

REPUBLIKA HRVATSKA
POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA
GRAD PLETERNICA

Strategija upravljanja imovinom
u vlasništvu Grada Pleternice
za razdoblje od 2021. do 2025. godine

Pleternica, 2021. godina

NAZIV PROJEKTA:

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pleternice za razdoblje od 2021. do 2025.
godine

MJESTO, MJESEC I GODINA DONOŠENJA:

Pleternica, prosinac 2021.



GRAD PLETERNICA

Trg hrvatskih branitelja 1, Pleternica

Tel: 034/251-046

Fax: 034/311-049

E-mail: grad@pleternica.hr

Web stranica: www.pleternica.hr

SADRŽAJ

1.	UVOD.....	4
1.1.	Općenito o Strategiji upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pleternice	4
1.2.	Opći podaci Grada Pleternice	5
2.	VAŽEĆI PROPISI I AKTI U PODRUČJU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA.....	5
2.1.	Zakoni i drugi propisi	5
2.2.	Opći akti Grada Pleternice.....	8
3.	OBLICI IMOVINE U VLASNIŠTVU GRADA PLETERNICE	8
3.1.	Nekretnine čiji je vlasnik Grad Pleternica.....	8
3.1.1.	Zemljišta u vlasništvu Grada Pleternice.....	8
3.1.2.	Stanovi u vlasništvu Grada Pleternice	9
3.1.3.	Poslovni prostori u vlasništvu Grada Pleternice	9
3.1.4.	Društveni domovi u vlasništvu Grada Pleternice.....	10
3.1.5.	Nerazvrstane ceste u neotuđivom vlasništvu Grada Pleternice	10
3.2.	Pokretnine čiji je vlasnik Grad Pleternica	10
3.2.1.	Službeno vozilo	10
3.3.	Poslovni udjeli u trgovačkim društvima.....	10
3.4.	Druga imovina	11
4.	CILJ STRATEGIJE I SMJERNICE ZA NJEGOVO OSTVARENJE.....	12
5.	ZAKLJUČAK	13

1. UVOD

1.1. Općenito o Strategiji upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pleternice

Strategiju upravljanja imovinom Grada Pleternice donosi Gradsko vijeće radi potreba Grada Pleternice, a na prijedlog Gradonačelnice za razdoblje od 4 (četiri) godine. Nacrt prijedloga Strategije izrađuje Jedinstveni Upravni odjel.

Cilj Strategije je dugoročno osigurati održivo, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom Grada Pleternice kao i osigurati da imovina Grada bude u službi gospodarskog rasta te rasta i zaštite javnog interesa. Učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom Grada Pleternice od strane predstavničkog i izvršnog tijela potiče razvoj gospodarstva i doprinosi boljoj kvaliteti života svih građana.

Na izradu i donošenje Strategije posredno se primjenjuju pravila o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.¹ Stoga se ova Strategija oslanja na odredbe i načela Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2019. do 2025. godine („Narodne novine“ broj 96/19) i članak 18. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 52/18).

Pojedini pojmovi u smislu ove Strategije, a sukladno odredbama Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske imaju sljedeće značenje:

- *upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Pleternice* podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Grad Pleternica racionalno, transparentno i javno upravlja svojom imovinom u svrhu održivog razvitka Grada;
- *raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada Pleternice* podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva;
- *uporaba imovine u vlasništvu Grada Pleternice* podrazumijeva izvršavanje svih vlasničkih ovlasti i preuzimanje svih vlasničkih obveza za imovinu Grada, koja se upotrebljuje, sa pažnjom dobrog gospodara, u skladu s načelima upravljanja imovinom Grada, a bez prava raspolaganja istom.

U upravljanju nekretninama i ostalom imovinom Grad Pleternica postupa kao dobar gospodar, što prije svega obuhvaća izradu popisa svih nekretnina u njegovom vlasništvu i njihovom procijenjenom vrijednosti kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Grad i sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina i ostale imovine, radi što učinkovitijeg korištenja. Imovinom u vlasništvu Grada Pleternice mora se odgovorno i učinkovito upravljati i raspolagati jer predstavlja kapital koji je potrebno staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije.

Upravljanje gradskom imovinom mora se temeljiti na osnovnim načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti²:

¹ Narodne novine (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 vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, Zagreb, Narodne novine d.d., čl.35., st.8.: „Na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući će se način primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno Zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba...“.

² Narodne novine (96/19), *Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2019. do 2025. godine*, Zagreb, Narodne novine d.d., str.1.

- *načelo odgovornosti* osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i raspolaganja i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima;
- *načelo javnosti* upravljanja gradskom imovinom osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u svim aktima Grada Pleternice koja tijela Grada donose u svezi s njihovim upravljanjem gradskom imovinom te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja, redovitim upoznavanjem javnosti sa aktivnostima tijela koja upravljaju gradskom imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju gradskom imovinom;
- *načelo ekonomičnosti* osigurava učinkovito upravljanje gradskom imovinom radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva određenih Strategijom kao javni interes;
- *načelo predvidljivosti* osigurava da raspolaganje imovinom u istim ili sličnim slučajevima bude obuhvaćeno jednakim, predvidljivim postupanjem.

1.2. Opći podaci Grada Pleternice

Grad Pleternica je jedinica lokalne samouprave koja se nalazi u Požeško-slavonskoj županiji, a područje joj je utvrđeno Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Obuhvaća 38 naselja: Ašikovci, Bilice, Blacko, Brđani, Bresnica, Brodski Drenovac, Bučje, Buk, Bzenica, Čosinac, Frkljevci, Gradac, Kadanovci, Kalinić, Knežci, Komorica, Koprivnica, Kuzmica, Lakušija, Mali Bilač, Mihaljevići, Novoselci, Pleternica, Pleternički Mihaljevci, Poloje, Ratkovicica, Resnik, Sesvete, Srednje Selo, Sulkovci, Svilna, Trapari, Tulnik, Vesela, Viškovci, Vrčin Dol, Zagrađe i Zaričac.

Prema zadnjem popisu stanovništva iz 2011. godine, Grad Pleternica u svim svojim naseljima ima ukupno 11.323 stanovnika, od kojih najveći broj obitava u naselju Pleternica, odnosno njih ukupno 3.418.³

Grad Pleternica u svom samoupravnom djelokrugu, a putem svojih upravnih tijela, obavlja poslove lokalnog značenja, sukladno odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi⁴ kao i poslove državne uprave prenesene na Grad u skladu sa zakonom i drugim propisima.

2. VAŽEĆI PROPISI I AKTI U PODRUČJU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

2.1. Zakoni i drugi propisi

Brojni zakonski i pod zakonski akti uređuju područje upravljanja, raspolaganja i korištenja imovinom u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Grad Pleternica je u poziciji

³ Državni zavod za statistiku (Popis stanovništva Republike Hrvatske 2011.), dostupno na www.dzs.hr [20.06.2016.].

⁴ Vidi Narodne novine (33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Zagreb, Narodne novine d.d., čl.19.

imatelja vlastite imovine koja pritom ulazi i u sustav državne imovine pa je bitno pri upravljanju nekretninama uzeti u obzir i propise koji se odnose na državnu imovinu.

Najvažniji propisi na državnoj razini koji uređuju ovu materiju su:

- *Ustav Republike Hrvatske* („Narodne novine“ broj 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),
- *Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi* („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20),
- *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima* („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- *Zakon o zemljišnim knjigama* („Narodne novine“ broj 63/19),
- *Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske* („Narodne novine“ broj 94/13, 18/16, 89/17, 52/18, 112/18),
- *Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina* („Narodne novine“ broj 80/11),
- *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina* („Narodne novine“ broj 78/15),
- *Zakon o prostornom uređenju* („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- *Zakon o gradnji* („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- *Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora* („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18),
- *Zakon o najmu stanova* („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20),
- *Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo* („Narodne novine“ broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02),
- *Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama* („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- *Zakon o obveznim odnosima* („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21),
- *Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade* („Narodne novine“ broj 74/14, 69/198/19),
- *Zakon o cestama* („Narodne novine“ broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19),
- *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 komunalnom gospodarstvu* („Narodne novine“ broj 68/18, 110/1832/20),
- *Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije* („Narodne novine“ broj 92/10),
- *Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara* („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21),
- *Zakon o koncesijama* („Narodne novine“ broj 69/17, 107/20),
- *Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina* („Narodne novine“ broj 112/18),
- *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, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19),
- *Zakon o ustanovama* („Narodne novine“ broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19),

- *Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji* („Narodne novine“ broj 174/04, 92/05, 02/07, 107/07, 65/09, 137/09, 146/10, 55/11, 140/12, 19/13, 33/13, 148/13, 92/14),
- *Zakon o javnoj nabavi* („Narodne novine“ broj 120/16),
- *Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske* („Narodne novine“ broj 127/13),
- *Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske* („Narodne novine“ broj 95/18),
- *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 osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske* („Narodne novine“ broj 78/11, 10/14, 95/15),
- *Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine* („Narodne novine“ broj 40/97, 117/05).

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem tekstu: ZV) propisuje opće pravno uređenje vezano uz raspolaganje nekretninama, osim za one nekretnine za koje je propisan posebni pravni režim (npr. poljoprivredno zemljište, turističko zemljište, poslovni prostori i sl.). Odredba članka 391. ZV-a pod naslovom „Raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave“ propisuje osnovna načela kojima se lokalna jedinica mora rukovoditi prilikom raspolaganja nekretninama u svom vlasništvu. Stoga ZV u spomenutom članku između ostaloga izričito navodi da „nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje⁵ mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno“. Ova odredba prisilne je naravi jer u slučaju sklapanja pravnog posla bez da je prethodno bio proveden javni natječaj ili se cijena nije utvrdila sukladno procijenjenoj tržišnoj vrijednosti, propisana posljedica jest ništetnost tog pravnog posla.⁶ Od navedenog temeljnog načela raspolaganja nekretninama odnosno obvezatnog raspisivanja javnog natječaja, istina, postoje iznimke koje su propisane istim člankom ZV-a, ali i drugim zakonima⁷. Već na prvi pogled postaje potpuno jasno da je raspolaganje nekretninama pa i još šire cjelokupnom imovinom uređeno prevelikim brojem zakonskih i pod zakonskih propisa, da su često odredbe zakona nejasne i međusobno kontradiktorne, a sami postupci upravljanja i raspolaganja nekretninama nisu uređeni dodatnim pravilnicima ili naputcima kao pomoć za jednoobrazno i transparentnije postupanje.

⁵ Narodne novine (33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), *Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi*, Zagreb, Narodne novine d.d., čl.48., st.2. i 3. propisuje da gradonačelnik može odlučivati o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina u vlasništvu jedinice lokalne samouprave u visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju odnosno otuđenju nekretnina ili pokretnina, odnosno raspolaganju ostalom imovinom. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kn, gradonačelnik može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kn, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kn, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kn. O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te raspolaganju ostalom imovinom većom od te vrijednosti, odlučuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

⁶ Narodne novine (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 vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, Zagreb, Narodne novine d.d., čl.391., st.5.

⁷ Narodne novine (65/17, 114/18, 39/19, 98/19), *Zakon o prostornom uređenju*, Zagreb, Narodne novine d.d.

2.2. Opći akti Grada Pleternice

Osim mnogobrojnih zakonskih i pod zakonskih propisa, područje upravljanja i raspolaganja imovinom uređuje i niz općih akata⁸ Grada Pleternice od kojih su najvažniji:

- *Statut Grada Pleternice* („Službeno glasilo Grada Pleternice“ broj 4/09, 02/13, 08/13,07/14, 03/18,05/19,02/20 i 02/21),
- *Odluka o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama* („Službeno glasilo Grada Pleternice“ broj 02/12,03/18)

3. OBLICI IMOVINE U VLASNIŠTVU GRADA PLETERNICE

Imovina Grada Pleternice obuhvaća:

1. Nekretnine čiji je vlasnik Grad Pleternica:
 - zemljišta u vlasništvu Grada Pleternice,
 - stanovi u vlasništvu Grada Pleternice,
 - poslovni prostori u vlasništvu Grada Pleternice,
 - društveni domovi u vlasništvu Grada Pleternice,
 - nerazvrstane ceste u neotuđivom vlasništvu Grada Pleternice,
 - ostali objekti.
2. Pokretnine čiji je vlasnik Grad Pleternica:
 - službeno vozilo,
3. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima,
4. Druga imovina.

U daljnjem tekstu ove Strategije detaljnije će biti objašnjeni oblici imovine u vlasništvu Grada Pleternice.

3.1. Nekretnine čiji je vlasnik Grad Pleternica

3.1.1. Zemljišta u vlasništvu Grada Pleternice

Od nekretnina u vlasništvu Grada Pleternica najvažniju ulogu imaju građevinska zemljišta. Građevinsko zemljište je definirano kao „zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene⁹“. Građevinsko zemljište u vlasništvu Grada predstavlja veliki potencijal za buduće investitore. Stoga je nužno ono zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju urediti i učiniti sposobnim za gradnju te dalje s istim raspolagati sukladno odredbama važećih zakona. Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća:

- prikupljanje tehničke dokumentacije, rješavanje imovinsko pravnih odnosa i ishođenje dozvola potrebnih za provedbu radova na uređenju građevinskih zemljišta,
- osiguranje sredstava za uređenje građevinskog zemljišta u proračunu,
- građenje odnosno rekonstrukciju komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu,
- sanaciju terena u naselju (odvodnjavanje, izravnavanje, osiguranje zemljišta i sl.),
- iniciranje i organizaciju suradnje s pravnim osobama s javnim ovlastima i drugim subjektima u čijem je djelokrugu, prema posebnim zakonima, građenje građevina

⁸ Narodne novine (33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09,150/11, 144/12, 19/13, 137/15,123/17,98/19,144/20), *Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi*, Zagreb, Narodne novine d.d., čl.73: „Predstavničko tijelo općine, grada i županije u svom samoupravnom djelokrugu donosi odluke i druge opće akte, u skladu sa svojim Statutom.“

⁹ Narodne novine (153/13,65/17,114/18,39/19,98/19), *Zakon o prostornom uređenju*, Zagreb, Narodne novine d.d., čl.3., st.1, al..

prometne, elektroopskrbne i telekomunikacijske infrastrukture te zdravstvenih, obrazovnih, upravnih i drugih javnih građevina potrebnih za život i rad u jedinici lokalne samouprave.¹⁰

Krajnji cilj uređenja građevinskih zemljišta jest djelovanje sukladno dokumentima prostornog uređenja, odnosno izgradnja, a kao posljedica izgradnje poticanje naseljavanja te podizanje kvalitete života i rada na području Grada.

Ono zemljište koje je u vlasništvu Grada, a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište, mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju do privođenja istog namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja. Da bi se taj cilj ostvario, a po iskazanom interesu zainteresiranih subjekata, za zemljišta je potrebno raspisivati javne pozive i ista davati u zakup za poljoprivrednu obradu. Prilikom raspolaganja poljoprivrednim zemljištem, Grad se mora pridržavati odredaba Zakona o poljoprivrednom zemljištu na način kako je određeno za raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske.

Osnova za daljnja raspolaganja nekretninama je usklađenost i sređenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja. Stoga je potrebno za sve one nekretnine kojima nisu usklađeni podaci da se pokrene postupak sređivanja zemljišnoknjižnih podataka i katastarskih podataka kako bi se na koncu moglo na ispravan način raspolagati nekretninama.

Raspolaganje nekretninama odnosno njihova prodaja, zamjena i sl., vrši se isključivo poštujući odredbe članka 391.ZV-a. Sve nekretnine pojedinačno se procjenjuju od strane ovlaštenog sudskog procjenitelja, a temeljem procjemenog elaborata napravljenog sukladno važećim zakonskim i pod zakonskim propisima. Osim prodaje, zamjene ili ustanovljavanja prava služnosti na nekretninama, Grad raspolaže istima dajući ih u zakup iz višestrukih razloga (npr. za postavu terase, radi prigodne ili sezonske prodaje, za postavu infrastrukturnih objekata, radi poljoprivredne obrade i dr.). Namjera Grada je u budućnosti još više raspolagati nekretninama i kroz institut koncesije i prodaje.

3.1.2. Stanovi u vlasništvu Grada Pleternice

Zakon o najmu stanova i Odluka o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama Grada Pleternice temeljni su akti kojima se Grad rukovodi prilikom davanja stanova u najam te utvrđivanja prava i obveza najmoprimaca i najmodavca.

U gradskim stanovima nema zajmoprimaca, već se radi o osobama sa stanarskim pravom. Ove stanove Grad Pleternica planira prodati, odnosno Grad Pleternica ne planira ulagati u njihovo obnavljanje.

3.1.3. Poslovni prostori u vlasništvu Grada Pleternice

Grad raspolaže sa četiri poslovna prostora koja koristi Grad Pleternica, a jedan poslovni prostor dan je u zakup i tamo se nalazi ljekarna. Većina poslovnih prostora je uređena i u njih se ulaže sukladno potrebama i mogućnostima Grada.

Temeljni akti kojima se Grad rukovodi prilikom davanja u zakup poslovnih prostora jesu Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora te Odluka o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretnina Grada Pleternice.

¹⁰ Bienenfeld., J. *Uređenje građevinskog zemljišta*, dostupno na <http://novi-informator.net/pdf/pg-bienenfeld.pdf> [19.07.2016.]

3.1.4. Društveni domovi u vlasništvu Grada Pleternice

Grad Pleternica vlasnik je devet društvenih domova koji se nalaze na području grada. Grad raspolaže i upravlja i sa svih šest društvenih domova u naseljima Zagrađe, Zarilac, Blacko, Trapari, Novoselci, Ratkovića, Brodski Drenovac, Ašikovci i Komorica. U društvenom domu Zagrađe smještena je maloprodajna trgovina koja je u zakupu ovog prostora.

3.1.5. Nerazvrstane ceste u neotuđivom vlasništvu Grada Pleternice

Nerazvrstane ceste su „ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim ovim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste...“¹¹. Nerazvrstane ceste su „javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu jedinice lokalne samouprave.“¹²

Nerazvrstane ceste čine bitan dio imovine Grada Pleternice. Sukladno zakonskim odredbama, ne mogu se otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave¹³, a za njihovo održavanje i građenje namjenski se koriste sredstva komunalne naknade, komunalnog doprinosa, naknade za koncesiju i drugih izvora.

3.2. Pokretne čiji je vlasnik Grad Pleternica

3.2.1. Službeno vozilo

Grad raspolaže s dva službena vozila koje koristi gradonačelnik, službenici svih upravnih odjela za službene svrhe, vijećnici Gradskog vijeća Grada Pleternice, a iznimno i treće osobe po odobrenju Gradonačelnika ili službene osobe koju on ovlasti. Službeni automobil smije se koristiti jedino po nalogu gradonačelnika ili pročelnika upravnog odjela.

3.3. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima

Grad Pleternica ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

1. Pleternički komunalac d.o.o.
-udio u vlasništvu: 1/1
2. Poduzetnički centar Pleternica d.o.o.
-udio u vlasništvu: 1/1
3. Mala hidroelektrana Pleternica d.o.o.
-udio u vlasništvu: 1/1

¹¹ Narodne novine (84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14,110/19), *Zakon o cestama*, Zagreb, Narodne novine d.d., čl.98.,st.1.

¹² Narodne novine (84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14,110/19), *Zakon o cestama*, Zagreb, Narodne novine d.d., čl.101.,st.1.

¹³ Iznimno, sukladno čl.103. *Zakona o cestama*, Narodne novine (84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14,110/19), cijeloj cesti ili jednom njenom dijelu može se ukinuti svojstvo javnog dobra ukoliko je trajno prestala potreba njenog korištenja, a nekretnina odnosno dio kojem je oduzeto svojstvo javnog dobra ostaje u vlasništvu jedinice lokalne samouprave i njime se dalje može raspolagati sukladno članku 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Grad Pleternica je suvlasnik dva društva:

1. Tekija d.o.o.,
2. Komunalac Požega d.o.o.

Grad Pleternica osnivač ili suosnivač je sljedećih ustanova:

1. Javna vatrogasna postrojba Požeško-slavonske županije (suosnivač 30%),
2. Hrvatska knjižica i čitaonica Pleternica (osnivač 100%),
3. Dječji vrtić Tratinčica Pleternica (osnivač 100%),
4. Javna ustanova Pleternica (osnivač 100%).

3.4. Druga imovina

Drugu imovinu čine:

- nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
- materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- nefinancijska imovina u pripremi,
- novac u blagajni i banci,
- potraživanja:
 - potraživanja za poreze:
 - porez na potrošnju
 - porez na tvrtku
 - potraživanja za prihode od imovine:
 - za stanarinu
 - za zakup javne površine
 - za zakup poslovnog prostora
 - za koncesije
 - potraživanja za prihode od boravišne pristojbe
 - potraživanja za prihode od groblja
 - potraživanja za komunalne doprinose i naknade
 - komunalni doprinos
 - komunalna naknada stambeni prostor
 - komunalna naknada za poslovni prostor
 - vodni doprinos
 - potraživanja za prihode iz proračuna
 - potraživanja od prodaje građevinskih zemljišta
 - potraživanja od prodaje građevinskih objekata
 - potraživanja za naknade koje se refundiraju
- zajmovi,
- udjeli u glavnici,
- obveze.

Sva se imovina upisuje u odgovarajuće knjige osnovnih sredstava po kontima i amortizacijskim grupama s naznačenom nabavnom i knjižnom vrijednosti.

4. CILJ STRATEGIJE I SMJERNICE ZA NJEGOVO OSTVARENJE

Učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada Pleternice jest cilj i vizija donošenja ove Strategije. Da bi se ona mogla ostvariti, potrebno je uspostaviti plan aktivnosti odnosno donijeti određene smjernice kojih se je potrebno pridržavati i koje će se izvršavati sukladno prioritetima i financijskim mogućnostima Grada, kroz srednjoročno razdoblje odnosno do 2025. godine.

Jedan od prvih i najvažnijih koraka u uspostavi djelotvornijeg i učinkovitijeg sustava upravljanja imovinom jest uspostava odgovarajućih evidencija imovine. Prije donošenja ove Strategije, Grad Pleternica raspolagao je popisom svih zemljišta koja se nalaze u njegovom vlasništvu odnosno suvlasništvu, a koja su tabelarno prikazana prema broju katastarske čestice, imenu katastarske općine, broju zemljišno-knjižnog uloška i posjedovnog lista te površini i vrijednosti nekretnine.

U sklopu izrade ove strategije izrađena je detaljnija tabelarna evidencija svih nekretnina: stanova, poslovnih prostora, građevinskih zemljišta i društvenih domova koji se nalaze na području Grada Pleternice. Evidencija je nadopunjena svim podacima koji su propisani Uredbom o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 127/2013). Potrebno je bilo detaljno popisati za svaku pojedinu nekretninu stanje u zemljišno-knjižnom ulošku, posebno ako je nekretnina opterećena sudskim sporovima ili teretima, kao i detaljno razložiti sve atribute iz posjedovnog lista. Ovu evidenciju potrebno je održavati, nadopunjavati i ažurirati sukladno svim promjenama koje budu nastajale radi uspostave što boljeg i efikasnijeg sustava gospodarenja imovinom. Ova evidencija može poslužiti kao osnova za raspolaganje nekretninama u vlasništvu i suvlasništvu Grada Pleternice, kao i za raspolaganje svim nekretninama koje su u vlasništvu ili suvlasništvu Republike Hrvatske, a nalaze se na području Grada Pleternice. Također, iz evidencije je vidljivo na kojim nekretninama nisu sređeni imovinsko pravni odnosi i za koje je potrebno pokrenuti postupke usklađivanja istih.

Radi ostvarivanja cilja ove Strategije potrebno je ustrojiti registar nekretnina koji će predstavljati jedinstveno informatičko rješenje evidencije nekretnina u okviru informacijskog sustava. Takav informacijski sustav omogućio bi pregledan uvid i korištenje baze podataka o nekretninama sa svrhom što racionalnijeg i učinkovitijeg upravljanja vlastitom imovinom i imovinom danom na upravljanje.

Plan aktivnosti i smjernice kojima se namjerava uspostaviti učinkovito raspolaganje imovinom za vrijeme trajanja ove strategije, a sukladno svemu do sada iznijetog jest:

1. uspostava kvalitetnih registara imovine:
 - nabava informatičkog rješenja evidencije nekretnina koje će omogućiti elektronički popis svih nekretnina pojedinačno, veću preglednost, a naposljetku i sigurnost prilikom upravljanja i raspolaganja nekretninama;
 - usvajanje Registra nerazvrstanih cesta te provedba postupaka upisa nerazvrstanih cesta u zemljišne knjige kao javnog dobra u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada Pleternice. Zbog velikih financijskih izdataka potrebnih za upis prava vlasništva na nerazvrstanim cestama i izrade potrebnih elaborata, upisi će se vršiti u skladu sa mogućnostima Grada i sukladno određenim prioritetima;
2. konstantno ažuriranje uspostavljene baze nekretnina, na način da se mora voditi računa da se u nju upisuju sve nekretnine na kojima je Grad stekao pravo vlasništva te neprestani rad na detektiranju jedinica imovine u vlasništvu Grada Pleternice,
3. redovito ažuriranje sve ostale imovine (pokretnine i druga imovina) u za to predviđenim inventurnim popisima i usklađivanje sa knjigovodstvenim evidencijama;

4. poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime dalje upravlja i raspolaže sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Grada;
5. poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je u vlasništvu Grada, a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište, održava pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju na način da se sukladno iskazanom interesu isto dodjeljuje u zakup za poljoprivrednu obradu;
6. pokretanje odgovarajućih upravnih i sudskih postupaka za izradu geodetskih elaborata i elaborata o etažiranju radi uknjižbe prava vlasništva nad stanovima na kojima Grad trenutno vrši svoje ovlasti kao vanknjižni vlasnik, a koje je u dugoročnom planu i ovisno je o financijskim mogućnostima Grada;
7. poduzimanje odgovarajućih koraka za prodaju onih stanova za koje postoji interes za kupnju. Prodaja je u interesu Grada jer je održavanje stanova financijski neisplativo s obzirom na male prihode koji se dobivaju njihovim iznajmljivanjem;
8. učestalost raspisivanja javnih natječaja za prostore koji su uređeni, a kako bi se isti iznajmili;
9. konstantno održavanje postojećih poslovnih prostora sukladno pozitivnim zakonskim propisima;
10. rješavanje imovinsko pravnih odnosa i postepeno provođenje upisa prava vlasništva Grada na neuknjiženim nekretninama i njihovo evidentiranje u poslovne knjige;
11. sustavno usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru s ciljem učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja i raspolaganja;
12. provođenje aktivnosti za razvrnuće suvlasničke zajednice na onim nekretninama na kojima postoji suvlasnička zajednica;
13. učestalo i žurno rješavanje imovinsko pravnih odnosa na nekretninama potrebnim radi realizacije investicijskih projekata i izgradnje komunalne infrastrukture;
14. provođenje postupaka prisilne naplate protiv svih subjekata koji ne podmiruju uredno svoje obveze prema Gradu Pleternici s bilo koje osnove;
15. učestalo praćenje pravnih propisa i usklađivanje općih akata te njihovo javno objavljivanje na mrežnim stranicama i u Službenim novinama Grada.

5. ZAKLJUČAK

Dužnost jedinice lokalne samouprave je da učestalo prati pravne propise i donosi odgovarajuće opće akte i pravilnike, a radi što učinkovitijeg, boljeg i transparentnijeg raspolaganja i upravljanja svojom imovinom.

Izradi ove Strategije pristupilo se kako bi se analiziralo postojeće stanje i kako bi se odredile smjernice za što kvalitetnije gospodarenje imovinom u vlasništvu Grada Pleternice. Tijela nadležna za upravljanje imovinom Grada Pleternica dužna su istom raspolagati i upravljati kao dobar gospodar, pridržavajući se svih zakonskih i moralnih načela. Konstantno treba težiti uspostaviti što boljeg sustava gospodarenja gradskom imovinom, a prvi korak ka ostvarenju tog cilja jest upravo donošenje ove Strategije i pridržavanje svih smjernica koje su njome propisane.