

REPUBLIKA HRVATSKA
KARLOVAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA GENERALSKI STOL



STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM
OPĆINE GENERALSKI STOL ZA RAZDOBLJE
2025.-2031. GODINE

SADRŽAJ

1. UVOD	4
2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR	7
2.1. Zakoni i drugi propisi	7
2.2. Akti Općine Generalski Stol	9
3. OPĆENITO O OPĆINI	10
4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE GENERALSKI STOL	13
4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina	13
4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela	13
4.3. Analiza upravljanja nekretninama	14
4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima	14
4.3.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem	16
4.3.3. Analiza neprocijenjenih nekretnina	18
4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom	18
4.4.1. Nerazvrstane ceste	19
4.4.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila	20
4.4.3. Javne zelene površine	20
4.4.4. Građevine i uređaji javne namjene	21
4.4.5. Javna rasvjeta	21
4.4.6. Groblja i krematoriji na grobljima	22
4.5. Ostali oblici imovine	22
4.6. Vođenje evidencija o imovini	22
4.7. Povrat imovine	23
4.8. Klasifikacija imovine	24

4.9. Izvješćavanje o imovini	25
5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2025. DO 2031. GODINE.....	27
5.1. Vizija.....	27
5.2. Strateški cilj.....	27
5.3. Posebni ciljevi	27
5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva	32
6. PREPORUKE PRAĆENJA, AŽURIRANJA I REVIDIRANJA STRATEGIJE	35
7. ZAKLJUČAK.....	37

1. UVOD

Strategija upravljanja imovinom Općine Generalski Stol za razdoblje 2025. – 2031. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se radi planiranja i usmjeravanja djelovanja Općine Generalski Stol u području upravljanja imovinom.

Strategija definira dugoročne ciljeve te postavlja smjernice za učinkovito, svrhovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Generalski Stol. Cilj je osigurati optimalna rješenja koja će doprinijeti očuvanju, razvoju i povećanju vrijednosti imovine, a sve u interesu lokalne zajednice.

Prilikom izrade i donošenja ove Strategije, primjenjuju se odgovarajuća pravila upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Strategija se temelji na relevantnim zakonodavnim i strateškim dokumentima, uključujući Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18, 155/23), kao i Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. („Narodne novine“, broj 96/19), s ciljem primjene odgovarajućih načela i praksi i na lokalnoj razini.

Upravljanje imovinom predstavlja proces donošenja odluka i provedbe mjera vezanih uz stjecanje, korištenje i raspolaganje imovinom, pri čemu se teži ostvarivanju optimalnih kratkoročnih i dugoročnih učinaka, uključujući generiranje prihoda i očuvanje odnosno povećanje vrijednosti imovine.

Ključne aktivnosti upravljanja imovinom obuhvaćaju:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama te ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s važećim propisima,
- financijsko praćenje prihoda i rashoda povezanih s imovinom,
- utvrđivanje vlasničkopravnog statusa nekretnina i poslovnih udjela, njihovo popisivanje, procjena te evidentiranje u odgovarajuće registre i javne evidencije,
- tekuće i kapitalno održavanje nekretnina te provedbu investicijskih zahvata,
- obavljanje svih drugih poslova koji proizlaze iz procesa upravljanja imovinom.

Učinkovito upravljanje imovinom treba doprinijeti boljoj iskoristivosti i funkcionalnosti imovine, kao i poboljšanju kvalitete upravljanja. Ključni preduvjet za to je provedba sveobuhvatne analize i tržišne procjene nekretnina u vlasništvu Općine Generalski Stol, kako bi se dobio jasan uvid u njihovo stvarno stanje i vrijednost.

Raspolaganje imovinom, u zakonskom smislu, podrazumijeva sklapanje pravnih poslova kojima dolazi do prijenosa, otuđenja ili ograničenja prava vlasništva u korist druge fizičke ili pravne osobe. To uključuje, ali nije ograničeno na: prodaju, darovanje,

osnivanje prava građenja i služnosti, davanje u zakup ili najam, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjenu, koncesiju, osnivanje založnog prava te druge oblike davanja imovine na korištenje.

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 Generalski Stol te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja imovinom u Strategiji upravljanja imovinom i Godišnjem planu upravljanja imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju imovinom

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

3.Načelo ekonomičnosti – imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih ciljeva

4.Načelo odgovornosti – osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima

U procesu upravljanja imovinom, Općina Generalski Stol dužna je postupati u skladu s načelima dobrog gospodara. To podrazumijeva izradu sveobuhvatnog i ažuriranog popisa svih nekretnina u vlasništvu Općine Generalski Stol, uz evidentiranje njihova

stvarnog stanja, tržišne vrijednosti te značaja koji imaju za lokalnu zajednicu. Također je potrebno analizirati troškove i prihode povezane s pojedinim nekretninama, s ciljem njihova učinkovitog korištenja i donošenja utemeljenih odluka.

Sve odluke u vezi s upravljanjem nekretninama trebaju se temeljiti na postizanju najveće moguće ekonomske koristi za Općinu Generalski Stol. Pritom je ključno klasificirati nekretnine na **aktivne** – one koje se koriste za potrebe Općine Generalski Stol ili se daju na korištenje drugim subjektima – te **neaktivne**, odnosno one koje nisu od neposrednog interesa za lokalne funkcije te se njima može raspolagati u skladu sa strateškim smjernicama.

2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

2.1. Zakoni i drugi propisi

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

- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18, 155/23)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17-ispravak pročišćenog teksta)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20-izmjena)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02)
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 145/24)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 112/18, 39/22, 152/24)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14, 69/17, 98/19)

- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20)
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj 80/11, 144/21)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19, 57/22)
- 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 javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine“ broj 78/12, 152/14, 114/18)
- Zakon o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17, 107/20)
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“ broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19)
- Zakon o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23-izmjene, 136/24-izmjene)
- Zakon o proračunu („Narodne novine“ broj 144/21)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 111/18, 83/23)
- Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18)
- Uredba o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 3/20)
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“ broj 122/14, 98/19)
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine“ broj 121/13, 61/18, 63/19)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“ broj 37/22)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu („Narodne novine“ broj 158/23, 154/24)

2.2. Akti Općine Generalski Stol

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

- Statut Općine Generalski Stol („Glasnik Općine Generalski Stol“, br. 1/21),
- Odluka o uvjetima stjecanja, raspolaganja i upravljanja nekretninama („Glasnik Općine Generalski Stol“, br. 03/15),
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Općine Generalski Stol („Glasnik Općine Generalski Stol“, br. 2/24),
- Odluka o nerazvrstanim cestama („Glasnik Općine Generalski Stol“, br. 07/13),
- Drugi interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Generalski Stol vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom koji se objavljuju u službenom glasilu i mrežnim stranicama.

3. OPĆENITO O OPĆINI

Općina Generalski Stol je jedinica lokalne samouprave, područje na kojem se prostire utvrđeno je Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Sjedište Općine Generalski Stol je u Generalskom Stolu 32.

Općina Generalski Stol smještena je u središnjem dijelu Lijepe Naše, na spoju dviju različitih geografskih regija Hrvatske-Panonske Hrvatske i Gorske Hrvatske; na tromedi između Like, Gorskog Kotara i Korduna. U sastavu je Karlovačke Županije i graniči sa sjeverne strane sa gradom Dugom Resom, na sjeveroistoku i istoku s Općinom Barilović, na zapadu s Općinom Bosiljevo, na sjeverozapadu s Općinom Netretić, a na jugu sa gradom Ogulinom. Najveći dio teritorija smješten je između rijeka Dobre i Mrežnice, na važnim prometnicama – uz povijesnu Jozefinsku cestu od Karlovca prema Senju i na pruzi Zagreb-Rijeka. U blizini (10km) je i autocesta Zagreb-Rijeka; Zagreb-Split.

Po posljednjem popisu stanovništva iz 2021. godine, Općina Generalski Stol imala je 4.553 stanovnika, raspoređenih u 25 naselja Brcković Draga – 26, Crno Kamanje – 15, Dobrenići – 262, Donje Bukovlje – 81, Duga Gora – 51, Erdelj – 303, Generalski Stol – 482, Goričice Dobranske – 37, Gorinci – 78, Gornje Bukovlje – 189, Gornji Zvečaj – 159, Gradišće – 42, Jankovo Selište – 59, Keići – 37, Lipa – 24, Lipov Pesak – 38, Mateško Selo – 22, Mrežnički Brest – 25, Petrunići – 21, Protulipa – 31, Radočaji – 58, Sarovo – 8, Skukani – 51, Tomašići – 62.

Prema indeksu razvijenosti Općina Generalski Stol pripada 3. razvojnoj skupini jedinica lokalne samouprave s indeksom razvijenosti 96,274 što Općinu Generalski Stol svrstava u drugu četvrtinu ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave¹.

Tablica 1. Opći podaci o Općini Generalski Stol

OPĆINA GENERALSKI STOL	
Županija	Karlovačka županija
Broj stanovnika	2.171
Površina	100 km ²
Sjedište Općine	Generalski Stol
Adresa	Generalski Stol 32
Web stranica	https://generalski-stol.hr/
E - mail	opcina.generalski.stol1@ka.t-com.hr
Tel.	047 861 040

¹Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije - Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj razini (razdoblje 2020.-2022).

Matični broj:	002603527
OIB:	58079751001
Općinska naselja	Brcković Draga, Crno Kamanje, Dobrenići, Donje Bukovlje, Duga Gora, Erdelj, Generalski Stol, Goričice Dobranske, Gorinci, Gornje Bukovlje, Gornji Zvečaj, Gradišće, Jankovo Selište, Keići, Lipa, Lipov Pesak, Mateško Selo, Mrežnički Brest, Petrunići, Protulipa, Radočaji, Sarovo, Skukani, Tomašići i Trnovo

Izvor: www.dzs.hr; <https://generalski-stol.hr/>

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

Općina Generalski Stol u samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju prava građana, a koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima i to osobito poslove koji se odnose na:

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

Općina Generalski Stol obavlja poslove iz samoupravnog djelokruga sukladno posebnim zakonima kojima se uređuju pojedine djelatnosti. Poslovi iz samoupravnog djelokruga detaljnije se utvrđuju odlukama Općinskog vijeća i Općinskog načelnika u skladu sa zakonom i Statutom.

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

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

4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE GENERALSKI STOL

4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina

Službena vozila

Službena vozila u vlasništvu Općine Generalski Stol koriste se za obavljanje službenih poslova i putovanja unutar i izvan područja Općine Generalski Stol. Općina Generalski Stol nema u svom vlasništvu službena vozila.

4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela

Trgovačka društva imaju važnu ulogu u stvaranju bruto društvenog proizvoda, a njihov doprinos pozitivno utječe na povećanje zaposlenosti. Njihovo poslovanje od značaja je kako za stanovnike Općine Generalski Stol, tako i za lokalni poslovni sektor.

Upravljanje poslovnim udjelima u trgovačkim društvima obuhvaća njihovo posjedovanje, stjecanje i raspolaganje, kao i ostvarivanje prava i obveza koje proizlaze iz statusa člana društva, sve u skladu s važećim zakonskim propisima.

Općina Generalski Stol ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

Tablica 2. Popis trgovačkih društava u kojima Općina Generalski Stol ima poslovni udio

Red. br.	Opći podaci o poduzeću/ trgovačkom društvu			Poslovni udio
	Naziv	Adresa	OIB	%
1.	KOMUNALNO GENERALSKI STOL d.o.o. za komunalne djelatnosti	Generalski Stol 32, Generalski Stol	39617019056	100%
2.	KOMUNALNO DUGA RESA d.o.o.	Kolodvorska 1, Duga Resa	26222996778	1 poslovni udio
3.	ČISTOĆA DUGA RESA d.o.o.	Kolodvorska 1, Duga Resa	22543506354	1 poslovni udio

Izvor: Općina Generalski Stol; Sudski registar; Službene web stranice trgovačkih društava

4.3. 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, 144/20) propisano je da vrijednostima nekretnina iznad 0,5% prihoda bez primitaka iz prethodne godine raspolaže Općinsko vijeće, a ispod iznosa 0,5% Općinski načelnik.

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

Odlukom o uvjetima stjecanja, raspolaganja i upravljanja nekretninama („Glasnik Općine Generalski Stol“, br. 03/15), uređuju načela u svezi stjecanja nekretnina, te raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Generalski Stol, izuzev postupka davanja u najam stanova i postupka davanja u zakup i kupoprodaju poslovnih prostora, koji postupci se reguliraju posebnim općim aktima.

Odlukom o uvjetima stjecanja, raspolaganja i upravljanja nekretninama se propisuju pravila u svezi sa:

- stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama,
- provođenjem natječaja za prodaju nekretnina,
- ostvarivanjem i zasnivanjem drugih prava na nekretninama.

4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima

Poslovni prostori su, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11, 64/15, 112/18, 123/24), poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Općine Generalski Stol („Glasnik Općine Generalski Stol“, br. 2/24), zasnivanje i postupak davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Generalski Stol, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, ugovor o zakupu, prestanak zakupa i druga pitanja u svezi sa zakupom poslovnih prostora, kupoprodaja poslovnih prostora u vlasništvu Općine Generalski Stol dosadašnjim zakupnicima odnosno korisnicima.

Odredbe Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Općine Generalski Stol ne primjenjuju se na slučajeve korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajмова, priredbi, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Generalski Stol zasniva se ugovorom o zakupu koji se sklapa u pisanom obliku. Ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Generalski Stol sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od najviše pet godina.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine Generalski Stol daju se u zakup putem javnog natječaja. Iznimno, Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Općina Generalski Stol s Republikom Hrvatskom odnosno jedinicama područne (regionalne) samouprave, pravnim osobama u vlasništvu Općine Generalski Stol te udrugama na svom području ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana te se isti može dati neposrednom pogodbom u zakup bez naknade ili po cijeni manjoj od cijene utvrđene u Odluci Općinskog vijeća.

Općinski načelnik, donosi Odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine i imenuje Povjerenstvo za provedbu natječaja, koje prikuplja ponude po objavljenom javnom natječaju, otvara ponude te obavlja pregled i usporedbu istih i dati prijedlog Općinskom načelniku za odabir najpovoljnije ponude.

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se po u eurima po m² površine mjesečno. Visina početne zakupnine za poslovni prostor bez obzira na vrstu djelatnosti koja će se u njemu obavljati, određuje se u iznosu od 4,00 eura po m² mjesečno, a za skladišni prostor 2,0 eura po m² mjesečno.

Općina Generalski Stol trenutno raspolaže/ima u vlasništvu poslovne prostore koji su u zakupu, a isti se navode u nastavku.

Tablica 3. Popis poslovnih prostora u vlasništvu Općine Generalski Stol danih u zakup

Red. br.	Naziv/opis jedinice imovine (poslovnog prostora)	Adresa	Površina (m ²)	Iznos godišnje zakupnine (eur)
1.	Prostorija u društvenom domu Gornji Zvečaj	Gornji Zvečaj	17,4	5,31euro/m ²
2.	Poslovni prostor (bivša veterinarska)	Generalški Stol bb	51,56	0,00

Izvor: Općina Generalski Stol

Što se tiče održavanja poslovnog prostora, pod tekućim održavanjem smatra se:

- održavanje čistoće prostora,

- ličenje zidova, stropova, stolarije i bravarije,
- održavanje elektroinstalacija (zamjena rasvjetnih tijela, sijalica, osigurača, sklopki),
- redovni servis centralnog grijanja,
- redovni servis klima uređaja,
- zamjena brava, okova, lokota i stakla,
- održavanje protupožarnih aparata.

4.3.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem

Građevinsko zemljište, sukladno Zakonu o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), obuhvaća zemljište koje se nalazi unutar granica građevinskog područja, kao i zemljište izvan građevinskog područja koje čini građevnu česticu na kojoj je izgrađena građevina.

Riječ je o izgrađenom ili neizgrađenom zemljištu koje je prostorno planskom dokumentacijom predviđeno za izgradnju građevina ili za druge načine korištenja i uređenja te se nalazi unutar građevinskog područja Općine Generalski Stol.

Poljoprivredno zemljište, prema Zakonu o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19, 57/22), obuhvaća površine koje su u katastru evidentirane kao oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i druge površine koje se mogu privesti poljoprivrednoj proizvodnji. Poljoprivredno zemljište potrebno je održavati pogodnim za poljoprivrednu djelatnost, što uključuje sprječavanje zakorovljenosti, obrastanja višegodišnjim raslinjem te očuvanje njegove plodnosti.

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

Radi učinkovitijeg upravljanja i raspolaganja zemljištem u vlasništvu Općine Generalski Stol, nužno je njegovo aktiviranje kroz odgovarajuće postupke. To uključuje prodaju zemljišta, osnivanje prava građenja i prava služnosti, rješavanje zahtjeva za razvrgnuće suvlasničkih zajednica na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, Općine Generalski Stol ili drugih osoba, kao i pokretanje postupaka osnivanja založnog prava. Također, obuhvaća davanje zemljišta u zakup, u slučajevima kada upravljanje i raspolaganje nisu u nadležnosti drugog tijela.

Nekretnine u vlasništvu Općine Generalski Stol prodaju se putem javnog natječaja i to javnim prikupljanjem ponuda u zatvorenim omotnicama, a iznimno neposrednom pogodbom i to isključivo u slučajevima utvrđenim Zakonom i Odlukom o uvjetima stjecanja, raspolaganja i upravljanja nekretninama („Glasnik Općine Generalski Stol“, br. 03/15).

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

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

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

- ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
- ako se time bitno ne ugrožava korištenje poslužne nekretnine u vlasništvu Općine Generalski Stol,
- ako se bitno ne umanjuje vrijednost općinske nekretnine.

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

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

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Općine Generalski Stol može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcija Općine Generalski Stol. Odluku o zasnivanju založnog prava donosi Općinski načelnik

odnosno Općinsko vijeće sukladno Zakonu, Statutu te Odlukom o uvjetima stjecanja, raspolaganja i upravljanja nekretninama.

4.3.3. Analiza neprocijenjenih nekretnina

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) koji je donesen 03. srpnja 2015. godine, a na snazi je od 25. srpnja 2015. godine.

Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podatci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potom evaluiraju i dalje koriste. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije. Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

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

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

4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom

Prema članku 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18, 32/20, 145/24) komunalna infrastruktura jesu:

1. nerazvrstane ceste,
2. javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila,
3. javna parkirališta,

4. javne garaže,
5. javne zelene površine,
6. građevine i uređaji javne namjene,
7. javna rasvjeta,
8. groblja i krematoriji na grobljima i
9. građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza.

Osim gore navedenih građevina, predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može odlukom odrediti i druge građevine komunalne infrastrukture, ako služe za obavljanje komunalne djelatnosti.

Programima održavanja i izgradnje komunalne infrastrukture na području Općine Generalski Stol u skladu s predvidivim sredstvima i izvorima financiranja, određuju se radovi na održavanju i izgradnji objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

4.4.1. Nerazvrstane ceste

Nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim Zakonom o cestama i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu Zakona o cestama, a to su:

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

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

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

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

Odlukom o nerazvrstanim cestama („Glasnik Općine Generalski Stol“, br. 07/13), uređuje upravljanje, građenje, rekonstrukcija, održavanje, mjere za zaštitu i nadzor nad nerazvrstanim cestama na području Općine Generalski Stol, te prekršajne odredbe.

O korištenju, održavanju, zaštiti, rekonstrukciji i građenju nerazvrstanih cesta na svom području brine Općina Generalski Stol, osim o nerazvrstanim cestama kojima upravljaju šumarska i vodoprivredna poduzeća u skladu s posebnim propisima.

Upravljanje, građenje i održavanje nerazvrstanih cesta obavlja se na način propisan za obavljanje komunalnih djelatnosti sukladno propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo, ako Zakonom o cestama nije propisano drugačije. Općina Generalski Stol upravlja nerazvrstanim cestama. Jedinostveni upravni odjel vodi jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama.

Građenje i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta obavlja se u skladu s Programom građenja komunalne infrastrukture na području Općine Generalski Stol koji donosi Općinsko vijeće, a na temelju tehničke dokumentacije, propisa o gradnji i Prostornih planova definirano člankom 68. Zakona o komunalnom gospodarstvu.

Općina Generalski Stol vodi jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama u svom vlasništvu. Evidencija nerazvrstanih cesta dostupna je na sljedećoj poveznici [Registar nerazvrstanih cesta](#).

4.4.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila

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

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

Evidencija javno prometnih površina na kojima nije dopušten promet motornih vozila dostupna je na sljedećoj poveznici [Evidencija komunalne infrastrukture](#).

4.4.3. Javne zelene površine

Javne zelene površine su parkovi, drvoredi, živice, cvjetnjaci, travnjaci, skupine ili pojedinačna stabla, dječja igrališta s pripadajućom opremom, javni športski i

rekreacijski prostori, zelene površine uz ceste i ulice, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste odnosno ulice i sl.

Pod održavanjem javnih zelenih površina podrazumijeva se košnja, obrezivanje i sakupljanje biološkog otpada s javnih zelenih površina, obnova, održavanje i njega drveća, ukrasnog grmlja i drugog bilja, popločenih i nasipanih površina u parkovima, opreme na dječjim igralištima, fitosanitarna zaštita bilja i biljnog materijala za potrebe održavanja i drugi poslovi potrebni za održavanje tih površina.

Evidencija javnih zelenih površina dostupna je na sljedećoj poveznici [Evidencija komunalne infrastrukture](#).

4.4.4. Građevine i uređaji javne namjene

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

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

Evidencija građevina i uređaja javne namjene dostupna je na sljedećoj poveznici [Evidencija komunalne infrastrukture](#).

4.4.5. Javna rasvjeta

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

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

Oprema i uređaji javne rasvjete moraju se redovito održavati u stanju funkcionalne sposobnosti i ispravnosti. Pod održavanjem javne rasvjete podrazumijeva se upravljanje i održavanje instalacija javne rasvjete za rasvjetljavanje površina javne namjene.

Evidencija javne rasvjete dostupna je na sljedećoj poveznici [Evidencija komunalne infrastrukture](#).

4.4.6. Groblja i krematoriji na grobljima

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

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

Evidencija groblja i krematorija na grobljima dostupna je na sljedećoj poveznici [Evidencija komunalne infrastrukture](#).

4.5. Ostali oblici imovine

Ostale oblike imovine čine:

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

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

4.6. Vođenje evidencija o imovini

Uspostavljanje ispravne baze podataka i popisa imovine lokalne samouprave iznimno je važan prvi korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna

baza podataka omogućit će lokalnoj samoupravi nadzor i analizu nekretnina i portfelja, kao i razvoj i primjenu strateškog plana za upravljanje različitim vrstama imovine.

Općina Generalski Stol vodi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Općine Generalski Stol. Evidentirane nekretnine knjigovodstveno se iskazuju u analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine.

Popis imovine i obveza mora se sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance. Općina Generalski Stol izvršila je popis imovine sa stanjem na dan 31.12. 2024. godine.

Općina Generalski Stol je sukladno kategorizaciji prema članku 59., a na temelju članka 63. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18, 32/20, 145/24) ustrojila i vodi evidenciju komunalne infrastrukture u vlasništvu Općine Generalski Stol.

Jedna od pretpostavki učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom je uspostava registra imovine kojim će se ostvariti transparentnost u upravljanju imovinom. Općina Generalski Stol ima ustrojen registar imovine te se isti ovisno o promjenama, redovito ažurira/nadopunjuje.

4.7. Povrat imovine

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

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

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

4.8. Klasifikacija imovine

Koncept funkcionalne klasifikacije nekretnina, temeljen na pozitivnim međunarodnim i domaćim iskustvima u procesima unapređenja modela upravljanja imovinom JLS-ova², predstavlja bitnu smjernicu za definiranje politike ulaganja, korištenja, te ubiranja plodova od imovine.

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

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

Imovinu možemo podijeliti na tri skupine:

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

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

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

U Registru imovine Općine Generalski Stol prikazana je ABC klasifikacija imovine. Podaci unutar Registra imovine su uneseni na temelju izvadaka iz katastra i zemljišne knjige. Općina Generalski Stol planira uskladiti Registar imovine sa stvarnim stanjem na terenu, provjeriti i, po potrebi, izmijeniti i uskladiti portfelje i potportfelje unutar

² Kaganova O., Underland C.: Implementing Municipal Asset Management Reform in Countries with Emerging Markets: Lessons Learned, Kaganova, O., McKellar J. (edit): Managing Government Property Assets – International Experiences, The Urban Institute Press, Washington, D.C., 2006. str. 300

Registra imovine, što će, u slučaju promjena, utjecati na promjenu trenutne funkcije i/ili optimalne funkcije pojedinih jedinica imovine, odnosno na ABC klasifikaciju imovine.

Tablica 4. Klasifikacija imovine Općine Generalski Stol

Red. br.	Osnovni podaci o jedinici imovine			Klasifikacija imovine					
				Funkcija			Optimalna funkcija		
	Portfelj	Potportfelj	Jedinica imovine (JI)	A	B	C	A	B	C
1.	Zemljišta	Izgrađena građevinska zemljišta	2		+				+
		Poljoprivredna zemljišta	3		+				+
		Ostala zemljišta	22		+				+
2.	Obrazovni objekti	Vrtići	2	+			+		
3.	Poslovni prostori	Ostali poslovni prostori	1		+			+	
4.	Kulturni objekti	Domovi	1		+				+
5.	Komunalna infrastruktura	Javna rasvjeta	37	+			+		
		Građevine i uređaji javne namjene	4	+			+		
		Groblja i krematoriji na grobljima	18	+			+		
		Javne garaže	1	+			+		
		Nerazvrstane ceste	244	+			+		

Izvor: Registar imovine Općine Generalski Stol

4.9. Izvještavanje o imovini

Preporuka za primjenu postupka izvještavanja o imovini je sljedeća:

- uvesti oblik godišnjeg izvještaja o imovini lokalne samouprave.

Kao jedan od dokumenata upravljanja i raspolaganja imovinom, uz Strategiju upravljanja imovinom je i Godišnji plan upravljanja imovinom kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije.

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

Godišnji plan upravljanja imovinom Općine Generalski Stol sadržava će detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine Općine Generalski Stol. Godišnji plan upravljanja imovinom donosi se do 30. studenog tekuće godine za sljedeću godinu. Općina Generalski Stol izradila je Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Generalski Stol za 2025. godinu.

5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2025. DO 2031. GODINE

5.1. Vizija

Vizija Općine Generalski Stol jest uspostava sustavnog, transparentnog, optimalnog i dugoročno održivog upravljanja imovinom u njezinom vlasništvu. Takvo upravljanje temelji se na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, s ciljem ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva te zaštite interesa Općine Generalski Stol. U konačnici, svrha je očuvanje imovine i njezine vrijednosti za kvalitetan život i rad sadašnjih i budućih generacija.

5.2. Strateški cilj

Strateški cilj, sukladno članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 123/17, 151/22), predstavlja dugoročno ili srednjoročno usmjerenje koje izravno doprinosi ostvarenju razvojne vizije. On služi kao most između opće vizije i konkretnih aktivnosti, odnosno omogućuje njezinu provedbu unutar jasno definiranih okvira djelovanja. Strateški cilj usmjerava djelovanje prema postavljenim prioritetima, uz učinkovito i racionalno korištenje dostupnih resursa.

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

Održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Generalski Stol

5.3. Posebni ciljevi

U razdoblju od 2025. do 2031. godine određuju sljedeći posebni ciljevi:

- ✓ učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Generalski Stol,
- ✓ učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima,

- ✓ vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojavnih oblika imovine kojom upravlja Općina Generalski Stol,
- ✓ nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti i
- ✓ normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina.

**Posebni cilj: Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu
Općine Generalski Stol**

Nekretnine u vlasništvu Općine Generalski Stol su kapital kojim treba raspolagati u svrhu ostvarivanja socijalnog, kulturnog i obrazovnog napretka i očuvanja za buduće generacije. Nekretnine u vlasništvu Općine Generalski Stol jedan su od važnih resursa gospodarskog razvoja i moraju se odgovorno stavljati u uporabu od strane svih imatelja, upravitelja i korisnika nekretnina i ovlaštenih tijela za rješavanje prostorne problematike.

Mora se dati važnost ekonomskoj utemeljenosti predloženih pravnih poslova s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Generalski Stol mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

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

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
Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Generalski Stol	Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina Generalski Stol putem prodaje	Optimalno i održivo upravljanje imovinom s ciljem smanjenja troškova te povećanja prihoda	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Generalski Stol
	Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Posebni cilj: Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima

Trgovačka društva u kojima Općina Generalski Stol ima vlasničke udjele predstavljaju važan čimbenik zapošljavanja te značajno doprinose ukupnoj gospodarskoj aktivnosti, osobito jer pružaju usluge od javnog interesa koje imaju obilježja javnog dobra.

Unaprjeđenje kvalitete upravljanja tim društvima od presudne je važnosti za osiguranje njihovog pozitivnog utjecaja na ekonomsku učinkovitost i konkurentnost Općine Generalski Stol. Stoga je nužno kontinuirano provoditi nadzor nad njihovim poslovanjem kako bi se osiguralo da posluju sukladno zakonskim propisima i na ekonomski održiv način.

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
Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima	Vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina Generalski Stol ima vlasnički udio te prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava	Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Generalski Stol
			Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Posebni cilj: Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Generalski Stol

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

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

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
Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Generalski Stol	Funkcionalna uspostava evidencije općinske imovine	Učinkovitost i transparentnost u upravljanju imovinom te bolji nadzor nad stanjem imovine	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Generalski Stol
			Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

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

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

Potrebno je nastaviti s aktivnostima sređivanja zemljišnoknjižnog stanja, voditi brigu o interesima Općine Generalski Stol kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije te procjenu potencijala imovine Općine Generalski Stol zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja te uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost.

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
Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti	Provođenje aktivnosti rješavanja imovinskopravnih odnosa	Učinkovito upravljanje nekretninama na temelju uređenih imovinskopravnih odnosa	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Generalski Stol
	Procjena potencijala imovine Općine Generalski Stol- Snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine	Uspostavljen jedinstven sustav i kriteriji u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

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

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

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

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

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
Normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina	Izmjene i dopune važećih strateških akata te izrada novih strateških akata upravljanja imovinom	Unaprijeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje općinskom imovinom	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Generalski Stol
	Donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva

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

1. Evidencija i pravno uređenje imovine

- Kontinuirano ažurirati postojeći Registar imovine.
- Sustavno identificirati i uknjižavati sve nekretnine koje do sada nisu bile evidentirane kao imovina Općine Generalski Stol.
- Usklađivati podatke iz zemljišnih knjiga i katastra radi utvrđivanja stvarnog stanja na terenu.
- Povezivati evidentirane nekretnine s prostornim planovima radi utvrđivanja statusa, namjene i mogućnosti korištenja.
- Voditi računa o interesima Općine Generalski Stol prilikom izrade i donošenja prostorno-planske dokumentacije.
- Popisati sve nekretnine u suvlasništvu te, gdje je to moguće, provoditi razvrgnuće suvlasničkih zajednica ili zamjenu suvlasničkih udjela.
- Upisati sve nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Generalski Stol.
- Čuvati urednu i ažuriranu dokumentaciju te zapise o nekretninama.

2. Aktiviranje i korištenje imovine

- Težiti aktivaciji što većeg dijela imovine kako bi se povećali prihodi Proračuna i postigla veća djelotvornost.

- Poduzeti aktivnosti za stavljanje neaktivnih nekretnina u funkciju sukladno njihovoj namjeni.
- Pripremati zemljište predviđeno za gradnju u skladu s prostornim planovima i financijskim mogućnostima Proračuna.
- Stjecati vlasništvo nad nekretninama potrebnim za izgradnju komunalne infrastrukture.

3. Imovinsko-pravni odnosi i investicije

- Rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama kao preduvjet za realizaciju investicijskih i razvojnih projekata.
- Donositi odluke o upravljanju nekretninama temeljene na najvećem mogućem ekonomskom učinku i načelima održivog razvoja.
- Zabrana otuđenja osobito vrijednih i povijesno značajnih nekretnina.

4. Financijsko upravljanje i vrednovanje imovine

- Redovito procjenjivati imovinu i voditi je u knjigovodstvu u skladu s njezinom tržišnom vrijednošću.
- Temeljiti procjenu imovine na stvarnom stanju, popisu i analizi njezinog potencijala.
- Uspostaviti jedinstveni sustav i kriterije za procjenu vrijednosti različitih oblika imovine radi veće transparentnosti.
- Utvrditi namjenu svih nekretnina te voditi evidenciju o prihodima i rashodima po svakoj jedinici imovine, radi praćenja učinkovitosti upravljanja.

5. Upravljanje nekretninama i poslovnim prostorima

- Osigurati sredstva u Proračunu za režijske troškove i investicijsko održavanje objekata, kako bi bili prikladni za korištenje.
- Poslovne i stambene prostore koji su potrebni Općini Generalski Stol staviti u funkciju za potrebe njezinog rada, dok ostale prostore ponuditi na tržištu putem najma, zakupa ili prodaje putem javnog natječaja.
- Aktivno upravljati poslovnim prostorima, uključujući naplatu zakupnina, praćenje rokova ugovora i pravodobno postupanje u vezi s njihovim produljenjem ili natjecajima.

6. Upravljanje trgovačkim društvima

- Provoditi nadzor nad trgovačkim društvima u kojima Općina Generalski Stol ima poslovne udjele kako bi poslovala u skladu sa zakonom i ekonomski opravdano.

7. Upravljanje i organizacija

- Propisati jasne procedure za upravljanje i raspolaganje imovinom te definirati nadležnosti i ovlasti zaposlenika.
- Unaprijediti sustav unutarnjih kontrola.
- Donositi opće i pojedinačne akte vezane uz upravljanje imovinom.
- Redovito pregledavati imovinu radi planiranja održavanja.
- Sustavno pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom.
- Na službenoj internetskoj stranici omogućiti javnosti pristup dokumentima vezanima za upravljanje i raspolaganje imovinom.
- Kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske propise koji reguliraju upravljanje i raspolaganje imovinom.
- Redovito procjenjivati učinke važećih propisa na upravljanje različitim oblicima imovine.

6. PREPORUKE PRAĆENJA, AŽURIRANJA I REVIDIRANJA STRATEGIJE

Za uspješnu provedbu Strategije nužno je istu kontinuirano pratiti i ažurirati sve nastale promjene, a po potrebi i revidirati uvažavajući novonastale uvjete, koji se mogu odnositi na promjenu zakonskog okvira, nepredviđene situacije, mogućnosti korištenja sredstava iz EU fondova i slično.

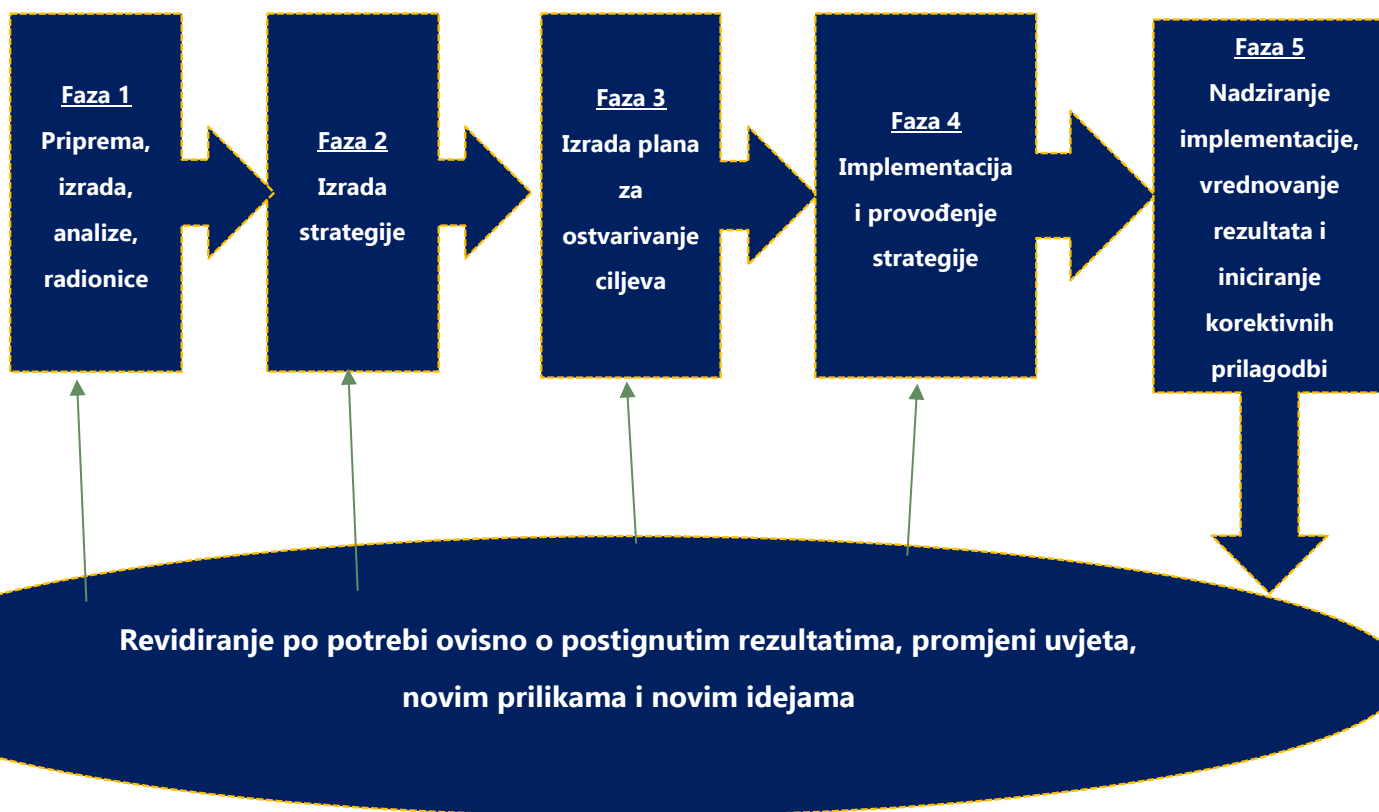
Preporuka je nakon tri godine izraditi reviziju provedbe Strategije i podnijeti izvještaj o provedbi iste Općinskom načelniku i Općinskom vijeću. Općinski načelnik određuje nositelje izvještajnog dijela poslova te izvršenja ciljeva i mjera utvrđenih u ovoj Strategiji.

Na temelju godišnjeg plana potrebno je podnijeti godišnje izvješće o provedbi godišnjeg plana Općinskom vijeću, do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu, kao jedan od oblika izvještavanja o imovini.

Osnovne preporuke za praćenje, koje u sebi uključuju elemente nadzora i ocjenjivanja, odnose se na praćenje:

- ostvaruje li se vizija Strategije (kroz analizu učinka po pojedinim ciljevima, prikazom i usporedbom pokazatelja, s naglaskom na rezultate mjera i aktivnosti iz godišnjih planova),
- primjenjuju li se načela Strategije kao osnovne komponente učinkovitog upravljanja imovinom Općine Generalski Stol,
- ostvaruje li se godišnji plan (analiza kako, kada i tko provodi aktivnosti definirane u godišnjem planu),
- je li došlo do promjene normativnog okvira u vezi upravljanja imovinom i
- prilagoditi opće akte i samu provedbu Strategije novonastalim normativnim promjenama.

Gore navedeno treba biti usklađeno s procesima stvaranja i implementacije Strategije, kako je prikazano na sljedećoj slici:



Rizici implementacije Strategije upravljanja imovinom

7. ZAKLJUČAK

Strategija upravljanja imovinom predstavlja dugoročni planski dokument čiji je cilj podupirati ostvarenje gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva te zaštititi interese Općine Generalski Stol. Njezin krajnji cilj je očuvanje imovine i njezine vrijednosti za život i rad sadašnjih i budućih generacija.

Imovina u vlasništvu Općine Generalski Stol odlikuje se raznolikošću i značajnim razvojnim potencijalom. Upravo taj potencijal treba usmjeriti prema ostvarivanju strateških prioriteta lokalne zajednice.

Upravljanje općinskom imovinom uključuje donošenje odluka o njezinu racionalnom korištenju te usmjeravanje koristi koje iz toga proizlaze u svrhu općeg dobra. Pritom je nužno primjenjivati načela odgovornog gospodarenja, uz oslanjanje na dobre prakse i standarde upravljanja.

Uspješna provedba posebnih ciljeva i smjernica definiranih ovom Strategijom doprinijet će ostvarenju strateškog cilja, čiji su ključni pokazatelji učinka jačanje gospodarske konkurentnosti te ostvarenje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih interesa Općine Generalski Stol.

Zaključno, važno je naglasiti da vlasništvo Općine Generalski Stol omogućuje aktivnu kontrolu nad prirodnim resursima, kulturnom i drugom baštinom, trgovačkim društvima od posebnog interesa, nekretninama od strateške važnosti za razvoj te ostalim oblicima imovine. Strategija upravljanja imovinom za razdoblje 2025. – 2031. usmjerena je na uspostavu sustavnog, transparentnog, učinkovitog i dugoročno održivog upravljanja imovinom, utemeljenog na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.