

**REPUBLIKA HRVATSKA  
BRODSKO - POSAVSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA OPRISAVCI**



**STRATEGIJA  
UPRAVLJANJA IMOVINOM  
U VLASNIŠTVU OPĆINE OPRISAVCI  
ZA RAZDOBLJE 2021.-2027. GODINE**

## SADRŽAJ

1. UVOD .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR.....	4
2.1. Zakoni i drugi propisi .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.2. Akti Općine Oprisavci.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3. OPĆENITO O OPĆINI .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.3. Analiza upravljanja nekretninama .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.3.2. Analiza upravljanja sportskim građevinama .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.3.3. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.3.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.4.1. Nerazvrstane ceste .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.4.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.4.3. Javne zelene površine .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.4.4. Građevine i uređaji javne namjene.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.4.5. Javna rasvjeta .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.4.6. Groblja i krematoriji na grobljima.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.5. Ostali oblici imovine .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.6. Vođenje evidencija o imovini.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.7. Povrat imovine.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.8. Klasifikacija imovine.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.9. Izvještavanje o imovini.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2021. DO 2027. GODINE.....	37
5.1. Vizija.....	37
5.2. Strateški cilj.....	38
5.3. Posebni ciljevi .....	39

5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva .....	40
6. ZAKLJUČAK.....	41

## 1. UVOD

Strategija upravljanja imovinom Općine Oprisavci za razdoblje 2021.-2027. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Općine Oprisavci. Strategija određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Oprisavci. Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom Općine Oprisavci, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Općinu pri upravljanju i raspolaganju imovinom.

Na izradu i donošenje Strategije na odgovarajući način se primjenjuju pravila o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Stoga se ova Strategija oslanja na Zakon o upravljanju državnom imovinom (NN, broj 52/18), Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. (NN, 96/19) te na odredbe i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Upravljanje imovinom može se definirati kao proces odlučivanja i provedbe akata i odluka Općine Oprisavci u svezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem imovinom i podrazumijeva proces kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje njegove vrijednosti.

Upravljanje imovinom obuhvaća slijedeće aktivnosti:

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

Učinkovito upravljanje imovinom Općine Oprisavci treba pridonijeti što boljem iskorištenju imovine kao i kvalitetnije upravljanje. Potrebno je provesti sveobuhvatnu analizu i procjenu tržišne vrijednosti 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 Općina Oprisavci 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 na 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.

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

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

U vezi s nekretninama u primjeni je više zakonskih i podzakonskih propisa. Općina Oprisavci 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, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17-ispravak pročišćenog teksta)
- 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)
- 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)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 112/18)
- 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)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19)
- Zakon o cestama („Narodne novine“ broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19)
- 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)
- Zakon o proračunu („Narodne novine“ broj 87/08, 136/12, 15/15)
- 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 3/15, 93/15, 135/15, 2/17, 28/17, 112/18, 126/19, 145/20, 32/21)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu („Narodne novine“ broj 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19, 108/20)

## 2.2. Akti Općine Oprisavci

Radi uspješnog provođenja postupka upravljanja imovinom, Općina Oprisavci posjeduje niz važnih dokumenata (Pravilnika, Odluka) koji služe kao podloga/dokaz o raspolaganju imovinom, a to su sljedeći:

- Odluke o zakupu građevinskog zemljišta i javnih površina na području Općine Oprisavci (»Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije«, broj 17/09),
- Odluke o uspostavi korištenja poljskog puta u naselju Svilaj (»Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije«, broj 05/10),
- Odluke o zamjeni raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske između Općine Oprisavci i Općine Klakar (»Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije«, broj 09/10),
- Odluka o kupnji dijela kč.br. 367/3, k.o. Oprisavci u vlasništvu K.V., Oprisavci (»Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije«, broj 25/10),
- Odluke o isključivanju iz opće uporabe puteva u k.o. Zoljani radi izgradnje autoceste Beli Manastir - Osijek - Svilaj, dionica: Sredanci - Granica BIH (»Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije«, broj 25/10),
- Odluke o isključivanju iz opće uporabe puteva u k.o. Stružani radi izgradnje autoceste Beli Manastir - Osijek - Svilaj, dionica: Sredanci - Granica BIH (»Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije«, broj 25/10),
- Odluke o isključivanju iz opće uporabe puteva u k.o. Svilaj radi izgradnje autoceste Beli Manastir - Osijek - Svilaj, dionica: Sredanci - Granica BIH (»Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije«, broj 25/10),
- Odluke o kupnji nekretnina kč.br. 84/1 i 84/4 u k.o. Poljanci u vlasništvu A.Č., Poljanci (»Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije«, broj 09/13),
- Odluke o podnošenju zahtjeva za legalizaciju objekata u vlasništvu općine Oprisavci (»Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije«, broj 09/13),
- Odluke o početnoj cijeni za zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Općine Oprisavci (»Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije«, broj 08/14),
- Odluke o nerazvrstanim cestama na području Općine Oprisavci (»Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije«, broj 20/14),
- Odluka o zamjeni nekretnina kč.br. 81/1, k.o. Svilaj u vlasništvu Općine Oprisavci za kč.br. 385/3 u k.o. Svilaj u vlasništvu T.M. i T.K., Svilaj (»Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije«, broj 20/14),
- Odluke o osnivanju Poduzetničke zone »Stružani - Krč« (»Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije«, broj 20/14),
- Odluke o osnivanju registra nekretnina u vlasništvu Općine Oprisavci, 12. sjednica Općinskog vijeća, 09. listopada 2014.g.,

- Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Oprisavci (»Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije«, broj 02/15),
- Odluke o uvjetima i postupku zakupa i kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Općine Oprisavci (»Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije«, broj 02/15),
- Odluke o korištenju društvenog doma u Oprisavcima (»Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije«, broj 17/15),
- Odluke o suglasnosti na Rješenje o utvrđivanju visine početne cijene zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Općine Oprisavci i visine zakupnine za privremeno korištenje Društvenog doma u Oprisavcima (»Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije«, broj 17/15),
- Odluke o raspisivanju Javnog natječaja za zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Oprisavci (»Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije broj 19/15)
- Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o korištenju društvenog doma u Oprisavcima (»Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije«, broj 06/16),
- Odluke o stavljanju pod zaštitu kao kulturno dobro zgrade u Svilaju na kč.br. 281 (učiteljski stanovi) (»Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije«, broj 06/16),
- Odluke o stavljanju izvan snage Odluke o stavljanje pod zaštitu kao kulturno dobro zgrade u Svilaju na kč.br. 281 (učiteljski stanovi) (»Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije«, broj 15/16),
- Odluke o proglašenju zgrade Učiteljski stanovi u Svilaju na kč.br. 281 k.o. Svilaj dobrom od lokalnog značaja (»Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije«, broj 15/16),
- Odluke o zamjeni nekretnina- k.č.br. 81/1, k.o. Svilaj u vlasništvu općine Oprisavci za k.č.br. 385/3 u k.o. Svilaj u vlasništvu Terzić Mate i Terzić Kate Svilaj 44 (KLASA: 023-05/14-01/43, URBROJ: 2178/14-01-14-1 od 09. listopada 2014.g.)
- Odluke o davanju suglasnosti za korištenje lovačkog doma „Gaj“ Trnjanski Kuti izgrađenog na dijelu k.č.br. 17 u k.o. Trnjanski Kuti (KLASA: 023-05/18-01/33, URBROJ: 2178/14-01-18-1 od 29. studenoga 2018.)
- Odluke e o kupnji nekretnina u k.o. Stružani, u vlasništvu PERICE GUČANIN, Ulica Stjepana Radića, 53234 Udbina od 29. studenoga 2018.)
- Odluka o raspisivanju natječaja za prodaju zemljišta u vlasništvu u k.o. Prnjavor (KLASA 947-01/21-01/01, URBROJ 2178/14- 02-21-1od 24. kolovoza 2021.)
- Odluka o komunalnoj djelatnosti na području Općine Oprisavci ( sa Odlukom o izmjenama i dopunama odluke s 3. sjednice Općinskog vijeća održane 21. rujna 2021.)
- Odluka o davanju suglasnosti za darovanje nekretnine u vlasništvu Općine Oprisavci trgovačkom društvu Rakitovac d.o.o. (3. sjednica Općinskog vijeća od 21. rujna 2021.)
- Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o korištenju Društvenog doma u Oprisavcima (3. sjednica Općinskog vijeća od 21. rujna 2021.)

- Ugovor o darovanju nekretnine k.č.br.164/1, k.o. Prnjavor između Osnovne škole „Stjepan Radić“ i Općine Oprisavci
- drugih internih akata i pojedinačnih odluka tijela Općine Oprisavci vezanih uz upravljanje i raspolaganje imovinom koji se objavljuju u službenom glasilu i mrežnim stranicama.

### 3. Obuhvat oblika 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 državne imovine u skladu sa čl. 4. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 94/13, 18/16), a kojima Općina Oprisavci raspolaže su sljedeći:

- poljoprivredno zemljište
- ostalo građevinsko zemljište
- šume i šumska zemljišta
- poslovni prostori u vlasništvu Općine Oprisavci
- ceste
- kulturno dobro
- prihodi proračuna koji se ostvaruju na temelju naplaćivanja naknada za korištenje imovine
- sportski objekti koji su vlasništvo Općine Oprisavci
- imovina u obliku dionica i poslovnih udjela u trgovačkim društvima i potraživanja u istima, te u obliku poslovnih prostora i stanova, koja u cijelosti nije procijenjena, a vlasništvo je Općine Oprisavci

## 4. OPĆENITO O OPĆINI

Općina Oprisavci je jedinica lokalne samouprave, a područje na kojem se prostire utvrđeno je Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Općina Oprisavci nalazi se u istočnom prisavskom području Brodsko-posavske županije, između autoceste A3 Zagreb-Lipovac na sjeveru, i rijeke Save na jugu.

Sjedište Općine je u Oprisavcima, Trg Svetog Križa 16.

Sastoji se od osam naselja:

- Oprisavci – 886 stanovnika u 252 domaćinstva.
- Trnjanski Kuti – 345 stanovnika u 98 domaćinstava,
- Novi Grad – 303 stanovnika u 86 domaćinstava,
- Svilaj – 285 stanovnika u 81 domaćinstvo,
- Poljanci – 255 stanovnika u 72 domaćinstva,
- Prnjavor – 232 stanovnika u 66 domaćinstava,
- Stružani – 169 stanovnika u 48 domaćinstava,



- Zoljani – 33 stanovnika u 11 domaćinstava

Općina Oprisavci prema popisu stanovništva iz 2011. godine ima 2.508 stanovnika u 714 domaćinstava (prosječno 3,5 osoba po domaćinstvu), a proteže se na 60 četvornih kilometara.

Prema indeksu razvijenosti Općina Oprisavci pripada 3. razvojnoj skupini jedinica lokalne samouprave s indeksom razvijenosti 96,808 što Općinu svrstava u drugu četvrtinu ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave.

Županija: Brodsko-posavska županija

Broj stanovnika: 2508 (Popis stanovništva iz 2011. godine)

Površina: 60 m<sup>2</sup>

Sjedište: Oprisavci

Adresa: Trg Svetog Križa 16, Oprisavci

Web stranica: [www.opcina-oprisavci.hr](http://www.opcina-oprisavci.hr)

E – mail: [opcina-oprisavci@sb.t-com.hr](mailto:opcina-oprisavci@sb.t-com.hr)

Tel. 035/227-501

Fax 035/227-501

Matični broj: 2598159

OIB: 52262354242

Općinska naselja: Oprisavci, Trnjanski Kuti, Novi Grad, Svilaj, Poljanci, Prnjavor, Stružani, Zoljani

Izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr); [www.opcina-oprisavci.hr](http://www.opcina-oprisavci.hr)

Općina Oprisavci je samostalna u odlučivanju u poslovima iz samoupravnog djelokruga u skladu s Ustavom Republike Hrvatske i zakonima te podliježe samo nadzoru zakonitosti rada i akata tijela Općine.

Općina u samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju prava građana a koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima, 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 sport,
- zaštitu potrošača,
- zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša,
- protupožarnu zaštitu i civilnu zaštitu,
- promet na svom području,
- održavanje nerazvrstanih cesta
- te ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Sadržaj i način obavljanja poslova iz samoupravnog djelokruga detaljnije se uređuje odlukama općinskog vijeća i općinskog načelnika u skladu sa zakonom i Statutom Općine.

Sve pokretne i nepokretne stvari, te imovinska prava koja pripadaju Općini čine imovinu Općine Oprisavci.

Imovinom Općine upravljaju općinski načelnik i općinsko vijeće u skladu s odredbama zakona i Statuta Općine Oprisavci, pažnjom dobrog domaćina.

U postupku upravljanja imovinom općinski načelnik donosi pojedinačne akte glede upravljanja imovinom na temelju općih akata općinskog vijeća o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja imovinom Općine.

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

Općina Oprisavci ima u svom vlasništvu jedno službeno vozilo.

Pravilnikom o korištenju službenog vozila, službenim putovanjima i korištenju mobilnih telefona (KLASA:023-05/19-02/24 URBROJ:2178/14-02-19-1 od 27. prosinca 2019.) uređuju se prava i obveze dužnosnika i službenika Općine Oprisavci (u daljnjem tekstu: Općina), te drugih ovlaštenih osoba izvan općinske uprave, a u svezi s korištenjem službenih vozila, osobnih vozila u službene svrhe, mobilnih telefona i službenih putovanja.

Trgovačka društva doprinose stvaranju bruto društvenog proizvoda te nastavno povećavaju zaposlenost i njihovo je poslovanje značajno za mještane općine kao i za dijelove poslovnog sektora. Upravljanje poslovnim udjelima u trgovačkim društvima podrazumijeva posjedovanje, stjecanje i raspolaganje poslovnim udjelima te ostvarivanje prava članova društva sukladno važećim propisima.

### **5.1.Rakitovac d.o.o.**

Odlukom o osnivanju trgovačkog društva za obavljanje komunalnih djelatnosti (KLASA: 023-05/16-01/24, URBROJ: 2178/14-01-16-1 od 6. listopada 2016. godine) osniva se trgovačko društvo s ograničenom odgovornošću za obavljanje komunalnih djelatnosti na području Općine Oprisavci.

Općina Oprisavci, Trg svetog Križa 16, 35 213 Oprisavci, OIB 52262354242 je jedini osnivač trgovačkog društva s ograničenom odgovornošću.

Tvrtka trgovačkog društva je Rakitovac d.o.o. za obavljanje komunalnih djelatnosti.

Djelatnost Društva je:

- opskrba pitkom vodom,
- odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda,
- prijevoz putnika u javnom prometu,
  - odlaganje komunalnog otpada,
- održavanje javnih površina,
- održavanje nerazvrstanih cesta,
  - tržnice na malo,
- obavljanje dimnjačarskih poslova,

- javna rasvjeta
- izgradnja, korištenje i upravljanje grobljem
- organiziranje kulturno-zabavnog sadržaja u vlastitom prostoru
- savjetovanje i organiziranje vjenčanja, raznih proslava, obljetnica i sličnih događaja
- kupnja i prodaja robe
- pružanje usluga u trgovini
- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- računovodstveni poslovi
- djelatnost iznajmljivanja i posredovanja u iznajmljivanju vozila (rent-a-car usluge svih vrsta)
- djelatnost javnog cestovnog prijevoza putnika ili tereta u unutarnjem cestovnom prometu
  - prijevoz putnika u unutarnjem cestovnom prometu
  - javni prijevoz putnika u međunarodnom linijskom cestovnom prometu
  - prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
  - prijevoz za vlastite potrebe
  - skladištenje robe
- projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- posredovanje u prometu nekretninama
- poslovanje nekretninama
- pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
- pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
- zastupanje inozemnih tvrtki
- savjetovanje u vezi sa poslovanjem i upravljanjem
- izvođenje investicijskih radova na domaćem i inozemnom tržištu
- poljoprivredna djelatnost
- turističke usluge u nautičkom turizmu
- turističke usluge u seljačkom gospodarstvu ili obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu
  - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude i ostale usluge koje se pružaju turistima u svezi s njihovim putovanjem i boravkom
- djelatnost druge obrade otpada
- djelatnost oporabe otpada
- djelatnost posredovanja u gospodarenju otpadom
- djelatnost prijevoza otpada
- djelatnost sakupljanja otpada
- djelatnost trgovanja otpadom
- djelatnost zbrinjavanja otpada
- gospodarenje otpadom
- djelatnost ispitivanja i analize otpada

Organi Društva su Uprava, Nadzorni odbor i Skupština.

Skupštinu Društva čini Općina Oprisavci zastupana po općinskom načelniku.

Skupština Društva imenuje direktora Društva.

Nadzorni odbor Društva čini 5 (pet) članova koje će imenovati Skupština Društva.

Trgovačko društvo	Nadzorni odbor	Spol	Uprava/Osoba za zastupanje	Spol
RAKITOVAC d.o.o. Oprisavci	Mijo Uremović- predsjednik	M	Domagoj Rečić, dipl.iur. - direktor	M
	Mato Vuković- zamjenik predsjednika	M		
	Stipo Džambo-član	M		
	Jasna Vukovarac-član	Ž		
	Stjepan Kurkutović- član	M		

Ciljevi	Mjere	Kratko pojašnjenje aktivnosti mjera
Implementiranje operativnih mjera upravljanja trgovačkim društvima u vlasništvu Općine Oprisavci	Provjera i analiza dostavljenih izvješća	Kontinuirano prikupljati i analizirati izvješća o poslovanju dostavljena od trgovačkih društava. Trgovačka društva u vlasništvu Općine Oprisavci dužna su dostaviti financijska izvješća s propisanim obveznim sadržajem.
	Nadzor fiskalne dokumentacije trgovačkih društava	Sukladno Uredbi o izmjenama i dopunama uredbe o sastavljanju i predaji izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila, predsjednik uprave trgovačkog društva u vlasništvu Općine Oprisavci do 31. ožujka tekuće godine za prethodnu godinu dostavlja načelniku Izjavu, popunjeni Upitnik, Plan otklanjanja slabosti i nepravilnosti, Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima utvrđenima prethodne godine i Mišljenje unutarnjih revizora o

		sustavu financijskog upravljanja i kontrola za područja koja su bila revidirana.
	Ažuriranje Registara imenovanih članova nadzornih odbora i uprava društava	Popunjavati i ažurirati Registar imenovanih članova nadzornih odbora i uprava društava, tj. upravnih vijeća i objavljivati podatke na Internet stranici.
Mjere unapređenja upravljanja trgovačkim društvima u vlasništvu Općine Oprisavci	Natječaj za izbor Uprava trgovačkih društava	Provođenje natječaja za izbor Uprava trgovačkih društava
	Poticanje objavljivanja podataka za opću javnost na Internet stranicama trgovačkih poduzeća	Nakon analize stanja i poslovnih rezultata trgovačkih društava i održanih glavnih godišnjih skupština trgovačkih društava, unapređivati način, opseg, analizu i objavljivanje podataka.
	Objava izvješća poslovanja trgovačkih društava u vlasništvu Općine Oprisavci	Na Internet stranici Općine Oprisavci bit će dostupna Izvješća koje će sadržavati podatke o poslovanju navedenih društava na temelju podataka o poslovanju iz prethodne godine, a sve u cilju obavješćivanja potencijalnih investitora i zainteresirane javnosti.
Povećanje transparentnosti	Javna objava informacija	Jačanje sprečavanja korupcije u trgovačkim društvima u vlasništvu Općine Oprisavci vršit će se provjerom sukoba interesa članova uprava i nadzornih odbora, provođenjem savjetovanja s javnošću, javnom objavom informacija, uspostavom revizije te nadzorom imenovane osobe za nepravilnost Općine Oprisavci.
	Provjera izjave o fiskalnoj odgovornosti	
	Uspostava revizije i nadzor imenovane osobe za nepravilnosti	
	Objava izjava o sukobima interesa članova nadzornog odbora i uprave	

## 5.2.Pregled poslovanja trgovačkih društava u vlasništvu Općine Oprisavci

**Poslovni udjeli u trgovačkim društvima čiji je imatelj Općina:**

**Vodovod d.o.o. (0.01 %)**

**Posavska Hrvatska d.o.o. (3,125 %)**

**VODOVOD d.o.o. za vodoopskrbu i odvodnju, i za skupljanje, pročišćavanje i distribuciju vode**

Vodoopskrbnim sustavom opskrbljuje se oko 93.000 stanovnika grada Slavenskog Broda i okolnih Općina. Gradska uprava odlučna da riješi problem vodoopskrbe, odnosno Narodni odbor 25. studenog 1959. godine osniva "Gradski vodovod u izgradnji" Slavonski Brod koji će na principu zahvaćanja podzemne vode iz vodonosnih slojeva, poslije tehnološke prerade snabdijevati grad Slavonski Brod sa pitkom vodom. Iz novoizgrađenog Gradskog vodovoda prve količine vode potekle su 1. svibnja 1963. godine.

**Temeljni kapital:** Temeljni kapital društva iznosi 79.662.300,00 kn i podijeljen je na 18 poslovnih udjela.

**Osnivač društva:** Grad Slavonski Brod

**Skupština:** Skupština društva na čelu s gradonačelnikom dr. Mirkom Dusparom.

**Vlasnička struktura u %:**

Vlasnik	%
Grad Slavonski Brod	81,50
Općina Oriovac	5,10
Općina Bebrina	3,86
Općina Sibinj	1,94
Općina Podcrkavlje	1,80
Općina Brodski Stupnik	1,72
Općina Gornja Vrba	1,28
Općina Klakar	1,02
Općina Donji Andrijevi	0,78
Općina Bukovlje	0,68
Općina Vrpolje	0,27
Općina Garčin	0,01
Općina Oprisavci	0,01
Općina Sikirevci	0,01
Općina Bukovlje	0,01
Općina Gundinci	0,01
Općina Velika Kopanica	0,01
Općina Nova Kapela	0,01

**Registar imenovanih članova Nadzornog odbora i Uprave trgovačkog društva**

<b>Vodovod d.o.o.</b>	<i>Damir Vinčazović, predsjednik</i>	<i>m</i>	<i>Stjepan Aščić, dipl. ing. el.</i>  <i>- direktor</i>	<i>m</i>
	<i>Slobodan Vrkljan, zamjenik predsjednika</i>	<i>m</i>		
	<i>Dobrila Šudeliya, član</i>	<i>ž</i>		

	<i>Fikret Karić, član</i>	<i>m</i>		
	<i>Marko Zovko, član</i>	<i>m</i>		

**POSAVSKA HRVATSKA d.o.o.,**

Posavska Hrvatska je glasilo za politička, kulturna i gospodarska pitanja Brodsko - posavske županije. Posavska Hrvatska, kontinuirano djeluje u Slavonskom Brodu od 1947. godine, najprije pod imenom „Brodski list“, a kada je u Slavonskom Brodu utemeljen i radio, od 1964. do 1992. godine zajedničko uredništvo djeluje pod imenom „Brodski list i Radio Brod“. Tjednik 1992. mijenja ime u „Posavska Hrvatska“, nazivajući se po prvim brodskim novinama, utemeljenima 1894. godine, a u nakani da osim područja broskog i novogradiškog Posavlja prati i događaje u Bosanskoj Posavini. Od lipnja 1992. do kolovoza 1995. djeluje pod imenom „Posavska Hrvatska i Radio Brod“, a nakon razdruživanja s radijem i osamostaljivanja, od 1. kolovoza 1995. djeluje kao „Posavska Hrvatska d.o.o.“. Od 2000. godine u okviru „Posavske Hrvatske“ djeluje i tvrtka „Lasica d.o.o.“ za izdavačku djelatnost. Osim objavljivanja tjednika „Posavska Hrvatska“ te brojnih knjiga lokalnih autora, tvrtka je registrirana i za kinoprikazivačku djelatnost te trgovinu na veliko i malo.

**Temeljni kapital:** Temeljni kapital društva iznosi 1.082.684,00 kuna

**Osnivač društva:** Brodsko - posavska županija, Grad Slavonski Brod i 16 općina.

**Uprava:** Marin Kovačević – direktor

**Nadzorni odbor:**

Vlatko Krznarić (predsjednik)

Damir Vinčazović

Miroslav Jarić

Jozo Jurkić

Mato Klarić

**Skupština:** Zakoniti predstavnici svih članova osnivača društva Anica Vukašinović – predsjednica skupštine.

**Vlasnička struktura u %:**

<b>Vlasnik</b>	<b>%</b>
Brodsko – posavska županija	25
Grad Slavonski Brod	25
16 Općina s područja bivše SO Slavonski Brod	50

### 5.3. Nadležnost u upravljanju i raspolaganju imovinom Općine Oprisavci

Imovinom u vlasništvu Općine Oprisavci trenutno upravlja Općina Oprisavci. Prostor Općinske uprave je u vlasništvu Općine Oprisavci nalazi se na kč.br. 1884/2 na adresi Trg Svetog Križa 16.

Općina Oprisavci u svom 100% vlasništvu ima objekte od kojih je:

- Društveni dom na kč.br. 352/2, Novi Grad, Oprisavci;
- Dom kulture je na kč.br. 127/2, Poljanci 37, Poljanci, Oprisavci;
- Društveni dom na kč.br. 164/2, Prnjavor Slavonski, Oprisavci;
- Društveni dom na kč.br. 159, Zoljani 23, Zoljani, Oprisavci;
- Kuća (ambulanta) na kč.br. 299, Svilaj, Oprisavci;
- Kuća na kč.br. 200/1, Svilaj, Oprisavci;
- Kuća na kč.br. 564, Trnjanski Kuti 102, Trnjanski Kuti, Oprisavci;
- Kuća na kč.br. 352/3 k.o. Novi Grad, Novi Grad 20B, Novi Grad, Oprisavci;
- Građevinsko zemljište na kč.br. 311 u k.o. Stružani;
- Lovački dom Oprisavci - zgrada za povremeni boravak je na kč.br. 1011/1, Oprisavci 132/d, Oprisavci;
- Mjesni dom i područna škola na kč.br. 536, Trnjanski Kuti 72, Trnjanski Kuti, Oprisavci;
- Nogometni klub »Zadrukar« - dvije zgrade i nogometno igralište na kč.br. 1257/1, Oprisavci bb, Oprisavci;
- Nova dvorana na kč.br. 1098, Trg Svetog Križa, Oprisavci;
- Ribička kuća na kč.br. 907/3, Oprisavci bb, Oprisavci;
- Ribička kuća na kč.br. 436/3, Svilaj, Oprisavci;
- Reciklažno dvorište kč.br. 1011/5, Oprisavci;
- Stara zgrada Općine na kč.br. 1099, Trg Svetog Križa 1, Oprisavci;
- Zadružni dom - stambeno poslovna zgrada i ambulanta na kč.br. 1257/2, Hrvatskih velikana 10, Oprisavci;
- Zgrada Općine Oprisavci na kč.br. 1884/2, Trg Svetog Križa 1, Oprisavci;
- Zgrade u Svilaju na kč.br. 281 (učiteljski stanovi);
- Zgrada i nogometno igralište »Sava« na kč.br. 436/2, Svilaj, Oprisavci.

Općina Oprisavci je na temelju prethodno spomenutih a ranije donesenih odluka stavila na raspolaganje prema pravnim osobama drugim zakupnicima imovinu u vlasništvu Općine Oprisavci:

- PRAVNE OSOBE ZAKUPNICI POSLOVNOG PROSTORA u vlasništvu Općine Oprisavci su: AMBULANTA na kč.br. 1257/2 na adresi Hrvatskih velikana 10, Oprisavci, HRVATSKA POŠTA d.d. na kč.br. 1099 na adresi Trg Svetog Križa 1, Oprisavci te LJEKARNE VINKOVIĆ također na kč.br. 1099 na adresi Trg Svetog Križa 1,
- PRIVATNE OSOBE ZAKUPNICI ZEMLJIŠTA u vlasništvu Općine Oprisavci za kč.br.: 313, 366, 435/1, 435/3, 436/1, 1913/1, 1913/2, 1913/3, 1913/4, 1917,



- UDRUGE koriste prostor u vlasništvu Općine Oprisavci i to Udruga »Leptir« koristi dio kata Općine Oprisavci na kč.br. 1884/2 dok dio stare zgrade Općine Oprisavci na kč.br. 1099 koristi Udruga »Smiljak« za svoje potrebe. Udruge koriste prostor bez naknade.

Ostalo upravljanje i raspolaganje nekretninama:

- DAVANJE NEKRETNINE NA KORIŠTENJE Općine Oprisavci u dijelu kč.br. 171/1 k.o. Trnjanski Kut (»Gaj« Trnjanski Kut) LD »Jelas« Ruščica koju Lovna jedinica bez naknade koristi. Odlukom Općinskog poglavarstva Općine Oprisavci dano je zaduženje da se utvrdi točna površina dijela katastarske čestice na kojoj će se graditi lovački dom. Općina Oprisavci je dala suglasnost za korištenje nekretnina prema HEP-u za ugradnju betonskog stupa radi dotrajalosti niskonaponske zračne mreže u Svilaju na kč.br. 43 ugradnju betonskih stupova i radi izmiještanja niskonaponske zračne mreže Trnjanskim Kutima na kč.br. 28 i 36;
- ISKLJUČIVANJE NEKRETNINA - PUTEVA IZ OPĆE UPORABE radi izgradnje autoceste Beli Manastir - Osijek - Svilaj, dionica Sredanci - Granica BiH, dionica Sredanci - BiH k.o. Zoljani za dio kč.br.: 186/2, 186/3, 187/3, 187/4, 187/5, 187/6, 197/2, 197/3, 199/2, 199/3, 199/4, 200/1, 200/2, 200/3, 202/2, 202/3, 204/2, 206/4, 206/5, 206/6, 206/7, 206/8, zatim k.o. Stružani za dio kč.br.: 597/3, 597/4, 600/2, 600/4, 500/5, 600/6, 600/7, 602/2, 603/2, 603/3, 603/4, 604/2, 604/3, 608/2 i k.o. Svilaj za dio kč.br.: 686/3, 686/4, 686/5, 686/6, 408/3, 408/4, 408/5, 408/6, 665/2, 667/3, 667/4, 667/5, 667/6, 678, 683/3, 683/4, 683/5, 683/6, 683/7, 683/8, 677/2, 672/3;
- ZAMJENA NEKRETNINA a na temelju Odluke o zamjeni raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske između Općine Oprisavci i Općine Klakar kojom Općina Oprisavci ustupa na raspolaganje Općini Klakar poljoprivredno zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske kč.br. 891 i 892 dok od strane Općine Klakar preuzima u raspolaganje poljoprivredno zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske za kč.br. 3195 i 3196. Odlukom o zamjeni nekretnina u svrhu proširenja groblja »Svilaj« ustupljena je nekretnina u vlasništvu Općine Oprisavci na kč.br. 81/1 za nekretninu na kč.br. 385/3;
- KUPNJA NEKRETNINA ZA POTREBE Općine Oprisavci od strane privatnih osoba, a u svrhu regulacije vodotoka kanala »KOŠUĆA« za dio zemljišta na kč.br. 367/3, zatim u svrhu proširenja mjesnog groblja kupljena je oranica na kč.br. 1917 i u svrhu proširenja nogometnog igrališta u Poljancima kupljene su oranice na kč.br. 84/1 i 84/4. Općina Oprisavci kupila je i nekretninu na kč.br. 352/3 k.o. Novi Grad te još uvijek nema namjenu ali se planira iznajmiti za poslovni prostor;
- PRODAJA NEKRETNINA Općine Oprisavci temeljem Odluke o prodaji zemljišta u vlasništvu Općine Oprisavci kč.br. 564 u k.o. Trnjanski Kut od strane Općinskog za kuću, dvorište i oranice SELO površine 4321 m<sup>2</sup>;
- DRUŠTVENI DOMOVI ZA POVREMENO KORIŠTENJE i to Dom Trnjanski Kut, Dom Oprisavci, Dom Poljanci, Dom Svilaj, Dom Stružani, Dom Zoljani, Dom Prnjavor i Dom Novi Grad;

- OSTALI OBJEKTI U VLASNIŠTVU OPĆINE OPRISAVCI su: Nogometni klub iz Oprisavaca, Nogometni klub iz Trnjanskih Kuta, Nogometni klub iz Poljanaca, Nogometni klub iz Svilaja, Nogometni klub iz Stružana, Nogometni klub iz Prnjavora, Nogometni klub iz Novog Grada, Lovački dom Trnjanskih Kuti, Lovački dom Prnjavor.

Općina Oprisavci je dužna sukladno članku 10. i 12. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 94/13 i 18/16) izraditi Plan upravljanja imovinom u kojem se određuju provedbene mjere i godišnji zadaci u ostvarivanju ciljeva i smjernica Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Oprisavci. Plan upravljanja imovinom donosi Općinsko vijeće za svaku proračunsku godinu. Plan će postupno obuhvaćati sve oblike upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Oprisavci.

## **6. ANALIZA STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE OPRISAVCI**

Postojeći model upravljanja nekretninama temelji se na analitičkim knjigovodstvenim evidencijama u kojima su upisani svi pojavni oblici dugotrajne imovine. Za zemljište su navedeni podaci o broju zemljišno-knjižnog uloška, broju katastarske čestice, nazivu zemljišta, površini i vrijednosti. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

Općina Oprisavci vodi Registar imovine. Za većinu nekretnina Općina Oprisavci je u zemljišnim knjigama i katastru upisana kao vlasnik, odnosno posjednik te se kontinuirano provode procesi kako bi sve nekretnine bile upisane kao vlasništvo Općine.

Upravljanje nekretninama obavlja se u skladu sa zakonskim propisima i posebnim odlukama Općinskog vijeća, a uočeno je da ne postoje pisani procesi upravljanja nekretninama koje je potrebno dopuniti procedurama za upravljanje pojedinim vrstama nekretnina u kojima će se točno odrediti tijek postupanja, zaduženja, odgovornosti i ovlasti u upravljanju nekretninama.

Općina Oprisavci nema poseban plan upravljanja nekretninama s obzirom da isti proizlazi iz Strategije. S obzirom da se godišnji plan upravljanja (kratkoročni ciljevi i smjernice) donosi u svrhu provođenja Strategije (srednjoročni ciljevi i smjernice), provedbene mjere godišnjeg plana upravljanja nekretninama donose se u svrhu provođenja Strategije što znači da će donošenje Plana upravljanja dodatno razraditi upravljanje i raspolaganje pojedinim oblicima nekretnina na godišnjoj razini kroz četiri godine tijekom razdoblja za koje se Strategija donosi.

Nekretnine koje Općina Oprisavci ima u vlasništvu popisane su u Registru imovine čija je izrada započela nakon Izvješća o provedenoj reviziji prema Uredbi o registru državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koji trebaju sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te

popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano uz nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke).

Ističe se potreba objediniti knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednostima te drugim potrebnim podacima u bazama podataka o imovini kroz jedan jedinstveni programski sustav kako bi se osigurala funkcionalnost, transparentnost i iskoristivost imovinskih resursa kao i pisani akti, procedure za upravljanje i raspolaganje imovinom. Kod transparentnosti i učinkovitosti korištenja imovine ističe se potreba u određivanju točnih zaduženja i nadležnosti za sve oblike imovine kako bi se obavljala transparentno i odgovorno, profesionalno i učinkovito u skladu sa zakonskom regulativom ali i kako bi se osigurala bolja iskoristivost evidentirane imovine i transparentno odredila njena vrijednost u tokovima budućih investiranja i razvoja. U budućem razdoblju potrebno je kontinuirano ažurirati zemljišne podatke sukladno stanju. Registar imovine potrebno je redovno ažurirati u skladu sa Uredbom o registru državne imovine. Nakon izrade ove Strategije treba započeti izradu godišnjeg Plana upravljanja na osnovu kojeg će se kasnije donijeti Izvješće o provedbi Plana upravljanja.

### **6.1. Postojeći oblici kultura Općine Oprisavci prema postojećem Registru imovine**

Pod postojećim oblicima kultura kojima Općina Oprisavci raspolaže su sljedeće:

- AMBULANTA
- DOM KULTURE I DVORIŠTE U SELU
- DRUŠTVENI DOM
- DRUŠTVENI DOM I DVORIŠTE SELO
- DVORIŠTE SELO
- DVIJE ZGRADE I NOGOMETNO IGRALIŠTE
- GRADILIŠTE SELO
- GROBLJE
- GROBLJE ČISTINE
- GROBLJE U SELU
- GROBLJE SVILAJ
- KUĆA DVORIŠTE I ORANICA U SELU
- KUĆA I DVORIŠTE SELO
- LIVADA DONJE POLJE
- LIVADA GORNJE POLJE
- LIVADA I ŠUMA DONJE POLJE
- MJESNI PROSTOR
- NEPLODNO ZEMLJIŠTE
- NEPLODNO TLO
- NERAZVRSTANA CESTA
- NOGOMETNO IGRALIŠTE JASENOVAC
- ORANICE VRTLOVI
- PAŠNJAK JASINJE
- PAŠNJAK JASENOVAC
- PAŠNJAK KRČEVINE
- PAŠNJAK KRIVAK
- PAŠNJAK SELO
- PUT BREGOVI
- PUT GORNJE POLJE
- PUT KLJUČAR
- PUT KRČEVINE
- PUT KRČIĆ
- PUT MEKOTE
- PUT MIRKINA ŠUMA
- PUT OSATNO
- PUT SELIŠTE
- PUT SELO
- PUT VELIKE ČAIRE
- PUT ZEČEVE NJIVE
- SELO PAŠNJAK
- STAMBENO POSLOVNA ZGRADA, AMBULANTA
- UČITELJSKI STAN

- NOGOMETNO IGRALIŠTE SELO
- ORANICE BETLENUŠA
- ORANICA GORNJE POLJE
- ORANICA KRIVAK
- ORANICA SELO
- ORANICA U SELU
- ORANICA VRTLOVI
- VATROGASNI DOM
- VELIKI GOLIĆI
- ZADRUŽNI DOM
- ZGRADA OPĆINE
- ZGRADA I NOGOMETNO IGRALIŠTE SAVA
- ZGRADA UPRAVE I DVORIŠTE SELO
- ZGRADA ZA POVREMENI BORAVAK I GOSPODARSKO DVORIŠTE OPRISAVCI

## 6.2. Analiza upravljanja poslovnim prostorima

Poslovni prostori su, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11,64/15, 112/18), poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta.

Općina Oprisavci u vlasništvu ima važan dio portfelja nekretnina, poljoprivrednog i građevinskog zemljišta te poslovnih prostora. Strategijom i Planom upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Oprisavci treba predvidjeti povećanje postotka iskorištenosti. 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.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja, osim u posebnim slučajevima propisanim Zakonom. Početni iznos zakupnine određuje se ovisno o lokaciji, predviđenoj namjeni, površini i opremljenosti pojedinog poslovnog prostora uvažavajući pri tome tržišne prilike.

Odlukom o uvjetima i postupku zakupa i kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Općine Oprisavci (KLASA:023-/15-01/07, URBROJ:2178/14-01-15-1 od 19. veljače 2015.) uređuje se: zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Oprisavci, zakup poslovnih prostora na kojima Općina ima pravo raspolaganja i korištenja i zakup poslovnih prostora pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine, kao i poslovni prostori kojima Općina raspolaže, daju se u zakup putem javnog natječaja.

Iznimno, ugovor o zakupu poslovnog prostora se sklapa bez javnog natječaja u slučaju kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Općina, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i jedinice lokalne područne (regionalne) samouprave, ako je to u cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Općina će, iznimno ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme, ne dulje od 5 godina, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Općina ima sedam društvenih domova u svom vlasništvu. Društveni domovi nalaze se u Trnjanskim Kutima, Poljancima, Oprisavcima, Prnjavoru, Novom Gradu, Svilaju i Zoljanima.

Visina cijene za korištenje Društvenog doma u Oprisavcima u vlasništvu Općine Oprisavci definirana je Odlukom o korištenju društvenog doma u Oprisavcima (KLASA: 023-05/15-01/02, URBROJ: 2178/14-01-15-1 od 15. rujna 2015. godine s izmjenama i dopunama Odluke od 10. ožujka 2016. i 21. rujna 2021. godine).

Spomenutom Odlukom Općinsko vijeće je odredilo da uz naknadu prostor doma mogu koristiti korisnici koji podnesu pisani zahtjev Općini Oprisavci u svrhu organiziranja:

- svadbe i zabave u iznosu od 30,00 kuna po osobi, odnosno umanjeno za 25% na ukupnu cijenu za svadbu samo ukoliko jedno od mladenaca ima prebivalište na području općine Oprisavci.

- djevojačke/momačke večere i zaruke – 3.000,00 kuna

- krstítke, krízme, obljetnice, karmine, prezentacije, predavanje i ostale manifestacije u iznosu od 500,00 kuna.

Bez naknade prostor doma mogu koristiti korisnici koji imaju prijavljeno prebivalište na području općine Oprisavci, a koji su podnijeli pisani zahtjev u svrhu organiziranja karmina.

Udruge, KUD-ovi, društva i sportski klubovi s područja općine Oprisavci za održavanje kulturno-umjetničkih programa, zabava, koncerata, odnosno svih događanja profitabilnog karaktera plaćaju naknadu u iznosu 1.000,00 kn, a za ostala događanja (npr. organizaciju tribina, predavanja, humanitarna događanja i prezentacije) Dom mogu koristiti bez naknade Odlukom općinskog načelnika.

Općina Oprisavci osim finansijskim sredstvima upravlja i raspolaže nekretninama. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti i način raspolaganja poslovnim prostorom, poljoprivrednim i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Oprisavci odnosno Odlukama.

U obavljanju poslova upravljanja poslovnim prostorom općinski načelnik:

- odlučuje o davanju u zakup poslovnog prostora te raspisuje natječaj,

- odlučuje o namjeni poslovnog prostora,

- donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi na natječaju o davanju u zakup poslovnog prostora,

- odobrava uređenje poslovnog prostora,

- odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika,

- odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,

- odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora, nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama

Zakona i Odluke o uvjetima i postupku zakupa i kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Općine Oprisavci (KLASA:023-/15-01/07, URBROJ:2178/14-01-15-1 od 19. veljače 2015.)

Općina Oprisavci upravlja svojim poslovnim prostorima na način da ih daje u zakup za koje sa zakupnikom potpisuje ugovor, a postoji potreba za potpunim usklađivanjem u skladu sa zakonskom regulativom.

**Tablica 1. Podaci o poslovnim prostorima koji su u zakupu**

<b>Zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Oprisavci</b>				
<b>Udruge</b>				
<b>Prostor</b>	<b>Površina u m<sup>2</sup></b>	<b>Zakupnik</b>	<b>Početak zakupa</b>	<b>Prestanak zakupa</b>
Zgrada Općine - kat Trg Svetog Križa 16, Oprisavci (kč.br. 1884/2)	45	Udruga „Leptir“	--	--
Stara zgrada općine, Trg Svetog Križa 1, Oprisavci (kč.br. 1099)	55	Udruga „Smiljak“	--	--
<b>Drugi subjekti</b>				
<b>Prostor</b>	<b>Površina u m<sup>2</sup></b>	<b>Zakupnik</b>	<b>Početak zakupa</b>	<b>Prestanak zakupa</b>
Stara zgrada općine, Trg Svetog Križa 1, Oprisavci (kč.br. 1099)	34,10	Hrvatska pošta d.d.	8.07.2016.	do kraja 2022.
Stara zgrada općine, Trg Svetog Križa 1, Oprisavci (kč.br. 1099)	100	Ljekarne Vinković	01.10.2013.	01.10.2023.
Ambulanta, Hrvatskih velikana 10, Oprisavci (kč.br. 1257/2)	76,11	Dr. Sanja Samardžić	01.11.2015.	01.11.2027.
<b>Prostor općinske uprave</b>				
<b>Prostor</b>	<b>Površina u m<sup>2</sup></b>	<b>Namjena</b>		
Zgrada Općine Trg Svetog Križa 16, Oprisavci (kč.br. 1884/2)	784	Prostor općinske uprave		
<b>Poslovni prostori za povremeno korištenje</b>				
<b>Prostor</b>	<b>Površina u m<sup>2</sup></b>	<b>Namjena</b>		
Nova dvorana (kč.br. 1098)	8255	Društveni dom u Oprisavcima		

<b>Društveni domovi za povremeno korištenje</b>		
<b>Prostor</b>	<b>Površina u m<sup>2</sup></b>	<b>Namjena</b>
Dom Trnjanski Kuti	153	Razno
Dom Oprisavci	520	Razno

Dom Poljanci	150	Razno
Dom Svilaj	120	Razno
Dom Zoljani	44	Razno
Dom Prnjavor	80	Razno
Dom Novi Grad	62	Razno
<b>Ostali objekti</b>		
<b>Prostor</b>	<b>Površina u m<sup>2</sup></b>	<b>Namjena</b>
Nogometni klub iz Oprisavaca	285	Sport - Koristi nogometni klub
Nogometni klub iz Trnjanskih Kuta	75	Sport - Koristi nogometni klub
Nogometni klub iz Poljanaca	76	Sport - Koristi nogometni klub
Nogometni klub iz Svilaja	88	Sport - Koristi nogometni klub
Nogometni klub iz Stružana	74	Sport - Koristi nogometni klub
Nogometni klub iz Prnjavora	105	Sport - Koristi nogometni klub
Nogometni klub iz Novog Grada	112	Sport - Koristi nogometni klub
Lovački dom Trnjanski Kuti	55	Sport - Koristi Lovna udruga
Lovački dom Oprisavci	45	Sport - Koristi Lovna udruga
Lovački dom Prnjavor	60	Sport - Koristi Lovna udruga

### **6.3. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem**

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina.

Građevinsko zemljište označava izgrađeno ili neizgrađeno zemljište koje je dokumentima prostornog uređenja predviđeno za izgradnju građevine ili za drugi način i oblik korištenja ili uređenja, a nalazi se unutar građevinskog područja Općine. Poljoprivrednim zemljištem, u smislu Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19), smatraju se poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru opisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji.

Poljoprivredno zemljište mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju. Pod održavanjem poljoprivrednog zemljišta pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju smatra se sprječavanje njegove zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim raslinjem, kao i smanjenje njegove plodnosti.

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine Oprisavci važan udio čine građevinska i poljoprivredna zemljišta koja predstavljaju velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

Za što učinkovitije upravljanje i raspolaganje zemljištem u vlasništvu Općine podrazumijeva se provođenje postupaka stavljanja zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem zahtjeva razvrgnuća suvlasničke zajednice na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, općine i drugih osoba, zatim provođenjem postupaka osnivanja založnog prava, davanjem u zakup zemljišta, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti nekog drugog tijela. Nekretnine u vlasništvu općine prodaju se putem javnog natječaja i to javnim prikupljanjem ponuda u zatvorenim omotnicama, a iznimno neposrednom pogodbom i to isključivo u slučajevima utvrđenim Zakonom i Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Oprisavci.

Zemljište u vlasništvu općine, tijelo nadležno za raspolaganje može prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

- osobi kojoj je dio zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice;
- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da u roku od godine dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishodi građevinsku dozvolu, te
- u drugim slučajevima kada je to propisano zakonom.

Služnost na nekretninama u vlasništvu općine može se, na zahtjev stranke, zasnovati ako se kumulativno ispune slijedeći uvjeti:

- ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,



- ako se time bitno ne ugrožava korištenje poslužne nekretnine u vlasništvu općine

- ako se bitno ne umanjuje vrijednost općinske nekretnine

Osnivanje prava služnosti provodi se izravnim pregovorima i neposrednom pogodbom. Odluku o osnivanju služnosti donosi Općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine. Općinski načelnik u ime općine sklapa ugovor o osnivanju prava služnosti.

Na zemljištu u vlasništvu općine se može osnovati pravo građenja na temelju pravnoga posla, u korist druge osobe, radi gradnje komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina. Odluku o osnivanju prava građenja, donosi Općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine na kojoj će se osnovati pravo građenja.

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu općine može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcija općine. Odluku o zasnivanju založnog prava donosi općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće sukladno Zakonu, Statutu općine te Odluci o gospodarenju nekretninama u vlasništvu općine Oprisavci (Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije br.2/15).

Općina Oprisavci je ustrojila Registar imovine u kojem su evidentirani sportski objekti, javne površine, groblja, dio zemljišta i nerazvrstanih cesta. U dijelu je uočena neusklađenost podataka u zemljišnim knjigama i katastru te je Općinsko vijeće Općine Oprisavci donijelo Odluku o podnošenju zahtjeva za legalizaciju objekata u vlasništvu Općine Oprisavci kojom se nalaže napraviti popis objekata u vlasništvu Općine Oprisavci. Općina je provela legalizaciju svih objekata koje ima u vlasništvu. Registar imovine mora se redovito ažurirati u skladu sa Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) koja propisuje način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

#### **6.4. Analiza upravljanja sportskim građevinama**

Odlukom o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Općine Oprisavci (KLASA:023-05/19-01/10, URBROJ:2178/14-01-19-1 od 29. ožujka 2019.) uređuje se način upravljanja i korištenja javnih sportskih građevina i drugih sportskih građevina u vlasništvu Općine Oprisavci. Javnim sportskim građevinama smatraju se građevine koje su u vlasništvu Općine Oprisavci, te se trajno koriste u izvođenju programa javnih potreba u sportu. Sportskim građevinama smatraju se uređene i opremljene površine i građevine u kojima se provode sportske aktivnosti, a koje osim općih uvjeta propisanih posebnim propisima za te građevine zadovoljavaju i posebne uvjete u skladu s odredbama Zakona o sportu.

Ovisno o značenju za sport Općine Oprisavci i načinu upravljanja javne sportske građevine i druge sportske građevine u vlasništvu Općine Oprisavci (dalje u tekstu: sportske građevine) su:

-sportske građevine I. kategorije – predstavljaju građevine – nogometna igrališta s pratećim objektima – svlačionicama, uredskim – klubskim prostorijama, i sportskim tribinama u naseljima: Oprisavci, Poljanci, Trnjanski Kut, Svilaj, Stružani, Prnjavor i Novi Grad.

U poslove upravljanja sportskim građevinama ubrajaju se sljedeći poslovi:

- redovito, tekuće i investicijsko održavanje sportske građevine u građevinskom i

funkcionalnom smislu, prema namjeni građevine, a posebno za provođenje programa javnih potreba u sportu Općine Oprisavci;

- davanje u zakup ili podzakup dijelova sportske građevine za obavljanje sportske djelatnosti;
- davanje u zakup ili podzakup poslovnog prostora u okviru sportske građevine, sukladno posebnim propisima
- primjerena zaštita sportske građevine;
- određivanje i provođenje unutarnjeg reda u sportskoj građevini;
- primjerno osiguranje sportske građevine;
- obavljanje povremenih i godišnjih pregleda sportske građevine radi utvrđivanja njezinog stanja u građevinskom i funkcionalnom smislu;
- kontrola korištenja sportske građevine sukladno sklopljenim ugovorima;
- donošenje godišnjeg programa upravljanja sportskom građevinom;
- drugi poslovi koji, prema posebnim propisima, spadaju u upravljanje sportskom građevinom.

Modernizacija i rekonstrukcija - kapitalno investiranje na sportskim građevinama provodi se u suradnji upravitelja i vlasnika objekta – Općine Oprisavci.

Način upravljanja i korištenja sportskih građevina uređuje se Ugovorom o upravljanju i korištenju sportske građevine koji u ime Općine Oprisavci sklapa Općinski načelnik i upravitelj sportskog objekta.

Vlasnik sportske građevine I. kategorije je Općina Oprisavci, a daje se na upravljanje i korištenje sportskim udrugama s područja Općine Oprisavci.

Upravljanje i korištenje sportskih građevina može se povjeriti sportskim klubovima i savezima, sportskoj zajednici, ustanovama i trgovačkim društvima za obavljanje sportske djelatnosti upravljanja i održavanja sportskih građevina.

Upravljanje građevinama povjerava se na neodređeno vrijeme, a isto se može prekinuti:

- odlukom vlasnika, Općine Oprisavci;
- prestankom rada ili promjenom djelatnosti udruge upravitelja;
- prestankom potrebe upotrebe i korištenja od strane upravitelja,

Općinski načelnik nadzire:

- namjensko korištenje sportske građevine
- održavanje sportskih građevina u skladu s obvezama što ih je preuzeo zakupnik
- korištenje sportskih građevina tako da se poboljšaju uvjeti obavljanja sportskih aktivnosti
- provođenje zaključenih ugovora o davanju u zakup i podzakup sportske građevina
- gospodarenje sportskim građevinama s namjerom smanjivanja cijene korištenja sportske
- građevine - investicijsko održavanje građevine.

## **6.5. 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 Oprisavci će vršiti procjenu nekretnina u trenutku kada se za to ukaže potreba, odnosno prije raspolaganja nekretninama. Ukoliko se ukaže potreba za davanje u zakup ili prodaju nekretnine tada će se provesti procjena koju će obavljati ovlašteni sudski vještak s kojim je sklopljen okvirni ugovor za izradu elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina ili pojedinačni ugovor. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom.

Početna cijena nekretnine utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka. Sudski vještak tržišnu vrijednost nekretnina utvrđuje sukladno odredbama Uredbe kojom se uređuje utvrđivanje tržišne vrijednosti, naknade za osnivanje prava građenja i naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. U početni iznos kupoprodajne cijene su uključeni svi troškovi sudskog vještaka, troškovi formiranja građevinske čestice, ako je radi prodaje bilo potrebno formirati česticu.

## **6.6. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom**

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 Oprisavci u skladu s predvidivim sredstvima i izvorima financiranja, određuju se radovi na održavanju i izgradnji objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

## **6.7. 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 o cestama i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu Zakona o cestama, a to su:

- ceste koje povezuju naselja,
- ceste koje povezuju područja unutar naselja,
- pristupne ceste do stambenih, poslovnih, gospodarskih i drugih građevina,
- druge ceste na području naselja.

Nerazvrstana cesta na području Općine je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Općine Oprisavci. Nerazvrstana cesta se ne može otuđiti iz vlasništva Općine niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci izvršnog tijela Općine, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste.

Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i sl.) može se dati u zakup sukladno posebnim propisima, ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstane ceste.

Nekretnina koja je izvlaštenjem, pravnim poslom ili na drugi način postala vlasništvo Općine, a lokacijskom dozvolom je predviđena za građenje nerazvrstane ceste, ne može se otuđiti.

Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Općine Oprisavci ("Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije" broj 17/14, 24/16), uređuje se korištenje, upravljanje, održavanje, građenje, rekonstrukcija, zaštita i financiranje nerazvrstanih cesta, te poslovi nadzora nad nerazvrstanim cestama.

Nerazvrstanu cestu čine:

- cestovna građevina,
- građevna čestica,
- zemljišni pojas s obiju strana ceste potreban za nesmetano održavanje ceste širine prema projektu ceste, a najmanje 1 metar (1 m) računajući od crte koja spaja krajnje točke poprečnog presjeka ceste,
- prometna signalizacija,
- javna rasvjeta i oprema za zaštitu ceste (odbojnici, zaštitne ograde, stupići i sl.),
- drugi objekti predviđeni projektom ceste)

O održavanju, zaštiti, rekonstrukciji i izgradnji nerazvrstanih cesta na svom području brine Općinsko vijeće Općine Oprisavci na temelju godišnjeg Programa održavanja komunalne infrastrukture.

Upravljanje, građenje i održavanje nerazvrstanih cesta obavlja se na način propisan za obavljanje komunalnih djelatnosti sukladno propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo, ako drugačije nije propisano.

Nerazvrstane ceste moraju se održavati na način da se na njima može obavljati siguran promet za koji su namijenjene.

Građenje i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta obavlja se u skladu s Programom gradnje i uređaja komunalne infrastrukture Općine Oprisavci, koji donosi Općinsko vijeće, a na temelju tehničke dokumentacije, propisa o gradnji i Prostornih planova.

Općina vodi jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama na svom području, a ista je sastavni dio Odluke o nerazvrstanim cestama. U evidenciji nerazvrstanih cesta Općina posebno iskazuje popis nerazvrstanih cesta od prioritetne prometne važnosti za svoje područje. Nerazvrstanom cestom od prioritetne prometne važnosti za područje Općine smatra se cesta po kojoj se odvija javni prometni putnički

prijevoz, cesta koja povezuje dva ili više naselja, a nema druge alternativne ceste, cesta po kojoj se odvija promet veće gustoće, cesta s posebnim prometno-sigurnosnim zahtjevima, cesta koja spaja objekte javnih funkcija i sl.

REGISTAR NERAZVRSTANIH CESTA OPĆINE OPRISAVCI								
NASELJE	NAZIV DIONICE NERAZVRSTANE CESTE	DUŽINA U METRIMA				KATASTARSKA ČESTICA	KATASTARSKA OPĆINA	OZNAKA CESTE
		ASFALT	TUCANIK	ZEMLJA	UKUPNO			
OPRISAVCI	Rečić linija	0	100	49	149	2203	Oprisavci	NC OP - 1
	Beraković linija	0	50	252	302	2204	Oprisavci	NC OP - 2
	Egešić linija	0	70	155	225	2205	Oprisavci	NC OP - 3
	Ciganska linija	20	216	0	236	2207/1	Oprisavci	NC OP - 4
	Tarabina linija	0	50	175	225	2208	Oprisavci	NC OP - 5
	Vrhovac linija	0	0	1.510	1.510	2254, 2252/1	Oprisavci	NC OP - 6
	Iza sela - sjever 1	0	0	4.300	4.300	2146, 2199, 2202, 2132, 2114, 2110, 2240, 2244, 2247	Oprisavci	NC OP - 7
	Iza sela - sjever 2	0	0	1.200	1.200	2200, 2133	Oprisavci	NC OP - 8
	Iza sela - sjever 3	0	0	172	172	2115	Oprisavci	NC OP - 9
	Iza sela - sjever 4	0	0	252	252	2124	Oprisavci	NC OP - 10
	Iza sela - sjever 5	0	0	170	170	2108/1	Oprisavci	NC OP - 11
	Iza sela - sjever 6	0	0	1.000	1.000	2074/2	Oprisavci	NC OP - 12
	Iza sela - sjever 7	0	0	296	296	2241	Oprisavci	NC OP - 13
	Iza sela - sjever 8	0	0	371	371	2246	Oprisavci	NC OP - 14
	Šijunčara	80	174	0	254	2211, 2213	Oprisavci	NC OP - 15
	Marčevka	0	1260	0	1.260	2101	Oprisavci	NC OP - 16
	Iza sela - sjever 11	0	0	368	368	2131, 2116, 2112/2	Oprisavci	NC OP - 17
	Ulica hrvatskih velikana	0	0	1.265	1.265	2227/2, 2227/3 2226/2, 2226/3, 2209/2, 2209/3, 2209/4	Oprisavci	NC OP - 18
	Ulica hrvatskih branitelja	0	0	1.050	1.050	2221/4, 2221/5, 2284/2, 2284/3	Oprisavci	NC OP - 19
	Savska ulica	0	0	3.465	3.465	2209/6, 2209/5, 2209/7,	Oprisavci	NC OP - 20
	Trg Svetog Križa	0	0	125	125	2221/2, 2221/3	Oprisavci	NC OP - 21
<b>OPRISAVCI UKUPNO METARA:</b>		<b>100</b>	<b>1.920</b>	<b>16.175</b>	<b>18.195</b>			
NASELJE	NAZIV DIONICE NERAZVRSTANE CESTE	DUŽINA U METRIMA				KATASTARSKA ČESTICA	KATASTARSKA OPĆINA	OZNAKA CESTE
		ASFALT	TUCANIK	ZEMLJA	UKUPNO			
TRNJANSKI KUTI	Zapad 1	0	0	715	715	830	Trnjanski Kuti	NCTK - 1
	Zapad 2	0	0	541	541	828/1, 828/2, 828/3	Trnjanski Kuti	NC TK - 2
	Jelić linija	0	250	581	831	863	Trnjanski Kuti	NCTK - 3
	Zapad 4	0	0	222	222	840	Trnjanski Kuti	NC TK - 4
	Zapad 5	0	0	573	573	838/1, 838/2	Trnjanski Kuti	NC TK - 5
	Jelas	0	1.176	0	1.176	171/7, 828/3, 836, 839/3, 838/2	Trnjanski Kuti	NCTK - 6
<b>TRNJANSKI KUTI UKUPNO METARA:</b>		<b>0</b>	<b>1.426</b>	<b>2.632</b>	<b>4.058</b>			
POLJANCI	Od ŽC 4210 Prema groblju	0	720	880	1.600	748, 715	Poljanci	NC PO - 1
	Srednja cesta	115	108	2.957	3.180	749, 753/2, 757/2, 764/2, 770/2, 794/2, 798, 800, 817	Poljanci	NC PO - 2
	Prema D. Bebrini	0	0	860	860	809, 810, 814, 826	Poljanci	NC PO - 3
<b>POLJANCI UKUPNO METARA:</b>		<b>115</b>	<b>828</b>	<b>4.697</b>	<b>5.640</b>			
SVILAJ	Od ŽC 4210 do L 42045	0	0	1.100	1.100	666 / 606, 607	Svilaj / Stružani	NCSV - 1
	Japage	185	0	0	185	131	Svilaj	NCSV - 2
<b>SVILAJ UKUPNO METARA:</b>		<b>185</b>	<b>0</b>	<b>1.100</b>	<b>1.285</b>			
PRNJAVOR	Mumić sokak	772	681	30	1.483	dio 172 od kbr. 53 do 99, 322, 346	Prnjavor	NC PR - 1
	Prpić sokak	670	0	0	670	dio 163, 167, 169, 175	Prnjavor	NC PR - 2
<b>PRNJAVOR UKUPNO METARA:</b>		<b>1.442</b>	<b>681</b>	<b>30</b>	<b>2.153</b>			
NOVI GRAD	Od ŽC 4210 prema Savi	281	0	0	281	dio 350 od kbr. 9 do 29, 353	Novi Grad na Savi	NC NG - 1
	<b>NOVI GRAD UKUPNO METARA:</b>		<b>281</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>281</b>		
NASELJE	NAZIV DIONICE NERAZVRSTANE CESTE	DUŽINA U METRIMA				KATASTARSKA ČESTICA	KATASTARSKA OPĆINA	OZNAKA CESTE
		ASFALT	TUCANIK	ZEMLJA	UKUPNO			
<b>SVEUKUPNA DUŽINA:</b>		<b>2.123</b>	<b>4.855</b>	<b>24.634</b>	<b>31.612</b>			

## 6.8. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila

Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima su trgovi, pločnici, javni prolazi, javne stube, prečaci, šetališta, uređene plaže, biciklističke i pješačke staze, pothodnici, podvožnjaci, nadvožnjaci, mostovi i tuneli, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste.

Pod održavanjem javnih površina na kojima nije dopušten promet motornih vozila podrazumijeva se održavanje i popravci tih površina kojima se osigurava njihova funkcionalna ispravnost.

## 6.9. Javne zelene površine

Javne zelene površine su parkovi, drvoređi, 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.

Pod održavanjem javnih zelenih površina podrazumijeva se košnja, 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, fitosanitarna zaštita bilja i biljnog materijala za potrebe održavanja i drugi poslovi potrebni za održavanje tih površina.

O uređenju javnih zelenih površina brine se Općina Oprisavci ili pravna ili fizička osoba s kojom općina sklopi ugovor o održavanju.

### REGISTAR JAVNIH ZELENIH POVRŠINA OPĆINE OPRISAVCI

rb	naziv i vrsta komunalne infrastrukture (KIF)	katastarska općina	br. kat. čestice	vlasnik čestice	česticom upravlja
1	nogometno igralište Novi Grad - javna zelena površina	Novi Grad	121	Republika Hrvatska	Općina Oprisavci
2	DRUM - javna zelena površina	Novi Grad	352/1	Općina Oprisavci	Općina Oprisavci
3	dječje igralište Novi Grad - javna zelena površina	Novi Grad	352/2	Općina Oprisavci	Općina Oprisavci
4	KOŠUĆA - javna zelena površina	Oprisavci	1732, 1733, 1832	Općina Oprisavci	Općina Oprisavci
5	nogometno igralište Oprisavci - javna zelena površina	Oprisavci	1257/1, 1258/4	Općina Oprisavci	Općina Oprisavci

6	nogometno igralište Poljanci - javna zelena površina	Poljanci	85/2	Republika Hrvatska	Općina Oprisavci
7	PARK - javna zelena površina	Prnjavor	169	Općina Oprisavci	Općina Oprisavci
8	nogometno igralište Prnjavor - javna zelena površina	Prnjavor	163	Općina Oprisavci	Općina Oprisavci
9	nogometno igralište KRČ - javna zelena površina	Stružani	435/2	Općina Oprisavci	Općina Oprisavci
10	JAPAGE - javna zelena površina	Svilaj	131	Općina Oprisavci	Općina Oprisavci
11	CENTAR - javna zelena površina	Svilaj	199, 200/1, 131	Općina Oprisavci	Općina Oprisavci
12	nogometno igralište Svilaj - javna zelena površina	Svilaj	436/2	Općina Oprisavci	Općina Oprisavci
13	nogometno igralište Trnjanski Kuti - javna zelena površina	Trnjanski Kuti	17	Republika Hrvatska	Općina Oprisavci
14	PARK GAJ - javna zelena površina	Trnjanski Kuti	18	Republika Hrvatska	Općina Oprisavci
15	dječje igralište Trnjanski Kuti - javna zelena površina	Trnjanski Kuti	359/2	Općina Oprisavci	Općina Oprisavci

**Tablica . Komunalna infrastruktura-javne površine (igrališta)**

#### **4.4.4. Građevine i uređaji javne namjene**

Građevine i uređaji javne namjene su nadstrešnice na stajalištima javnog prometa, javni zdenci, vodokoci, fontane, javni zahodi, javni satovi, ploče s planom naselja, oznake kulturnih dobara, zaštićenih dijelova prirode i sadržaja turističke namjene, spomenici i skulpture te druge građevine, uređaji i predmeti javne namjene lokalnog značaja.

Pod održavanjem građevina i uređaja javne namjene podrazumijeva se održavanje, popravci i čišćenje tih građevina, uređaja i predmeta.

## REGISTAR GRAĐEVINA I UREĐAJA JAVNE NAMJENE OPĆINE OPRISAVCI

rb	naziv i vrsta komunalne infrastrukture (KIF)	katastarska općina	br. kat. čestice	vlasnik čestice	česticom upravlja
1	nadstrešnica 01 na stajalištu javnog prometa (autobusno stajalište)	Oprisavci	2221/1	Republika Hrvatska	Županijska uprava za ceste
2	nadstrešnica 02 na stajalištu javnog prometa (autobusno stajalište)	Oprisavci	2221/1	Republika Hrvatska	Županijska uprava za ceste
3	nadstrešnica 03 na stajalištu javnog prometa (autobusno stajalište)	Oprisavci	2221/1	Republika Hrvatska	Županijska uprava za ceste
4	nadstrešnica 04 na stajalištu javnog prometa (autobusno stajalište)	Trnjanski Kuti	762	Republika Hrvatska	Županijska uprava za ceste
5	nadstrešnica 05 na stajalištu javnog prometa (autobusno stajalište)	Trnjanski Kuti	762	Republika Hrvatska	Županijska uprava za ceste
6	nadstrešnica 06 na stajalištu javnog prometa (autobusno stajalište)	Svilaj	351	Republika Hrvatska	Županijska uprava za ceste
7	nadstrešnica 07 na stajalištu javnog prometa (autobusno stajalište)	Prnjavor	172	Republika Hrvatska	Županijska uprava za ceste
8	nadstrešnica 08 na stajalištu javnog prometa (autobusno stajalište)	Novi Grad	350	Republika Hrvatska	Županijska uprava za ceste
9	nadstrešnica 09 na stajalištu javnog prometa (autobusno stajalište)	Stružani	581	Republika Hrvatska	Županijska uprava za ceste
10	nadstrešnica 10 na stajalištu javnog prometa (autobusno stajalište)	Zoljani	212	Republika Hrvatska	Županijska uprava za ceste
11	spomenik Ivanu Ostojiću, poginulom hrvatskom branitelju	Prnjavor	169	Općina Oprisavci	Općina Oprisavci

Tablica 9. Građevine i uređaji javne namjene

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture Općine Oprisavci

### 4.4.5. Javna rasvjeta

Javne prometne površine, pješačke i njima slične površine na javnim zelenim površinama i ostalim javnim površinama moraju biti opremljene sustavom javne rasvjete.

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.

Oprema i uređaji javne rasvjete moraju se redovito održavati u stanju funkcionalne sposobnosti i ispravnosti.

Pod održavanjem javne rasvjete podrazumijeva se upravljanje i održavanje instalacija javne rasvjete, uključujući podmirivanje troškova električne energije, za rasvjetljavanje površina javne namjene.

#### REGISTAR JAVNE RASVJETE OPĆINE OPRISAVCI

rb	naziv i vrsta komunalne infrastrukture (KIF)	katastarska općina	br. kat. čestice	vlasnik čestice	česticom upravlja
1	Ulica hrvatskih velikana - javna rasvjeta	Oprisavci	2209/3, 2209/4, 2226/3, 2226/2, 2227/2, 2227/3	Općina Oprisavci	Općina Oprisavci
2	Ulica hrvatskih branitelja - javna rasvjeta	Oprisavci	2221/4, 2221/5, 2284/3, 2284/2284/1	Općina Oprisavci	Općina Oprisavci
3	Trg Svetog Križa-javna rasvjeta	Oprisavci	2221/1, 2221/2, 2221/3	Općina Oprisavci	Općina Oprisavci
4	Savska ulica - javna rasvjeta	Oprisavci	2209/5, 2209/6, 2209/7	Općina Oprisavci	Općina Oprisavci
5	ŽUC - javna rasvjeta	Oprisavci	2221/1, 2209/1, 2226/1, 2227/1	Republika Hrvatska	Županijska uprava za ceste
6	Trnjanski Kuti - javna rasvjeta	Trnjanski Kuti	762	Republika Hrvatska	Županijska uprava za ceste
7	Poljanci - javna rasvjeta	Poljanci	744, 746, 747, 732	Republika Hrvatska	Županijska uprava za ceste
8	Svilaj - javna rasvjeta	Svilaj	644, 638, 201, 351, 287, 647	Republika Hrvatska	Županijska uprava za ceste
9	Prnjavor - javna rasvjeta	Prnjavor	101/1, 167, 168/4	Općina Oprisavci	Općina Oprisavci
10	Prnjavor - javna rasvjeta	Prnjavor	171, 172, 176	Republika Hrvatska	Županijska uprava za ceste

11	Stružani - javna rasvjeta	Stružani	581	Republika Hrvatska	Županijska uprava za ceste
12	Zoljani - javna rasvjeta	Zoljani	212	Republika Hrvatska	Županijska uprava za ceste
13	Novi Grad - javna rasvjeta	Novi Grad	350, 353, 355	Republika Hrvatska	Županijska uprava za ceste

### Ukupno rasvjetnih tijela 389

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture Općine Oprisavci

#### 4.4.6. Groblja i krematoriji na grobljima

Groblja i krematoriji su ograđeni prostori zemljišta na kojem se nalaze grobna mjesta, prostori i zgrade za obavljanje ispraćaja i pokopa umrlih (građevine mrtvačnica i krematorija, dvorane za izlaganje na odru, prostorije za ispraćaj umrlih s potrebnom opremom i uređajima), pješačke staze te uređaji, predmeti i oprema na površinama groblja, sukladno posebnim propisima o grobljima.

Pod održavanjem groblja i mrtvačnica unutar groblja podrazumijeva se održavanje prostora i zgrada za obavljanje ispraćaja i ukopa pokojnika te uređivanje putova, zelenih i drugih površina unutar groblja.

#### REGISTAR GROBLJA OPĆINE OPRISAVCI

rb	naziv i vrsta komunalne infrastrukture (KIF)	katastarska općina	br. kat. čestice	vlasnik čestice	česticom upravlja
1	mjesno groblje Oprisavci - groblje s mrtvačnicom	Oprisavci	1918, 1919/1, 1927	Općina Oprisavci / Župa uzvišenja svetog Križa	Općina Oprisavci
2	mjesno groblje Trnjanski Kuti - groblje s mrtvačnicom	Trnjanski Kuti	706	Općina Oprisavci	Općina Oprisavci
3	mjesno groblje Poljanci - groblje	Poljanci	279	Općina Oprisavci	Općina Oprisavci
4	mjesno groblje Svilaj - groblje s mrtvačnicom	Svilaj	384	Općina Oprisavci	Općina Oprisavci
5	mjesno groblje Prnjavor - groblje s mrtvačnicom	Prnjavor	192	Općina Oprisavci	Općina Oprisavci
6	mjesno groblje Novi Grad - groblje s mrtvačnicom	Novi Grad	298	Općina Oprisavci	Općina Oprisavci
7	mjesno groblje Zoljani - groblje	Kupina	362/30	Općina Velika Kopanica	Općina Velika Kopanica

Tablica 11. Komunalna infrastruktura-groblja i mrtvačnice

#### **4.4.7. 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.

#### **4.4.8. Vođenje evidencija o imovini**

Uspostavljanje ispravne baze podataka i popisa imovine lokalne samouprave iznimno je važan prvi korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućit će lokalnoj samoupravi nadzor i analizu nekretnina i portfelja, kao i razvoj i primjenu strateškog plana za upravljanje različitim vrstama imovine.

Općina Oprisavci vodi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Općine.

Evidentirane nekretnine knjigovodstveno se iskazuju u analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine.

Popis imovine i obveza mora se sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance. Općina Oprisavci izvršila je popis imovine sa stanjem na dan 31.12. 2020. godine.

Općina Oprisavci je sukladno kategorizaciji prema članku 59., a na temelju članka 63. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18, 32/20) ustrojila i vodi evidenciju komunalne infrastrukture na području Općine Oprisavci. Jedna od pretpostavki učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom je uspostava registra imovine kojim će se ostvariti transparentnost u upravljanju imovinom. Općina Oprisavci ima ustrojen registar imovine te se isti ovisno o promjenama, redovito ažurira/nadopunjuje.

#### **4.4.8. Povrat imovine**

Zakonom o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine uređuju se uvjeti i postupak naknade za imovinu koja je prijašnjim vlasnicima oduzeta od strane jugoslavenske komunističke vlasti, a koja je prenesena u općenarodnu imovinu, državno, društveno ili zadružno vlasništvo konfiskacijom, nacionalizacijom, agrarnom reformom i drugim propisima i načinima navedenim u ovom Zakonu.

Naknada za imovinu oduzetu prijašnjim vlasnicima u smislu ovoga Zakona u načelu je isplata u novcu ili vrijednosnim papirima (dionice ili udjeli i obveznice), a iznimno u naravi.

Općina Oprisavci nema imovine za koju bi se podnosio zahtjev za povrat/naknadu oduzete imovine, temeljem odredbi Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

#### **4.4.9. Klasifikacija imovine**

Koncept funkcionalne klasifikacije nekretnina, temeljen na pozitivnim međunarodnim i domaćim iskustvima u procesima unapređenja modela upravljanja imovinom JLS, predstavlja bitnu smjernicu za definiranje politike ulaganja, korištenja, te ubiranja plodova od imovine.

Važnost klasifikacije ogleda se u činjenici što se za svaku grupu, odnosno klasifikacijsku skupinu nekretnina, posebno definiraju principi koji pojednostavljaju proces upravljanja, korištenja i raspolaganja nekretninama, te ga čine lako primjenjivim i konačno transparentnim za javnost.

Za svaku pojedinu jedinicu imovine unutar Registra imovine potrebno je odrediti njenu trenutnu funkciju (što ona zapravo trenutno je i za što se koristi te koje rezultate unutar te funkcije ona pokazuje), a nakon toga određuje se njena optimalna funkcija (pripada li zaista jedinica imovine funkciji u kojoj se nalazi i analiza realnog stanja gdje bi trebala pripadati).

Imovinu možemo podijeliti na tri skupine:

- A. obvezna imovina (za izravne potrebe JLS, odgovornost JLS određena Zakonom),
- B. diskrecijska imovina (imovina s kojom JLS pruža podršku izvan svojeg obvezujućeg djelokruga),
- C. imovina za ostvarenje prihoda (višak imovine).

Gledano iz perspektive financijskih ciljeva odnosno učinaka, svaka klasifikacijska skupina ima principe upravljanja:

- A-obvezna imovina (Maksimiziranje efekata korištenja, minimiziranje troškova)
- B-diskrecijska imovina (Minimiziranje subvencija)
- C-prihodovna imovina (Maksimiziranje financijskog povrata)

U Registru imovine Općine Oprisavci prikazana je ABC klasifikacija imovine. Podaci unutar Registra su uneseni na temelju izvadaka iz Katastra i Zemljišne knjige. Općina planira uskladiti Registar sa stvarnim stanjem na terenu, provjeriti i, po potrebi, izmijeniti i uskladiti portfelje i potportfelje unutar Registra, što će, u slučaju promjena, utjecati na promjenu trenutne funkcije i/ili optimalne funkcije pojedinih jedinica imovine, odnosno na ABC klasifikaciju imovine.

#### **4.4.10. Izvještavanje o imovini**

Preporuka za primjenu postupka izvještavanja o imovini je sljedeća:

-uvesti oblik godišnjeg izvještaja o imovini lokalne samouprave

Kao jedan od dokumenata upravljanja i raspolaganja imovinom, uz Strategiju

upravljanja imovinom je i Godišnji plan upravljanja imovinom kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije.

Godišnji plan upravljanja imovinom treba biti usklađen sa Strategijom kojom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne prioritete, a obzirom na to da godišnji plan operacionalizira elemente strateškog planiranja definiranih u Strategiji te isti treba sadržavati razrađene planirane mjere, projekte i aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine Oprisavci.

Godišnji plan upravljanja imovinom Općine Oprisavci sadržavati će detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine Općine Oprisavci.

Godišnji plan upravljanja imovinom donosit će se do 30. studenog tekuće godine za sljedeću godinu.

Općina Oprisavci izradila je Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Oprisavci za 2022. godinu.

## **5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2021. DO 2027. GODINE**

Vizija Općine Oprisavci je sustavno, razvidno, optimalno i dugoročno održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Oprisavci, temeljeno na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, koje je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite interesa Općine Oprisavci, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

Strateški cilj je, prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske dugoročni, odnosno srednjoročni cilj kojim se izravno podupire ostvarenje razvojnog smjera. Strateški cilj predstavlja prijelaz vizije u zadane okvire djelovanja, odnosno strateški cilj treba operacionalizirati strateško usmjerenje, uz racionalnu uporabu raspoloživih resursa.

Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Oprisavci kroz jedan ključni, dugoročni strateški cilj:

**-održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Oprisavci.**

U razdoblju od 2021. do 2027. godine određuju se sljedeći posebni ciljevi:

- učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Oprisavci
- učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima
- vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Oprisavci
- nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti
- normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina

### **Posebni cilj: Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Oprisavci**

Nekretnine u vlasništvu Općine Oprisavci su kapital kojim treba raspolagati u svrhu ostvarivanja socijalnog, kulturnog i obrazovnog napretka i očuvanja za buduće generacije. Nekretnine u vlasništvu Općine jedan su od važnih resursa gospodarskog razvoja i moraju se odgovorno stavljati u uporabu od strane svih imatelja, upravitelja i korisnika nekretnina i ovlaštenih tijela za rješavanje prostorne problematike. Mora se dati važnost ekonomskoj utemeljenosti predloženih pravnih poslova s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Oprisavci mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku. Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i biti usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima.

### **Posebni cilj: Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim Društvima**

Trgovačka društva u kojima Općina Oprisavci ima vlasnički udio, vrlo su važna za zapošljavanje te znatno pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti, posebno stoga što pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra. Podizanje kvalitete upravljanja u trgovačkim društvima presudno je važno za osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Općine Oprisavci. Potrebno je kontinuirano vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina ima vlasnički udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama.

### **Posebni cilj: Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Oprisavci**

Sveobuhvatna interna evidencija pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Oprisavci infrastrukturna je pretpostavka učinkovitog upravljanja imovinom, budući da se donošenje odluka o uporabi imovine treba zasnivati na prikupljenim i obrađenim pravodobnim i vjerodostojnim podacima o cjelokupnoj imovini i s njome povezanim obvezama.

Ustrojavanje registra imovine Općine Oprisavci, važan je iskorak u uspostavljanju učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja imovinom. Važna je smjernica Strategije je konstantno ažuriranje postojećeg registra imovine, kako bi se pružio vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Oprisavci.

### **Posebni cilj: Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti**

Temelj učinkovitog upravljanja nekretninama jesu uređeni imovinskopravni odnosi. Cilj je nekretnine dovesti u stanje imovinskopravne, prostorno-planske i funkcionalno tržišne sposobnosti.

Potrebno je nastaviti s aktivnostima sređivanja zemljišnoknjižnog stanja, voditi brigu o interesima Općine Oprisavci kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije te procjenu potencijala imovine Općine Oprisavci zasnivati

na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja te uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost.

### **Posebni cilj: Normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina**

Kako bi nekretnine bile u funkciji gospodarskog razvoja lokalne jedinice i koristile se za ostvarivanja ciljeva iz samoupravnog djelokruga, poželjno je uvjete i način upravljanja i raspolaganja nekretninama urediti planskim dokumentima.

To se može postići donošenjem Strategije upravljanja imovinom, kojom se definiraju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice i donošenjem godišnjih planova upravljanja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom i mjere u vezi s provedbom Strategije.

Na temelju navedenih dokumenata, i uz pridržavanje zakona i drugih propisa, unutarnjim aktima mogu se urediti načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama nekretnina. S tim u svezi, potrebno je donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom.

#### **5.1. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva**

Prikaz smjernica za ostvarenje posebnih ciljeva u razdoblju od 2021. – 2027. godine:

- konstantno ažuriranje postojećeg registra imovine,
- neprestani rad na detektiranju i uknjižbi jedinica imovine u vlasništvu Općine Oprisavci 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 Oprisavci 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 Oprisavci 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 raspoložuje sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Općine,
- upisati sve nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao

neotuđivo vlasništvo Općine Oprisavci,

- vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u vlasništvu Općine i u kojima Općina Oprisavci 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 Oprisavci,

-procjenu potencijala imovine Općine Oprisavci 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 Oprisavci 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 i stambenim prostorima na način da oni poslovni i stambeni prostori koji su potrebni Općini Oprisavci budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi poslovni prostori i stambeni 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 Oprisavci,

-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.



## 6. ZAKLJUČAK

Strategija upravljanja imovinom je dugoročni akt koji je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite interesa Općine Oprisavci, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

Imovinu u vlasništvu Općine Oprisavci 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 Oprisavci 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 Oprisavci te kako je Strategija upravljanja imovinom za razdoblje 2021.-2027. usmjerena ka sustavnom, razvidnom, optimalnom i dugoročno održivom upravljanju imovinom, temeljenom na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Pri izradi Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Oprisavci za razdoblje od 2021. do 2027. godine korišteni su sljedeći izvori i bibliografija:

***Elektronski izvori:***

- Državni ured za upravljanje državnom imovinom  
dostupno na <http://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug/drzavna-iovina>
- Narodne novine, dostupno na <http://narodne-novine.nn.hr>
- Službene stranice Općine Oprisavci, dostupno na <http://www.opcina-oprisavci.hr/>
- Službene stranice Brodsko-posavske županije, dostupno na <http://www.bpz.hr>
- Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije, dostupno na <https://www.bpz.hr/dokumenti/slu%C5%BEbeni-vjesnik>
- Zakon.hr, dostupno na <http://www.zakon.hr/>
- Državni zavod za statistiku, dostupno na [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

***Dokumenti:***

1. Izvješće o obavljenoj reviziji – upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Brodsko-posavske županije (siječanj, 2016.),
2. Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja komunalnom infrastrukturom u jedinicama lokalne samouprave na području Brodsko-posavske županije (studeni, 2021.)
3. Prostorni plan uređenja Općine Oprisavci (Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije br.15/03, 20/10, 23/14)
4. Registar državne imovine
5. Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije
6. Strateški razvojni program Općine Oprisavci za period 2015.–2020. godine (»Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije«, broj 11/16)
7. drugi dokumenti ustupljeni od strane Općine Oprisavci.