

REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
OPĆINA GUNJA



**STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA
IMOVINOM OPĆINE GUNJA ZA RAZDOBLJE
2026.-2032. GODINE**

SADRŽAJ

1.	UVOD.....	4
2.	VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR	7
2.1.	Zakoni i drugi propisi	7
2.2.	Akti Općine Gunja.....	9
3.	OPĆI PODACI O OPĆINI.....	11
4.	ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE	13
4.1.	Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina	13
4.2.	Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela	15
4.3.	Analiza upravljanja nekretninama.....	16
4.3.1.	Analiza upravljanja poslovnim prostorima	17
4.3.2.	Analiza upravljanja stambenim objektima	20
4.3.3.	Analiza upravljanja zemljištem	22
4.3.4.	Analiza upravljanja sportskim objektima	26
4.3.5.	Analiza neprocijenjenih nekretnina	29
4.4.	Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom	30
4.4.1.	Nerazvrstane ceste.....	31
4.4.2.	Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozila ..	32
4.4.3.	Javna parkirališta	32
4.4.4.	Javne zelene površine	33
4.4.5.	Građevine i uređaji javne namjene.....	34
4.4.6.	Javna rasvjeta.....	34
4.4.7.	Groblja i krematoriji na grobljima.....	34
4.5.	Ošasna imovina.....	36
4.6.	Ostali oblici imovine	37
4.7.	Vođenje evidencija o imovini	38
4.8.	Raspolaganje nekretninama u državnom vlasništvu bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave	40
4.9.	Rješavanje imovinskopravnih odnosa s Republikom Hrvatskom na nekretninama javne namjene.....	41
4.10.	Povrat imovine.....	42
4.11.	Klasifikacija imovine.....	43
4.12.	Izveštavanje o imovini.....	44

5.	VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2026. DO 2032. GODINE	45
5.1.	Vizija.....	45
5.2.	Strateški cilj	45
5.3.	Posebni ciljevi.....	46
5.4.	Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva.....	52
5.5.	Smjernice za upravljanje rizicima u području upravljanja imovinom.....	54
6.	ZAKLJUČAK	56

1. UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Gunja za razdoblje 2026.-2032. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Općine Gunja, a predstavlja obvezujući dokument u funkciji učinkovitog, djelotvornog i transparentnog upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Gunja.

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

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

Na izradu i donošenje Strategije na odgovarajući način se primjenjuju pravila o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Stoga se ova Strategija oslanja na Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne Novine“, broj 52/18, 155/23), Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23), Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. („Narodne Novine“, broj 96/19) te na odredbe i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom te za upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Odredbom članka 18. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18) predviđena je obveza donošenja strategije upravljanja državnom imovinom, a odredbom članka 35. stavka 8. Zakona 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) propisano je da će se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući način primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba.

Zakon o proračunu u članku 92. definira imovinu na slijedeći način: „Imovina Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema ovome Zakonu, jest financijska i nefinancijska imovina u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne, područne (regionalne) samouprave. Za izvršavanje javnih službi i djelatnosti u javnom interesu Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave može svojom imovinom osnivati ustanove, trgovačka društva i druge pravne osobe“.

Potreba za donošenjem Strategije upravljanja imovinom proizlazi i temeljem propisa iz područja fiskalne odgovornosti – Uredbe o sastavljanju i predaji izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila („Narodne novine“, broj 95/19). U *prilogu 2a upitnika o fiskalnoj odgovornosti*, pitanje br. 73 od jedinica lokalne samouprave zahtijeva da se izjasne o tome jesu li doneseni strateški i provedbeni dokumenti za upravljanje i raspolaganje nekretninama, odnosno je li donesena strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama i je li na temelju strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama donesen godišnji plan za ostvarenje ciljeva utvrđenih u strategiji.

Upravljanje općinskom imovinom općenito podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti kojima Općina Gunja optimalno i održivo upravlja svojom imovinom pažnjom dobrog i savjesnog gospodara. Upravljanje imovinom podrazumijeva ukupnost radnji i procesa usmjerenih k donošenju odluka o stjecanju, raspolaganju, prenamjeni i/ili otuđivanju općinske imovine, odnosno evidentiranju prava i obveza te troškova i prihoda koji nastaju s osnova raspolaganja i/ili korištenja općinskom imovinom.

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 Općine te javne registre i očevidnike,
- tekuće i investicijsko održavanje nekretninama i kapitalna ulaganja,
- obavljanje i drugih poslova u vezi upravljanja imovinom.

Raspolaganje imovinom, u zakonskom smislu, podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje prava zaloge na imovini ili na drugi način te davanje na uporabu imovine.

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

1. Načelo javnosti – osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u aktima Općine te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja imovinom u Strategiji upravljanja imovinom i Godišnjem planu upravljanja imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju imovinom,
2. Načelo predvidljivosti – osigurava jednak i predvidljiv način raspolaganja imovinom u istim ili sličnim slučajevima,

3. Načelo ekonomičnosti – imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih ciljeva,
4. Načelo odgovornosti – osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

U upravljanju imovinom Općina Gunja treba postupati kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njezinom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i određenom tržišnom vrijednosti, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja.

Općina da bi mogla postupati kao dobar gospodar u raspolaganju imovinom treba i najprije znati što sve ima od imovine, u kakvom je to stanju, koliko vrijedi, koji su troškovi a koja korist.

Aktiviranje nedovoljno iskorištene imovine uz unapređenje upravljanja cjelokupnom imovinom u vlasništvu Općine i povezanih javnopravnih tijela, predstavlja pretpostavku korištenja, aktiviranja i stavljanja imovine u funkciju društvenog i gospodarskog razvoja. Kroz provedbu mjera unapređenja sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Općine i povezanih javnopravnih tijela te optimizaciju upravljanja imovinom, odnosno revitalizaciju imovine u javnom vlasništvu, stvaraju se preduvjeti učinkovitijeg korištenja fondova EU, uređuju se imovinsko-pravni odnosi, pojednostavljuje proces ulaganja, uz racionalizaciju troškova i bolju dostupnost usluga svim stanovnicima na području Općine Gunja.

Odluke o upravljanju nekretninama treba temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku, a nekretnine treba primarno klasificirati na aktivne i neaktivne, tj. na one s kojima će se Općina koristiti za vlastite potrebe ili davati na korištenje drugima i na ostale nekretnine kojima će Općina raspolagati prema smjernicama iz Strategije.

2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

2.1. Zakoni i drugi propisi

U vezi s nekretninama u primjeni je više zakonskih i podzakonskih propisa. Općina Gunja 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:

- 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 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 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, 94/17- pročišćeni tekst);
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 63/19, 128/22, 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 građevinskoj inspekciji („Narodne novine“, broj 153/13, 145/24);
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21);
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20);
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“, broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02);
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 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, 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 nasljeđivanju („Narodne novine”, broj 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15, 14/19);
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 68/18, 110/18, 32/20, 145/24);
- Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („Narodne novine“, broj 50/20);
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, broj 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, 4/23, 133/23);
- 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 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, 18/23, 130/23, 136/24);
- 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);
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“, broj 35/25);
- Uredba o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge („Narodne novine“, broj 26/15 i 37/21);
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15);
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“, broj 68/20, 12/24);
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“, br. 122/14, 98/19);

- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine“, broj 121/13, 61/18);
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“, broj 37/22);
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine“, broj 158/23, 154/24) i
- Ostali relevantni zakoni i propisi koji se odnose na područje upravljanja i raspolaganja imovinom.

Ovi propisi zajedno čine pravni okvir za stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretnina u Republici Hrvatskoj. Njihovo poštivanje osigurava transparentnost, pravnu sigurnost i održivost u upravljanju nekretninama, što je ključno za razvoj lokalnih zajednica i gospodarstva.

2.2. Akti Općine Gunja

Uz primjenu prethodno spomenutih zakona i drugih propisa, jedinice lokalne samouprave samostalno određuju uvjete i postupke za pojedine oblike upravljanja i raspolaganja nekretninama (nabava, prodaja, zakup, najam, zamjena, darovanje). Navedeno je poželjno utvrditi donošenjem unutarnjih akata i njihovom objavom, kako bi pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju nekretninama bila unaprijed utvrđena i dostupna korisnicima, čime se ostvaruje jednako postupanje u istim ili sličnim slučajevima (načelo javnosti i načelo predvidljivosti).

Općina Gunja posjeduje niz važnih dokumenata (Odluka, Pravilnika i sl.) koji služe kao podloga/dokaz o raspolaganju imovinom, a to su sljedeći:

- Statut Općine Gunja („Službeni vjesnik“ Općine Gunja, broj: 01/18, 01/20 i 02/21);
- Odluka o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja imovinom u vlasništvu Općine Gunja („Službeni vjesnik“ Općine Gunja, broj: 5/15),
- Odluka o uvjetima i postupku zakupa i kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Općine Gunja („Službeni vjesnik“ Općine Gunja, broj: 5/15, 6/15);
- Odluka o dopuni Odluke o uvjetima i postupku zakupa i kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Općine Gunja KLASA: 372-01/15-01/1581, UR.BROJ: 2212/07-15-01 od 31.12.2015.,
- Rješenje o utvrđivanju početnih cijena zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Općine Gunja, („Službeni vjesnik“ Općine Gunja, broj: 02/16);
- Odluka o davanju na povremeno ili privremeno korištenje poslovnog prostora u objektima u vlasništvu Općine Gunja („Službeni vjesnik“ Općine Gunja, broj: 7/24);

- Odluka o korištenju sale Društvenog doma u Gunji za aktivnosti profitnog karaktera („Službeni vjesnik“ Općine Gunja, broj: 06/17, 08/22, 06/23);
- Odluka o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Općine Gunja („Službeni vjesnik“ Općine Gunja, broj: 11/18);
- Pravilnik o privremenom korištenju javnih površina i drugih nekretnina u vlasništvu Općine Gunja u svrhu izborne promidžbe političkih stranaka i nezavisnih kandidata koji sudjeluju na izborima („Službeni vjesnik“ Općine Gunja, broj: 08/15);
- Pravilnik o davanju stanova u vlasništvu Općine Gunja u najam („Službeni vjesnik“ Općine Gunja, broj: 2/16);
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Gunja („Službeni vjesnik Općine Gunja“, broj: 05/18);
- Odluka o upravljanju grobljima na području Općine Gunja („Službeni vjesnik“ Općine Gunja, broj: 06/17);
- Odluka o komunalnim djelatnostima na području Općine Gunja („Službeni vjesnik“ Općine Gunja, broj: 02/19);
- Odluka o komunalnom redu („Službeni vjesnik“ Općine Gunja, broj: 9/24, 18/21);
- Odluka o komunalnom doprinosu („Službeni vjesnik“ Općine Gunja, broj: 2/19, 18/21);
- Odluka o komunalnoj naknadi („Službeni vjesnik“ Općine Gunja, broj: 2/19);
- Odluka o vrijednosti boda komunalne naknade („Službeni vjesnik“ Općine Gunja, broj: 10/18);
- Izvješće o stanju u prostoru Općine Gunja za razdoblje od 2020. – 2023.g.;
- Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Gunja za razdoblje od 2018. do 2025. godine;
- Strategija razvoja pametne općine Gunja 2023.-2027.;
- Provedbeni program Općine Gunja za razdoblje 2021.-2025. godine;
- drugi interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Gunja vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom koji se objavljuju u službenom glasilu i na mrežnim stranicama.

Dokumenti kao što su odluke, pravilnici, rješenja i sl. ključni su za pravilno upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Gunja. Ovi dokumenti osiguravaju da se imovina koristi na način koji je u skladu s interesima zajednice i pravnim okvirom.

3. OPĆI PODACI O OPĆINI

Općina Gunja formirana je temeljem Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (Narodne novine br. 10/97. i 68/98.). Općina je dio šireg prostora istočnog dijela Republike Hrvatske, odnosno dio njegove prirodno-geografske cjeline Istočne Hrvatske. Gunja je naseljeno mjesto i istoimena općina koja je upravni dio Vukovarsko-srijemske županije. Smještena je u zapadnome Srijemu na lijevoj obali Save, uz sami rub na granici s Bosnom i po popisu stanovnika iz 2021. imala je 2600 stanovnika. Nalazi se s lijeve strane rijeke Save, a mostom je povezana s gradom Brčko u BiH. Najveće je od svih sela Cvelferije. Površina općine je 31 km², što čini 1,26% teritorija cijele Županije.

Prema posljednjem popisu stanovništva iz 2021. godine na području općine Gunja živi ukupno 2600 stanovnika u 1087 kućanstava. Prosječan broj stanovnika po kućanstvu iznosi 2,39. Što se tiče nacionalnosti, u općini Gunja izraženo je nekoliko različitih nacionalnosti i vjera. Prevladava stanovništvo koje se izjašnjava kao Hrvati sa 62,92%, zatim slijede Bošnjaci s 28,92% i zatim Srbi s 2,38% ukupnog stanovništva općine Gunja. Ostale nacionalne manjine su zastupljene u vrlo malom broju. Prosječna gustoća naseljenosti prema posljednjem popisu stanovništva iznosi 83,87 stanovnika po km².

Bogatstvo prirodnih resursa, geoprometni položaj i blizina državne granice, glavne su prednosti zbog kojih razvoj djelatnosti na području općine imaju veliki potencijal, kao i razvoj tehnologija u smjeru poboljšanja kvalitete života stanovnika općine.

Prema indeksu razvijenosti Općina Gunja pripada 1. razvojnoj skupini jedinica lokalne samouprave s indeksom razvijenosti 84,351 što Općinu svrstava u zadnju četvrtinu ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave¹

Tablica 1. Opći podaci o Općini Gunja

OPĆINA GUNJA	
Županija	Vukovarsko-srijemska županija
Broj stanovnika	2.600 (Popis stanovništva iz 2021. godine)
Općinski načelnik	Anto Gutić, mag.nov.
Adresa i sjedište	Vladimira Nazora 97, 32260 Gunja
OIB	80621259595
Web stranica	https://www.gunja.hr
E - mail	info@gunja.hr
Tel	032/882-100
Općinska naselja	Gunja

Izvor: dzs.gov.hr; <https://www.gunja.hr>

¹Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije – Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti 2024.

Općina Gunja je samostalna u odlučivanju u poslovima iz samoupravnog djelokruga u skladu s Ustavom Republike Hrvatske i zakonom. Općina Gunja 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:

- 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 svom području,
- ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Ostvarujući zajednički interes u unapređivanju gospodarskog, društvenog i kulturnog razvitka, Općina Gunja uspostavlja i održava suradnju s drugim jedinicama lokalne samouprave u zemlji i inozemstvu, u skladu sa zakonom i međunarodnim ugovorima.

Sve pokretne i nepokretne stvari, te imovinska prava koja pripadaju Općini Gunja, čine imovinu Općine Gunja. Općina Gunja mora upravljati, koristiti se i raspolagati svojom imovinom pažnjom dobrog gospodara.

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

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

Imovina jedinica lokalne samouprave obuhvaća različite pojavne oblike koji su ključni za njihovo funkcioniranje i pružanje usluga građanima. Pojavni oblici imovine u vlasništvu Općine Gunja jesu:

- pokretnine,
- poslovni udjeli u trgovačkim društvima,
- nekretnine i to: zemljišta, zgrade, javni objekti i infrastruktura (poslovni prostori, stambeni objekti, građevinsko i poljoprivredno zemljište, sportske građevine, komunalna infrastruktura),
- ostali pojavni oblici imovine.

4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina

Upravljanje pokretninama uključuje niz aktivnosti koje osiguravaju pravilno korištenje, održavanje i zaštitu pokretne imovine. Prvo, važno je klasificirati pokretnine prema vrsti (npr. vozila, oprema, uređaji) kako bi se olakšalo upravljanje. Održavanje detaljne evidencije o svim pokretninama, uključujući datum nabave, troškove, stanje i lokaciju, ključno je za učinkovito upravljanje.

Redovito održavanje pokretnina je ključno za očuvanje njihove vrijednosti i funkcionalnosti. Općina provodi planove održavanja kako bi osigurala da svi resursi budu u dobrom stanju i spremni za korištenje.

Općina vodi evidenciju o svim pokretninama u svom vlasništvu, što uključuje detalje o stanju, vrijednosti i korištenju tih resursa. Ova evidencija pomaže u donošenju odluka o budućim ulaganjima i upravljanju imovinom.

Službena vozila

Pravilnikom o uvjetima i načinu korištenja službenih vozila i privatnih vozila za službene potrebe, mobilnih telefona za službene potrebe te sredstava reprezentacije određeni su uvjeti i način korištenja službenih vozila, kao i privatnih vozila za službene potrebe.

Službena vozila u vlasništvu Općine Gunja koriste se za obavljanje službenih poslova i putovanja unutar i izvan područja Općine. Korištenje službenih vozila za potrebe korisnika izvan Općine Gunja, kao i za druge potrebe odobrava isključivo općinski načelnik, a u njegovoj odsutnosti osoba koju on ovlasti.

U Jedinственном upravnom odjelu obavljaju se poslovi vođenja evidencije o korištenju službenih vozila Općine te vođenja evidencije o službenim putovanjima dužnosnika, službenika i namještenika Općine.

Tablica 2. Podaci o pokretninama u vlasništvu Općine Gunja

Red. br.	Naziv pokretnine	Godina proizvodnje	Namjena
1.	Osobni automobil RENAULT MEGANE 1.5 DCI	2021.	službeni automobil Općine
2.	Višenamjenska autocisterna za prijevoz vode, tip vozila: Mercedes Atego	2007.	na korištenju kod DVD Gunja
3.	Traktor MCCORMICK X 6,35	2020.	na korištenju kod trg. društva u vlasništvu Općine; GUNJANSKA ČISTOĆA d.o.o.
4.	Automobil kategorija vozila: J, model vozila: NEMO, HDI 75 BVM, marka i tip vozila: CITROEN	2016.	koristi zaseban odsjek za pružanje socijalnih usluga pomoći u kući unutar JUO Općine Gunja (za dostavu gotovih obroka korisnicima)
5.	Kombi vozilo, marka: Opel, model: Vivaro, tip: 1.6 CDTI	2018.	koristi Općina za program „Prijevoz starijih osoba i onkoloških bolesnika“
Komunalni uređaji			
6.	Sječkalica za usitnjavanje granja na PTO pogon, model: 175 ZX	2022.	
7.	Samohodna električna čistilica za odvojeno prikupljanje otpada, model: GM400ze	2022.	
8.	Vertikalna dvokomorna preša/balirka min. snage 20 tona, tip: L20-2	2023.	
i ostala dugotrajna materijalna imovina			

Izvor: Općina Gunja

4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela

Općina Gunja, kao lokalna samouprava, može imati poslovne udjele u različitim trgovačkim društvima, što joj omogućava sudjelovanje u gospodarskim aktivnostima i ostvarivanje dodatnih prihoda. Upravljanje tim udjelima ključno je za osiguranje transparentnosti, odgovornosti i učinkovitosti u korištenju javnih resursa.

Trgovačka društva doprinose stvaranju bruto društvenog proizvoda te nastavno povećavaju zaposlenost i njihovo je poslovanje značajno za stanovništvo općine kao i za dijelove poslovnog sektora.

Upravljanje dionicama i poslovnim udjelima u trgovačkim društvima podrazumijeva posjedovanje, stjecanje i raspolaganje dionicama i poslovnim udjelima te ostvarivanje svih upravljačkih i imovinskih prava koja pripadaju dioničarima ili članovima društva sukladno propisima koji uređuju trgovačka društva.

Člankom 47. Statuta Općine Gunja („Službeni vjesnik“ Općine Gunja, broj: 01/18, 01/20 i 02/21) definirano je da Općinski načelnik u obavljaju izvršne vlasti:

- imenuje i razrješuje predstavnike Općine Gunja u tijelima javnih ustanova, trgovačkih društava i drugih pravnih osoba iz članka 35. stavka 1. točke 5. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, osim ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

Člankom 29. Statuta Općine Gunja („Službeni vjesnik“ Općine Gunja, broj: 01/18, 01/20 i 02/21) definirano je da Općinsko vijeće:

- osniva javne ustanove, trgovačka društva i druge pravne osobe za obavljanje gospodarskih, društvenih, komunalnih i drugih djelatnosti od interesa Općine.

Jedinice lokalne samouprave uz financijske izvještaje za proračunsku godinu sastavljaju obveznu Bilješku Izvještaj jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave o vlasničkim udjelima/neto imovini u elektroničkom obliku na Obrascu: UDJ.

Općina Gunja ima poslovne udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

Tablica 3. Popis trgovačkih društava u kojima Općina Gunja ima poslovni udio

Red. br.	Opći podaci o trgovačkom društvu				Poslovni udio	
	Naziv	Adresa	OIB	Temeljni kapital (EUR)	%	iznos (EUR)
1.	GUNJANSKA ČISTOĆA d.o.o.	Vladimira Nazora 97, Gunja	46007078487	145.990,00	100,00	145.990,00
2.	CERJANI j.d.o.o.	Vladimira Nazora 97, Gunja	36511150147	1,33	100,00	1,33
3.	Vinkovački vodovod i kanalizacija d.o.o.	Ulica Dragutina Žanića - Karle 47A, Vinkovci	30638414709	47.152.510,00	0,37	174.460,00

Izvor: Sudski registar - Ministarstvo pravosuđa: <https://sudreg.pravosudje.hr>,
https://vvk.hr/o_nama/tijela-drustva/

Temeljem odluke Skupštine Komunalnog trgovačkog društva Gunja d.o.o. (KTD). od 19.12.2024. godine Vinkovačkom vodovodu i kanalizaciji d.o.o. (VVK) je pripojeno Komunalno trgovačko društvo Gunja d.o.o. (KTD). Upis pripajanja proveden je u Trgovačkom sudu u Osijeku 2. siječnja, a objavljen 3. siječnja 2025. godine čime je postupak pripajanja formalno priveden kraju.

Zaključno se može reći da upravljanje poslovnim udjelima općine Gunja u trgovačkim društvima zahtijeva pažljivo planiranje, transparentnost i aktivno uključivanje zajednice. Ove aktivnosti su ključne za osiguranje održivog razvoja i jačanje lokalne ekonomije, čime se poboljšava kvaliteta života građana.

4.3. Analiza upravljanja nekretninama

Odredbama članka 48. Zakona 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) propisane su ovlasti i ograničenja općinskog načelnika i općinskog vijeća po pitanju stjecanja i otuđivanja nekretnina i pokretnina jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i drugom raspolaganju imovinom u skladu s ovim Zakonom, statutom jedinice lokalne samouprave i posebnim propisima.

U obavljanju izvršne vlasti načelnik 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. Ako je taj iznos veći od 132.722,81 €, može odlučivati najviše do 132.722,81 €, a ako je taj iznos manji od 9.290,60 €, može odlučivati najviše do 9.290,60 €.

U slučajevima kad je iznos veći od 132.722,81 € odluku o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te raspolaganju ostalom imovinom donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, jednako tako i kad je iznos veći od 9.290,60 €.

Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i biti usmjerene prema postizanju najboljih rezultata.

Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja imovinom u vlasništvu Općine Gunja („Službeni vjesnik“ Općine Gunja, broj: 5/15) uređuju se uvjeti, način i postupak gospodarenja imovinom u vlasništvu Općine Gunja. Pod pojmom imovina u smislu ove Odluke smatraju se nekretnine i pokretnine u vlasništvu Općine. Pod gospodarenjem imovinom podrazumijeva se stjecanje, otuđivanje, davanje u najam odnosno zakup, korištenje i upravljanje te drugi načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine.

4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima

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

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. Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Odlukom o uvjetima i postupku zakupa i kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Općine Gunja („Službeni vjesnik“ Općine Gunja, broj: 5/15, 6/15) uređuje se: zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Gunja, zakup poslovnih prostora na kojima Općina ima pravo raspolaganja i korištenja i zakup poslovnih prostora pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine, kao i poslovni prostori kojima Općina raspolaže, daju se u zakup putem javnog natječaja. Odluku o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora donosi općinski načelnik, na temelju uvjeta iz Odluke o uvjetima i postupku zakupa i kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Općine Gunja. Iznimno, ugovor o zakupu poslovnog prostora se sklapa bez javnog natječaja u slučaju kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Općina, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i jedinice lokalne područne (regionalne) samouprave, ako je to u cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu. Ugovor o zakupu u ime Općine potpisuje općinski načelnik ili osoba koju ovlasti. Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pisanom obliku koji mora biti potvrđen (solemniziran) od strane javnog bilježnika.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine Gunja mogu se dati na korištenje, bez naknade udrugama građana koje djeluju na području kulture, sporta, odgoja i obrazovanja, kulture mladih i njihovog aktivizma, tehničke kulture, zdravstvene i socijalne skrbi, te svim ostalim neprofitnim udrugama koje su važne za kulturni identitet, razvoj i napredak Općine, te predstavljaju potrebu i interes Općine, bez naknade, van Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Poslovne prostore bez provedbe javnog natječaja Općina Gunja može dati na korištenje bez naknade, trgovačkim društvima čiji je Općina Gunja jedini osnivač i vlasnik, obrazovnim, kulturnim i socijalnim institucijama kojih je Republika Hrvatska odnosno Vlada Republike Hrvatske jedan od osnivača ili suosnivač zajedno s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, te ustanovama kojih je Republika Hrvatska odnosno Vlada Republike Hrvatske jedan od osnivača ili suosnivač zajedno s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je svrha korištenja od posebnog značenja za kulturni, socijalni i obrazovni razvoj Općine Gunja.

Odlukom o davanju na povremeno ili privremeno korištenje poslovnog prostora u objektima u vlasništvu Općine Gunja („Službeni vjesnik“ Općine Gunja, broj: 7/24) uređuju uvjeti i način davanja na povremeno ili privremeno korištenje poslovnog prostora u objektima u vlasništvu Općine Gunja, kao i visina naknade za korištenje.

Pod navedenim poslovnim prostorom iz ove Odluke smatraju se poslovne prostorije koje se nalaze u objektima u vlasništvu Općine Gunja, kako slijedi:

- poslovna prostorija (vijećnica) koja se nalazi u prizemlju zgrade Općine na adresi: Gunja, Vladimira Nazora 317B, površine od 51,5 m²,
- poslovna prostorija (sala) koja se nalazi u prizemlju zgrade Društvenog doma i knjižnice, na adresi: Gunja, Vladimira Nazora 113, površine od 399 m²,
- poslovna prostorija koja se nalazi na adresi u Gunji, Vladimira Nazora 97, prizemlje, sjeverna strana, desno krilo zgrade površine od 32,01 m².

Općina Gunja trenutno raspolaže, odnosno u svom vlasništvu ima poslovne prostore koji su dani u zakup ili na korištenje trećim osobama ili ih Općina koristi za svoje potrebe.

Poslovni prostori Općine navedeni su u sljedećoj tablici:

Tablica 4. Popis poslovnih prostora u vlasništvu Općine Gunja

Re d. br.	Naziv/opis poslovnog prostora	Adresa	Površina (u m ²)	Zakupnik/ Korisnik	Iznos mjesečne zakupnine (u €)
1.	Poslovni prostor (jedna poslovna prostorija)	V. Nazora 97	32,29	Matični ured u Gunji	0,00
2.	Poslovni prostor (dvije poslovne prostorije)	V. Nazora 97	39,63	GUNJANSKA ČISTOĆA d.o.o., GUNJA	151,03
3.	Poslovni prostor (dvije poslovne prostorije)	V. Nazora 97	23,59	GUNJANSKA ČISTOĆA d.o.o., GUNJA	
4.	Poslovni prostor	V. Nazora 97	15,11	CERJANI j.d.o.o. GUNJA	40,11
5.	Poslovni prostor (jedna poslovna prostorija)	V. Nazora 97	19,25	LU "RIS" GUNJA	38,50
6.	Poslovni prostor	V. Nazora 97	24,75	OPĆINA GUNJA	0,00
7.	Poslovni prostor	V. Nazora 97	32,01	OPĆINA GUNJA	0,00
8.	Poslovni prostor	V. Nazora 317B	51,5	OPĆINA GUNJA	0,00
9.	Poslovni prostor	V. Nazora 317B	270,94	OPĆINA GUNJA	0,00
10.	Poslovni prostor	M. Krlježe 16	245	DRUŠTVO OSOBA SA INVALIDITETOM "ZVJEZDICE", Gunja	13,27
11.	Poslovni prostor	Trg. žrtava Domovinskog rata 12	133,3	Dobrovoljno vatrogasno društvo Gunja	13,27
12.	Poslovni prostor	Trg. Ž. Dom. Rata bb (lokal br. 7)	10,93	OPĆINA GUNJA	0,00
13.	Poslovni prostor	V. Nazora 354 (stari Mlin)	400	OPĆINA GUNJA	0,00
14.	Poslovni prostor	Trg bana Šokčevića 5 (SOCIJALNA SAMOPOSŁUG A)	58,86	GRADSKO DRUŠTVO CRVENOG KRIŽA ŽUPANJA	0,00
15.	Poslovni prostor	Vladimira Nazora 113	517,1	OPĆINA GUNJA (DOM KULTURE)	ovisno o potražnji najma sale
16.	Poslovni prostor	Vladimira Nazora 113	291,15	OPĆINA GUNJA (KNJIŽNICA)	0,00
17.	Poslovni prostor	A. M. Reljkovića 13	17341	NOGOMETNI KLUB "JADRAN" GUNJA	19,91
18.	Poslovni prostor	Vladimira Nazora 113	12,7	KULTURNO UMJETNIČKO DRUŠTVO "GRANIČARI" GUNJA	6,64

Izvor: Općina Gunja

Za sve poslovne prostore potrebno je kontinuirano praćenje postojećeg stanja, te kontinuirano voditi brigu o njihovom tekućem održavanju.

Kupoprodaja poslovnog prostora

Općina može poslovni prostor u svom vlasništvu prodati sadašnjem zakupniku, koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema općinskom proračunu, na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje utvrđuje Općinsko vijeće na prijedlog općinskog načelnika.

4.3.2. Analiza upravljanja stambenim objektima

Stanom se, prema Zakonu o najmu stanova („Narodne novine”, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20) 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, praonica rublja, sušionica rublja i slično) mogu biti predmet ugovora o najmu stana, a za njihovo korištenje se plaća posebna naknada.

Pravilnikom o davanju stanova u vlasništvu Općine Gunja u najam („Službeni vjesnik“ Općine Gunja, broj: 2/16) uređuju se:

1. Uvjeti za dobivanje stana u najam;
2. Kriteriji za utvrđivanje Liste reda prvenstva;
3. Postupak i tijela za davanje stanova u najam;
4. Ugovor o najmu stana;
5. Prava i obveze ugovornih strana;
6. Visina najamnine.

Općina Gunja trenutno raspolaže, odnosno u svom vlasništvu ima stambene prostore koje planira opremiti namještajem i dati na upravljanje društvu u vlasništvu Općine Gunja; CERJANI j.d.o.o. radi davanja u povremeni najam u turističke i/ili druge svrhe.

Stambeni prostori Općine su navedeni u sljedećoj tablici:

Tablica 5. Popis stambenih prostora u vlasništvu Općine Gunja

K.O.	Broj čestice	Vrsta vlasništva	Udio vlasništva	Podaci o dozvolama za građenje, uporabna dozvola i sl.	Datum procjene	Ime i prezime/naziv procjenitelja i sjedište	Broj procjemenog elaborata	U funkciji (DA/NE)	Vrijednost u 2024.godini (u eurima)	Vlasnik / upravitelj
Gunja	1083	etažno	1/1	Uporabna dozvola za obnovljenu zgradu na temelju Odluke o obnovi od 11.01.2019.g.	12.08.2020	FULGOR d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu, promet, usluge i vještačenja u graditeljstvu, Županja, M. Gupca 34	P_32_20	NE (neopremljen)	40.828,85	Općina Gunja
Gunja	1083	etažno	1/1	Uporabna dozvola za obnovljenu zgradu na temelju Odluke o obnovi od 11.01.2019.g.	12.08.2020	FULGOR d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu, promet, usluge i vještačenja u graditeljstvu, Županja, M. Gupca 34	P_33_20	NE (neopremljen)	44.008,67	Općina Gunja
Gunja	1083	etažno	1/1	Uporabna dozvola za obnovljenu zgradu na temelju Odluke o obnovi od 11.01.2019.g.	12.08.2020	FULGOR d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu, promet, usluge i vještačenja u graditeljstvu, Županja, M. Gupca 34	P_34_20	NE (neopremljen)	62.324,42	Općina Gunja

Izvor: Općina Gunja

4.3.3. Analiza upravljanja zemljištem

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

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 Općine Gunja.

Neizgrađenim građevinskim zemljištem smatra se zemljište u vlasništvu Općine Gunja koje nije privedeno namjeni, odnosno na kojem nije izgrađena građevina, kao i ono zemljište na kojem Općina Gunja nije započela s uređenjem građevinskog zemljišta sukladno posebnom propisu za gradnju, odnosno radnje na konačnom uređenju prostora.

Poljoprivrednim zemljištem, u smislu Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, broj 20/18, 115/18, 98/19 i 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. Prostornim planom poljoprivredne površine štite se od gradnje koja bi mogla ugroziti njihovu osnovnu poljoprivrednu namjenu.

Na području Općine Gunja postoji ukupno 1938 ha poljoprivrednog zemljišta što predstavlja 62,39% ukupne površine Općine². Odredbama Odluke o agrotehničkim mjerama propisane su agrotehničke mjere u slučajevima u kojima bi propuštanje tih mjera nanijelo štetu poljoprivrednom zemljištu i onemogućilo ili smanjilo poljoprivrednu proizvodnju, mjere za uređenje i održavanje poljoprivrednih rudina te mjere zaštite od požara na poljoprivrednom zemljištu na području Općine Gunja. Navedenim agrotehničkim mjerama smatraju se minimalna razina obrade i održavanja poljoprivrednog zemljišta povoljnim za uzgoj biljaka, sprječavanje zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim raslinjem, suzbijanje organizama štetnih za bilje,

² Sukladno Odluci o agrotehničkim mjerama i mjerama za uređenje i održavanje poljoprivrednih rudina te mjerama zaštite od požara na poljoprivrednom zemljištu na području Općine Gunja („Službeni vjesnik“ Općine Gunja br. 11/19)

gospodarenje biljnim ostacima, održavanje organske tvari i humusa u tlu, održavanje povoljne strukture tla, zaštita od erozije i održavanje plodnosti tla.

Veliki problem oko provedbe agrotehničkih mjera predstavljaju neriješeni imovinsko pravni odnosi, jer su u katastru i zemljišnim knjigama često upisani vlasnici ili posjednici nepoznati ili s nepoznatim adresama.

Općinsko vijeće Općine Gunja na prijedlog općinskog načelnika na svojoj 11. sjednici održanoj dana 11. travnja 2022. godine, donijelo je Odluku o donošenju Izmjena i dopuna Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske za općinu Gunja.

Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države na području Općine Gunja, iznosi: 298,4305 hektara. Maksimalna površina koja se na području Općine Gunja može dati u zakup pojedinoj fizičkoj ili pravnoj osobi iznosi 25 ha. Na području Općine Gunja za zakup poljoprivrednog zemljišta na 25 godina određeno je 297,0784 ha. Na području Općine Gunja nalazi se 0,8333 ha poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske određene za ostale nepoljoprivredne namjene. Katastarske čestice u naturi su u cijelosti ili većim dijelom nerazvrstane ceste odnosno poljski putovi.

Osnovna načela raspolaganja državnim poljoprivrednim zemljištem na području Općine Gunja su:

- Državno poljoprivredno zemljište mora biti u funkciji poljoprivredne proizvodnje uzimajući u obzir tradicijsku proizvodnju gunjanskog kraja i specifičnosti pojedinih poljoprivrednih površina definiranih Programom raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske za Općinu Gunja,
- Općina Gunja sve slobodne površine državnog poljoprivrednog zemljišta odrediti će za zakup odnosno neće prodavati poljoprivredno zemljište u vlasništvu države,
- Prilikom davanja u zakup državnog poljoprivrednog zemljišta poštivati će se odredbe članka 36. Zakona o poljoprivrednom zemljištu i odluke Općine o maksimalnoj površini koja se može dati u zakup pojedinoj pravnoj ili fizičkoj osobi na području Općine Gunja koja je sastavni dio Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske za Općinu Gunja,
- Promjena namjene poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe provoditi će se u skladu s dokumentima prostornog uređenja,
- Preko općinskih službi i nadležnih institucija provodit će se stalni nadzor i poduzimati mjere za nepoštivanje preuzetih obveza za one koji raspolažu državnim poljoprivrednim zemljištem.

Za što učinkovitije upravljanje i raspolaganje zemljištem u vlasništvu Općine podrazumijeva se provođenje postupaka stavljanja zemljišta u funkciju: prodajom, darovanjem, zamjenom, razvrgnućem suvlasničke zajednice nekretnina, osnivanjem

prava građenja, davanjem nekretnine u zakup ili najam, osnivanjem prava služnosti na nekretnini, osnivanjem založnog prava na nekretnini, opterećenjem nekretnine stvarnim teretom te drugim načinima raspolaganja sukladno važećim propisima.

Zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta, putem javnog natječaja, do njegovog privođenja namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom. Ugovor o zakupu sklapa se najduže na rok od 10 godina.

Pravo stvarne služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine može se osnovati između Općine i stjecatelja prava stvarne služnosti ako se kumulativno ispune sljedeći uvjeti:

- ako je to nužno za bolje i korisnije gospodarenje povlasnom nekretninom,
- ako se time bitno ne ograničava korištenje poslužne nekretnine koja je u vlasništvu Općine,
- ako se aktom o zasnivanju služnosti, odredi isplata naknade Općini.

Osnivanje prava stvarne služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine provodi se izravnom pogodbom. Stjecatelj prava stvarne služnosti plaća Općini naknadu za osnivanje prava stvarne služnosti. Iznimno, za osnivanje prava stvarne služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine ne plaća se naknada ako je stjecatelj prava služnosti osoba javnog prava, a služnost se zasniva radi izgradnje infrastrukturnih građevina, sukladno zakonu kojim se uređuju imovinskopravni odnosi u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

Odluku o osnivanju prava stvarne služnosti i visini naknade za osnivanje tog prava donosi općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine. Za određivanje visine naknade nadležno tijelo (općinsko vijeće ili općinski načelnik) može tražiti procjenu ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke. O zasnivanju služnosti Općina i stjecatelj prava stvarne služnosti sklapaju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze, a isti mora biti u pisanom obliku.

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Općine osniva se na način i pod pretpostavkama propisanim Zakonom. Pravo građenja na zemljištu u vlasništvu Općine može se zasnovati ugovorom koji mora biti u pisanom obliku. Odluku o osnivanju prava građenja i visini naknade koju plaća nositelj prava građenja donosi općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine. Iznimno, pravo građenja može se osnovati i bez naknade, kada to pravo stječu osobe javnog prava radi izgradnje infrastrukturnih građevina, u skladu sa zakonom kojim se uređuju imovinskopravni odnosi u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina, te u drugim slučajevima kada nadležno tijelo Općine ocijeni da bi to bilo povoljnije u konkretnoj situaciji.

Osnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu Općine. Pod interesom Općine smatra se i interes trgovačkih društava, ustanova i drugih pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine. Odluku o osnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Općine donosi općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine.

Poduzetnička zona

Od 2001.godine provode se programi Vlade za poticanje malog gospodarstva, te je donesen i Zakon o unaprjeđenju poduzetničke infrastrukture („Narodne novine“, broj 93/13, 114/13, 41/14, 57/18 i 138/21) u kojemu su u članku 2., stavcima 2. i 3. definirani pojam i cilj unaprjeđenja poduzetničke infrastrukture u Republici Hrvatskoj.

Poduzetničke zone su sukladno Zakonu definirane kao infrastrukturno opremljena područja određena prostornim planovima, namijenjena obavljanju određenih vrsta poduzetničkih, odnosno gospodarskih aktivnosti. Njihova osnovna karakteristika je zajedničko korištenje infrastrukturno opremljenog i organiziranog prostora od strane poduzetnika kojima se poslovanjem unutar poduzetničke zone omogućuje racionalizacija poslovanja i korištenje raspoloživih resursa poduzetničke zone zajedno s ostalim korisnicima poduzetničke zone.

Poslovna zona „Velebit“ u Gunji nalazi se u sjevernom dijelu građevinskog područja naselja Gunja, uz trasu postojeće županijske ceste ŽC 4172. Pristup do Poslovne zone „Velebit“ osiguran je naprijed navedenom županijskom cestom i postojećom nerazvrstanom cestom uz zapadni rub zone zahvata. Ukupna površina Poslovne zone „Velebit“ iznosi 20,33 ha. Općina Gunja je 16.07.2020. godine sklopila Okvirni sporazum s Izvođačem radova za nabavu radova na izgradnji gospodarske zone Velebit s ciljem sklapanja okvirnog sporazuma s jednim gospodarskim subjektom na razdoblje do četiri godine. Radi se o prvoj fazi izgradnje poslovne zone.

Urbanističkim planom uređenja gospodarske zone „Velebit“ utvrđene su osnovne namjene prostora Poslovne zone „Velebit“, a to su:

1. Gospodarska namjena (G),
2. Reciklažno dvorište (RD),
3. Zaštitne zelene površine (Z),
4. Vodne površine (V),
5. Površina infrastrukturnih sustava (IS 1),
6. Prometne površine.

Površina gospodarske namjene zauzima najviše površine unutar obuhvata Poslovne zone „Velebit“ (15,4 ha odnosno 76,48 % površine). Na površini gospodarske namjene moguća je gradnja osnovnih građevina proizvodne, poslovne, skladišne, poljoprivredne, ugostiteljsko-turističke namjene i komunalno-servisnih građevina za

gospodarenje otpadom, te pratećih građevina koje mogu biti smještene u sklopu osnovne građevine ili samostojeće. U studenom 2020. godine obilježen je početak gradnje komunalne infrastrukture u poslovnoj zoni Velebit u Gunji, a prva faza izgradnje završena je krajem 2024. godine. Poslovna zona Velebit jedan je od strateških projekata Općine koji bi trebao omogućiti nove investicije i otvaranje novih radnih mjesta neophodnih Gunji i ovome dijelu Hrvatske.

4.3.4. Analiza upravljanja sportskim objektima

Općina Gunja u travnju 2020. godine izradila je dokument „Analiza upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima u vlasništvu Općine Gunja“ u kojem se analiziraju i vrednuju učinci upravljanja i korištenja nogometnih stadiona i igrališta radi utvrđivanja učinkovitosti upravljanja i korištenja, utvrđivanja i rješavanja problema u vezi s upravljanjem i korištenjem, utvrđivanja utjecaja upravljanja i korištenja na lokalnu zajednicu te utvrđivanja načina na koje se upravljanje i korištenje nogometnih stadiona i igrališta može unaprijediti. Uvedeni su i primjenjuju se kriteriji i pokazatelji učinkovitosti i načela učinkovitog upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima i drugom imovinom u vlasništvu lokalnih jedinica, s ciljem što učinkovitijeg upravljanja i raspolaganja.

Odlukom o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Općine Gunja („Službeni vjesnik“ Općine Gunja, broj: 11/18) uređuje se način upravljanja i korištenja javnih sportskih građevina i drugih sportskih građevina u vlasništvu Općine Gunja.

Javnim sportskim građevinama smatraju se građevine koje su u vlasništvu Općine Gunja te se trajno koriste u izvođenju programa javnih potreba u sportu. Sportskim građevinama smatraju se uređene i opremljene površine i građevine koje su u vlasništvu Općine Gunja u kojima se provode sportske aktivnosti, a koje osim općih uvjeta propisanih posebnim propisima za te građevine zadovoljavaju i posebne uvjete u skladu s odredbama Zakona o sportu.

Ovisno o značenju za sport Općine Gunja i načinu upravljanja, javne sportske građevine i druge sportske građevine u vlasništvu Općine Gunja su:

- stadion Gunja koji se nalazi u Gunji, A. M. Reljkovića 13, izgrađen na kč.br. 1159/1, upisano u zk.ul.br. 3285, K.O. Gunja

U sljedećoj tablici dani su podaci o nogometnom stadionu na području Općine Gunja te o vlasništvu nad njim, prema stanju u zemljišnim knjigama.

Tablica 6. Podaci o nogometnom stadionu na području Općine Gunja te o vlasništvu nad njim, prema stanju u zemljišnim knjigama

Evidencije o nogometnom stadionu u vlasništvu Općine Gunja					
Br. Čestice	Katastarska općina	Površina u m ²	Naziv	Lokacija	Vlasništvo prema stanju u zemljišnim knjigama
1159/1	Gunja	17.363	Stadion Luka Šokčević Šaljapin	Antuna Matije Reljkovića 13, Gunja	Javno dobro u općoj uporabi, neotuđivo vlasništvo Općine Gunja

Izvor: Općina Gunja

Jedina sportska građevina koja je u vlasništvu Općine Gunja je stadion i igralište u Gunji. Općina Gunja je nogometno igralište dodijelila na korištenje nogometnom klubu na temelju Ugovora o privremenom korištenju Općinskog prostora potpisanom 17.08.2018. između Općine Gunja i Nogometnog kluba „Jadran“ Gunja.

Slika 1. Nogometni stadion "Luka Šokčević Šaljapin"



Izvor: Općina Gunja

Dana 21.05.2015. godine između HNS-a i Općine Gunja sklopljen je Ugovor o uređenju i obnovi igrališta u vlasništvu Općine. Općina Gunja kao vlasnik nogometnog stadiona s pripadajućim terenom za igru dopušta HNS-u da uredi i obnovi teren za igru na stadionu sukladno izvedbenom projektu koji je sastavni dio ovog Ugovora. Predmetni stadion izgrađen je zahvaljujući Ugovoru sklopljenom 02.09.2015. između navedenih strana vezan za uređenje njihovih međusobnih odnosa glede izgradnje novog stadiona.

Općinsko vijeće Općine Gunja na svojoj sjednici održanoj dana 27. prosinca 2018. godine, donijelo je Odluku o imenovanju nogometnog stadiona u Gunji. Ovom odlukom imenuje se javna građevina športsko-rekreacijske namjene - stadion Gunja, sagrađen

na građevnoj čestici k.č.br. 1159/1, k.o. Gunja, u Gunji, Antuna Matije Reljkovića 13 kao: Stadion „LUKA ŠOKČEVIĆ ŠALJAPIN“.

U poslove upravljanja sportskim građevinama ubrajaju se osobito sljedeći poslovi:

1. redovito održavanje, tekuće i investicijsko sportske građevine u građevinskom i funkcionalnom smislu, prema namjeni građevine, a posebno za provođenje programa javnih potreba u sportu Općine Gunja;
2. davanje u zakup ili podzakup dijelova sportske građevine za obavljanje sportske djelatnosti;
3. davanje u zakup ili podzakup poslovnog prostora u okviru sportske građevine, sukladno propisima;
4. primjerena zaštita sportske građevine;
5. određivanje i provođenje unutarnjeg reda u sportskoj građevini;
6. primjerno osiguranje sportske građevine;
7. obavljanje povremenih i godišnjih pregleda sportske građevine radi utvrđivanja njezinog stanja u građevinskom i funkcionalnom smislu;
8. kontrola korištenja sportske građevine sukladno sklopljenim ugovorima;
9. donošenje godišnjeg programa upravljanja sportskom građevinom;
10. popravci na sportskoj građevini, preuređenje, dogradnja, nadogradnja i izgradnja sportske građevine;
11. drugi poslovi koji, prema posebnim propisima, se odnose na upravljanje sportskim građevinama.

Način upravljanja i korištenja sportskih građevina uređuje se ovisno o njihovom značenju za sport općine Gunja i provođenju programa javnih potreba u sportu Općine Gunja. Upravljanje javnim sportskim građevinama Općina Gunja može povjeriti i sportskim klubovima, ustanovama i trgovačkim društvima registriranim za obavljanje sportske djelatnosti upravljanja i održavanja sportskih građevina.

Sportske građevine, koje nisu povjerene na upravljanje i održavanje sportskim klubovima, ustanovama i trgovačkim društvima registriranim za obavljanje sportske djelatnosti upravljanja i održavanja sportskih građevina, daju se u zakup ili na privremeno korištenje.

Način upravljanja i korištenja sportskih građevina koje se povjeravaju sportskim klubovima, ustanovama i trgovačkim društvima registriranim za obavljanje sportske djelatnosti upravljanja i održavanja sportskih građevina, uređuje se Ugovorom o povjeravanju na upravljanje sportske građevine.

Sportske se građevine daju u zakup javnim natječajem sportskim klubovima, ustanovama i trgovačkim društvima registriranim za obavljanje sportske djelatnosti. Natječaj raspisuje načelnik Općine Gunja, a kriteriji i uvjeti definiraju se svakim natječajem zasebno sukladno odredbama Odluke o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Općine Gunja.

Sportske se građevine daju na upravljanje i u zakup u svrhu obavljanja sportske djelatnosti, u skladu s namjenom sportske građevine. Zakupnik i Upravitelj su dužni nadležnom Jedinostvenom upravnom odjelu Općine Gunja dostaviti na suglasnost godišnji program korištenja građevine koji mora biti sukladan godišnjem Programu javnih potreba u sportu na području općine Gunja.

Sportske se građevine daju u zakup na vrijeme do 10 (deset) godina, uz mogućnost produljenja zakupa ukoliko zakupnik poštuje odredbe Odluke o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Općine Gunja i ugovora. Vrijeme zakupa može se odrediti i na rok duži od 10 godina u slučaju znatnijih ulaganja u sportsku građevinu, ali ne duži od 20 godina. O zakupu sportske građevine sklapa se ugovor. Ugovor o zakupu sportske građevine sklapa načelnik Općine Gunja.

Jedinostveni upravni odjel Općine Gunja nadzire:

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

4.3.5. Analiza neprocijenjenih nekretnina

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

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

Općina Gunja će vršiti procjenu nekretnina u trenutku kada se za to ukaže potreba odnosno kod ažuriranja popisa i vrijednosti imovine. Ukoliko se ukaže potreba za davanje u zakup ili prodaju nekretnine tada će se provesti procjena koju će obavljati ovlašteni sudski vještak. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom.

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
9. građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza.

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

Odlukom o komunalnim djelatnostima na području Općine Gunja („Službeni vjesnik“ Općine Gunja, broj: 02/19) određeni su organizacijski oblici obavljanja komunalnih djelatnosti. Komunalne djelatnosti na području Općine Gunja obavljaju:

1. trgovačka društva koje osniva Općina Gunja i u kojima Općina Gunja ima sve dionice odnosno udjele
2. pravne ili fizičke osobe na temelju ugovora o obavljanju komunalnih djelatnosti.

Na području Općine Gunja obavljaju se slijedeće komunalne djelatnosti kojima se osigurava održavanje i/ili građenje komunalne infrastrukture:

1. održavanje nerazvrstanih cesta
2. održavanje javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima
3. održavanje građevina javne odvodnje oborinskih voda
4. održavanje javnih zelenih površina
5. održavanje građevina, uređaja i predmeta javne namjene
6. održavanje groblja
7. održavanje čistoće javnih površina
8. održavanje javne rasvjete.

Na području Općine Gunja obavljaju se slijedeće uslužne komunalne djelatnosti:

1. usluge javnih tržnica na malo
2. usluge ukopa pokojnika
3. obavljanje dimnjačarskih poslova.

Općina Gunja usvojila je dokument „Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom Općine Gunja“ koji je donesen u skladu s preporukama navedenih u Izvješću o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja komunalnom infrastrukturom u vlasništvu jedinica lokalne samouprave na području Vukovarsko-srijemske županije. Općina Gunja u Analizi upravljanja komunalnom infrastrukturom utvrđuje ciljeve te kriterije kojima se pospješuje pronalaženje optimalnih rješenja kojima će dugoročno očuvati komunalno gospodarstvo te analizirati i vrednovati učinke upravljanja i korištenja komunalne infrastrukture radi utvrđivanja učinkovitosti upravljanja.

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.

Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Općine Gunja („Službeni vjesnik Općine Gunja“, broj: 05/18) uređuje se upravljanje, građenje, rekonstrukcija i održavanje nerazvrstanih cesta na području Općine Gunja, financiranje, kontrola i nadzor nad izvođenjem radova te mjere za zaštitu nerazvrstanih cesta.

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

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

Nerazvrstanim cestama upravlja Općina Gunja. Jedinstveni upravni odjel Općine Gunja vodi jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama na području Općine, sukladno posebnim propisima.

Nerazvrstana cesta postaje javno dobro u općoj uporabi pravomoćnošću uporabne dozvole odnosno izdavanjem drugog akta na temelju kojeg je dopuštena uporaba građevine sukladno posebnom propisu. Nerazvrstana cesta upisuje se u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Gunja. Poslove knjigovodstvenog evidentiranja nerazvrstanih cesta kao imovine Općine te poslove u vezi stjecanja stvarnih prava na nerazvrstanim cestama kao i poslove evidentiranja nerazvrstanih cesta kod nadležnog ureda za katastar i upis nerazvrstanih cesta u zemljišne knjige obavlja Jedinstveni upravni odjel Općine Gunja.

Građenje i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta obavlja se na način propisan za obavljanje komunalnih djelatnosti sukladno propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Građenje i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta obavlja se sukladno Programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, a na temelju tehničke dokumentacije, propisa o gradnji i prostornog plana.

Održavanje nerazvrstanih cesta obavlja se na način propisan za obavljanje komunalnih djelatnosti sukladno propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Poslovi održavanja nerazvrstanih cesta obavljaju se sukladno Programu održavanja komunalne infrastrukture. Komunalnu djelatnost održavanja nerazvrstanih cesta na području Općine Gunja obavlja Gunjanska čistoća d.o.o.

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

Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima su trгови, 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.

Javne prometne površine moraju biti uređene i održavane na način da osiguravaju normalno i sigurno funkcioniranje prometa. Gunjanska čistoća d.o.o. obavlja komunalnu djelatnost održavanja javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima.

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

4.4.3. Javna parkirališta

Javna parkirališta su uređene javne površine koje se koriste za parkiranje motornih vozila i/ili drugih cestovnih vozila s pripadajućom opremom na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Tablica 7. Komunalna infrastruktura – javna parkirališta

Red. br.	Naziv komunalne infrastrukture	k.č.br.	Vrsta komunalne infrastrukture	Površina (m ²)	Vlasništvo (upravljanje)
1.	Parkiralište (parkiralište, cesta, dvorište, javna zgrada k.b.111) dio k.č.1090	1090	Javna parkirališta	557	Općina Gunja

Izvor: Općina Gunja

4.4.4. Javne zelene površine

Javne zelene površine su parkovi, drvoređi, živice, cvjetnjaci, travnjaci, skupine ili pojedinačna stabla, dječja igrališta s pripadajućom opremom, javni športski i rekreacijski prostori, zelene površine uz ceste i ulice, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste odnosno ulice i sl.

Tablica 8. Komunalna infrastruktura – javne zelene površine

Red. br.	Naziv komunalne infrastrukture	k.č.br.	Vrsta komunalne infrastrukture	Površina (m ²)	Vlasništvo (upravljanje)
1.	Javna zelena površina (put)	475	Javna površina	730	Javno dobro u općoj uporabi, neotuđivo vlasništvo općine Gunja
2.	Javna zelena površina (put)	476	Javna površina	1535	Javno dobro u općoj uporabi, neotuđivo vlasništvo općine Gunja
3.	Javna površina (trafostanica)	247/3	Javna površina	16	Javno dobro u općoj uporabi, neotuđivo vlasništvo općine Gunja
4.	Miroslava Krleže put	2444/73	Javna zelena površina	3062	Javno dobro u općoj uporabi, neotuđivo vlasništvo općine Gunja

Izvor: Općina Gunja

Javne zelene površine uređuju se sukladno prostornom planu i programu održavanja komunalne infrastrukture. Javne zelene površine moraju se redovito održavati, tako da svojim izgledom uljepšavaju naselje i služe svrsi za koju su namijenjene. Gunjanska čistoća d.o.o. obavlja komunalnu djelatnost održavanja javnih zelenih površina.

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 svi drugi poslovi potrebni za održavanje tih površina.

4.4.5. Građevine i uređaji javne namjene

Građevine i uređaji javne namjene su nadstrešnice na stajalištima javnog prometa, javni zdenci, vodoskoci, 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.

Komunalnu djelatnost održavanja građevina, uređaja i predmeta javne namjene obavlja pravna ili fizička osoba na temelju pisanog ugovora o povjeravanju obavljanja komunalnih djelatnosti.

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

4.4.6. Javna rasvjeta

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.

Površine javne namjene moraju imati javnu rasvjetu. Javna rasvjeta mora biti izvedena u skladu sa suvremenom svjetlosnom tehnikom, uzimajući u obzir značaj pojedinih dijelova Općine Gunja i pojedinih površina javne namjene, prometa i potreba građana.

Objekti, uređaji i oprema javne rasvjete moraju se redovito održavati. Pod održavanjem javne rasvjete podrazumijeva se upravljanje i održavanje instalacija javne rasvjete, uključujući podmirivanje troškova električne energije, za rasvjetljavanje površina javne namjene. Radovi na sustavu javne rasvjete izvode se da bi sustav bio u potpunoj funkcionalnosti.

Prema evidenciji komunalne infrastrukture na području Općine Gunja postoji 645 rasvjetnih stupova. Komunalnu djelatnost održavanja javne rasvjete obavlja pravna ili fizička osoba na temelju pisanog ugovora o povjeravanju obavljanja komunalnih djelatnosti.

4.4.7. 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.

Odlukom o upravljanju grobljima na području Općine Gunja („Službeni vjesnik“ Općine Gunja, broj: 06/17) uređuje upravljanje grobljima i obavljanje komunalne djelatnosti održavanja groblja na području Općine Gunja, a posebice:

- način i uvjeti upravljanja grobljima,
- mjerila i način dodjeljivanja i ustupanja grobnih mjesta na korištenje, vremenski razmaci ukopa i popunjavanja grobnih mjesta te način ukopa nepoznatih osoba,
- održavanje i uređivanje groblja te uklanjanje otpada,
- uvjeti i mjerila za plaćanje naknade kod dodjele grobnih mjesta i godišnje naknade za korištenje grobnog mjesta,
- način i uvjeti korištenja groblja.

Groblja su komunalni objekti u vlasništvu Općine Gunja na čijem području se i nalaze. Općina Gunja ima čak tri groblja, dva katolička i jedno muslimansko, a novo mezarje je u izgradnji.

Tablica 9. Komunalna infrastruktura – groblja i krematoriji na grobljima

Red. br.	Naziv komunalne infrastrukture	Oznaka zemljišta	k.č.br.	Vrsta komunalne infrastrukture	Površina (m ²)	Vlasništvo (upravljanje)
1.	Ante Starčevića Crkva k.č. 284/1	Ante Starčevića Crkva Groblje	284/1	Crkva	59	Javno dobro u općoj uporabi, neotuđivo vlasništvo općine Gunja
2.	Ante Starčevića Groblje k.č.284/1	Ante Starčevića Crkva Groblje	284/1	Groblje	8763	Javno dobro u općoj uporabi, neotuđivo vlasništvo općine Gunja
3.	Ante Starčevića Groblje k.č.154	Ante Starčevića Groblje	154	Groblje	5808	Javno dobro u općoj uporabi, neotuđivo vlasništvo općine Gunja
4.	Šumanovci groblje, kapelica, zgrada (opće) k.č.10/1	Šumanovci Groblje Kapelica Zgrada (opće)	10/1	Groblje	8019	Javno dobro u općoj uporabi, neotuđivo vlasništvo općine Gunja

Izvor: Općina Gunja

Grobljima upravlja trgovačko društvo u vlasništvu Općine Gunja i to: „GUNJANSKA ČISTOĆA“ d.o.o., Gunja, Vladimira Nazora 97. Pod upravljanjem grobljem podrazumijeva se dodjela grobnih mjesta, poslovi uređenja, održavanja i rekonstrukcije

grobља (promjena površine, razmještaj putova i slično) na način koji odgovara tehničkim i sanitarnim uvjetima, uz posebno uvažavanje brige o zaštiti okoliša te poslovi ukopa umrlih osoba.

Osim navedenih poslova pod upravljanjem grobljem podrazumijevaju se i:

- poslovi naplaćivanja naknade za dodijeljeno grobno mjesto, naknade za korištenje grobnih mjesta i naknade za privremeni ukop,
- poslovi vođenja grobnih očevidnika i registar umrlih osoba,
- upravni i drugi poslovi propisani zakonom i Odlukom o upravljanju grobljima na području Općine Gunja.

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.

U Općini Gunja se javlja problem nedostatka grobnih mjesta, a općinska vlast poduzima potrebne aktivnosti kako bi se osigurao dodatan prostor za pokop pokojnika.

Općinsko vijeće Općine Gunja, na sjednici održanoj 29. srpnja 2024. godine donijelo je Odluku o donošenju Urbanističkog plana uređenja groblja „Šumanovci“ u Gunji te Odluku o donošenju Urbanističkog plana uređenja groblja „Mezarje“ u Gunji. Navedeni urbanistički planovi doneseni su s ciljem pravilnog planiranja i organizacije prostora groblja. Urbanistički plan uređenja groblja je važan alat za osiguranje funkcionalnosti, estetike i održivosti groblja.

4.5. Ošasna imovina

U slučajevima kad ostavitelj nema nasljednika ili su se ostaviteljevi nasljednici odrekli nasljedstva, temeljem Zakona o nasljeđivanju („Narodne novine”, broj 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15, 14/19) ostaviteljeve nekretnine, pokretnine i s njima izjednačena prava prelaze na Općinu Gunja ako se iste nalaze na području Općine Gunja odnosno ako je ostavitelj u trenutku smrti imao prebivalište na području Općine Gunja (ošasna imovina).

Temeljem odredbi navedenog Zakona nasljednik (u konkretnom slučaju Općina Gunja) odgovara za ostaviteljeve dugove do visine vrijednosti naslijeđene imovine, a pravo zahtijevati ostavinu kao nasljednik ostavitelja prema poštenom posjedniku (Općini Gunja) koji također tvrdi da na nju ima pravo kao nasljednik zastarijeva za godinu dana od kada je nasljednik saznao za svoje pravo i za posjednika ostavine, a najkasnije za deset godina računajući za zakonskog nasljednika od smrti ostaviteljeve, a za oporučnog nasljednika od proglašenja oporuke.

Dakle, slijedom navedenih zakonskih odredbi Općina Gunja kao poštenu posjednik imovinom koju je stekao kao ošasnu treba 10 godina upravljati pažnjom dobrog domaćina, a tek protekom 10 godina od smrti ostaviteljeve istom može raspolagati na način da je eventualno otuđi, odnosno proda.

U svrhu izbjegavanja nepotrebnih troškova, prije pravomoćnosti rješenja o nasljeđivanju pa čak i prije pisanja rješenja potrebno je i moguće saznati stanje imovine, odnosno što sve ulazi u ošasnu imovinu (pokretnine i nekretnine), a opet sve sukladno članku 139. Zakona o nasljeđivanju. Naime, u dogovoru s Javnobilježničkom komorom moguće je ishoditi obavijesti od javnih bilježnika o stanju ošasne imovine prije pravomoćnosti rješenja. Radi izbjegavanja mogućih utuženja od strane vjerovnika, u trenutku pravomoćnosti rješenja Općina Gunja dostavlja vjerovnicima rješenje u kojem se decidirano navodi vrijednost stečene imovine kojom Općina Gunja odgovara za nastale dugove iza pokojnog. Ovakvo postupanje u kojem bi se ispravno i na vrijeme utvrdila vrijednost naslijeđene imovine zahtijeva valjanu koordinaciju svih mjerodavnih službi i odjela.

Prethodno opisanim načinom postupanja omogućava se Općini Gunja postupanje u predmetnom spisu, trenutno i pravovremeno sprječava vjerovnike da od Općine Gunja potražuju dugovanja s kamatama koja su nastala iza pokojnog, a koja proizlaze iz rješenja o nasljeđivanju. Osim toga, na taj se način smanjuju i sudski troškovi povezani s predmetnim sudskim postupkom, kao i ostali troškovi (npr. javnobilježnički). U konačnici time se smanjuje i broj predmetnih spisa vezanih za ošasnu imovinu.

Ošasna imovina opterećuje proračun Općine Gunja, kako zbog velikih troškova (plaćanja dugova ostavitelja, javnobilježničkih pristojbi), tako i zbog nemogućnosti stavljanja u funkciju (manjinski suvlasnički udio).

4.6. 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 665 eura),
- 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.

4.7. Vođenje evidencija o imovini

Baza podataka o nekretninama oslanja se na točne i detaljne podatke preuzete iz katastra nekretnina i zemljišnih knjiga. Neki od tih podataka su stalni i rijetko se mijenjaju (oznaka katastarske čestice, površina, adresa, opis, prostorno planska namjena) dok su ostali podaci (financijski rezultati, prihodi, izdaci, korisnici, trenutna namjena) podložni češćim promjenama.

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.

Jedna od pretpostavki učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom je uspostava registra imovine kojim će se ostvariti transparentnost u upravljanju imovinom. Općina Gunja ima ustrojen Registar imovine te se isti ovisno o promjenama, redovito ažurira/nadopunjuje. Registar imovine je sveobuhvatna evidencija imovine u vlasništvu ili na upravljanju Općine. Registar se vodi u elektronskom obliku. Registar vodi i redovito ažurira Jedinstveni upravni odjel.

Općina Gunja je sukladno kategorizaciji prema članku 59., a na temelju članka 63. Zakona o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20, 145/24) ustrojila i vodi evidenciju komunalne infrastrukture. Registar komunalne infrastrukture potrebno je kontinuirano nadopunjavati podacima o neevidentiranoj komunalnoj infrastrukturi do njezina potpunog evidentiranja te i dalje poduzimati aktivnosti radi upisa komunalne infrastrukture u zemljišne knjige i evidentiranja u katastru.

Nadležno upravno tijelo Općine Gunja dužno je voditi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Općine, poduzimati odgovarajuće radnje i mjere radi sređivanja zemljišnoknjižnog stanja nekretnina te druge potrebne mjere radi zaštite imovinskih prava Općine. Nadležno upravno tijelo Općine Gunja dužno je voditi ažurnu evidenciju o naplati prihoda s osnova davanja nekretnina u vlasništvu Općine u najam, zakup ili po bilo kojoj drugoj osnovi, na korištenje i upravljanje trećim osobama.

Općina Gunja vodi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Općine. Evidentirane nekretnine knjigovodstveno se iskazuju u analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine. Popis imovine i obveza mora se sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance. Općina Gunja izvršila je popis imovine sa stanjem na dan 31.12. 2024. godine.

Središnji registar državne imovine uređen je Zakonom o Središnjem registru državne imovine (Narodne Novine, broj 112/18) s ciljem evidencije, uvida u opseg i strukturu pojavnih oblika državne imovine, učinkovitijeg upravljanja i nadzor nad raspolaganjem i stanjem državne imovine, kvalitetnijeg i bržeg donošenja odluka o upravljanju i raspolaganju državnom imovinom te praćenja koristi i učinaka upravljanja pojavnim oblicima državne imovine.

Sukladno članku 7. Zakona Vlada Republike Hrvatske donijela je Uredbu o Središnjem registru državne imovine (Narodne Novine, broj 3/20) kojom je pobliže uređeno ustrojstvo i način vođenja, sadržaj Središnjeg registra, način prikupljanja podataka i utvrđeni podaci koji se javno objavljuju.

Sukladno navedenom Zakonu, pod pojmom državne imovine podrazumijeva se sva nefinancijska i financijska imovina države, i to: imovina u vlasništvu Republike Hrvatske, imovina jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave i imovina pravnih osoba s javnim ovlastima te pojavni oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje (u daljnjem tekstu: državna imovina), bez obzira na visinu vlasničkih udjela.

Obveznici su dužni:

- voditi svoju evidenciju o pojavnim oblicima državne imovine kojom upravljaju, raspolažu ili im je dana na korištenje, neovisno o nositelju vlasničkih prava te imovine,
- dostaviti i unijeti podatke o pojavnim oblicima državne imovine kojom upravljaju ili raspolažu u Središnji registar, uz naznaku isprave na temelju koje je upis, promjena ili brisanje izvršeno.

Općina Gunja je imenovala odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka te je dostavila i unijela podatke o pojavnim oblicima državne imovine kojom upravlja ili raspolaže u Središnji registar državne imovine, uz naznaku isprave na temelju koje je upis, promjena ili brisanje izvršeno.

4.8. Raspolaganje nekretninama u državnom vlasništvu bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave

Članak 28. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine”, broj 155/23) sadrži odredbe koje se odnose na rješavanje imovinskopravnih odnosa Republike Hrvatske s jedinicama lokalne ili područne (regionalne) samouprave na nekretninama javne namjene.

Kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske, neizgrađenim građevinskim zemljištem, građevinama i zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine, stanovima i poslovnim prostorima može se raspolagati i bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova čiji je osnivač Republike Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Raspolaganje se provodi na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ili ustanove čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, na koje se prenosi ono pravo kojim se postiže ista svrha, a koje je najpovoljnije za Republiku Hrvatsku.

Raspolaganje u korist jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave provodi se posebno u svrhu:

- ostvarenja projekata izgradnje poduzetničke infrastrukture odnosno poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija u skladu sa zakonom kojim se uređuje unaprjeđenje poduzetničke infrastrukture;
- provođenja projekata i planova zaštite prirode, očuvanja i/ili obnove bioraznolikosti odnosno projekata poučavanja o zaštiti prirode, istraživanja i posjećivanja zaštićenih područja prirode;
- ostvarenja projekata ulaganja u skladu s posebnim zakonom;
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, građevina socijalne skrbi, groblja, parkirališta, sportskih građevina, građevina za smještaj i zaštitu životinja, muzeja, memorijalnih centara i drugih sličnih građevina kojima se povećava kvaliteta života građana na području jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave;
- ostvarenja projekata izgradnje poslovne i druge infrastrukture od osobitog značaja za gospodarski razvoj;
- provođenja programa stambenog zbrinjavanja i društveno poticane stanogradnje;
- provođenja programa integracije osoba s invaliditetom u društvo;

- provođenja programa demografske obnove;
- provođenja planova gospodarenja otpadom;
- provođenja operativnih programa Vlade Republike Hrvatske za nacionalne manjine.

Raspolaganje u korist ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave provodi se u svrhu ostvarenja projekata od društvenog i gospodarskog značaja, kojima se pridonosi ostvarenju ciljeva Planova razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave odnosno akata strateškog planiranja Republike Hrvatske.

Općina Gunja je zatražila od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine raspolaganje za sljedeće nekretnine:

Tablica 10. Nekretnine za koje je Općina Gunja zatražila raspolaganje od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

Naziv/opis nekretnine	Površina	Namjena
kč.br. 2488/2, K.O. Gunja	9804 m ²	Izgradnja novog groblja mezarja

Izvor: Općina Gunja

4.9. Rješavanje imovinskopravnih odnosa s Republikom Hrvatskom na nekretninama javne namjene

Članak 61. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine”, broj 155/23) sadrži odredbe koje se odnose na rješavanje imovinskopravnih odnosa Republike Hrvatske s jedinicama lokalne ili područne (regionalne) samouprave na nekretninama javne namjene.

Nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske i koje su na dan 1. siječnja 2017. koristile škole, domovi zdravlja, bolnice i druge ustanove kojima su osnivači jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i koje se koriste u obrazovne i zdravstvene svrhe te groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, uređena parkirališta, dječja igrališta, sportske građevine sukladno posebnom propisu kojim se uređuje sport, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice i javne stube na temelju ovoga Zakona upisat će se u vlasništvo jedinca lokalne ili područne (regionalne) samouprave na čijem području se nalaze odnosno u vlasništvo ustanove koja ih koristi ili njima upravlja i koja je vlasništvo nekretnine stekla na temelju posebnog propisa.

Ministarstvo će izdati ispravu podobnu za upis prava vlasništva na navedenim nekretninama jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno ustanovi sukladno pravodobno podnesenim zahtjevima. Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno ustanove dužne su provesti sve pripremne i

provedbene postupke uključujući i formiranje građevinskih čestica radi upisa vlasništva na nekretninama u zemljišne knjige. Troškove tih postupaka snose jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave odnosno ustanove.

Općina Gunja je zatražila od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine darovanje za sljedeće nekretnine:

Tablica 11. Nekretnine za koje je Općina Gunja zatražila darovanje od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

Naziv/opis nekretnine	Površina	Namjena
kč.br. 2488/2, K.O. Gunja	9804 m ²	Izgradnja novog groblja mezarja

Izvor: Općina Gunja

Da bi se Općini Gunja darovala navedena nekretnina za izgradnju novog muslimanskog groblja (mezarja) bilo je potrebno izgraditi pristupni put te ishoditi građevinsku dozvolu za izgradnju mezarja. Pristupni put je napravljen, a u tijeku je ishođenje građevinske dozvole. Nakon toga Općina Gunja će dostaviti dodatnu dokumentaciju (građevinsku dozvolu) kao dopunu zahtjeva za darovanje predmetne nekretnine. S obzirom na procijenjenu vrijednost predmetne čestice, darovanje je sada u nadležnosti Vukovarsko-srijemske Županije.

4.10. 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, 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 u ovom Zakonu.

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

Općina Gunja nema imovine u povratu, odnosno nije podnosila zahtjeve za povrat/naknadu za oduzetu imovinu.

4.11. Klasifikacija imovine

Koncept funkcionalne klasifikacije nekretnina, temeljen na pozitivnim međunarodnim i domaćim iskustvima u procesima unapređenja modela upravljanja imovinom JLS-ova³, 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.

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 tj. sve one nekretnine koje je Općina kao svoje diskrecijsko pravo u mogućnosti dati na korištenje nevladinom sektoru, političkim strankama, kulturnim i sportskim udrugama, pa i građanima, uvažavajući njihove potrebe sukladno svojim fiskalnim mogućnostima),
- C.** imovina za ostvarenje prihoda (imovina koja ima prvenstveno ulogu ostvarivanja prihoda i predstavlja sve one nekretnine koje Općini trenutno nisu potrebne za obavljanje nadležnosti iz svojeg djelokruga, te su „višak“ imovine).

Značajan broj jedinica imovine iz pojedinih portfelja može imati različitu klasifikacijsku funkciju. Tako npr. jedan poslovni prostor može biti u skupini A – kada se radi o prostoru za potrebe lokalne samouprave; može biti u skupini B – kada se koristi za potrebe udruga civilnog društva ili pak u skupini C – kada se radi o poslovnom prostoru namijenjenom za zakup pod tržišnim uvjetima.

Principi za optimalno raspolaganje OBVEZNOM imovinom (A):

- povećanje djelotvorne namjene objekata
- minimiziranje operativnih troškova
- definiranje najbolje namjene jedinice imovine izradom cost-benefit analize, kako bi se opravdala namjena određene jedinice imovine za potrebe Općine.

Principi za optimalno raspolaganje DISKRECIJSKOM imovinom (B):

- identificirati, analizirati i minimizirati subvencije u vezi s imovinom
- korisnici trebaju sudjelovati ili pak sami održavati imovinu

³ 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

- utvrđivanje odgovornosti korisnika i Općine za održavanje imovine, te alokaciju troškova i prihoda
- praćenje upotrebe nekretnine radi moguće zamjene odnosno realokacije
- podjela prostorija između više korisnika
- Općina mora biti sigurna da su plaćeni porezi i troškovi osiguranja, te da je imovina dobro održavana (nenajavljeni pregledi i kontrole).

Principi za optimalno raspolaganje PRIHODOVNOM imovinom (C):

- iznajmljivanje imovine prema najboljoj upotrebi, radi ostvarivanja maksimalnih prihoda
- prodaja jedinica imovine s lošim financijskim rezultatima radi ostvarenja jednokratnih prihoda u proračun Općine
- smanjenje troškova održavanja i obveza za jedinice imovine koje nije moguće iznajmiti ili prodati.

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)

4.12. 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 nekretninama i pokretninama (imovinom) kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije.

Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama (imovinom) sadržavati će detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine.

Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama (imovinom) donositi će se do 31. prosinca tekuće godine za sljedeću godinu.

Općina Gunja izradila je Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama (imovinom) u vlasništvu Općine Gunja za 2025. godinu.

5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2026. DO 2032. GODINE

5.1. Vizija

Vizija je inspirativno viđenje odnosno deklaracija koja definira ono što se želi postići u dugoročnom razdoblju te služi kao jasan vodič za odabir ciljeva i postupaka djelovanja. Vizija predstavlja sliku idealne budućnosti, jasnu predodžbu budućih događaja, kao i dugoročni željeni rezultat unutar kojeg zaposlenici imaju zadatak identificirati i rješavati probleme koji stoje na putu njezina ostvarenja. Uspješna vizija ima značajke realnosti i koherentnosti, kroz koju se jasno utvrđuju glavni strateški ciljevi i očekivani rezultati strategije.

Vizija Općine Gunja u području upravljanja imovinom:

VIZIJA

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

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

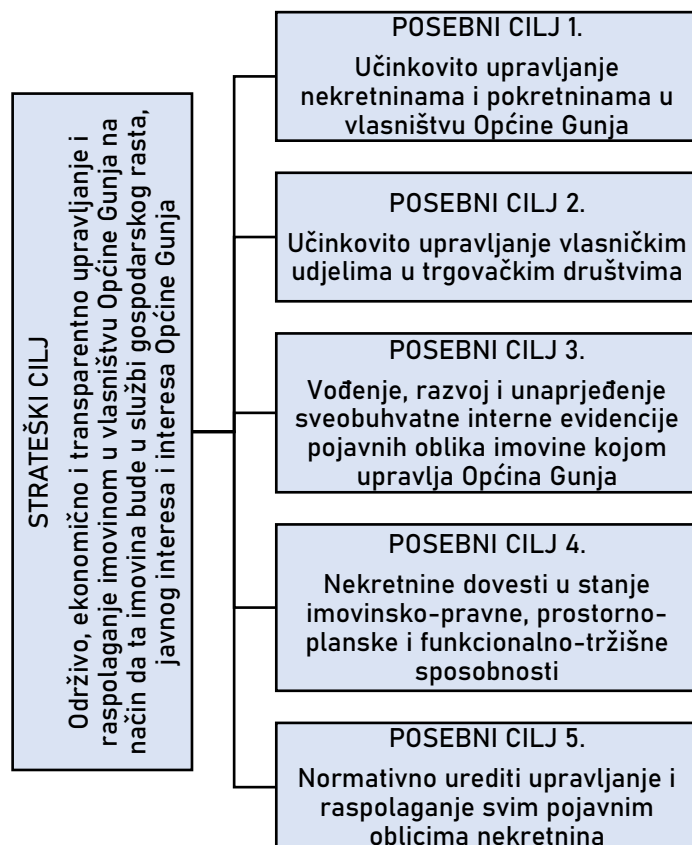
Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Gunja kroz jedan ključni, dugoročni strateški cilj:

STRATEŠKI CILJ

Održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Gunja na način da ta imovina bude u službi gospodarskog rasta, javnog interesa i interesa Općine Gunja

5.3. Posebni ciljevi

Posebni ciljevi su skup ciljeva koji detaljnije razrađuju strateške ciljeve i u kojima su definirane mjere za ispunjenje tih ciljeva. U razdoblju od 2026. do 2032. godine određuju sljedeći posebni ciljevi:



Posebni cilj 1.: Učinkovito upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Gunja

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

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

Učinkovito upravljanje pokretninama zahtijeva kombinaciju dobro osmišljenih mjera i jasno definiranih pokazatelja koji omogućuju praćenje uspješnosti. Redovito praćenje

i prilagodba strategija ključni su za postizanje dugoročnih ciljeva i optimizaciju troškova.

Redovito ažuriranje evidencije pokretnina ključno je za osiguranje točnosti podataka i olakšavanje praćenja imovine. Ovaj proces omogućuje organizacijama da imaju jasnu sliku o stanju svoje imovine, što je od vitalnog značaja za donošenje informiranih odluka.

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

Tablica 12. Mjere, pokazatelji ishoda i učinka za posebni cilj 1.

Posebni cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje posebni cilj	Pokazatelji ishoda za posebni cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Učinkovito upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Gunja	Održavanje pokretnina kako bi se očuvala njihova vrijednost i optimizirali troškovi	Optimalno i održivo upravljanje pokretninama s ciljem smanjenja troškova te učinkovitijim korištenjem resursa	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Gunja
	Redovito ažuriranje evidencije pokretnina kako bi se osigurala točnost podataka i olakšalo praćenje		
	Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina putem prodaje	Optimalno i održivo upravljanje nekretninama s ciljem smanjenja troškova te povećanja prihoda	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Općine Gunja
	Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine		

Posebni cilj 2.: Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima

Trgovačka društva u kojima Općina Gunja ima vlasnički udio, vrlo su važna za zapošljavanje te znatno pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti, posebno stoga što pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra.

Podizanje kvalitete upravljanja u trgovačkim društvima presudno je važno za osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Općine Gunja. Potrebno je kontinuirano vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina ima vlasnički udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama.

Tablica 13. Mjere, pokazatelji ishoda i učinka za posebni cilj 2.

Posebni cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje posebni cilj	Pokazatelji ishoda za posebni 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 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 Gunja
			Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Općine Gunja

Posebni cilj 3.: Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Gunja

Sveobuhvatna interna evidencija pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Gunja 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.

Potrebno je ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine, kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini s kojom Općina Gunja raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama i za donošenje planskih dokumenata.

Ustrojavanje registra imovine Općine Gunja, 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 Gunja.

Tablica 14. Mjere, pokazatelji ishoda i učinka za posebni cilj 3.

Posebni cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje posebni cilj	Pokazatelji ishoda za posebni cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Gunja	Funkcionalna uspostava evidencije općinske imovine	Učinkovitost i transparentnost u upravljanju imovinom te bolji nadzor nad stanjem imovine	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Gunja
			Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Općine Gunja

Posebni cilj 4.: Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti

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

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

Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, Ministarstva financija iz siječnja 2018., (<https://mfin.gov.hr/istaknute teme/drzavna-riznica/racunovodstvo/upute-nalozi-i-ostalo/179>) propisan je postupak procjene vrijednosti neevidentirane imovine koji su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne provesti u okviru redovnog postupka ažuriranja poslovnih knjiga i osiguranja realnosti svojih financijskih izvještaja.

Sukladno Uputi, postupak procjene neevidentirane imovine provodi se:

- internom procjenom (po radnom povjerenstvu na temelju aproksimativne usporedne metode koristeći dostupne informacije s tržišta, od Porezne uprave, iz katastra i iz drugih izvora),
- po ovlaštenom procjenitelju (u iznimnim slučajevima kad je imovina u postupku otuđenja, zamjene i slično) te
- u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune/0,13 eura po fiksnom tečaju konverzije 7,5345 (za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano niti moguće procjenjivati, kao što je imovina koja spada u kategoriju kulturno-povijesne baštine, neotuđivih prirodnih bogatstava, nekih infrastrukturnih objekata i slično).

Općina Gunja će u narednom razdoblju osnovati Interno procjeniteljsko povjerenstvo za knjigovodstveno usklađenje vrijednosti imovine kojim će se odrediti članovi povjerenstva. Zadatak Internog procjeniteljskog povjerenstva biti će: revidiranje vrijednosti ranije procijenjenih jedinica imovine, definiranje procedura za internu procjenu različitih pojava oblika imovine, definiranje prioritetne imovine za internu procjenu.

Tablica 15. Mjere, pokazatelji ishoda i učinka za posebni cilj 4.

Posebni cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje posebni cilj	Pokazatelji ishoda za posebni 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 Gunja
	Procjena potencijala imovine Općine Gunja - 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 Općine Gunja
	Osnivanje internog procjeniteljskog povjerenstva za knjigovodstveno usklađenje vrijednosti imovine i uspostava pravila (metode) procjene	Osnovano interno procjeniteljsko povjerenstvo kojim su se odredili članovi i zadaci povjerenstva, a koje svoj rad temelji na jasno uspostavljenim pravilima (metodama) procjene	

Posebni cilj 5.: 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 i raspolaganja imovinom, kojom se definiraju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice
- donošenjem godišnjih planova upravljanja nekretninama i pokretninama (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.

Tablica 16. Mjere, pokazatelji ishoda i učinka za posebni cilj 5.

Posebni cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje posebni cilj	Pokazatelji ishoda za posebni 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	Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje općinskom imovinom	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Gunja
	Donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Općine Gunja

5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva

Prikaz smjernica za ostvarenje posebnih ciljeva u razdoblju od 2026. do 2032. godine:

- ✓ neprestani rad na detektiranju i uknjižbi jedinica imovine u vlasništvu Općine Gunja koje do sada nisu bile evidentirane kao općinska imovina,
- ✓ konstantno ažuriranje postojećeg registra imovine,
- ✓ ažuriranje i vođenje evidencije komunalne infrastrukture kojom upravlja Općina Gunja u skladu sa Zakonom o komunalnom gospodarstvu,
- ✓ usklađivati podatke u zemljišnim knjigama sa podacima u katastru radi utvrđivanja stvarnog stanja na terenu i s ciljem učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja i raspolaganja,
- ✓ povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
- ✓ voditi brigu o interesima Općine Gunja kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije,
- ✓ težiti da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost,
- ✓ stjecati vlasništvo nad nekretninama namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture kojih vlasnici ne mogu biti privatne osobe,
- ✓ žurno rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
- ✓ odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Gunja temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- ✓ popisati sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- ✓ poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime dalje upravlja i raspolaže sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Općine,
- ✓ upisati svu komunalnu infrastrukturu kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Gunja,
- ✓ planirati redovite preglede i održavanje pokretnina kako bi se produžio njihov vijek trajanja i osigurala funkcionalnost,
- ✓ redovito analizirati troškove povezane s pokretninama, uključujući troškove održavanja, osiguranja i eventualne troškove zamjene,
- ✓ vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina Gunja ima vlasnički/poslovni udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama,
- ✓ pojedinačno ocjenjivanje ekonomske koristi imovine,
- ✓ procjenjivanje imovine te njeno iskazivanje u knjigovodstvu Općine Gunja,
- ✓ procjenu potencijala imovine Općine Gunja 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,
- ✓ donijeti zaključak/odluku o osnivanju internog procjeniteljskog povjerenstva,
- ✓ odrediti članove internog procjeniteljskog povjerenstva,
- ✓ definirati zadatke članova internog procjeniteljskog povjerenstva,
- ✓ izraditi plan interne procjene,
- ✓ definirati prioritetnu imovinu za internu procjenu,
- ✓ utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Gunja 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 prostori koji su potrebni Općini budu stavljeni u funkciju koja će služiti racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem,
- ✓ sredstva ostvarena prodajom i najmom stambenih prostora u vlasništvu Općine koristiti za gradnju, odnosno kupnju stambenih prostora, investicijsko i tekuće održavanje stambenih prostora, te podmirivanje obveza Općine u svezi s vlasništvom i korištenjem stambenih prostora i nekretnina u vlasništvu Općine,
- ✓ propisati procedure kojima treba urediti poslove upravljanja i raspolaganja imovinom, propisati ovlasti i nadležnosti zaposlenika te unaprijediti sustav unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju imovinom,
- ✓ redovito pregledavati imovinu radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- ✓ redovito održavati imovinu kako bi se spriječilo propadanje i osigurala dugotrajnost,
- ✓ pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom,
- ✓ donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom,
- ✓ na službenoj web stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Gunja,
- ✓ osigurati transparentnost u upravljanju imovinom kroz redovito izvještavanje i uključivanje građana u procese donošenja odluka. To može uključivati javne rasprave i savjetovanja kako bi se prikupili stavovi i prijedlozi lokalne zajednice,
- ✓ kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi pojavnici oblici imovine u vlasništvu Općine Gunja,
- ✓ čuvanje zapisa (dokumentacije) o nekretninama,
- ✓ zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- ✓ uključivanje ekoloških kriterija u upravljanje imovinom, s ciljem očuvanja prirodnih resursa i promicanja održivog razvoja,

- ✓ kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na područje raspolaganja i upravljanja imovinom.

5.5. Smjernice za upravljanje rizicima u području upravljanja imovinom

Upravljanje imovinom uključuje različite vrste rizika koji mogu utjecati na financijsku stabilnost, operativnu učinkovitost, pravnu usklađenost i reputaciju organizacije. U nastavku su detaljno opisani navedeni rizici:

Red. br.	Vrsta rizika	Opis	Vjerojatnost nastanka	Učinak nastanka	Mjere za otklanjanje
1.	Financijski rizik	Financijski rizik odnosi se na mogućnost gubitka zbog nepredviđenih troškova, lošeg upravljanja proračunom ili promjena u ekonomskim uvjetima (povećanje troškova održavanja, smanjenje prihoda od imovine ili nepredviđene investicije)	Srednja	Veliki	Redovito praćenje troškova i prihoda povezanih s imovinom Uspostava rezervnog fonda za hitne slučajeve Osiguranje imovine kako bi se smanjio financijski gubitak u slučaju štete
2.	Operativni rizik	Operativni rizik uključuje kvarove, neodržavanje ili nepravilno korištenje imovine, što može dovesti do smanjenja funkcionalnosti ili povećanja troškova	Visoka	Srednji	Uvođenje redovitog preventivnog održavanja Korištenje softvera za praćenje stanja imovine Edukacija zaposlenika o pravilnom korištenju i održavanju imovine

3.	Pravni rizik	Pravni rizik odnosi se na neusklađenost s važećim zakonima i propisima, što može rezultirati kaznama, pravnim sporovima ili gubitkom imovine	Mala	Veliki	Redovito praćenje zakonskih promjena Angažiranje pravnih stručnjaka za savjetovanje Provođenje periodičnih revizija usklađenosti s propisima
4.	Ekološki rizik	Ekološki rizik uključuje štete uzrokovane prirodnim nepogodama, klimatskim promjenama ili neodrživim praksama upravljanja imovinom	Srednja	Veliki	Osiguranje imovine protiv prirodnih nepogoda Korištenje održivih materijala i tehnologija Izrada kriznih planova za hitne situacije
5.	Reputacijski rizik	Reputacijski rizik odnosi se na negativan utjecaj na ugled organizacije zbog lošeg upravljanja imovinom, što može smanjiti povjerenje dionika i korisnika	Mala	Srednji	Transparentno upravljanje imovinom i redovito izvještavanje dionika Uvođenje standarda kvalitete u upravljanju imovinom Brzo i učinkovito rješavanje problema i pritužbi

Detaljna analiza rizika omogućuje organizacijama da prepoznaju potencijalne probleme i poduzmu proaktivne mjere za njihovo smanjenje. Primjena ovih mjera osigurava dugoročnu održivost, sigurnost i učinkovitost upravljanja imovinom.

6. ZAKLJUČAK

Upravljanje i raspolaganje imovinom nije samo tehnički proces, već strateški pristup koji omogućuje jedinici lokalne samouprave da odgovori na potrebe svojih građana, podrži gospodarski rast i osigura dugoročnu održivost. Implementacija strategije zahtijeva kontinuirano praćenje, prilagodbu i suradnju svih dionika kako bi se postigli postavljeni ciljevi i maksimizirala korist za zajednicu.

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.

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

Uspješna implementacija svih posebnih ciljeva i smjernica za ostvarivanje posebnih ciljeva doprinijet će realizaciji strateškog cilja čiji su pokazatelji učinka jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Gunja te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom ključna je za osiguranje održivog razvoja i poboljšanje kvalitete života građana. Kroz učinkovito upravljanje imovinom, općina može ostvariti svoje ciljeve i zadovoljiti potrebe lokalne zajednice.

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 Gunja te kako je Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom za razdoblje 2026.-2032. usmjerena ka sustavnom, razvidnom, optimalnom i dugoročno održivom upravljanju imovinom, temeljenom na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.