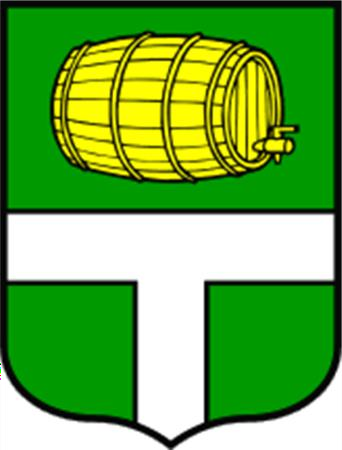


# REPUBLIKA HRVATSKA OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA

**OPĆINA ERDUT**

****

STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU

OPĆINE ERDUT ZA RAZDOBLJE OD 2025. DO 2031. GODINE

**Erdut, srpanj 2025.**

# SADRŽAJ

1. [UVODNA RAZMATRANJA 4](#_bookmark0)
2. [VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR 6](#_bookmark1)
   1. [Zakoni i drugi propisi 6](#_bookmark2)
   2. [Obuhvat pojavnih oblika općinske imovine 11](#_bookmark3)
   3. [Načela upravljanja općinskom imovinom 13](#_bookmark6)
3. [ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA](#_bookmark7)

[IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE 15](#_bookmark7)

* 1. [Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina 15](#_bookmark8)
  2. [Analiza upravljanja imovinom u obliku (su)vlasničkih udjela 15](#_bookmark9)
  3. [Analiza upravljanja nekretninama 19](#_bookmark11)
     1. [Analiza upravljanja poslovnim prostorima 19](#_bookmark12)
     2. [Analiza upravljanja stambenim prostorima 20](#_bookmark13)
     3. [Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem 21](#_bookmark14)
     4. [Analiza neprocijenjenih nekretnina 23](#_bookmark15)
  4. [Ostali oblici imovine 25](#_bookmark16)
  5. [Vođenje evidencija o imovini 25](#_bookmark17)
  6. [Povrat imovine 26](#_bookmark18)

1. [STRATEŠKI SMJER UPRAVLJANJA IMOVINOM 27](#_bookmark19)
   1. [Misija 27](#_bookmark21)
   2. [Vizija 27](#_bookmark22)
   3. [Strateški cilj 28](#_bookmark23)
2. [RAZVOJ STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA IMOVINOM 29](#_bookmark24)
3. [RAZVOJ POSEBNIH CILJEVA UPRAVLJANJA IMOVINOM 30](#_bookmark26)
   1. [Poseban cilj 1.1. Efikasno upravljanje i raspolaganje pojavnim oblicima nekretnina u](#_bookmark27)

[vlasništvu Općine Erdut 30](#_bookmark27)

* 1. [Poseban cilj 1.2. Upravljanje trgovačkim društvima/vlasničkim udjelima u](#_bookmark29)

[(su)vlasništvu Općine Erdut 31](#_bookmark29)

* 1. [Poseban cilj 1.3. Upravljanje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije](#_bookmark31) [pojavnih oblika imovine Općine Erdut 32](#_bookmark31)
  2. [Poseban cilj 1.4. Priprema, izrada i informiranje o realizaciji akata strateškog](#_bookmark33)

[planiranja Općine Erdut 32](#_bookmark33)

* 1. [Poseban cilj 1.5. Unaprjeđenje aspekta ljudskog kadra te informacijsko-](#_bookmark35)

[komunikacijske tehnologije u Općini Erdut 33](#_bookmark35)

* 1. [Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva 34](#_bookmark37)

1. [ZAKLJUČAK 37](#_bookmark38)

## POPIS TABLICA

[***Tablica 1.*** *Opći podaci o Općini Erdut* *12*](#_bookmark4)

[***Tablica 2.*** *Popis trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Erdut* *16*](#_bookmark10)

[***Tablica 3.*** *Razvoj Posebnog cilja 1.1. Efikasno upravljanje i raspolaganje pojavnim oblicima*](#_bookmark28)[*nekretnina u vlasništvu Općine Erdut* *30*](#_bookmark28)

[***Tablica 4.*** *Razvoj Posebnog cilja 1.2. Upravljanje trgovačkim društvima/vlasničkim udjelima*](#_bookmark30)[*u (su)vlasništvu Općine Erdut* *31*](#_bookmark30)

[***Tablica 5.*** *Razvoj Posebnog cilja 1.3. Upravljanje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne*](#_bookmark32)

[*interne evidencije pojavnih oblika imovine Općine Erdut* *32*](#_bookmark32)

[***Tablica 6.*** *Razvoj posebnog cilja 1.4. Priprema, izrada i informiranje o realizaciji akata*](#_bookmark34)

[*strateškog planiranja Općine Erdut* *33*](#_bookmark34)

[***Tablica 7.*** *Razvoj posebnog cilja 1.5. Unaprjeđenje aspekta ljudskog kadra te informacijsko-*](#_bookmark36)[*komunikacijske tehnologije u Općini Erdut* *34*](#_bookmark36)

## POPIS SLIKA

[***Slika 1.*** *Strateški smjer upravljanja općinskom imovinom Općine Erdut* *27*](#_bookmark20)

[***Slika 2.*** *Razvoj strateškog cilja upravljanja imovinom Općine Erdut* *29*](#_bookmark25)

# UVODNA RAZMATRANJA

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Erdut za razdoblje od 2025. do 2031. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se prvi put za potrebe Općine Erdut.

Na izradu i donošenje Strategije na odgovarajući način se primjenjuju pravila o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Stoga se ova Strategija izrađuje sukladno člancima 15. i 18. Zakona o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18, 155/23), Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. do 2025. (»Narodne novine«, broj 96/19) te na odredbe i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

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

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

Do sada je djelomično izgrađen kvalitetan sustav integralnog upravljanja imovinom Općine Erdut 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.

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, 144/20)

propisano je da lokalne jedinice, osim financijskim sredstvima (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima), upravljaju i raspolažu pokretninama i nekretninama (upravne zgrade, stanovi, poslovni prostori, objekti komunalne infrastrukture, igrališta, sportski i drugi javni objekti te druge nekretnine).

Prema odredbama spomenutog Zakona, lokalna jedinica je dužna pokretninama i nekretninama upravljati, koristiti ih i raspolagati pažnjom dobrog gospodara. Zakon o upravljanju državnom imovinom navodi kako 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 od 2019. do 2025. navodi se da je za upravljanje i raspolaganje imovinom lokalnih jedinica potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

U upravljanju imovinom Općina Erdut treba postupati kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njegovom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i određenom tržišnom vrijednosti, kao i

utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu Erdut te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja.

Procjena potencijala imovine Općine Erdut 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 pojavni oblici imovine Općine Erdut.

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

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 zaloga na imovini ili na drugi način te davanje na uporabu imovine.

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 Općine Erdut raspolagati prema smjernicama iz Strategije.

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 Osječko- baranjske županije. Izvješće o obavljenoj reviziji – upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Osječko-baranjske županije (dalje u tekstu: Izvješće o obavljenoj reviziji) objavljeno je u siječnju 2016. godine i nalazi se na internet stranici Državnog ureda za reviziju.

Izradom Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Erdut za razdoblje od 2025. do 2031. godine, polazište je bilo na Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 76/13) i načelima koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom. Izradom ove Strategije, Općina Erdut će se voditi preporukama iz Izvješća o obavljenoj reviziji koja sadrži nalaz i preporuke, postupat će prema načelu dobrog gospodara i pratiti preporuke Državne 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 Erdut. Učinkovito upravljanje imovinom Općine Erdut potiče razvoj gospodarstva i značajno je za njegovu stabilnost, a istodobno doprinosi boljoj kvaliteti života svojih građana.

# VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

* 1. **Zakoni i drugi propisi**

U vezi s nekretninama u primjeni je više zakonskih i podzakonskih propisa. Općine Erdut je u poziciji imatelja vlastite imovine kojom upravlja te je pri upravljanju nekretninama potrebno uzeti u obzir upravljanje, raspolaganje, stjecanje te korištenje imovine kako je propisano utvrđenim zakonskim i podzakonskim aktima. U nastavku se iznose najvažniji zakoni i drugi propisi kojima je regulirano upravljanje, raspolaganje, stjecanje i korištenje imovinom u vlasništvu Općine Erdut.

### Zakoni:

* + Zakon o arhivskom gradivu i arhivima (»Narodne novine«, broj 61/18, 98/19, 114/22, 36/24),
  + Zakon o cestama (»Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23, 133/23),
  + Zakon o Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave (»Narodne novine«, broj 18/13, 127/13, 74/14, 98/19, 41/21),
  + Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (»Narodne novine«, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21, 72/25),
  + Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, broj 112/18, 39/22),
  + Zakon o energetskoj učinkovitosti (»Narodne novine«, broj 127/14, 116/18, 25/20, 41/21),
  + Zakon o energiji (»Narodne novine«, broj 120/12, 14/14, 95/15, 102/15, 68/18),
  + Zakon o fiskalnoj odgovornosti (»Narodne novine«, broj 111/18, 83/23),
  + Zakon o gradnji (»Narodne novine«, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
  + Zakon o građevinskoj inspekciji (»Narodne novine«, broj 153/13),
  + Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (»Narodne novine«, broj 121/17, 98/19, 84/21, 156/23),
  + Zakon o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika (»Narodne novine«, broj 52/18, 52/19, 30/21),
  + Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (»Narodne novine«, broj 74/14, 69/17, 98/19),
  + Zakon o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 120/16, 114/22),
  + Zakon o javno-privatnom partnerstvu (»Narodne novine«, broj 78/12, 152/14, 114/18),
  + Zakon o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine«, broj 68/18, 110/18, 32/20, 145/24),
  + Zakon o koncesijama (»Narodne novine«, broj 69/17, 107/20),
  + Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19,

144/20),

* + Zakon o najmu stanova (»Narodne novine«, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20),
  + Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (»Narodne novine«, broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19),
  + Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (»Narodne novine«, broj 50/20),
  + Zakon o obnovljivim izvorima energije i visokoučinkovitoj kogeneraciji (»Narodne novine«, broj 100/15, 123/16, 131/17, 111/18),
  + Zakon o obrani (»Narodne novine«, broj 73/13, 75/15, 27/16, 110/17, 30/18, 70/19, 155/23),
  + Zakon o obveznim odnosima (»Narodne novine«, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23),
  + Zakon o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22),
  + Zakon o porezu na promet nekretnina (»Narodne novine«, broj 115/16, 106/18),
  + Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje (»Narodne novine«, broj 78/15, 118/18, 110/19),
  + Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine«, broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
  + Zakon o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom i prekršajem (»Narodne novine«, broj 145/10, 70/17),
  + Zakon o poticanju ulaganja (»Narodne novine«, broj 63/22),
  + Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15),
  + Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (»Narodne novine«, broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 02/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96,

76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01,

78/02),

* + Zakon o proračunu (»Narodne novine«, broj 144/21),
  + Zakon o prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23),
  + Zakon o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19, 83/23),
  + Zakon o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine« broj 112/18)
  + 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 sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 123/17, 151/22),
  + Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 78/15, 102/19),
  + Zakon o šumama (»Narodne novine«, broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20, 101/23, 36/24),
  + Zakon o trgovačkim društvima (»Narodne novine«, broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22,

114/22, 18/23, 130/23),

* + Zakon o tržištu električne energije (»Narodne novine«, broj 111/21, 83/23),
  + Zakon o tržištu kapitala (»Narodne novine«, broj 65/18, 17/20, 83/21, 151/22),
  + Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture (»Narodne novine«, broj 93/13, 114/13, 41/14, 57/18, 138/21),
  + Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18, 155/23),
  + Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 155/23),
  + Zakon o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, broj 115/16, 114/22),
  + Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (»Narodne novine«, broj 80/11, 144/21),
  + Zakon o ustanovama (»Narodne novine«, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19, 151/22),
  + Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstva i drugih središnjih tijela državne uprave (»Narodne novine«, broj 93/16, 104/16, 116/18, 127/19),
  + Zakon o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave (»Narodne novine«, broj 85/20, 21/23, 57/24),
  + Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12,

152/14, 81/15, 94/17),

* + Zakon o vodama (»Narodne novine«, broj 66/19, 84/21, 47/23),
  + Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15, 112/18),
  + Zakon o zaštiti na radu (»Narodne novine«, broj 71/14, 118/14, 154/14 , 94/18, 96/18),
  + Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (»Narodne novine«, broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17,

90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22),

* + Zakon o zaštiti okoliša (»Narodne novine«, broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18, 118/18),
  + Zakon o zaštiti prirode (»Narodne novine«, broj 80/13, 15/18, 14/19, 127/19, 155/23),
  + Zakon o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, broj 63/19, 128/22, 155/23),
  + Zakon o željeznici (»Narodne novine«, broj 32/19, 20/21, 114/22).

### Drugi propisi:

* + Naputak o izradi nacrta 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),
  + Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (»Narodne novine«, broj 88/17, 90/20, 01/21, 45/21, 40/25),
  + Pravilnik o evidencijama u arhivima (»Narodne novine«, broj 19/23),
  + Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (»Narodne novine«, broj 37/22),
  + Pravilnik o geodetskom projektu (»Narodne novine«, broj 12/14, 56/14),
  + Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (»Narodne novine«, broj 68/20, 12/24),
  + Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (»Narodne novine«, broj 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23),
  + Pravilnik o katastarskoj izmjeri i tehničkoj reambulaciji (»Narodne novine«, broj 59/20),
  + Pravilnik o korištenju javnog arhivskog gradiva (»Narodne novine«, broj 121/19),
  + Pravilnik o katastru zemljišta (»Narodne novine«, broj 84/07, 148/09),
  + Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 105/15),
  + Pravilnik o načinu vođenja evidencije državne imovine (»Narodne novine«, broj 101/18),
  + Pravilnik o nadzoru nad provedbom Zakona o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 65/17),
  + Pravilnik o najmu nekretnina iz programa društveno poticane stanogradnje (»Narodne novine«, broj 101/18),
  + Pravilnik o najmu nekretnina iz programa društveno poticane stanogradnje (»Narodne novine«, broj 57/15),
  + Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (»Narodne novine«, broj 93/17),
  + Pravilnik o održavanju građevina (»Narodne novine«, broj 122/14, 98/19),
  + Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (»Narodne novine«, broj 12/23),
  + Pravilnik o osobama ovlaštenim za energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (»Narodne novine«, broj 73/15, 133/15, 60/20, 78/21),
  + Pravilnik o 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 predaji arhivskog gradiva arhivima (»Narodne novine«, broj 90/02),
  + Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu (»Narodne novine«, broj 158/23)
  + Pravilnik o registru koncesija (»Narodne novine«, broj 01/18),
  + Pravilnik o registru prostornih jedinica (»Narodne novine«, broj 37/20),
  + Pravilnik o prostornim planovima (»Narodne novine«, broj 152/23),
  + Pravilnik o Registru stanova u privatnom vlasništvu u kojima žive zaštićeni najmoprimci (»Narodne novine«, broj 47/24),
  + Pravilnik o sadržaju i obveznim prostornim pokazateljima izvješća o stanju u prostoru (»Narodne novine«, broj 48/14, 19/15),
  + Pravilnik o sadržaju podataka o stanovima i osobama koje plaćaju zaštićenu najamninu (»Narodne novine«, broj (»Narodne novine«, broj 101/18),
  + Pravilnik o sustavnom gospodarenju energijom u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 18/15, 06/16),
  + Pravilnik o tehničkom pregledu građevine (»Narodne novine«, broj 46/18, 98/19),
  + Pravilnik o uvjetima, mjerilima i postupku davanja u najam stanova za službene potrebe (»Narodne novine«, broj 82/18),
  + 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 121/19),
  + Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste (»Narodne novine«, broj 53/02, 20/17),
  + Pravilnik o visini naknade koju vlasnik stana i poslovnog prostora kao posebnog dijela zgrade plaća za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u stambenoj zgradi i za troškove upravljanja stambenom zgradom certificiranju (»Narodne novine«, broj 10/96),
  + Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 95/18),
  + Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja (»Narodne novine«, broj 115/15),
  + Uredba o izgledu i sadržaju standardnih obrazaca i objavama koncesija (»Narodne novine«, broj 20/13),
  + Uredba o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 137/12, 78/15),
  + Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 28/19),
  + 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 načinu utvrđivanja cijene stana i garaže (»Narodne novine«, broj 35/92, 72/92, 83/93, 110/93),
  + Uredba o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru (»Narodne novine«, broj 98/12),
  + Uredba o obveznom sadržaju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 24/14),
  + Uredba o objavama javne nabave (»Narodne novine«, broj 10/12),
  + Uredba o održavanju zgrada (»Narodne novine«, broj 64/97),
  + Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu osnivanja prava građenja i prava služnosti (»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 davanju na uporabu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske tijelima državne uprave, drugim subjektima i jedinicama lokalne ili područne (regionalne) samouprave (»Narodne novine«, broj 128/24),
  + Uredba o poticanju ulaganja (»Narodne novine«, broj 156/22),
  + 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),
  + Uredba o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20),
  + Uredba o standardnim obrascima za koncesije i njihovoj objavi (»Narodne novine«, broj 100/17),
  + Uredba o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, broj 156/22),
  + Uredba o ugovaranju i provedbi energetske usluge u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 11/15),
  + Uredba o uređenju zakupa na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja (»Narodne novine«, broj 16/24),
  + Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (»Narodne novine«, broj 40/97, 117/05),
  + Uredba o vojnom graditeljstvu (»Narodne novine«, broj 125/14).
  1. **Obuhvat pojavnih oblika općinske imovine**

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

Općina Erdut je jedinica lokalne samouprave koja se prostire na području utvrđenim Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (»Narodne novine«, broj 86/06, 125/06, 16/07, 95/08, 46/10, 145/10, 37/13, 44/13, 45/13, 110/15). Administrativno središte općine je naselje Dalj, koje je ujedno i najveće naselje u općini. Sjedište Općine je u Dalju, Bana Josipa Jelačića 4. Osim Dalja, Općinu čine još tri naselja: Erdut, Aljmaš i Bijelo Brdo.

Općina Erdut nalazi se na krajnjem istoku Hrvatske, i također na krajnjem istoku Osječko- baranjske županije, uz desnu obalu rijeke Dunav, neposredno uz granicu sa Srbijom na istoku, jugoistoku i sjeveroistoku, sa Općinom Borovo na jugu, Općinom Trpinja na jugozapadu, Gradom Osijekom na zapadu i Općinom Bilje na sjeverozapadu. Općina Erdut prema katastarskim podacima zauzima ukupnu površinu od 159,16 km2 uključujući sva četiri naselja. Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, Općina Erdut je imala je 5.436 stanovnika.

Prema indeksu razvijenosti Općina Erdut pripada 1. skupini jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u zadnjoj četvrtini ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave.[1](#_bookmark5)

***Tablica 1. Opći podaci o Općini Erdut***

|  |  |
| --- | --- |
| **OPĆINA ERDUT** | |
| **Županija** | Osječko-baranjska županija |
| **Broj stanovnika** | 5.436 (Popis stanovništva iz 2021. godine) |
| **Površina** | 159,16 km2 |
| **Sjedište općine** | Dalj |
| **Adresa** | Bana Josipa Jelačića 4, 31226 Dalj |
| **Web stranica** | https://opcina-erdut.hr/ |
| **E - mail** | [info@opcina-erdut.hr](mailto:info@opcina-erdut.hr) |
| **Tel.** | 031/590-111 |
| **OIB:** | 32673161142 |

*Izvor: Državni zavod za statistiku RH, Službene mrežne stranice Općine Erdut*

Općina Erdut je samostalna u odlučivanju u poslovima iz samoupravnog djelokruga u skladu s Ustavom Republike Hrvatske i zakonom, a podliježe nadzoru zakonitosti rada i akata tijela Općine.

U samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, a koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima i to osobito poslove koji se odnose na:

1. uređenje naselja i stanovanje,
2. prostorno i urbanističko planiranje,
3. komunalno gospodarstvo,
4. brigu o djeci,
5. socijalnu skrb,
6. primarnu zdravstvenu zaštitu,
7. odgoj i osnovno obrazovanje,
8. kulturu, tjelesnu kulturu i sport,
9. zaštitu potrošača,
10. zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša,
11. protupožarnu zaštitu i civilnu zaštitu,
12. promet na svom području te
13. ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Sve pokretne i nepokretne stvari, te imovinska prava koja pripadaju Općini Erdut, čine imovinu Općine Erdut kojom upravljaju Općinsko vijeće i načelnik u skladu s odredbama Statuta Općine Erdut, pažnjom dobrog gospodara.

1 Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije - Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti 2024. godine temeljem Odluke o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (»Narodne novine«, broj 03/24).

Načelnik u postupku upravljanja imovinom Općine donosi pojedinačne akte glede upravljanja imovinom, na temelju općeg akta Općinskog vijeća o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine.

Pojavni oblici imovine i klasifikacije definirani su Pravilnikom o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji propisuje primjenu načela proračunskog računovodstva, knjigovodstvene isprave i poslovne knjige, sadržaj računa Računskog plana, temeljna pravila evidentiranja poslovnih događaja, popis imovine i obveza i druga područja koja se odnose na proračunsko računovodstvo. Najvažniji pojavni oblici imovine kojima Općina Erdut kojima raspolaže su sljedeći:

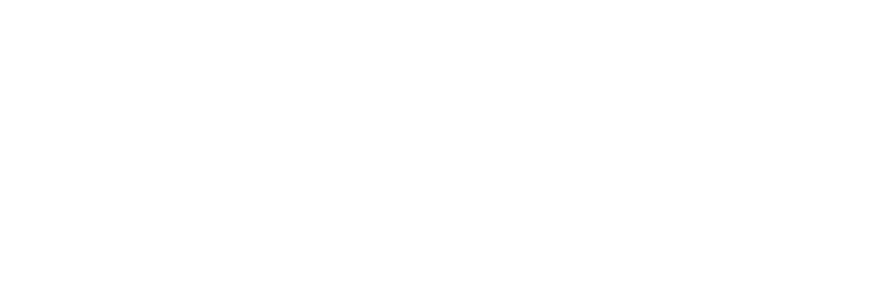
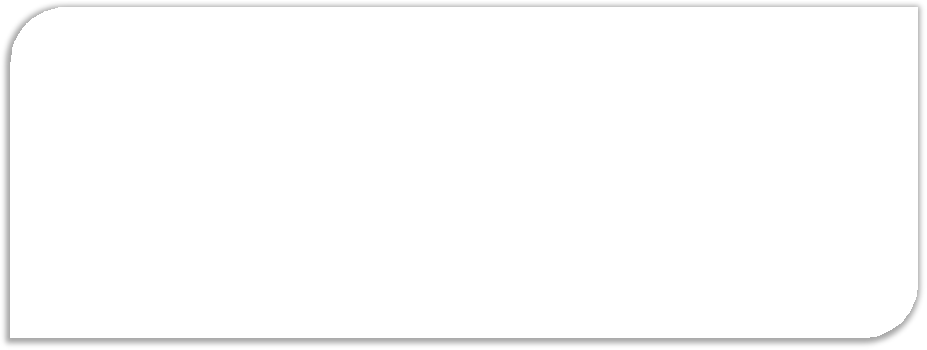
* udjeli u trgovačkim društvima,
* osnivačka prava,
* građevinska zemljišta i građevine,
* pokretnine,
* zemljišta,
* stanovi i poslovni prostori,
* nerazvrstane ceste,
* sportski objekti,
* groblja i mrtvačnice,
* prihodi proračuna koji se ostvaruju na temelju naplaćivanja naknada za korištenje imovine, potraživanja prema fizičkim i pravnim osobama,
* ostali pojavni oblici imovine u vlasništvu.
  1. **Načela upravljanja općinskom imovinom**

Načela odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti ključna su načela Općine Erdut kojima će se kao dobar gospodar voditi u upravljanju i raspolaganju svojom imovinom s ciljem ostvarenja najbolje prakse na korištenje namijenjenom općem dobru lokalne zajednice.

Upravljanje imovinom obuhvaća slijedeće aktivnosti:

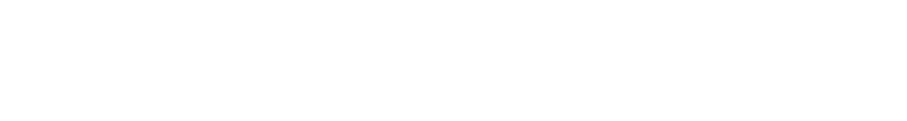
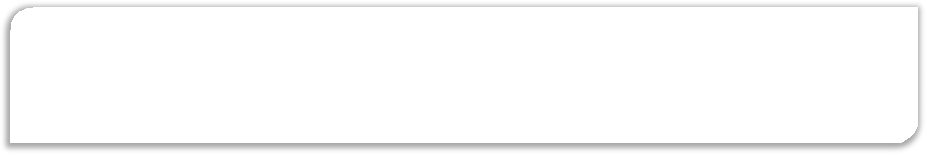
* + stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava,
  + financijsko praćenje prihoda i rashoda od imovine,
  + utvrđivanje vlasničko pravnog statusa nekretnina, i poslovnih udjela, njihov popis i procjena, te upis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

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

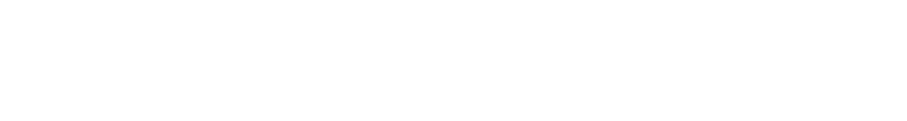
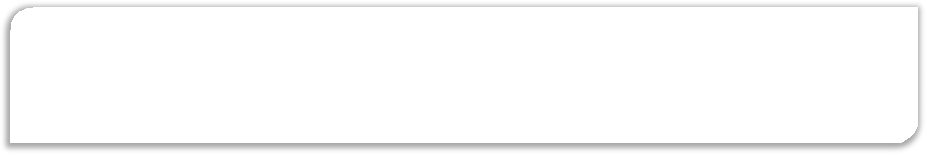


**1. Načelo javnosti** – osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u aktima Općine te njihovom javnom

objavom, određivanjem ciljeva upravljanja imovinom u Strategiji upravljanja imovinom i Godišnjem planu upravljanja imovinom te izvještavanjem o provedbi Godišnjeg plana upravljanja imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju imovinom

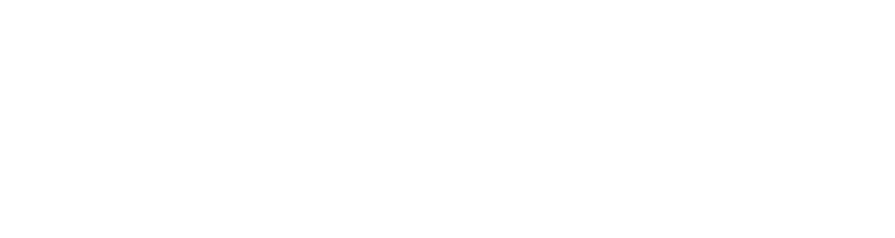
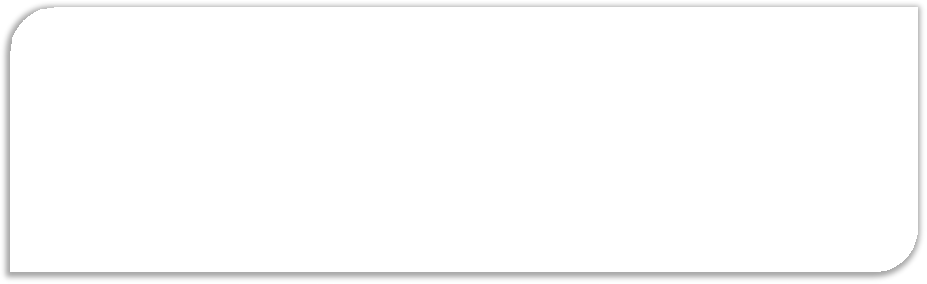


**2. Načelo predvidljivosti** – osigurava jednak i predvidljiv način raspolaganja imovinom u istim ili sličnim slučajevima



**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

# ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE

Postojeći model upravljanja imovinom Općine Erdut teži potpunom uređenju sukladno zakonskim i podzakonskim aktima, te vlastitom normizacijom internim aktima, odnosno odlukama Općine Erdut iz područja upravljanja imovinom. Prema Statutarnom uređenju imovinom Općine Erdut upravlja Općinsko vijeće i načelnik (osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno) i time stječu, otuđuju, raspolažu i upravljaju pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Općine Erdut u svrhu dosljednog gospodarskog i socijalnog prosperiteta lokalne zajednice.

* 1. **Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina**

Jedinice lokalne samouprave mogu raspolagati vlasništvom automobila, službenim vozilima s namjenom obavljanja službenih poslova i putovanja unutar i izvan područja općine. Općina Erdut raspolaže službenim vozilima i donijela je Odluku o korištenju službenih automobila dana13.03.2024., KLASA: 406-03/24-03/7, URBROJ: 1258-18-02-24-1.

* 1. **Analiza upravljanja imovinom u obliku (su)vlasničkih udjela**

Trgovačka društva doprinose stvaranju bruto društvenog proizvoda te nastavno povećavaju zaposlenost i njihovo je poslovanje značajno za privredu Općine Erdut 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.

* Zakoni:
  + Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 78/15, 102/19),
  + Zakon o trgovačkim društvima (»Narodne novine«, broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22,

114/22, 18/23, 130/23, 136/24),

* + Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18, 155/23).

Općina Erdut ima udjele u (su)vlasništvu trgovačkih društava čiji su podaci trgovačkih društava, temeljnog kapitala i postotku vlasništva navedeni u tablici 2.

***Tablica 2. Popis trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Erdut***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **TRGOVAČKO DRUŠTVO** | **TEMELJNI KAPITAL (€)** | **% VLASNIŠTVA** |
| ČVORKOVAC d.o.o.  Bana Josipa Jelačića 12, HR-31226 Dalj OIB: 99894441383 | 2.650,00 | 100,00 |
| PODUZETNIČKO-RAZVOJNI CENTAR OPĆINE ERDUT LOKALNA RAZVOJNA AGENCIJA d.o.o.  Bana Josipa Jelačića 1, HR-31226 Dalj OIB: 10274049983 | 3.980,00 | 100,00 |
| ŠPORTSKI OBJEKTI d.o.o.  Kneza Trpimira 23, HR-31000 Osijek OIB: 89861654362 | 1.314.871,59 | 6,17 |
| VODOVOD-OSIJEK d.o.o.  Poljski put 1, HR-31000 Osijek OIB: 43654507669 | 72.094.790,00 | 6,15 |
| TRŽNICA d.o.o.  Trg Ljudevita Gaja 5, HR-31000 Osijek OIB: 30696088490 | 2.800.451,26 | 5,85 |
| UKOP d.o.o.  Vinkovačka cesta 63d, HR-31000 Osijek OIB: 00509601366 | 2.284.800,00 | 4,96 |
| UNIKOM d.o.o.  Ružina ulica 11A, HR-31000 Osijek OIB: 07507345484 | 8.495.690,00 | 4,92 |
| GRADSKI PRIJEVOZ PUTNIKA d.o.o.  Cara Hadrijana 1, HR-31000 Osijek OIB: 96779488329 | 5.592.060,00 | 0,14 |

*Izvor: Općina Erdut; Sudski registar Trgovačkog suda; Službene internet stranice trgovačkih društava*

ČVORKOVAC d.o.o. registriran je za djelatnost Skupljanje neopasnog otpada (38.11). Temeljni kapital poslovnog subjekta financiran je 100% domaćim kapitalom, a u prethodnom razdoblju nije mijenjao iznos temeljnog kapitala. ČVORKOVAC d.o.o. je 2023. ostvario ukupni godišnji prihod u iznosu od 1.345.032,00 € što predstavlja relativnu promjenu ukupnih prihoda od - 191.150,00 € u odnosu na prethodno razdoblje kada je poslovni subjekt ostvario ukupne godišnje prihode u iznosu od 1.536.182,00 €. Poslovni subjekt je tokom posljednje dvije godine poslovao s dobiti. ČVORKOVAC d.o.o. je u 2023. ostvario neto rezultat poslovanja u iznosu od 1.459,00 € dok je ostvarena neto marža iznosila 0,11%. Poslovni subjekt ČVORKOVAC d.o.o. u 2023. nije povećavao ni smanjivao broj zaposlenih, a imao je 43 zaposlenika. (Izvor: Podaci dostupni na službenoj Internet stranici Sudskog registra Republike Hrvatske u Financijskom izvješću GFI-POD izvještaj za 2024. godinu, ČVORKOVAC d.o.o. Dalj, Izvješće uprave za 2024. godinu).

PODUZETNIČKO-RAZVOJNI CENTAR OPĆINE ERDUT LOKALNA RAZVOJNA

AGENCIJA d.o.o. za pružanje usluga, skrać. PODUZETNIČKI CENTAR d.o.o. registriran je za djelatnost Savjetovanje u vezi s poslovanjem i ostalim upravljanjem (70.22). Temeljni kapital poslovnog subjekta financiran je 100% domaćim kapitalom, a u prethodnom razdoblju je smanjio iznos temeljnog kapitala. PODUZETNIČKI CENTAR d.o.o. je 2024. ostvario ukupni godišnji prihod u iznosu od 208.760,00 € što predstavlja relativnu promjenu ukupnih prihoda od 37.977,00 € u odnosu na prethodno razdoblje kada je poslovni subjekt ostvario

ukupne godišnje prihode u iznosu od 170.783,00 €. Poslovni subjekt je tokom posljednje dvije godine poslovao s dobiti. PODUZETNIČKI CENTAR d.o.o. je u 2024. ostvario neto rezultat poslovanja u iznosu od 27.515,00 € dok je ostvarena neto marža iznosila 13,18%. Poslovni subjekt PODUZETNIČKI CENTAR d.o.o. u 2024. nije povećavao ni smanjivao broj zaposlenih, a imao je 4 zaposlenika. (Izvor: Podaci dostupni na službenoj Internet stranici Sudskog registra Republike Hrvatske u Financijskom izvješću GFI-POD izvještaj za 2024. godinu, PODUZETNIČKI CENTAR d.o.o. Dalj, Izvješće uprave za 2024. godinu).

ŠPORTSKI OBJEKTI d.o.o. registrirani su za djelatnost Rad sportskih objekata (93.11). Temeljni kapital poslovnog subjekta financiran je 100% domaćim kapitalom, a u prethodnom razdoblju nije mijenjao iznos temeljnog kapitala. ŠPORTSKI OBJEKTI d.o.o. je 2023. ostvario ukupni godišnji prihod u iznosu od 4.861.277,00 € što predstavlja relativnu promjenu ukupnih prihoda od 773.849,00 € u odnosu na prethodno razdoblje kada je poslovni subjekt ostvario ukupne godišnje prihode u iznosu od 4.087.428,00 €. Poslovni subjekt je tokom posljednje dvije godine poslovao s dobiti. ŠPORTSKI OBJEKTI d.o.o. su u 2023. ostvarili neto rezultat poslovanja u iznosu od 16.847,00 € dok je ostvarena neto marža iznosila 0,35%. Poslovni subjekt ŠPORTSKI OBJEKTI d.o.o. u 2023. povećavao je broj zaposlenih, a imao je 117 zaposlenika. (Izvor: Podaci dostupni na službenoj Internet stranici Sudskog registra Republike Hrvatske u Financijskom izvješću GFI-POD izvještaj za 2023. godinu, Izvješće ŠPORTSKI OBJEKTI d.o.o. Osijek, Izvješće uprave za 2023. godinu).

VODOVOD-OSIJEK d.o.o. registriran je za djelatnost Skupljanje, pročišćavanje i opskrba vodom (36.00). Temeljni kapital poslovnog subjekta financiran je 100% domaćim kapitalom, a u prethodnom razdoblju je smanjio iznos temeljnog kapitala. VODOVOD-OSIJEK d.o.o. je 2023. ostvario ukupni godišnji prihod u iznosu od 17.553.085,00 € što predstavlja relativnu promjenu ukupnih prihoda od 986.158,00 € u odnosu na prethodno razdoblje kada je poslovni subjekt ostvario ukupne godišnje prihode u iznosu od 16.566.927,00 €. Poslovni subjekt je tokom posljednje dvije godine poslovao s dobiti. VODOVOD-OSIJEK d.o.o. je u 2023. ostvario neto rezultat poslovanja u iznosu od 4.299,00 € dok je ostvarena neto marža iznosila 0,02%. Poslovni subjekt VODOVOD-OSIJEK d.o.o. u 2023. smanjivao je broj zaposlenih, a imao je 358 zaposlenika. (Izvor: Podaci dostupni na službenoj Internet stranici Sudskog registra Republike Hrvatske u Financijskom izvješću GFI-POD izvještaj za 2023. godinu, VODOVOD- OSIJEK d.o.o. Osijek, Izvješće uprave za 2023. godinu).

TRŽNICA d.o.o. registrirana je za djelatnost Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing) (68.20). Temeljni kapital poslovnog subjekta financiran je 100% domaćim kapitalom, a u prethodnom razdoblju nije mijenjao iznos temeljnog kapitala. TRŽNICA d.o.o. je 2023. ostvarila ukupni godišnji prihod u iznosu od 1.441.501,00 € što predstavlja relativnu promjenu ukupnih prihoda od 84.291,00 € u odnosu na prethodno razdoblje kada je poslovni subjekt ostvario ukupne godišnje prihode u iznosu od 1.357.210,00 €. Poslovni subjekt je tokom posljednje dvije godine poslovao s dobiti. TRŽNICA

d.o.o. je u 2023. ostvarila neto rezultat poslovanja u iznosu od 1.643,00 € dok je ostvarena neto marža iznosila 0,11%. Poslovni subjekt TRŽNICA d.o.o. u 2023. smanjivao je broj zaposlenih, a imao je 39 zaposlenika. (Izvor: Podaci dostupni na službenoj Internet stranici Sudskog registra

Republike Hrvatske u Financijskom izvješću GFI-POD izvještaj za 2023. godinu, TRŽNICA

d.o.o. Osijek, Izvješće uprave za 2023. godinu).

UKOP d.o.o. registriran je za djelatnost Pogrebne i srodne djelatnosti (96.03). Temeljni kapital poslovnog subjekta financiran je 100% domaćim kapitalom, a u prethodnom razdoblju je smanjio iznos temeljnog kapitala. UKOP d.o.o. je 2023. ostvario ukupni godišnji prihod u iznosu od 3.392.390,00 € što predstavlja relativnu promjenu ukupnih prihoda od 80.509,00 € u odnosu na prethodno razdoblje kada je poslovni subjekt ostvario ukupne godišnje prihode u iznosu od 3.311.881,00 €. Poslovni subjekt je tokom posljednje dvije godine poslovao s dobiti. UKOP d.o.o. je u 2023. ostvario neto rezultat poslovanja u iznosu od 5.169,00 € dok je ostvarena neto marža iznosila 0,15%. Poslovni subjekt UKOP d.o.o. u 2023. smanjivao je broj zaposlenih, a imao je 90 zaposlenika. (Izvor: Podaci dostupni na službenoj Internet stranici Sudskog registra Republike Hrvatske u Financijskom izvješću GFI-POD izvještaj za 2023. godinu, UKOP d.o.o. Osijek, Izvješće uprave za 2023. godinu).

UNIKOM d.o.o. registriran je za djelatnost Skupljanje neopasnog otpada (38.11). Temeljni kapital poslovnog subjekta financiran je 100% domaćim kapitalom, a u prethodnom razdoblju je smanjio iznos temeljnog kapitala. UNIKOM d.o.o. je 2023. ostvario ukupni godišnji prihod u iznosu od 15.028.369,00 € što predstavlja relativnu promjenu ukupnih prihoda od 1.602.466,00 € u odnosu na prethodno razdoblje kada je poslovni subjekt ostvario ukupne godišnje prihode u iznosu od 13.425.903,00 €. Poslovni subjekt je tokom posljednje dvije godine poslovao s dobiti. UNIKOM d.o.o. je u 2023. ostvario neto rezultat poslovanja u iznosu od 18.159,00 € dok je ostvarena neto marža iznosila 0,12%. Poslovni subjekt UNIKOM d.o.o. u 2023. povećavao je broj zaposlenih, a imao je 372 zaposlenika. (Izvor: Podaci dostupni na službenoj Internet stranici Sudskog registra Republike Hrvatske u Financijskom izvješću GFI- POD izvještaj za 2023. godinu, UNIKOM d.o.o. Osijek, Izvješće uprave za 2023. godinu).

GRADSKI PRIJEVOZ PUTNIKA d.o.o. skrać. GPP d.o.o. registriran je za djelatnost Gradski i prigradski kopneni prijevoz putnika (49.31). Temeljni kapital poslovnog subjekta financiran je 100% domaćim kapitalom, a u prethodnom razdoblju nije mijenjao iznos temeljnog kapitala. GPP d.o.o. je 2023. ostvario ukupni godišnji prihod u iznosu od 10.942.238,00 € što predstavlja relativnu promjenu ukupnih prihoda od 38.639,00 € u odnosu na prethodno razdoblje kada je poslovni subjekt ostvario ukupne godišnje prihode u iznosu od 10.903.599,00 €. Poslovni subjekt je tokom posljednje dvije godine poslovao s gubitkom. GPP d.o.o. je u 2023. ostvario neto rezultat poslovanja u iznosu od -540.620,00 € dok je ostvarena neto marža iznosila -4,94%. Poslovni subjekt GPP d.o.o. u 2023. povećavao je broj zaposlenih, a imao je 304 zaposlenika. (Izvor: Podaci dostupni na službenoj Internet stranici Sudskog registra Republike Hrvatske u Financijskom izvješću GFI-POD izvještaj za 2023. godinu, GPP d.o.o. Osijek, Izvješće uprave za 2023. godinu).

* 1. **Analiza upravljanja nekretninama**

Člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17,

98/19 i 144/20) propisano je da o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina, te drugom raspolaganju imovinom u skladu s ovim zakonom, Statutom i posebnim propisima, u visini pojedinačne vrijednosti iznad 0,5% iznosa prihoda bez primitaka iz prethodne godine raspolaže vijeće, a ispod iznosa 0,5% čelnik jedinice lokalne samouprave a isto je definirano i Statutom Općine Erdut (»Službeni glasnik« Općine Erdut 91/21, 97/23, 99/23, 108/25).

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

Tijela Općine Erdut, Općinsko vijeće i načelnik, imaju obvezu upravljati nekretninama u vlasništvu Općine pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine, za osiguranje društvenih i drugih interesa te probitak i socijalnu sigurnost lokalnog stanovništva, te sukladno tomu donose akte o stjecanju i otuđenju nekretnina.

Općina Erdut donosila je više akata u svezi s upravljanjem i raspolaganjem nekretninama koji su objavljeni u »Službenom glasniku« Općine Erdut.

### 3.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima

Odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15, 112/18), poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto. Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu. Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz. Garaža je prostor za smještaj vozila, dok je garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Načelnik Općine Erdut upravlja nekretninama, pokretninama i imovinskim pravima u vlasništvu Općine u skladu sa zakonom, Statutom i općim aktom Općinskog vijeća, odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina i drugom raspolaganju imovinom Općine čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, ako je stjecanje i otuđivanje planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonskim propisima. Također, načelnik Općine Erdut provodi postupak natječaja i donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine u skladu s posebnom odlukom Općinskog vijeća o poslovnim prostorima.

Općine Erdut trenutno raspolaže, odnosno u svom vlasništvu ima poslovne prostore koji su u zakupu i također u vlasništvu ima i poslovne prostore koji se daju na korištenje bez naknade.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine Erdut mogu se prodati. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje na prijedlog načelnika utvrđuje Općinsko vijeće Općine Erdut. Prije prodaje nekretnine potrebna je izrada procjene vrijednosti nekretnine od strane ovlaštenog procjenitelja.

Veoma je bitno spomenuti obvezu energetskog certificiranja zgrade/višestambene zgrade koje je definirano Pravilnikom o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (»Narodne novine«, broj 88/17, 90/20, 1/21, 45/21, 40/25).

Energetski certifikat nove zgrade izdaje se na temelju podataka iz glavnog projekta u odnosu na racionalnu uporabu energije i toplinsku zaštitu zgrade, pisane izjave izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja zgrade, vizualnog pregleda zgrade i završnog izvješća nadzornog inženjera o izvedbi ukoliko je postojala obveza njegove izrade.

Energetsko certificiranje postojeće zgrade uključuje energetski pregled zgrade, potrebne proračune za referentne klimatske podatke za iskazivanje specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje, specifične godišnje potrebne toplinske energije za hlađenje, specifične godišnje isporučene energije, specifične godišnje primarne energije, specifične godišnje emisije CO2, određivanje energetskog razreda zgrade i izradu energetskog certifikata.

Postojeće zgrade ili njihove samostalne uporabne cjeline koje se prodaju moraju imati važeći energetski certifikat predan na uvid kupcu prije sklapanja ugovora o prodaji.

Pojedinačne samostalne uporabne cjeline zgrada koje se iznajmljuju, daju na leasing ili u zakup moraju imati važeći energetski certifikat dostupan na uvid najmoprimcu ili zakupcu, prije sklapanja ugovora o iznajmljivanju, leasingu ili zakupu.

### 3.3.2. Analiza upravljanja stambenim prostorima

Prema Zakonu o najmu stanova (»Narodne novine«, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20), stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz. Također, ostale prostorije u zgradi koje najmoprimac koristi, (garaže i slično) mogu biti predmet ugovora o najmu stana, a za njihovo korištenje se plaća posebna naknada.

U svom portfelju, Općina Erdut raspolaže stambenim prostorima u (su)vlasništvu. Planom razvoja Općine Erdut za razdoblje do 2030. godine u prioritetima javnih politika definirano je *Učinkovito i djelotvorno upravljanje* koje za poseban cilj navodi *Unaprjeđenje učinkovitosti i djelotvornosti javnog sektora i upravljanja javnom imovinom* dok se za posebnu mjeru navodi *Jačanje kapaciteta i digitalizacija u lokalnoj upravi i administraciji*.

Planom razvoja Općine Erdut za razdoblje do 2030. godine s*trateški projekti birani su imajući u vidu viziju razvoja općine Erdut s jedne, a rješavanje ključnih razvojnih potreba s druge strane, kao i temeljem procjene mogućnosti njihova ostvarenja u danom razdoblju, a s obzirom na razinu spremnosti programa i projekata, koja se očituje riješenim imovinsko-pravnim odnosima i stupnjem pripremljenosti projektno-tehničke dokumentacije, zatim s obzirom na*

*potrebna financijska sredstva te dostupne izvore financiranja.* Sukladno Terminskom planu provedbe projekata od strateškog značaja, projektom *Zeleni kvadrati doma mog* aktivirati će se *zapuštena i derutna, neaktivna imovina u društveno korisne svrhe*. Planom razvoja Općine Erdut za razdoblje do 2030. godine navodi se *pri određivanju strateških projekata koji ulaze u Plan razvoja jedan od kriterija bio je i riješenost imovinsko-pravnih odnosa te stupanj spremnosti projektno-tehničke dokumentacije, uključujući i osigurane preduvjete za planirane zahvate u dokumentima prostornog uređenja.*

Izrada jedinstvenog registra općinske imovine preduvjet je za polazište adekvatnog upravljanja stambenim prostorima. Općina Erdut je početkom 2025. godine započela dopunu i ažuriranje Registra imovine do potpunog izvršenja.

### 3.3.3. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23), 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 Općinw.

Poljoprivrednim zemljištem, u smislu Zakona o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22), 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 Erdut 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.

Zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta do donošenja odluke o privođenju namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom.

Na građevinskom zemljištu koje se daje u zakup dozvoljeno je, uz prethodnu suglasnost Općine, izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja namjeni koja je svrha zakupa, bez prava na povrat troškova ulaganja.

Na nekretninama u vlasništvu Općine Erdut ili nekretninama kojima Općina upravlja po posebnim propisima mogu se ustanoviti, ukidati ili predlagati stvarne služnosti u svrhu postavljanja i održavanja vodovodne i kanalizacijske mreže, uređaja za prijenos i razvod električne energije, telegrafsko-telefonske mreže, formiranja kolnih i pješačkih pristupa i druge komunalne infrastrukture.

Pravo građenja na zemljištu može se ustanoviti na određeno vrijeme. Nakon isteka roka na koji je uspostavljeno pravo građenja izgrađeni objekt postaje vlasništvo Općine Erdut.

Hipoteke na nekretninama u vlasništvu Općine Erdut mogu se ustanovljavati za zaduženja Općine kojima se financira izgradnja, dogradnja, rekonstrukcija ili adaptacija objekata te nabava opreme radi ostvarivanja trajnih uvjeta za rad i djelovanje korisnika proračuna Općine Erdut.

Nerazvrstana cesta na području Općine Erdut jeste javna prometna površina koja se koristi za promet prema bilo kojoj osnovi i koja je pristupačna većem broju raznih korisnika, a nije razvrstana u javnu cestu u smislu posebnog propisa. Mreža nerazvrstanih cesta na području Općine Erdut čine: ulice, poljski putovi, te druge nerazvrstane javne prometne površine na kojima se odvija promet. Nerazvrstane ceste čine:

* donji i gornji stroj (trup),
* cestovni objekti (mostovi, propusti, podvožnjaci, nadvožnjaci, pothodnici, nathodnici, pješački prolazi, potporni i obložni zidovi),
* pješačke i biciklističke staze,
* nogostup,
* zemljišni pojas s obje strane ceste potreban za nesmetano održavanje ceste širine prema projektu ceste, a najmanje jedan metar računajući od crte koja spaja krajnje točke poprečnog presjeka ceste,
* priključci i sve prometne i druge površine na pripadajućem cestovnom zemljištu,
* sustav za odvodnju oborinske vode,
* prometna signalizacija (vertikalna, horizontalna i svjetlosna),
* odvodni jarci, rigoli, drenaže i sl.
* oprema (odbojnici, zaštitne ograde, uređaji za zaštitu od buke, telekomunikacijski uređaji i sl.).

Ulicom se smatra izgrađena cestovna prometna površina u naselju koja nije razvrstana u javnu cestu.

Poljski put je površina koja se koristi za pristup poljoprivrednom i šumskom zemljištu i pristupačan je većem broju raznih korisnika po bilo kojoj osnovi.

Drugim nerazvrstanim javnim prometnim površinama smatraju se površine za promet u mirovanju: parkirališta, pješačke staze, trgovi, javna stubišta, pristupne ceste do industrijskih i drugih objekata koje se koriste za javni promet.

Jedinica lokalne samouprave je dužna putem nadležnih tijela pokretati i voditi upravne i sudske postupke radi pravne zaštite nerazvrstanih cesta, sprečavanja njihovog samovlasnog zauzeća, ustrojavanja evidencija i gospodarenja njima kao javnim dobrom.

Kada je trajno prestala potreba korištenja nerazvrstane ceste/javno-prometne površine ili njezinog dijela na području Općine Erdut, može joj se ukinuti status javnog dobra u općoj uporabi, a nekretnina kojoj prestaje taj status ostaje u vlasništvu Općine. Odluku o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi nerazvrstane ceste/javno-prometne površine ili njezinog dijela donosi Općinsko vijeće Općine Erdut.

Evidenciju o nerazvrstanim cestama, zemljišnom pojasu, prometnoj signalizaciji i opremi vodi Jedinstveni upravni odjel Općine Erdut. Evidencija se vodi na temelju odredaba propisa o javnim cestama i Zakonu o komunalnom gospodarstvu.

Na nerazvrstanim cestama na području Općine Erdut uređuje se korištenje, upravljanje, održavanje, građenje, rekonstrukcija, zaštita i financiranje nerazvrstanih cesta Općine Erdut, te poslovi nadzora nad tim cestama.

Građenje i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta obavlja se sukladno godišnjem Programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture kojeg donosi Općinsko vijeće Općine Erdut.

Pored radova utvrđenih Programom gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, Općine Erdut može organizirati obavljanje radova na održavanju i izgradnji nerazvrstanih cesta na svom području i sukladno drugim zakonima, propisima, programima i odlukama.

Općina Erdut ima obvezu voditi jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama kao dio Evidencije komunalne infrastrukture na području Općine Erdut u skladu sa Zakonom o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine«, broj 68/18, 110/18, 32/20, 145/24) dok svi pojavni oblici građevinskog i poljoprivrednog zemljišta moraju biti navedeni u jedinstvenom registru nekretnina.

### 3.3.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15) koji je na snazi 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 podaci 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.

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 troškovi procjene nekretnina, troškovi objave natječaja i troškovi izrade geodetskog elaborata.

Nadalje, Ministarstvo financija je svim jedinicama lokalne (regionalne) samouprave dostavilo je obvezujuću Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske čiji su obveznici proračunski i izvanproračunski korisnici državnog proračuna, proračunski i izvanproračunski korisnici proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te ostali korisnici državne imovine, a u svrhu uspostavljanja sustava učinkovitog upravljanja državnom imovinom i izvještavanja o financijskom položaju države.

Naime, državna imovina u Republici Hrvatskoj klasificira se, evidentira i vrednuje na neodgovarajući način. Glavna knjiga državnog proračuna ne sadrži u cijelosti podatke o imovini u vlasništvu Republike Hrvatske na što ukazuje i Državni ured za reviziju u Izvješćima o obavljenoj reviziji Godišnjih izvještaja o izvršenju Državnog proračuna Republike Hrvatske.

Podaci o imovini evidentiraju se u bilančnim, izvanbilančnim i analitičkim evidencijama nadležnih proračunskih i izvanproračunskih korisnika što je dijelom iskazano u konsolidiranoj bilanci. Dokumentacija o državnoj imovini nalazi se po različitim evidencijama državnih institucija, dok za pojedine oblike državne imovine uopće ne postoji evidencija ili je nepotpuna.

Postupak procjene vrijednosti do sada neevidentirane imovine obveza je svih vlasnika/korisnika imovine a time i jedinice lokalne (regionalne) samouprave, a dužne su je provesti u okviru redovnog postupka ažuriranja poslovnih knjiga i osiguranja realnosti svojih financijskih izvještaja. Postupak procjene vrijednosti do sada neevidentirane imovine treba se provoditi na sljedeći način:

1. INTERNOM PROCJENOM – po radnom povjerenstvu proračunskog i izvanproračunskog korisnika na temelju aproksimativne usporedne metode (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i dr.)
2. PO OVLAŠTENOM PROCJENITELJU - u iznimnim slučajevima ako je imovina u postupku otuđenja, zamjene, pred otuđenjem i sl.
3. U IZNOSU POJEDINAČNE VRIJEDNOSTI OD JEDNOG EURA (1 €) - za svaku pojedinu

imovinsku česticu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Radi se isključivo o specifičnim vrstama imovine koja spada u kategoriju kulturno-povijesne baštine, neotuđivih prirodnih bogatstava, nekih infrastrukturnih objekata i sl.

* 1. **Ostali oblici imovine**

Ostali oblici imovine Općine Erdut čine:

* + nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
  + materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
  + sitan inventar,
  + nefinancijska imovina u pripremi,
  + novac u blagajni i banci,
  + potraživanja,
  + zajmovi,
  + udjeli u glavnici.

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.

**3.5. Vođenje evidencija o imovini**

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

Općina Erdut ima obvezu voditi sljedeće evidencije u svezi s imovinom:

* + Registar nekretnina,
  + Analitičku evidencija dugotrajne nefinancijske imovine,
  + Evidenciju komunalne infrastrukture.

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu potrebno je voditi analitičku evidenciju osnovnih sredstava i sitnog inventara po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

Popis imovine i obveza potrebno je provoditi zaključno sa stanjem na dan 31. prosinca kojim se usklađuje stvarno i knjigovodstveno stanje.

Općina Erdut je sukladno kategorizaciji prema članku 59., a na temelju članka 63. Zakona o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine«, broj 68/18, 110/18, 32/20, 145/24) obveznik vođenja Evidencije komunalne infrastrukture na području Općine Erdut.

Također, jedna od pretpostavki učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom je uspostava Registra imovine/Popisa nekretnina kojim će se ostvariti transparentnost u upravljanju imovinom koji treba imati poveznicu, identifikacijski broj, s analitičkom evidencijom dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Identifikacijski broj također treba biti naveden u Evidenciji komunalne infrastrukture.

**3.6. Povrat imovine**

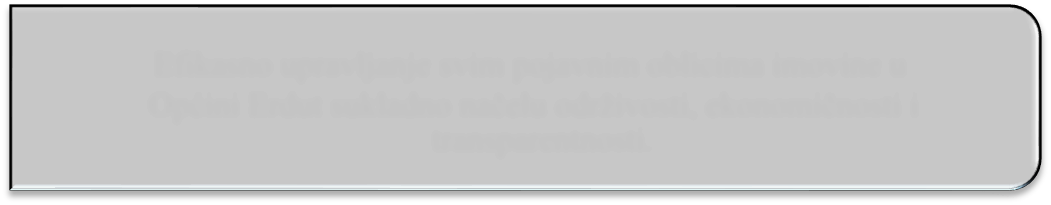
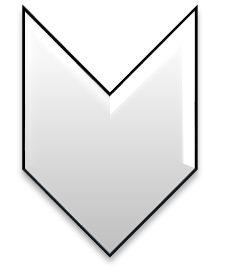
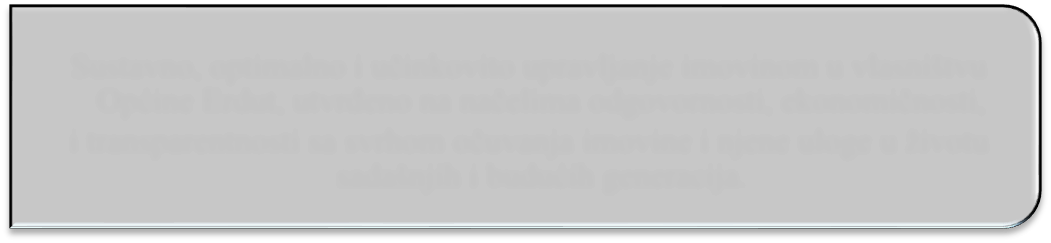
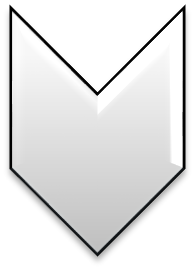
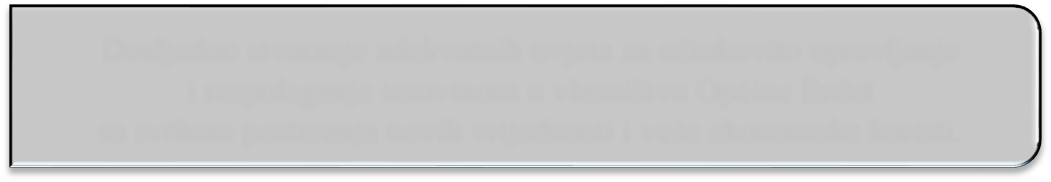
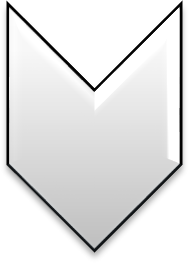
Zakonom o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (»Narodne novine«, broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19), uređuju se uvjeti i postupak naknade za imovinu koja je prijašnjim vlasnicima oduzeta od strane 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 Zakonom.

Naknada za imovinu oduzetu prijašnjim vlasnicima u smislu navedenog Zakona u načelu je isplata u novcu ili vrijednosnim papirima (dionice ili udjeli i obveznice), a iznimno u naravi. Ove postupke potrebno je provoditi sukladno propisima.

# STRATEŠKI SMJER UPRAVLJANJA IMOVINOM

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

***Slika 1. Strateški smjer upravljanja općinskom imovinom Općine Erdut***



MISIJA

Dosljedno stvaranje adekvatnih uvjeta za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Erdut

sa svrhom postizanja novih vrijednosti i veće ekonomske koristi.

VIZIJA

Sustavno, optimalno i učinkovito upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Erdut, utvrđeno na načelima odgovornosti, ekonomičnosti,

i transparentnosti sa svrhom očuvanja imovine i njene uloge u životu sadašnjih i budućih generacija.

STRATEŠKI

CILJ

Efikasno upravljanje svim pojavnim oblicima imovine u Općini Erdut sukladno načelu održivosti, ekonomičnosti i transparentnosti.

* 1. **Misija**

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 Erdut je kontinuirano stvaranje svih adekvatnih uvjeta učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine sa svrhom postizanja novih vrijednosti i veće ekonomske koristi.

* 1. **Vizija**

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

Vizija Općine Erdut je sustavno, razvidno, optimalno i dugoročno održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Erdut pažnjom dobrog gospodara, temeljeno na načelima odgovornosti, ekonomičnosti i transparentnosti koje je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva, osiguranje društvenih i drugih interesa te

probitak i socijalna sigurnost stanovništva lokalne zajednice sa svrhom očuvanja imovine i njene uloge u životu sadašnjih i budućih generacija.

* 1. **Strateški cilj**

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 zadane okvire djelovanja, odnosno strateški cilj treba operacionalizirati strateško usmjerenje uz racionalnu uporabu raspoloživih resursa.

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

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

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

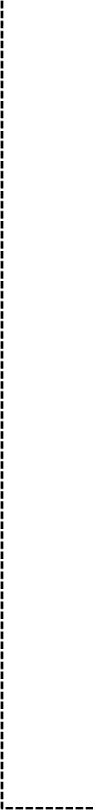
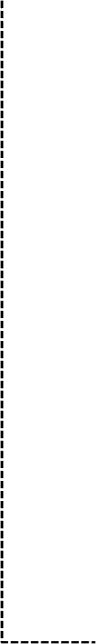
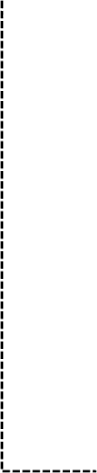
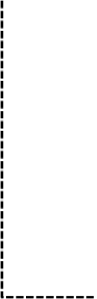
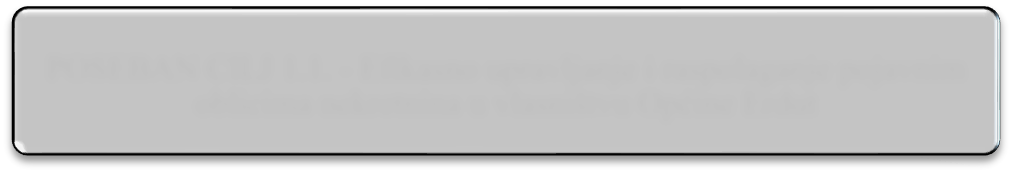
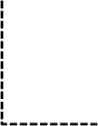
# RAZVOJ STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA IMOVINOM

Razvoj strateškog cilja upravljanja imovinom Općine Erdut strukturira se na pet detaljnih posebnih ciljeva. Posebni ciljevi predstavljaju srednjoročne ciljeve definirane nacionalnim planovima i planovima razvoja jedinica lokalne samouprave pomoću kojih se realizira strateški cilj iz strategije i predstavlja poveznicu s programom u državnom proračunu ili proračunu jedinice lokalne samouprave.

Posebni ciljevi biti će razrađeni na pripadajuće mjere, projekte i aktivnosti koje predstavljaju provedbu posebnog i primjenu strateškog cilja. Nadalje, biti će 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 Erdut***

STRATEŠKI CILJ 1. - efikasno upravljanje svim pojavnim oblicima



imovine u vlasništvu Općine Erdut sukladno načelu održivosti, ekonomičnosti i transparentnosti.

POSEBAN CILJ 1.1. - Efikasno upravljanje i raspolaganje pojavnim oblicima nekretnina u vlasništvu Općine Erdut

POSEBAN CILJ 1.2. - Upravljanje trgovačkim društvima/vlasničkim udjelima u (su)vlasništvu Općine Erdut

POSEBAN CILJ 1.3. - Upravljanje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojavnih oblika imovine Općine Erdut

POSEBAN CILJ 1.4. - Priprema, izrada i informiranje o realizaciji akata strateškog planiranja Općine Erdut

POSEBAN CILJ 1.5. - Unaprjeđenje aspekta ljudskog kadra te

informacijsko-komunikacijske tehnologije u Općini Erdut

# RAZVOJ POSEBNIH CILJEVA UPRAVLJANJA IMOVINOM

* 1. **Poseban cilj 1.1. Efikasno upravljanje i raspolaganje pojavnim oblicima nekretnina u vlasništvu Općine Erdut**

Nekretninama kojima upravlja i raspolaže Općina Erdut veoma su važan kapital kojim treba raspolagati u svrhu ostvarivanja socijalnog, kulturnog i obrazovnog napretka i očuvanja za buduće generacije. Nekretnine u vlasništvu Općine Erdut 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.

Od iznimne je važnosti ekonomska utemeljenost predloženih pravnih poslova s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Erdut mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

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

U tablici 3. prikazan je razvoj Posebnog cilja 1.1. Efikasno upravljanje i raspolaganje pojavnim oblicima nekretnina u vlasništvu Općine Erdut.

***Tablica 3. Razvoj Posebnog cilja 1.1. Efikasno upravljanje i raspolaganje pojavnim oblicima nekretnina u vlasništvu Općine Erdut***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Poseban cilj upravljanja imovinom** | **Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim**  **se ostvaruje poseban cilj** | **Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom** | **Pokazatelji učinka za strateški cilj**  **upravljanja imovinom** |
| Efikasno upravljanje  i raspolaganje pojavnim oblicima nekretnina  u vlasništvu Općine Erdut | Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja i raspolaže Općina putem prodaje  ili najma | Doprinos smanjenju proračunskog manjka  i rast kreditnog rejtinga | Jačanje gospodarske konkurentnosti  te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih ciljeva |
| Stavljanje u uporabu neaktivne općinske imovine aktivacijom neiskorištene  i neaktivne imovine | Uređenje  zemljišnoknjižnog stanja na nekretninama Općine |
| Optimalno i održivo upravljanje  i raspolaganje imovinom s ciljem smanjenja troškova te povećanja prihoda |

Realizacija posebnog cilja Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja i raspolaže Općina putem prodaje ili najma te stavljanje u uporabu neaktivne općinske imovine aktivacijom neiskorištene i neaktivne imovine ukoliko nema definirani plan može imati za rezultat negativan utjecaj, smanjene prihode odnosno rast troškova. Upravo zbog toga, potrebno je definirati aktivnosti kojima će se dati doprinos smanjenju proračunskog manjka odnosno

ostvariti rast kreditnog rejtinga a nadalje, aktivno raditi na uređenju zemljišnoknjižnog stanja na nekretninama Općine Erdut uz optimalno i održivo upravljanje i raspolaganje imovinom s ciljem smanjenja troškova te povećanja prihoda što u konačnici dovodi do jačanja gospodarske konkurentnosti te ostvarivanja infrastrukturnih i drugih ciljeva od značaja za lokalnu samoupravu i lokalno stanovništvo u cijelosti. Sva postupanja u svezi s upravljanjem i raspolaganjem nekretninama u vlasništvu Općine Erdut moraju se temeljiti na načelu ekonomičnosti kako bi se ostvario gospodarski napredak.

* 1. **Poseban cilj 1.2. Upravljanje trgovačkim društvima/vlasničkim udjelima u (su)vlasništvu Općine Erdut**

Trgovačka društva u kojima Općine Erdut ima (su)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 od presudno je važnosti za osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Općine Erdut. Potrebno je kontinuirano vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina ima vlasnički udio a poslovanje treba biti ekonomski opravdano te u skladu sa odredbama nadležne zakonske regulative.

U tablici 4. prikazan je razvoj Posebnog cilja 1.2. Upravljanje trgovačkim društvima/vlasničkim udjelima u (su)vlasništvu Općine Erdut.

***Tablica 4. Razvoj Posebnog cilja 1.2. Upravljanje trgovačkim društvima/vlasničkim udjelima u (su)vlasništvu Općine Erdut***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Poseban cilj upravljanja imovinom** | **Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim**  **se ostvaruje poseban cilj** | **Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom** | **Pokazatelji učinka za strateški cilj**  **upravljanja imovinom** |
| Upravljanje trgovačkim društvima/vlasničkim udjelima u (su)vlasništvu Općine Erdut | Prikupljanje i pregled izvješća o poslovanju trgovačkih društava  u (su)vlasništvu – kontrola poslovanja | Povećanje razine javnosti i transparentnosti upravljanja trgovačkim društvima u  (su)vlasništvu | Jačanje gospodarske konkurentnosti |

Realizacija posebnog cilja Upravljanje trgovačkim društvima/vlasničkim udjelima u (su)vlasništvu Općine Erdut treba se provoditi prikupljanjem i pregledom izvješća o poslovanju čime će se provoditi kontrola poslovanja. Obzirom da su trgovačka društva kojima su osnivači jedinice lokalne samouprave obveznici Zakona o pravu na pristup informacijama (»Narodne novine«, broj 25/13, 85/15, 69/22), postoji obveza objave svih donesenih akata, planova, programa, izvješća o radu, financijskih izvješća, natječaja i rezultata natječaja, javne nabave i ishoda javne nabave, zaključaka sa službenih sjednica i donesenih dokumenata na sjednicama te drugih odgovarajućih dokumenata radnih tijela koji se odnose na područje rada trgovačkih društava. Integritet, transparentnost i dosljednost u poslovanju dovodi do pozicioniranja na tržištu i jačanja gospodarske konkurentnosti.

* 1. **Poseban cilj 1.3. Upravljanje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojavnih oblika imovine Općine Erdut**

Sveobuhvatna interna evidencija pojavnih oblika imovine kojom upravlja Općine Erdut 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. Ustroj jedinstvenog registra imovine važan je iskorak u uspostavljanju učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja imovinom. Važna smjernica Strategije je izrada i kontinuirano ažuriranje registra imovine, kako bi se pružio vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Erdut.

U tablici 5. prikazan je razvoj Posebnog cilja 1.3. Upravljanje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojavnih oblika imovine Općine Erdut.

***Tablica 5. Razvoj Posebnog cilja 1.3. Upravljanje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojavnih oblika imovine Općine Erdut***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Poseban cilj upravljanja imovinom** | **Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim**  **se ostvaruje poseban cilj** | **Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom** | **Pokazatelji učinka za strateški cilj**  **upravljanja imovinom** |
| Upravljanje, razvoj i unaprjeđenje  sveobuhvatne interne evidencija pojavnih oblika imovine Općine Erdut | Funkcionalna uspostava jedinstvenog registra općinske imovine | Učinkovitost  i transparentnost  u upravljanju imovinom te bolji nadzor nad stanjem imovine | Jačanje gospodarske konkurentnosti |

Realizacija posebnog cilja Upravljanje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojavnih oblika imovine Općine Erdut treba se provoditi mjerom funkcionalne uspostave evidencije općinske imovine ustrojem jedinstvenog registra imovine radi učinkovitog i transparentnog upravljanja imovinom koji će omogućiti točan pregled nadzora i stanja nekretnina te budućih planiranih postupanja s ishodom jačanja gospodarske konkurentnosti.

* 1. **Poseban cilj 1.4. Priprema, izrada i informiranje o realizaciji akata strateškog planiranja Općine Erdut**

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Erdut za razdoblje od 2025. do 2031. godine, Godišnji plan upravljanja imovinom i Izvješće o provedbi Godišnjem plana upravljanja imovinom, tri su ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja i raspolaganja imovinom.

U tablici 6. prikazan je razvoj Posebnog cilja 1.4. Priprema, izrada i informiranje o realizaciji akata strateškog planiranja Općine Erdut.

***Tablica 6. Razvoj posebnog cilja 1.4. Priprema, izrada i informiranje o realizaciji akata strateškog planiranja Općine Erdut***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Poseban cilj upravljanja imovinom** | **Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim**  **se ostvaruje poseban cilj** | **Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom** | **Pokazatelji učinka za strateški cilj**  **upravljanja imovinom** |
| Priprema, izrada i informiranje  o realizaciji akata strateškog planiranja Općine Erdut | Poboljšanje upravljanja općinskom imovinom donošenjem akata strateškog planiranja | Unaprijeđen okvir strateškog planiranja  za učinkovito upravljanje općinskom imovinom | Jačanje gospodarske konkurentnosti |

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.4. Priprema, izrada i informiranje o realizaciji akata strateškog planiranja Općine Erdut provoditi će se mjerom poboljšanja upravljanja općinskom imovinom donošenjem akata strateškog planiranja. Nastavno na donošenje Strategije, Općina Erdut donositi će Godišnji plan upravljanja imovinom kojim će definirati planirane aktivnosti za učinkovito upravljanje općinskom imovinom a nastavno na istek Godišnjeg plana donositi će Izvješće o provedbi. Ovakvim planiranjem i postupanjima imati će predispozicije za povećanje prihoda kojima će moći ostvariti mogućnost za jačanje gospodarstva i jačanje gospodarske konkurentnosti.

**6.5. Poseban cilj 1.5. Unaprjeđenje aspekta ljudskog kadra te informacijsko- komunikacijske tehnologije u Općini Erdut**

Strateško upravljanje ljudskim potencijalima podrazumijeva aktivnosti unaprjeđenja organizacije Općine Erdut kroz 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 te uvođenje novih informacijsko-komunikacijskih rješenja u području upravljanja općinskom imovinom.

Tablica 7. prikazuje razvoj Posebnog cilja 1.5. Unaprjeđenje aspekta ljudskog kadra te informacijsko-komunikacijske tehnologije u Općini Erdut.

***Tablica 7. Razvoj posebnog cilja 1.5. Unaprjeđenje aspekta ljudskog kadra te informacijsko- komunikacijske tehnologije u Općini Erdut***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Poseban cilj upravljanja imovinom** | **Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim**  **se ostvaruje poseban cilj** | **Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom** | **Pokazatelji učinka za strateški cilj**  **upravljanja imovinom** |
| Unaprjeđenje aspekta ljudskog kadra te informacijsko- komunikacijske tehnologije u Općini Erdut | Strateško upravljanje ljudskim potencijalima | Unaprijeđena ljudska podrška učinkovitom upravljanju općinskom  imovinom | Jačanje gospodarske konkurentnosti |
| Unaprjeđenje financijskog upravljanja | Unaprijeđena financijska podrška učinkovitom upravljanju općinskom  imovinom |
| Unaprjeđenje informatizacije i digitalizacije | Unaprijeđena informacijsko- komunikacijska podrška učinkovitom upravljanju  općinskom imovinom |

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.5. Unaprjeđenje aspekta ljudskog kadra te informacijsko-komunikacijske tehnologije u Općini Erdut provoditi će se mjerom poboljšanja strateškim upravljanjem ljudskim potencijalima i unaprjeđenjem financijskog upravljanja edukacijama zaposlenih a potrebno je i kontinuirano unaprjeđivati poslovanje informacijskim te digitalnim platformama zbog brže obrade podataka. Naime, posljednja navedena mjera svakako predstavlja izazov u samoj provedbi ali dugoročno dovodi do bržeg protoka informacija i obrade podataka koji rezultiraju ostvarenju efikasnosti u svakodnevnom radu što za rezultat može imati privlačenje investitora koje lokalna administracija neće usporavati prilikom pokretanja poslovanja i investiranja na području Općine.

**6.6. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva**

Prikaz smjernica za ostvarenje posebnih ciljeva u razdoblju od 2025. do 2031. godine:

* kontinuirano ažuriranje i dopuna registra imovine,
* neprestani rad na detektiranju i uknjižbi jedinica imovine u vlasništvu Općine Erdut koje do sada nisu bile evidentirane kao općinska imovina,
* usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru s knjigovodstvenim evidencijama analitičkog knjigovodstva,
* povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
* vođenje brige o interesima Općine Erdut kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije,
* težnja da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode i sredstva proračuna,
* stjecanje vlasništva nad nekretninama namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture,
* rješavanje imovinsko-pravnih odnosa nad nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
* donošenje akata o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Erdut koje treba temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
* popisivanje svih nekretnina na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, provoditi zamjenu ili prodaju suvlasničkih udjela na pojedinim nekretninama ili provoditi razvrgnuće suvlasničke zajednice,
* poduzimati aktivnosti na zemljištima koja su prostornim planom predviđena za izgradnju, napraviti pripremu dokumentacije za izgradnju nad zemljištem i nadalje upravljati i raspolagati sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Općine,
* kontinuirano upisivati nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Erdut,
* vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općine Erdut ima poslovne udjele, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama,
* pojedinačno ocjenjivati ekonomske koristi imovine,
* procjenjivati imovinu te njeno iskazivanje evidentirati u poslovnim knjigama,
* procjenu potencijala imovine Općine Erdut 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 Općine Erdut 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 Općine Erdut budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi poslovni i stambeni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem,
* poduzeti aktivnosti za naplatu potraživanja vezanih uz zakup poslovnih prostora i javnih površina te aktivnije pratiti istek roka zaključenih ugovora i pravodobno poduzimati radnje u vezi s produljenjem ugovora o zakupu odnosno provedbi natječaja za zakup,
* sredstva ostvarena prodajom i najmom nekretnina u vlasništvu koristiti za gradnju, odnosno kupovinu nekretnina, investicijsko i tekuće održavanje, te podmirivanje obveza Općine u svezi s vlasništvom i korištenjem nekretnina u vlasništvu Općine,
* propisati procedure kojima treba urediti poslove upravljanja i raspolaganja te ovlasti i nadležnosti službenika 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,
* na službenim internet stranicama omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine,
* čuvati zapise o nekretninama,
* zabraniti prodaju osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
* kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom.

# ZAKLJUČAK

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

Imovinu u vlasništvu Općine Erdut 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 Erdut 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 Erdut te kako je Strategija upravljanja imovinom za razdoblje od 2025. do 2031. godine usmjerena ka sustavnom, razvidnom, optimalnom i dugoročno održivom upravljanju imovinom, temeljenom na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

KLASA: 940-01/25-01/11

UR.BROJ: 2158-18-03/5-25-5