnina u vlasništvu Općine Punitovci imaju Općinsko vijeće i Općinski načelnik, osim ako posebnim zakonom nije drugačije određeno. Općinsko vijeće, odnosno načelnik stječu, otuđuju, raspolažu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine 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 Punitovci.

Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima i aktima Općine koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava,
- utvrđivanje vlasničko-pravnog statusa nekretnina, njihov popis i procjenu te upis u javne registre i očevidnike
- tekuće i investicijsko održavanje nekretnina te kapitalna ulaganja financijsko praćenje prihoda i rashoda od nekretnina i
- obavljanje drugih poslova u vezi upravljanja nekretninama

Važan dio posla upravitelja imovine jesu redoviti pregledi imovine radi nadgledanja njezina održavanja. Premda se nedovoljna ulaganja mogu prepoznati kroz financijske pokazatelje, pravi test je pregled imovine. Pregled se treba usmjeriti na elemente koji su bili podložni promjenama od prethodnog pregleda, kao što su krov i mehanički sustavi. Što se tiče drugih aspekata upravljanja imovinom, važno je kritičko razmišljanje, kako bi održavanje bilo potaknuto praktičnim potrebama, a ne nehatnim formulama.

Detaljni podaci koje sadrži inventura (popis imovine) omogućuju analizu potrebe i iznosa izdataka, povećanje neto prihoda od najma i tijeka novca kroz duže razdoblje, te pronalaženje

jedinice imovine ili skupine jedinica imovine s trenutačno nepovoljnim financijskim rezultatima, te odabir korektivnih mjera.

Važno praktično pitanje za mnoge jedinice lokalne samouprave jest od čega početi primjenjivati novi sustav prikupljanja i obrade podataka. Premda većina jedinica lokalne samouprave ima raznolike portfelje, najracionalnijim se čini početi s većim jedinicama imovine koje donose prihod (od iznajmljivanja). Općina Punitovci je organizirala poslove kroz svoje postojeće odjele te formalno zadovoljava zakonske obveze.

Općina je poduzela sve potrebne mjere da bi se u dogledno vrijeme izradile kvalitetne baze podataka o imovini temeljem koje bi se provodilo kvalitetnije upravljanje imovinom. Općina teži ka unaprjeđenju procesa upravljanja imovinom, intenzivno radi na educiranju zaposlenika, prikupljanju i obradi podataka o imovini, provodi preustroj i kroz konsolidirano centralizirano upravljanje imovinom nastoji povećati učinkovito. Problem Općine u provedbi istog je nedostatak ljudskih resursa u samoj Upravi Općine kao i financijskih resursa za kvalitetno provođenje svih segmenata same Strategije.

5.2.1. Analiza neprocijenjenih nekretnina

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) koji je donesen 03. srpnja 2015. godine, a na snazi je od 25. srpnja 2015. godine. Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju 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. Općina Punitovci će vršiti procjenu nekretnina u trenutku kada se za to ukaže potreba odnosno kod ažuriranja popisa i vrijednosti imovine.

5.2.2. Uspostava baze podataka o nekretninama

Baza podataka o nekretninama oslanja se na točne i detaljne podatke preuzete iz katastra nekretnina. Neki od tih podataka su stalni i rijeko se mijenjaju (oznaka katastarske čestice, površine, adresa, opis, prostorno planska namjena), dok su ostali podaci (financijski rezultati, prihodi i izdaci, korisnici, trenutna namjena) podložni češćim promjenama.

Uspostavljanje baze podataka i popisa imovine (registar imovine) prvi je i najvažniji korak uz uspostavu djelotvornog sustava upravljanja imovinom.

Detaljna baza podataka omogućava nadzor i analizu nekretnina i portfelja imovine u cjelini te osigurava transparentnost u radu.

5.2.3. Stanje dokumentacija, vlasnički upisi i praćenje nekretnina

Upravljanje nekretninama zahtjeva točne i ažurirane podatke. Općina uspostavlja cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu. Za određeni broj nekretnina Općina mora kompletirati vlasničku dokumentaciju te provesti upise i uknjižbe u zemljišne knjige i druge javne očevidnike u postupcima obnove zemljišne knjige, zemljišno knjižnim postupcima, parničnim i drugim postupcima za upis, uknjižbu, utvrđivanje ili stjecanje prava vlasništva u ime i korist Općine.

5.3. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturuom

Prema članku 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18, 32/20) komunalna infrastruktura jesu:

1. nerazvrstane ceste
2. javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila
3. javna parkirališta
4. javne garaže
5. javne zelene površine

6. građevine i uređaji javne namjene

7. javna rasvjeta

8. groblja i krematoriji na grobljima

9. građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza.

Osim gore navedenih građevina, predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može odlukom odrediti i druge građevine komunalne infrastrukture, ako služe za obavljanje komunalne djelatnosti. Programima održavanja i izgradnje komunalne infrastrukture na području Općine Punitovci u skladu s predvidivim sredstvima i izvorima financiranja, određuju se radovi na održavanju i izgradnji objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

5.3.1. Nerazvrstane ceste

Nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu zakona kojim se uređuju ceste. Nerazvrstana cesta je javno dobro u općoj upotrebi u vlasništvu Općine Punitovci.

Nerazvrstana cesta se ne može otuđiti iz vlasništva Općine Punitovci niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci načelnika Općine Punitovci pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste.

Nerazvrstane ceste koriste se na način koji omogućuje uredno odvijanje prometa, ne ugrožava sigurnost sudionika u prometu i ne oštećuje cestu. Nerazvrstane se ceste održavaju na temelju godišnjeg Programa održavanja komunalne infrastrukture kojeg donosi Općinsko vijeće Općine Punitovci na način da se na njima može obavljati trajan, siguran i nesmetan promet, bez opasnosti za osobe i imovinu. Građenje i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta obavlja se sukladno godišnjem Programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture kojeg donosi Općinsko vijeće Općine Punitovci, a na temelju tehničke dokumentacije, propisa o gradnji i prostornih planova.

5.3.2. Javna rasvjeta

Javna rasvjeta su građevine i uređaji za rasvjetljavanje nerazvrstanih cesta, javnih prometnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima, javnih cesta koje prolaze kroz naselje, javnih parkirališta, javnih zelenih površina te drugih javnih površina školskog, zdravstvenog i drugog društvenog značaja u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Radovi na sustavu javne rasvjete izводе se da bi sustav bio u potpunoj funkcionalnosti. Redovito održavanje izvršava se tijekom cijele godine po potrebi. Održavanje javne rasvjete podrazumijeva upravljanje i održavanje instalacija javne rasvjete uključujući podmirivanje troškova električne energije za rasvjetljavanje površina javne namjene.

5.3.3. Javne zelene površine

Javne zelene površine su parkovi, drvoredi, živice, cvjetnjaci, travnjaci, skupine ili pojedinačna stabla, dječja igrališta s pripadajućom opremom, javni športski i rekreacijski prostori, zelene površine uz ceste i ulice, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste odnosno ulice i sl.

Održavanje javnih zelenih površina podrazumijeva košnju, obrezivanje i sakupljanje biološkog otpada s javnih zelenih površina, obnova, održavanje i njega drveća, ukrasnog grmlja i drugog bilja, popločenih i nasipanih površina u parkovima, opreme na dječjim igralištima, održavanje javnih sportskih terena i opreme, fitosanitarnu zaštitu bilja i biljnog materijala za potrebe održavanja i drugi poslovi potrebni za održavanje tih površina.

5.4. Ostali oblici imovine

Ostale oblike imovine čine:

- nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
- materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- sitan inventar (inventar vrijednosti do 3.500,00 kn),
- nefinancijska imovina u pripremi,
- novac u blagajni i banci,

- potraživanja,
- zajmovi,
- udjeli u glavnici,
- obveze.

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

6. CILJEVI I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM U RAZDOBLJU 2023. – 2029. godine

Općina Punitovci je odlučna u stvaranju što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja imovinom, a osobito nekretninama u njenom vlasništvu po najvišim europskim standardima uz optimalne troškove poslovanja.

Cilj ove Strategije je određivanje smjernica za izradu plana aktivnosti kojim će se ostvariti učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama, konkretno njihovo otuđivanje ili očuvanje te poduzimanje potrebnih radnji za dogradnju registra nekretnina.

Strategija upravljanja imovinom Općine Punitovci oslanja se na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, u kojoj je navedeno da se u pogledu nekretnina utvrđuju smjernice koje su dužni poštovati svi upravitelji nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i ovlaštena tijela za rješavanje prostorne problematike, kada upravljaju nekretninama na podlozi općih propisa.

Nekretnine u vlasništvu Općine Punitovci kapital su koji treba staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije. Glavna smjernica je da nekretnine u vlasništvu Općine Punitovci postanu jedan od važnih resursa gospodarskog razvoja te da se odgovorno upotrebljavaju, a temeljni cilj Strategije jest učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Punitovci prema načelu učinkovitosti dobrog gospodarstva.

Oni koji upravljaju moraju osigurati da se postupci eventualne prodaje vode sukladno važećim zakonima, a da sve aktivnosti budu usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima. Također, mora se dati važnost ekonomskoj utemeljenosti predloženih pravnih poslova s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Punitovci mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku. Uspostava Registra imovine Općine Punitovci važan je iskorak u formiranju učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja imovinom, koja prema brojnim analizama i procjenama ima daleko veći ekonomski i financijski potencijal.

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

Strategijom se definiraju sljedeći dugoročni (srednjoročni) ciljevi vođenja Registra imovine:

1. uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine,
2. nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine,
3. kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom,
4. praćenje koristi i učinaka od upravljanja imovinom

6.1. Smjernice prema knjigovodstvu i glavnoj knjizi Općine Punitovci

Imovina u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema Zakonu o proračunu (Narodne Novine, broj 87/08, 136/12, 15/15), jest financijska i nefinancijska imovina u vlasništvu tih jedinica.

Proračun i proračunski korisnici, na početku poslovanja, moraju popisati imovinu i obveze te navesti njihove pojedinačne vrijednosti. Popis imovine i obveza mora se sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na dan bilance.

Imovina i obveze iskazuju se po računovodstvenom načelu nastanka događaja uz primjenu metode povijesnog troška. Imovina se početno iskazuje po trošku nabave (nabavnoj vrijednosti), odnosno po procijenjenoj vrijednosti. Dugotrajna imovina se, i nakon što je u cijelosti otpisana, zadržava u evidenciji i iskazuje u bilanci do trenutka prodaje, darovanja,

drugog načina otuđenja ili uništenja. Vrijednost dugotrajne imovine ispravlja se po prosječnim godišnjim stopama.

6.2. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva

Prikaz smjernica za ostvarenje posebnih ciljeva u razdoblju od 2023. do 2029. godine:

- ✓ konstantno ažuriranje postojećeg registra imovine,
- ✓ neprestani rad na detektiranju i uknjižbi jedinica imovine u vlasništvu Općine Punitovci koje do sada nisu bile evidentirane kao općinska imovina,
- ✓ usklađivati podatke u zemljišnim knjigama sa podacima u katastru radi utvrđivanja stvarnog stanja na terenu,
- ✓ povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
- ✓ voditi brigu o interesima Općine Punitovci kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije,
- ✓ težiti da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost,
- ✓ stjecati vlasništvo nekretnina namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture,
- ✓ rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata, odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Punitovci temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- ✓ popisati sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- ✓ poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime dalje upravlja i raspolaže sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Općine,
- ✓ upisati sve nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Punitovci,

- ✓ vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina Punitovci ima poslovni udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama,
- ✓ pojedinačno ocjenjivanje ekonomske koristi imovine,
- ✓ procjenjivanje imovine te njeno iskazivanje u knjigovodstvu Općine Punitovci,
- ✓ procjenu potencijala imovine Općine Punitovci zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja,
- ✓ uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost,
- ✓ utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Punitovci upravlja i raspolaže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama,
- ✓ za nekretnine koje nisu u funkciji, poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni,
- ✓ u proračunu osigurati sredstva za plaćanje svih režijskih troškova te za investicijsko održavanje objekata u vlasništvu Općine, kako bi se priveli svrsi i bili prikladniji za korištenje,
- ✓ na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini Punitovci budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem,
- ✓ poduzeti aktivnosti za naplatu potraživanja vezanih uz zakup poslovnih prostora te aktivnije pratiti istek roka zaključenih ugovora i pravodobno poduzimati radnje u vezi s produljenjem ugovora o zakupu odnosno provedbi natječaja za zakup,
- ✓ propisati procedure kojima treba urediti poslove upravljanja i raspolaganja te ovlasti i nadležnosti zaposlenika te unaprijediti sustav unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama,
- ✓ redovito pregledavati imovinu radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- ✓ pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom,
- ✓ donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom,
- ✓ na službenoj internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine,

- ✓ kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi pojavni oblici imovine u vlasništvu Općine Punitovci,
- ✓ čuvanje zapisa o nekretninama,
- ✓ zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- ✓ kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom

7. ZAKLJUČAK

Strategija upravljanja imovinom je dugoročni akt koji je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite interesa Općine, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Imovinu u vlasništvu Općine Punitovci karakterizira bogatstvo i raznolikost oblika, ali ponajviše razvojni potencijal koji treba biti usmjeren prema strateškim razvojnim prioritetima Općine.

Upravljanje općinskom imovinom podrazumijeva donošenje odluka o njenom racionalnom korištenju i alokaciji generiranih učinaka od njene uporabe tj. korištenja namijenjenim općem dobru, uvažavajući načela dobrog gospodarstvenika i najbolje prakse. Uspješna implementacija svih posebnih ciljeva i smjernica za ostvarivanje posebnih ciljeva doprinijet će realizaciji strateškog cilja čiji su pokazatelji učinka jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Punitovci te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Zaključno je važno istaknuti kako općinsko vlasništvo osigurava kontrolu nad prirodnim bogatstvima, kulturnom i drugom baštinom, trgovačkim društvima od posebnog interesa, nekretninama od investicijskog značaja, kao i drugim pojavnim oblicima imovine, odnosno resursima u vlasništvu Općine Punitovci te kako je Strategija upravljanja imovinom za razdoblje 2023.-2029. usmjerena ka sustavnom, razvidnom, optimalnom i dugoročno održivom upravljanju imovinom, temeljenom na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti