



REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO – BILOGORSKA ŽUPANIJA
OPĆINA SIRAČ
OPĆINSKO VIJEĆE

prijedlog

KLASA: 406-01/19-01/11

URBROJ: 2111/04-01-20-14

Sirač, .03.2020.

Na temelju članka 15. i 19. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine, broj 52/18) i članka 32. Statuta Općine Sirač (Županijski glasnik Bjelovarsko-bilogorske županije, broj 19/09, 06/10, 03/13, 01/18), Općinsko vijeće Općine Sirač na 26. sjednici održanoj dana . ožujka 2020. godine, donosi sljedeću

ODLUKU
o donošenju Strategije upravljanja
imovinom u vlasništvu Općine Sirač za razdoblje od 2020.-2027. godine

Članak 1.

Općinsko vijeće Općine Sirač donosi Strategiju upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Sirač za razdoblje 2020.-2027. godine.

Članak 2.

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Sirač za razdoblje 2020.-2027. godine sastavni je dio ove Odluke.

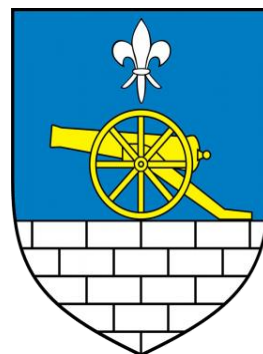
Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave, a objavit će se u Županijskom glasniku Bjelovarsko-bilogorske županije.

Predsjednik Općinskog vijeća:

(Stjepan Juraić, ing.str.)

REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
OPĆINA SIRAČ



STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE SIRAČ ZA RAZDOBLJE OD 2020.-2027. GODINE PRIJEDLOG

Sirač, 30.01.2020.

Sadržaj

1. UVODNA RAZMATRANJA	4
2. NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR	6
2.1. ZAKONI I PROPISI U PODRUČJU UPRAVLJANJA IMOVINOM	6
2.2. OBUHVAT POJAVNIH OBLIKA OPĆINSKE IMOVINE	10
2.3. NAČELA UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM	11
3. ANALIZA TRENUTNOG STANJA IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE SIRAČ	12
3.1. ANALIZA UPRAVLJANJA IMOVINOM U POJAVNOM OBLIKU DIONICA I POSLOVNIH UDJELA	12
3.2. ANALIZA - POJAVNI OBLICI NEKRETNINA U VLASNIŠTVU OPĆINE SIRAČ	13
3.2.1. ANALIZA - POSLOVNI PROSTORI I STANOVI U VLASNIŠTVU OPĆINE SIRAČ	13
3.2.2. ANALIZA - GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE U VLASNIŠTVU OPĆINE SIRAČ	14
3.2.3. ANALIZA - NEKRETNINE U VLASNIŠTVU OPĆINE SIRAČ NAMIJENJENE PRODAJI	15
3.2.4. ANALIZA - NEPROCIJENJENE NEKRETNINE U VLASNIŠTVU OPĆINE SIRAČ	15
3.2.5. ANALIZA ZAHTJEVA ZA DAROVANJE NEKRETNINA UPUĆENIH MINISTARSTVU DRŽAVNE IMOVINE	16
3.2.6. STANJE DOKUMENTACIJE O NEKRETNINAMA	17
3.3. ANALIZA - OSTALA IMOVINA I KONCESIJE	17
3.3.1. MINERALNE SIROVINE	17
3.3.2. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	18
3.4. ZAKLJUČAK O TRENUTNOM STANJU OPĆINSKE IMOVINE	18
4. STRATEŠKI SMJER UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM	19
4.1. VIZIJA VEZANA ZA UPRAVLJANJE OPĆINSKOM IMOVINOM	19
4.2. STRATEŠKI CILJ UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM OPĆINE	20
5. RAZVOJ STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE SIRAČ	21
5.1. POSEBAN CILJ 1.1. EFIKASNO UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POJAVNIM OBLICIMA NEKRETNINA U OPĆINSKOM VLASNIŠTVU	23
5.2. POSEBAN CILJ 1.2. UPRAVLJANJE TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA U (SU)VLASNIŠTVU OPĆINE SIRAČ	24
5.3. POSEBAN CILJ 1.3. IZNOŠENJE PRIJEDLOGA I USVAJANJE NOVIH ODLUKA I AKATA U POGLEDU POSTUPANJA S IMOVINOM OPĆINE SIRAČ	24
5.4. POSEBAN CILJ 1.4. PRIPREMA, IZRADA I INFORMIRANJE O REALIZACIJI AKATA STRATEŠKOG PLANIRANJA	25
5.5. POSEBAN CILJ 1.5. UNAPRJEĐENJE ASPEKTA LJUDSKOG KADRA TE INFORMACIJSKO-KOMUNIKACIJSKE TEHNOLOGIJE U OPĆINI SIRAČ	26
6. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA	28

POPIS TABLICA

Tablica 1. Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Sirač	12
Tablica 2. Podaci o poslovnim prostorima u zakupu u vlasništvu Općine Sirač	13
Tablica 3. Podaci o prodaji i kupnji građevinskog i poljoprivrednog zemljišta	15
Tablica 4. Nekretnine koje je Općina Sirač zatražila tijekom 2019. godine.....	16
Tablica 5. Nekretnine koje Općina Sirač planira zatražiti tijekom 2020. godine	16
Tablica 6. Razvoj Posebnog cilja 1.1. Efikasno upravljanje i raspolaganje pojavnim oblicima nekretnina u općinskom vlasništvu	23
Tablica 7. Razvoj Posebnog cilja 1.2. Upravljanje trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Sirač.....	24
Tablica 8. Razvoj Posebnog cilja 1.3. „Iznošenje prijedloga i usvajanje novih odluka i akata u pogledu postupanja s imovinom Općine Sirač	25
Tablica 9. Razvoj Posebnog cilja 1.4. Priprema, izrada i informiranje o realizaciji akata strateškog planiranja	25
Tablica 10. Razvoj Posebnog cilja 1.5. Unaprjeđenje aspekta ljudskog kadra te informacijsko-komunikacijske tehnologije u Općini Sirač	26

POPIS SLIKA

Slika 1. Strateški smjer upravljanja općinskom imovinom	19
Slika 2. Razvoj strateškog cilja upravljanja imovinom Općine Sirač	22

1. UVODNA RAZMATRANJA

Strategiju upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Sirač za razdoblje od 2020. do 2027. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Općinsko vijeće Općine Sirač. Strategija uporište pronalazi u Strategiji upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. do 2025. godine u Izvješću o obavljenoj reviziji i u odredbama odluka donesenih u vezi s upravljanjem imovinom.

Strategija se izrađuje sukladno člancima 15. i 18. Zakona o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18), a utvrđuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Sirač. Ovaj se dokument objavljuje prvi put.

Ključni cilj Strategije je efikasno upravljati svim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Općine Sirač prema načelu učinkovitosti dobrog gospodara. U tu svrhu potrebno je pokrenuti nekretnine u vlasništvu Općine Sirač te ih staviti u funkciju gospodarskoga razvoja.

Do sada nije bio izgrađen kvalitetan sustav integralnog upravljanja imovinom Općine Sirač pa je stoga uspostava i izgradnja takvog sustava jedan od temeljnih ciljeva kojem će se posvetiti posebna pažnja. Taj proces traži znanja i strpljivost u ostvarivanju ciljeva i ostvariv je u dužem razdoblju.

Općina Sirač postupati će prema načelu dobrog gospodara i pratiti preporuke Revizije, a u tu svrhu, prvobitno će osigurati stručne, tehničke, kadrovske i organizacijske uvjete. Važna komponenta Strategije je da svi podaci o imovini moraju biti konkretni, točni i redovito ažurirani, a kako bi predstavljali vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Sirač. Učinkovito upravljanje imovinom Općine Sirač potiče razvoj gospodarstva i značajno je za njegovu stabilnost, a istodobno doprinosi boljoj kvaliteti života svojih građana.

Prema Zakonu 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) propisano je da lokalne jedinice, osim financijskim sredstvima (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima), upravljaju i raspolazu pokretninama i nekretninama (upravne zgrade, stanovi, poslovni prostori, objekti komunalne infrastrukture, školski, zdravstveni, kulturni i sportski objekti, igrališta i druge nekretnine).

Prema odredbama spomenutog Zakona, lokalna jedinica je dužna pokretninama i nekretninama upravljati, koristiti ih i raspolagati njima pažnjom dobrog gospodara. U Zakonu o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18) navodi se da upravljanje i raspolaganje imovinom mora biti predvidljivo, a predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima. Strategijom upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. - 2025. (»Narodne novine«, broj 96/19) navedeno je da

za upravljanje i raspolaganje imovinom lokalnih jedinica potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Procjena potencijala imovine Općine Sirač mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja. Izrada evidencije imovine je početak, a ocjena njenog razvojnog potencijala i procjena vrijednosti je sljedeća aktivnost. U svrhu uspješne realizacije Strategije prethodno je potrebno donošenje ključnih akata, kojima će se urediti brojni pojavi oblici imovine Općine Sirač.

Na temelju odredbi članaka 19., 20. i 21. Zakona o Državnom uredu za reviziju (»Narodne novine«, broj 25/19), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Bjelovarsko-bilogorske županije. Izvješće o obavljenoj reviziji – upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Bjelovarsko-bilogorske županije (dalje u tekstu: Izvješće o obavljenoj reviziji) objavljeno je u siječnju 2016. godine i nalazi se na Internet stranici Državnog ureda za reviziju:

<http://www.revizija.hr/izvjesca/2016/rr-2016/revizije-ucinkovitosti/upravljanje-i-raspolaganje-nekretninama-lokalnih-jedinica/bjelovarsko-bilogorska-zupanija.pdf>.

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

2. NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

2.1. Zakoni i propisi u području upravljanja imovinom

Upravljanje, raspolaganje i stjecanje imovine uređeno je utvrđenim zakonskim i podzakonskim aktima. U nastavku se iznose najvažniji zakoni i podzakonski akti kojima je regulirano stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje imovinom u vlasništvu Općine Sirač.

❖ Ustav i Zakoni:

- Ustav Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),
- Zakon o arhivskom gradivu i arhivima (»Narodne novine«, broj 61/18, 98/19),
- Zakon o cestama (»Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19),
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (»Narodne novine«, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, broj 112/18),
- Zakon o Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave (»Narodne novine«, broj 18/13, 127/13, 74/14, 98/19),
- Zakon o gradnji (»Narodne novine«, broj 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (»Narodne novine«, broj 153/13),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (»Narodne novine«, broj 74/14, 69/17, 98/19),
- Zakon o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 120/16),
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu (»Narodne novine«, broj 78/12, 152/14, 114/18),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine«, broj 68/18, 110/18),
- Zakon o koncesijama (»Narodne novine«, broj 69/17),
- 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),
- Zakon o najmu stanova (»Narodne novine«, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18),
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (»Narodne novine«, broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19),
- Zakon o središnjem registru državne imovine (»Narodne novine« broj 112/18)
- Zakon o obrani (»Narodne novine«, broj 73/13, 75/15, 27/16, 110/17, 30/18),
- Zakon o obveznim odnosima (»Narodne novine«, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/19),

- Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje (»Narodne novine«, broj 78/15, 118/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine«, broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom i prekršajem (»Narodne novine«, broj 145/10, 70/17),
- Zakon o poticanju ulaganja (»Narodne novine«, broj 102/15, 25/18, 114/18),
- Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (»Narodne novine«, broj 121/17, 98/19),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15),
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (»Narodne novine«, broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 02/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02),
- Zakon o proračunu (»Narodne novine«, broj 87/08, 136/12, 15/15),
- Zakon o prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19),
- Zakon o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika (»Narodne novine«, broj 52/18, 52/19),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 78/15, 102/19),
- Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 123/17.),
- Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 29/18, 114/18),
- Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita (»Narodne novine«, broj 31/11),
- Zakon o šumama (»Narodne novine«, broj 68/18, 115/18, 98/19),
- 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 tržištu kapitala (»Narodne novine«, broj 65/18),
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (»Narodne novine«, broj 92/10),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18),
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (»Narodne novine«, broj 80/11),
- Zakon o ustanovama (»Narodne novine«, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08),
- Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstva i drugih središnjih tijela državne uprave (»Narodne novine«, broj 93/16, 104/16, 116/18),
- Zakon o Vladi Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 150/11, 119/14, 93/16, 116/18),

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o vodama (»Narodne novine«, broj 66/19),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15, 112/18),
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (»Narodne novine«, broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18),
- Zakon o zaštiti okoliša (»Narodne novine«, broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18, 118/18),
- Zakon o zaštiti na radu (»Narodne novine«, broj 71/14, 118/14, 154/14, 94/18, 96/18),
- Zakon o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, broj 63/19).

❖ **Podzakonski propisi i drugi akti:**

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (»Narodne novine«, broj 88/17),
- Pravilnik o evidencijama u arhivima (»Narodne novine«, broj 90/02, 106/07),
- Pravilnik o geodetskom projektu (»Narodne novine«, broj 12/14, 56/14),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (»Narodne novine«, broj 112/17, 34/18, 36/19, 98/19),
- Pravilnik o katastarskoj izmjeri i tehničkoj reambulaciji (»Narodne novine«, broj 147/08),
- Pravilnik o katastru zemljišta (»Narodne novine«, broj 84/07, 148/09),
- Pravilnik o korištenju arhivskog gradiva (»Narodne novine«, broj 67/99),
- Pravilnik o kontroli energetskog certifikata zgrade i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (»Narodne novine«, broj 73/15),
- Pravilnik o kontroli projekata (»Narodne novine«, broj 32/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 105/15),
- Pravilnik o načinu provedbe stručnog nadzora građenja, obrascu, uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika te o sadržaju završnog izvješća nadzornog inženjera (»Narodne novine«, broj 111/14, 107/15, 20/17, 98/19),
- Pravilnik o obveznom sadržaju idejnog projekta (»Narodne novine«, broj 55/14, 41/15, 67/16, 23/17),
- Pravilnik o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina (»Narodne novine«, broj 64/14, 41/15, 105/15, 61/16, 20/17),
- Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (»Narodne novine«, broj 78/13),

- Pravilnik o osobama ovlaštenim za energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (»Narodne novine«, broj 73/15, 133/15),
- Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima (»Narodne novine«, broj 86/07, 148/09),
- Pravilnik o potrebnim znanjima iz područja upravljanja projektima (»Narodne novine«, broj 85/15),
- Pravilnik o predaji arhivskog gradiva arhivima (»Narodne novine«, broj 90/02),
- Pravilnik o registru koncesija (»Narodne novine«, broj 01/18),
- Pravilnik o registru prostornih jedinica (»Narodne novine«, broj 37/08),
- Pravilnik o tehničkom pregledu građevine (»Narodne novine«, broj 46/18, 98/19),
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje ovlaštenja za kontrolu projekata (»Narodne novine«, broj 32/14, 69/14, 27/15),
- Pravilnik o uvjetima smještaja, opreme, zaštite i obrade arhivskog gradiva, broju i strukturi stručnog osoblja arhiva (»Narodne novine«, broj 65/04),
- Pravilnik o vrednovanju te postupku odabiranja i izlučivanja arhivskog gradiva (»Narodne novine«, broj 90/02),
- Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste (»Narodne novine«, broj 53/02, 20/17),
- Pravilnik o nadzoru nad provedbom Zakona o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 65/17),
- Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 95/18),
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 95/18),
- Uredba o izgledu i sadržaju standardnih obrazaca i objavama koncesija (»Narodne novine«, broj 20/13),
- Uredbu o standardnim obrascima za koncesije i njihovoj objavi („Narodne novine“, broj 100/17),
- Uredba o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 137/12, 78/15),
- Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba (»Narodne novine«, broj 127/13),
- Uredba o načinima raspolaganja dionicama i udjelima (»Narodne novine« broj 95/18),
- Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine« broj 127/13),
- Uredba o objavama javne nabave (»Narodne novine«, broj 10/12),

- Uredba o obveznom sadržaju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 24/14),
- Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 10/14, 95/15),
- Uredba o poticanju ulaganja (»Narodne novine«, broj 31/16,02/19),
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 74/14),
- Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 28/19),
- Uredba o raspolaganju nekretninama koje se daju na korištenje tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna te drugim osobama (»Narodne novine«, broj 80/11),
- Uredbu o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba (»Narodne novine«, broj 127/13),
- Uredba o registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 55/11),
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (»Narodne novine«, broj 40/97, 117/05),
- Naputak o izradi nacrtu akata u postupku izdavanja akata na temelju Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji te provedbi tih postupaka elektroničkim putem (»Narodne novine«, broj 56/14),
- Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Republike Hrvatske na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro (Povjerenstvo VRH 30/06/15).

2.2. Obuhvat pojavnih oblika općinske imovine

U vlasništvu jedinica lokalne samouprave može se sagledati veći broj pojava oblika imovine koji ukazuju na bogatstvo i raznolikost te njen veliki potencijal. Velo je važno ostvariti očekivanu korist od uporabe imovine te je to ujedno i važan pokretački motiv upravljanja imovinom.

❖ Pojavni oblici imovine kojima Općina Sirač raspolaže su sljedeći:

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

2.3. Načela upravljanja općinskom imovinom

Načela odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, ključna su načela kojima se Općina Sirač vodi u upravljanju i raspolaganju svojom imovinom. Cilj je ostvariti transparentnost, prilikom upravljanja imovinom sukladno načelu dobrog gospodara.

- ❖ **Načelo odgovornosti** - ostvaruje se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima;
- ❖ **Načelo javnosti** - osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u propisima i drugim aktima koji se donose na temelju Zakona o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18) te njihovom javnom objavom i određivanjem ciljeva upravljanja imovinom u Strategiji i Godišnjem planu upravljanja imovinom;
- ❖ **Načelo ekonomičnosti** - imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti sa svrhom ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva RH;
- ❖ **Načelo predvidljivosti** - upravljanje i raspolaganje imovinom mora biti predvidljivo za uprave, dioničare i članove trgovačkih društava u kojima dionicama i poslovnim udjelima upravlja tijelo kojemu je ta ovlast dana u nadležnost, odnosno za suvlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na nekretninama i ostalim pojavnim oblicima imovine.

3. ANALIZA TRENUTNOG STANJA IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE SIRAČ

3.1. Analiza upravljanja imovinom u pojavnom obliku dionica i poslovnih udjela

❖ Zakonski okvir:

- Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18) ,
- 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 sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 78/15, 102/19),
- Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Sirač,
- Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Sirač.

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

	TRGOVAČKA DRUŠTVA	TEMELJNI KAPITAL U KN	% VLASNIŠTVA OPĆINE SIRAČ
1.	Darkom d.o.o.	15,555.200,00	8
2.	Radio Daruvar d.o.o.	20.000,00	4,5

Izvor: Općina Sirač

Ukupni prihodi poduzeća Darkom d.o.o. u 2018. godini bili su 40.332.649,00 kuna, a u društvu tijekom 2018. godine bilo je zaposleno 93 osoba. Ukupni prihodi poduzeća Radio Daruvar d.o.o. u 2018. godini bili su 1.025.990,00 kuna.

3.2. Analiza - pojavni oblici nekretnina u vlasništvu Općine Sirač

Postojeći model upravljanja nekretninama uređen je sukladno zakonskim i podzakonskim aktima, a normizacija je sprovedena i internim aktima, odnosno odlukama Općine Sirač iz područja upravljanja imovinom. Nekretninama u vlasništvu Općine Sirač upravljaju Općinsko vijeće i Općinski načelnik, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Dakle, Općinsko vijeće i općinski načelnik stječu, otuđuju, raspolazu i upravljaju pojavnim oblicima nekretnina u vlasništvu Općine Sirač prema načelu dobrog gospodara u svrhu dosljednog gospodarskog i socijalnog prosperiteta građana.

Imovinom u općinskom vlasništvu trenutačno upravlja Općina Sirač kroz Općinsko vijeće i općinskog načelnika.

3.2.1. Analiza - poslovni prostori i stanovi u vlasništvu Općine Sirač

Akti kojima je definirano upravljanje i raspolaganje stanovima i poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Sirač jeste Odluka o davanju općinskih prostora na privremeno korištenje udrugama (»Službeni glasnik Bjelovarsko-bilogorske županije«, broj 11/18).

Općina Sirač u vlasništvu, kao dio portfelja nekretnina, ima poslovne prostore i stanove te je cilj da se Strategijom i Planom upravljanja imovinom predvidi i poveća udio iskorištenosti poslovnih prostora i stanova.

Tablica 2. Podaci o poslovnim prostorima u zakupu u vlasništvu Općine Sirač

Zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Sirač		
Poslovni prostor općinske Uprave		
Prostor	Površina u m ²	Namjena
Prostor u zgradi Općine	31,00 m ²	Hrvatska pošta
Prostor u zgradi Općine	115,54 m ²	Dom zdravlja BBŽ za Dom zdravlja Sirač
Prostor u zgradi Općine	32,80 m ²	Hrvatski telekom – za smještaj elektroničke komunikacijske infrastrukture
Udruga		
Prostor	Površina u m ²	Namjena
Prostor nogometnog igrališta i svlačionice Lanara	65.138 m ² 182.93 m ² (svlačionice)	Nogometni klub „Kamen“ Sirač
Prostor u stambenoj zgradi u Siraču, S. Radića 118 (podrum)	62,86 m ²	UHDDR-a (Udruga hrvatskih dragovoljaca domovinskog rata)
Prostor u zgradi Općine	38,29 m ²	Matica umirovljenika Općine Sirač
Prostor u zgradi Općine (streljana)	105,00 m ²	Streljačko društvo „Pobjeda“ Sirač
Prostor u Hrvatskom domu Sirač (Pakra)	155,37 m ²	Kulturno umjetničko društvo „Kamen“ Sirač
Prostor u Hrvatskom domu Sirač, kč.br. 103/1	E-1 67,02 m ² E-2 342,39 m ²	Javnoj ustanovi KOMUS SIRAČ planiraju se sa 01.01.2020. godine dati u zakup navedeni

k.o. Sirač		prostori
Prostor u zgradi Općine Sirač (prostor nekadašnjeg matičnog ureda)	51,66 m ²	

Izvor: Općina Sirač

3.2.2. Analiza - građevinsko i poljoprivredno zemljište u vlasništvu Općine Sirač

❖ Odluke Općine Sirač vezane za upravljanje i raspolaganje građevinskim zemljištima:

- Odluka o prodaji nekretnine (»Službeni glasnik Bjelovarsko-bilogorske županije«, broj 03/18),
- Odluka o prodaji zemljišta (»Službeni glasnik Bjelovarsko-bilogorske županije«, broj 03/18),
- Odluka o donošenju Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države (»Službeni glasnik Bjelovarsko-bilogorske županije«, broj 05/18),
- Odluka o otkupu zemljišta za Poduzetničku zonu Lanara (»Službeni glasnik Bjelovarsko-bilogorske županije«, broj 07/18).

Važan udio u portfelju nekretnina u vlasništvu Općine čini građevinsko zemljište velikog potencijala u smjeru investicija i postizanja ekonomskog rasta. Sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), pod pojmom građevinsko zemljište, podrazumijeva se zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene.

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

3.2.3. Analiza - nekretnine u vlasništvu Općine Sirač namijenjene prodaji

Jedan od ciljeva u Strategiji je da Općina Sirač mora na racionalan i učinkovit način upravljati svojim nekretninama na način da one nekretnine koje su potrebne Općini Sirač budu stavljene u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju. Sve druge nekretnine moraju biti ponuđene na tržištu bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem.

Tablica 3. Podaci o prodaji i kupnji građevinskog i poljoprivrednog zemljišta

K.Č./K.O.	Površina (m ²)	Kratki opis
Prodaja		
Zemljište u Industrijskoj zoni Čelina	18.265	Planira se prodaja katastarskih čestica u Industrijskoj zoni Čelina
2373, k.o. Sirač	20.332	Planira se prodaja šume
Kupnja		
154, 160, 152, 157, 190, k.o. Sirač	29.850	Planira se kupnja zemljišta oko starog ruševnog mlina jer se nalazi u samom središtu naselja
2927/4, 2927/9, k.o. Sirač	19.872	Planira se kupnja za potpuno okrupnjavanje zemljišta za Poduzetničku zonu Lanara

Izvor: Općina Sirač

3.2.4. Analiza - neprocijenjene nekretnine u vlasništvu Općine Sirač

Zakonom o procjeni nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15) (dalje u tekstu: Zakon) uređuju se osnovni pojmovi iz područja procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacija i izdavanje podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno u čijem su vlasništvu.

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

Prema Strategiji upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Sirač za razdoblje od 2020. do 2027. godine, procjena potencijala imovine Općine Sirač mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja. Izrada evidencija imovine je početak, a ocjena njenog razvojnog potencijala i procjena vrijednosti je sljedeća aktivnost.

Općina Sirač ne planira vršiti procjenu nekretnina tijekom 2020. godine. Ukoliko se ipak ukaže potreba za procjenom nekretnina, elaborat o procjeni nekretnina izradit će ovlašteni sudski vještak - procjenitelj nekretnina.

3.2.5. Analiza zahtjeva za darovanje nekretnina upućenih Ministarstvu državne imovine

Strateškim planom Ministarstva državne imovine za razdoblje od 2020. - 2022. definira se Poseban cilj „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske“ te će se operacionalizirati putem reformske mjere nekoliko načina ostvarenja kako slijedi: smanjenje portfelja nekretnina kojim upravljaju Ministarstvo državne imovine i CERP putem više vidova raspolaganja (primjerice, prodaja, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjena idarovanje u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave); rast investicijskih projekata za aktivaciju neiskorištene državne imovine (putem primjerice, osnivanja prava građenja, prava služnosti, darovanja, zakupa i dodjele na korištenje) i dr.

Općina Sirač trenutno ima spor u postupku povrata imovine oduzete Srpskoj pravoslavnoj crkvi. Naime, Ured državne uprave u BBŽ donio je rješenje kojim Srpskoj pravoslavnoj crkvi utvrđuje pravo na povrat vlasništva i posjeda poslovnog prostora neto korisne površine 92,27 m², nalazeći u prizemlju i stana neto korisne površine 149,84 m², nalazeći na katu zgrade u Bijeloj sagrađenoj na kč.br. 64/3 upisane u zk.ul.br. 246 k.o. Bijela sa pripadajućim zemljištem. Obveznik naknade za nekretnine je Općina Sirač. Na navedeno rješenje Općina Sirač uložila je žalbu.

U vezi potraživanja, Općina Sirač je tijekom 2019. godine od Ministarstva državne imovine zatražila nekretnine navedene u tablici 1., a tijekom 2020. godine planira i druga potraživanja.

Tablica 4. Nekretnine koje je Općina Sirač zatražila tijekom 2019. godine

Broj k.č.	K.o.	Površina (m ²)	Opis	Razlog potraživanja
2937/1, 2936, 2938	Sirač	117.871	Poljoprivredno zemljište	2937/1 i 2938 za izgradnju pročistača (17.798 m ²) 2.936 za izmještanje preostalih vlasnika iz poduzetničke zone (100.073 m ²)
400	Sirač	5.148	Zemljište u središtu naselja	Za uređenje dječjeg igrališta i sportskih sadržaja
417, 2371	Sirač	14.995	Gospodarske zgrade s dvorištem	Tražen je najam navedenog prostora

Izvor: Općina Sirač

Tablica 5. Nekretnine koje Općina Sirač planira zatražiti tijekom 2020. godine

Broj k.č.	K.o.	Površina (m ²)	Opis	Razlog potraživanja
2927/11	Sirač	5.205	Poljoprivredno zemljište	RH je suvlasnik s Općinom Sirač, a zemljište se nalazi unutar poduzetničke zone Lanara

3.2.6. Stanje dokumentacije o nekretninama

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

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

Registar državne imovine – na službenoj Internet stranici Ministarstva državne imovine objavljen je Registar državne imovine:

<http://registar-iovina.gov.hr/default.aspx?action=nekretnine>

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

Prostorni planovi – Općina Sirač ima usvojen Prostorni plan uređenja Općine Sirač što je definirano Odlukom o donošenju I. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Sirač (»Službeno glasilo Bjelovarsko-bilogorske županije«, broj 07/15).

Od izrazitog je značaja urediti evidencije nekretnina u vlasništvu Općine jer su one temeljna pretpostavka za ekonomično upravljanje nekretninama i učinkovito djelovanje internoga tržišta nekretnina. U ovom su trenutku evidencije u većini učinkovite ali neučinkovite na način da njihove međusobne usporedbe u cijelosti nisu moguće, što uzrokuje pomanjkanje pouzdanih i vjerodostojnih podataka o cjelovitom opsegu nekretnina u vlasništvu Općine, stoga će se, u što je moguće kraćem roku, uspostaviti cjelovite i ažurne evidencije imovine u svom vlasništvu.

3.3. Analiza - ostala imovina i koncesije

3.3.1. Mineralne sirovine

Zakonom o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 52/19, 98/19) uređuje se istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina, gospodarenje mineralnim sirovinama i planiranje rudarske gospodarske djelatnosti, istraživanja i utvrđivanje rezervi mineralnih sirovina, izrada i provjera rudarskih projekata, eksploatacija mineralnih sirovina, davanje koncesije za eksploataciju, građenje i uporabu rudarskih objekata i postrojenja, izrada rudarskih planova i izvođenje rudarskih mjerenja, sanacija otkopanih prostora, naknada za koncesiju, naknada štete, mjere osiguranja, sigurnosti i zaštite, stručna sprema za obavljanje određenih poslova u rudarstvu, upravni i inspekcijski nadzor, prekršajne odredbe i druga pitanja.

Za istraživanje i eksploataciju obnovljivih ležišta građevinskog pijeska i šljunka u području važnom za vodni režim primjenjuju se propisi o vodama, a za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina iz neobnovljivih ležišta na području važnom za vodni režim i u zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće, uz odredbe Zakona o rudarstvu, primjenjuju se i propisi o vodama.

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

Sukladno podacima navedenima ulzvješću o obavljenoj reviziji - Gospodarenje mineralnim sirovinama na području Bjelovarsko - bilogorske županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Bjelovar, studeni 2016, Bjelovar) na području Općine Sirač navedeni su prostori namijenjeni istraživanju i eksploataciji mineralnih sirovina: Čelina, Komenić Brdo, Suhaja i Treći Kilometar.

3.3.2. Poljoprivredno zemljište

Zakonom o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/15) uređuje se:

- održavanje i zaštita poljoprivrednog zemljišta,
- korištenje poljoprivrednog zemljišta,
- promjena namjene poljoprivrednog zemljišta i naknada,
- raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske i Zemljišni fond.

U ukupnosti Zakon bi trebao donijeti okrupnjavanje poljoprivrednih gospodarstava, povećanje korištenih poljoprivrednih površina te stavljanje u funkciju do sada nekorištenog poljoprivrednog zemljišta.

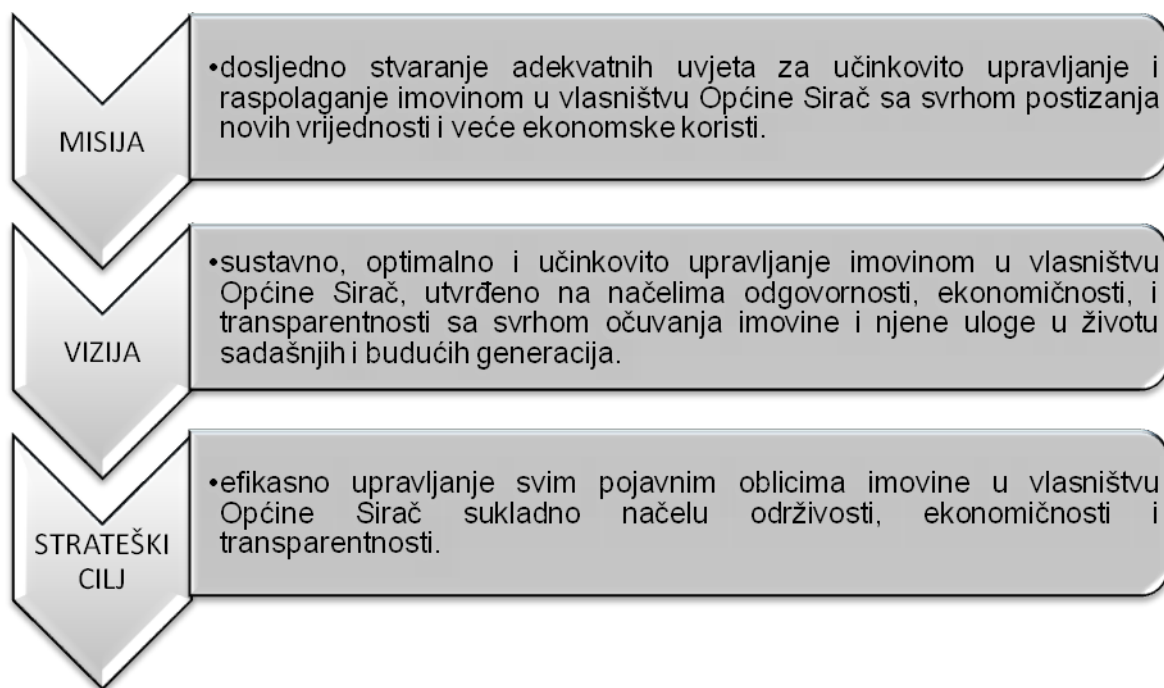
3.4. Zaključak o trenutnom stanju općinske imovine

Prilikom provođenja analize uočene su slabosti postojećeg sustava upravljanja općinskom imovinom te iste predstavljaju važan element u formiranju Strategije upravljanja imovinom Općine Sirač za razdoblje 2020. - 2027. godine. U narednom razdoblju za koje vrijedi Strategija fokus će biti na otklanjanju uočenih slabosti što će se provoditi putem strateških mjera, projekata i aktivnosti definiranih u Strategiji.

4. STRATEŠKI SMJER UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM

Strateški smjer uključuje utvrđenu viziju i strateške ciljeve a prikazan je na slici broj 1, dok je pomno razrađen u potpoglavlju 4.1. Vizija vezana za upravljanje općinskom imovinom i potpoglavlju 4.2. Strateški cilj upravljanja općinskom imovinom.

Slika 1. Strateški smjer upravljanja općinskom imovinom



4.1. Vizija vezana za upravljanje općinskom imovinom

Misija predstavlja svrhu i kontekst iz kojeg se stvara vizija te se definiraju strateški i posebni ciljevi te utvrđuju mjere, projekti i aktivnosti.

Misija Općine Sirač je dosljedno stvaranje adekvatnih uvjeta za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Sirač sa svrhom postizanja novih vrijednosti i veće ekonomske koristi.

Vizija predstavlja kompleksni prijelaz iz sadašnjeg stanja u buduće uz misiju i vrijednosti, a kroz provedbu strategije.

Vizija Općine Sirač je sustavno, optimalno i učinkovito upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Sirač, utvrđeno na načelima odgovornosti, ekonomičnosti, i transparentnosti sa svrhom očuvanja imovine i njene uloge u životu sadašnjih i budućih generacija.

4.2. Strateški cilj upravljanja i raspolaganja imovinom Općine

Ključni cilj Strategije je efikasno upravljanje svim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Općine Sirač sukladno načelu održivosti, ekonomičnosti i transparentnosti.

Ostvarivanje ovog cilja dugotrajan je i složen posao kojeg će Općina Sirač dosljedno obavljati u suradnji s građanima i zainteresiranom javnošću.

Strategija utvrđuje ciljeve i smjernice koje će se ostvarivati kroz definirane aktivnosti Općine Sirač. Općina Sirač postupat će prema smjernicama Strategije.

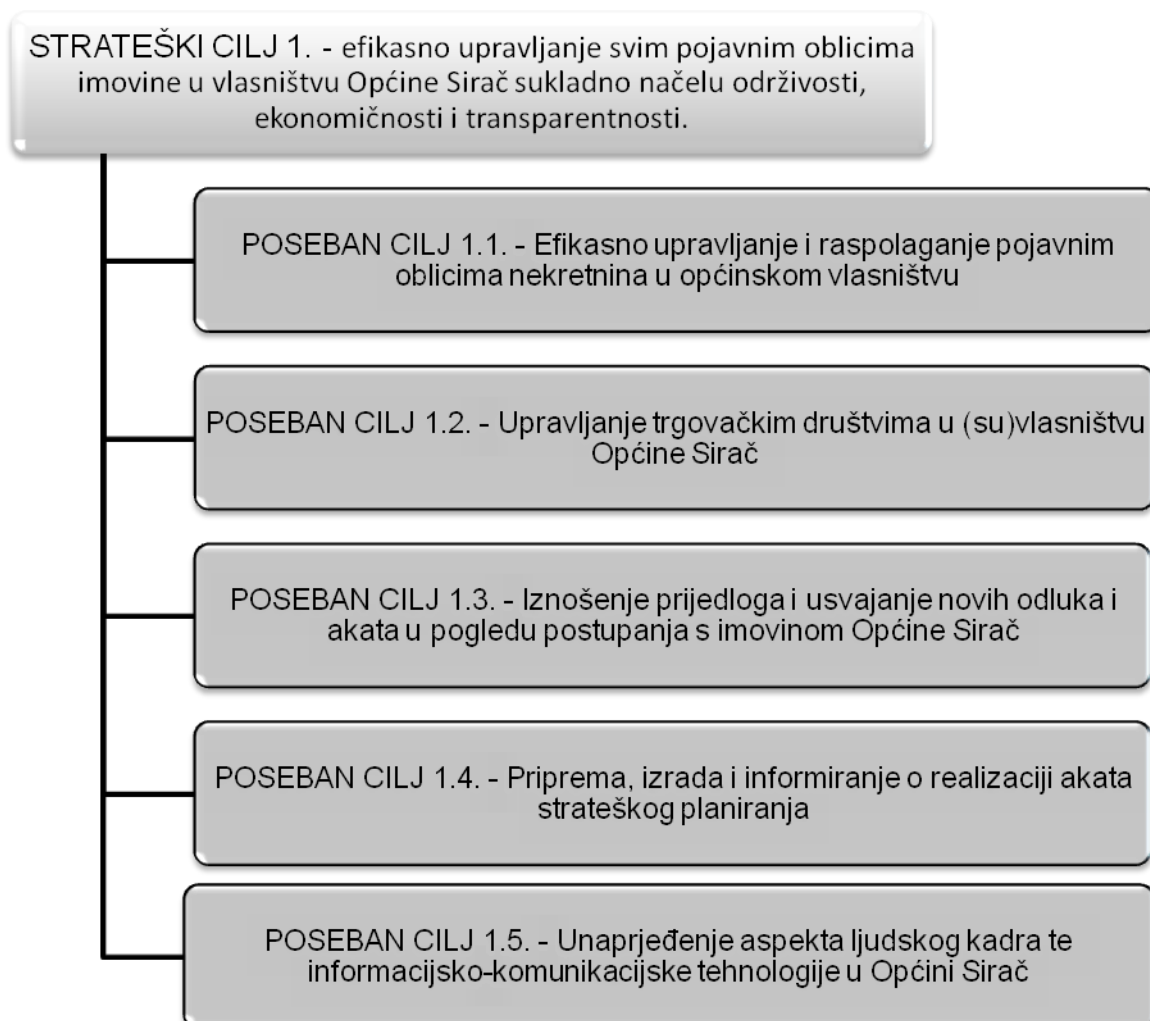
5. RAZVOJ STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE SIRAČ

Poseban cilj je ujedno i srednjoročni cilj definiran u nacionalnim planovima i planovima razvoja JL(R)S pomoću kojeg se realizira strateški cilj iz strategije i poveznica s programom u državnom proračunu ili proračunu JL(R)S.

Strateški cilj upravljanja imovinom Općine Sirač razvija se na sedam detaljnih posebnih ciljeva.

Posebni ciljevi biti će razrađeni na pripadajuće mjere, projekte i aktivnosti koje predstavljaju provedbu posebnog i primjenu strateškog cilja. Nadalje, će biti definirani pokazatelji ishoda za posebne ciljeve u svrhu realizacije upravljanja imovinom Općine i uspješnosti praćenja iste te utvrđivanja pokazatelja rezultata za mjere, projekte i aktivnosti.

Slika 2. Razvoj strateškog cilja upravljanja imovinom Općine Sirač



5.1. Poseban cilj 1.1. Efikasno upravljanje i raspolaganje pojavnim oblicima nekretnina u općinskom vlasništvu

Imovinu kojom upravlja Općina čine zemljišta i objekti unutar zone građevinskog zemljišta, te posebni dijelovi građevina odnosno stanovi i poslovni prostori. Sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15, 112/18), pod poslovnim prostorima smatraju se poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta. Pojam stanovi, podrazumijeva stanove koji se nalaze u vlasništvu JLS.

Općinske nekretnine vrlo su važan resurs kojim Općina Sirač mora učinkovito raspolagati u smjeru ostvarenja društvenog, obrazovnog i kulturnog napretka za buduće naraštaje.

Tablica 6. Razvoj Posebnog cilja 1.1. Efikasno upravljanje i raspolaganje pojavnim oblicima nekretnina u općinskom vlasništvu

Poseban cilj	Mjere - povezani projekti i aktivnosti kojima se realizira poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj	Pokazatelji učinka za strateški cilj
Efikasno upravljanje i raspolaganje pojavnim oblicima nekretnina u općinskom vlasništvu	Smanjenje portfelja nekretnina Općine Sirač putem prodaje	Doprinos smanjenju proračunskog manjka i rast kreditnog rejtinga	Rast gospodarske konkurentnosti Općine Sirač Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih ciljeva
		Uređenje zemljišnoknjižnog stanja na nekretninama Općine Sirač	
	Stavljanje u uporabu neaktivne općinske imovine (zakup)	Rast prihoda od aktivacije stanova i poslovnih prostora	

Na brzinu realizacije mjere **Smanjenje portfelja nekretnina Općine Sirač putem prodaje** te **Stavljanje u uporabu neaktivne općinske imovine (zakup)** utjecaj ima neuređenost imovinskopravnih odnosa na nekretninama u vlasništvu Općine Sirač. Temeljni cilj je povećati broj investicijskih projekata uz stavljanje u uporabu neiskorištene i neaktivne općinske imovine.

- ❖ **Poslovni prostori** - Cilj je da poslovni prostori u vlasništvu Općine Sirač budu popunjeni koliko je to moguće. Općina Sirač mora racionalno i učinkovito upravljati poslovnim prostorima, i to na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini Sirač budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem djelovanju. Svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem.

- ❖ **Stanovi (kuće) u vlasništvu Općine** - Cilj procesa raspolaganja stanovima je putem javnih natječaja ponuditi slobodne stambene objekte za najam ili prodaju.

Svaka donesena odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Sirač mora se temeljiti na načelu ekonomičnosti kako bi se ostvario gospodarski napredak.

5.2. Poseban cilj 1.2. Upravljanje trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Sirač

Trgovačka društva, u (su)vlasništvu Općine Sirač, od velike su važnosti za zapošljavanje i doprinose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti. Pružaju usluge od javnog interesa s karakteristikama javnog dobra.

Tablica 7. Razvoj Posebnog cilja 1.2. Upravljanje trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Sirač

Poseban cilj	Mjere - povezani projekti i aktivnosti kojima se realizira poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj	Pokazatelji učinka za strateški cilj
Upravljanje trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Sirač	Prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava	Povećanje razine zaposlenosti u Općini Sirač	Rast gospodarske konkurentnosti Općine Sirač Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih ciljeva

Uspješnost provedbe Posebnog cilja 1.2. **Upravljanje trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Sirač** dosljedno će se pratiti i izvještavati putem pokazatelja ishoda: **Povećanje razine zaposlenosti u Općini Sirač**.

5.3. Poseban cilj 1.3. Iznošenje prijedloga i usvajanje novih odluka i akata u pogledu postupanja s imovinom Općine Sirač

Upravljanje i raspolaganje imovinom uređeno je zakonskim i podzakonskim aktima. U svrhu postizanja učinkovitosti upravljanja općinskom imovinom, radi se na unaprjeđenju postojećeg normativnog okvira kojim se uređuje upravljanje općinskom imovinom. Tijekom izmjena i dopuna starih i donošenja novih propisa i akata važnoo je postupati transparentno i prema važećim propisima koji uređuju sudjelovanje zainteresirane javnosti.

Tablica 8. Razvoj Posebnog cilja 1.3. „Iznošenje prijedloga i usvajanje novih odluka i akata u pogledu postupanja s imovinom Općine Sirač

Poseban cilj	Mjere - povezani projekti i aktivnosti kojima se realizira poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj	Pokazatelji učinka za strateški cilj
Iznošenje prijedloga i usvajanje novih odluka i akata u pogledu postupanja s imovinom Općine Sirač	Izmjene i dopune odluka i akata te prijedlozi novih akata za poboljšanje upravljanja imovinom Općine Sirač	Poboljšan normativni okvir	Rast gospodarske konkurentnosti Općine Sirač Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih ciljeva

Uspješnost provedbe Posebnog cilja 1.3. **Iznošenje prijedloga i usvajanje novih odluka i akata u pogledu postupanja s imovinom Općine Sirač** pratiti će se i izvještavati kroz pokazatelj ishoda: **Poboljšan normativni okvir**.

5.4. Poseban cilj 1.4. Priprema, izrada i informiranje o realizaciji akata strateškog planiranja

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Sirač za razdoblje od 2020. do 2027. godine (dalje u tekstu Strategija), Plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Sirač za 2020. godinu i Izvješće o provedbi Plana upravljanja, tri su ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja i raspolaganja imovinom.

Tablica 9. Razvoj Posebnog cilja 1.4. Priprema, izrada i informiranje o realizaciji akata strateškog planiranja

Poseban cilj	Mjere - povezani projekti i aktivnosti kojima se realizira poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj	Pokazatelji učinka za strateški cilj
Priprema, izrada i informiranje o realizaciji akata strateškog planiranja	Poboljšanje upravljanja općinskom imovinom putem akata strateškog planiranja	Unaprjeđen okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje općinskom imovinom	Rast gospodarske konkurentnosti Općine Sirač Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih ciljeva

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.4. **Priprema, izrada i informiranje o realizaciji akata strateškog planiranja** pratiti će se izvještavati i vrjednovati kroz

pokazatelj ishoda: **Unaprjeđen okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje općinskom imovinom.**

5.5. Poseban cilj 1.5. Unaprjeđenje aspekta ljudskog kadra te informacijsko-komunikacijske tehnologije u Općini Sirač

Strateško upravljanje ljudskim potencijalima podrazumijeva aktivnosti unaprjeđenja organizacije Općine kao i edukacije općinskih službenika.

Unaprjeđenje financijskog upravljanja uključuje bolje praćenje naplate te osiguranje većih financijskih sredstava. Naime, bolje praćenje naplate značilo bi obračun kamata te pokretanje ovršnih postupaka kako potraživanja ne bi otišla u zastaru.

Unaprjeđenje informatizacije i digitalizacije odnosi se na unaprjeđenje postojećih informacijsko-komunikacijskih sustava (automatizacija i virtualizacija radnih mjesta) te uvođenje novih informacijsko-komunikacijskih rješenja u području upravljanja općinskom imovinom.

Tablica 10. Razvoj Posebnog cilja 1.5. Unaprjeđenje aspekta ljudskog kadra te informacijsko-komunikacijske tehnologije u Općini Sirač

Poseban cilj	Mjere - povezani projekti i aktivnosti kojima se realizira poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj	Pokazatelji učinka za strateški cilj
Unaprjeđenje aspekta ljudskog kadra te informacijsko-komunikacijske tehnologije u Općini Sirač	Strateško upravljanje ljudskim potencijalima	Unaprjeđena ljudska podrška učinkovitom upravljanju općinskom imovinom	Rast gospodarske konkurentnosti Općine Sirač Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih ciljeva
	Unaprjeđenje informatizacije i digitalizacije	Unaprjeđena informacijsko-komunikacijska podrška učinkovitom upravljanju općinskom imovinom	
	Unaprjeđenje financijskog upravljanja	Unaprjeđena financijska podrška učinkovitom upravljanju općinskom imovinom	

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.5. **Unaprjeđenje aspekta ljudskog kadra te informacijsko-komunikacijske tehnologije u Općini Sirač** pratiti će se izvještavati i vrjednovati kroz pokazatelje ishoda: **Unaprjeđena ljudska podrška učinkovitom upravljanju općinskom imovinom, Unaprjeđena informacijsko-komunikacijska podrška učinkovitom upravljanju općinskom**

imovinom te Unaprjeđena financijska podrška učinkovitom upravljanju općinskom imovinom.

6. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA

Strategija upravljanja imovinom Općine Sirač sektorska je strategija i akt strateškog planiranja od velikog značaja. Cilj Strategije je postizanje gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite općinskih interesa, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

Analizom trenutnog stanja upravljanja općinskom imovinom identificirana je polazna pretpostavka za učinkovito upravljanje općinskom imovinom, a riječ je o funkcionalnoj uspostavi sveobuhvatnog kvantitativnog i kvalitativnog popisa imovine, kojom upravlja Općina Sirač.

Sve uočene slabosti postojećeg sustava upravljanja općinskom imovinom su bile važan element u oblikovanju Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Sirač za razdoblje 2020. - 2027. te se putem posebnih ciljeva, strateških mjera, projekata i aktivnosti radi na postupnom otklonu uočenih slabosti. Strateški cilj upravljanja općinskom imovinom efikasno upravljanje svim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Općine Sirač sukladno načelu održivosti, ekonomičnosti i transparentnosti.

IZVJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU		
Naslov dokumenta	Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću o nacrtu Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Sirač za razdoblje od 2020.-2027. godine	
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	OPĆINA SIRAČ	
Svrha dokumenta	Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću o nacrtu Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Sirač za razdoblje od 2020.-2027. godine	
Datum dokumenta	17. ožujak 2020.g.	
Verzija dokumenta	1.	
Vrsta dokumenta	Izvješće	
Naziv nacrtu općeg akta	Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Sirač za razdoblje od 2020.-2027. godine	
Jedinstvena oznaka iz Plana savjetovanja s javnošću Općine Sirač za 2017. godinu objavljenog na internetskim stranicama Općine	2.	
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno u rad stručne radne skupine za izradu nacrtu?	-	
Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način?	www.sirac.hr	Internetska stranica Općine
	www.sirac.hr	Internetska stranica tijela nadležnog za izradu nacrtu
	-	Druge internetske stranice
Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje? Ako nije, zašto?	Nacrt Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Sirač za razdoblje od 2020.-2027. godine objavljen je 17. veljače 2020. godine i nalazio se na internetskim stranicama Općine Sirač sve do 17. ožujka 2020. godine	
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?	Tijekom provođenja javnog savjetovanja s zainteresiranom javnošću očitovanje na Nacrt Strategije nije dostavio ni jedan dionik	
<u>ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI</u> Primjedbe koje su prihvaćene Primjedbe koje nisu prihvaćene i obrazloženje razloga neprihvatanja	-	
Troškovi provedenog savjetovanja	Provedba javnog savjetovanja nije iziskivala dodatne financijske troškove	

Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću objavit će se na internetskim stranicama Općine Sirač www.sirac.hr