

REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
OPĆINA TOVARNIK

**STRATEGIJA UPRAVLJANJA
IMOVINOM U VLASNIŠTVU
OPĆINE TOVARNIK
ZA RAZDOBLJE
2024.-2030. GODINE**

Tovarnik, studeni 2023.

SADRŽAJ

1. UVODNA RAZMATRANJA	4
2. NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR	6
2.1. Zakoni i propisi u području upravljanja imovinom	6
2.2. Obuhvat pojavnih oblika općinske imovine	10
2.3. Načela upravljanja općinskom imovinom	11
3. ANALIZA TRENUTNOG STANJA IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE TOVARNIK	12
3.1. Analiza upravljanja imovinom u pojavnom obliku dionica i poslovnih udjela	12
3.2. Analiza - pojavni oblici nekretnina u vlasništvu Općine Tovarnik	15
3.3. Analiza - poslovni prostori, kuće i stanovi u vlasništvu Općine Tovarnik	16
3.4. Analiza - građevinsko i poljoprivredno zemljište u vlasništvu Općine Tovarnik	23
3.5. Analiza - nekretnine u vlasništvu Općine Tovarnik namijenjene prodaji i kupovini	25
3.6. Analiza - neprocijenjene nekretnine u vlasništvu Općine Tovarnik	25
3.7. Analiza zahtjeva za darovanje nekretnina upućenih Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine	26
3.8. Stanje dokumentacije o nekretninama	26
3.9. Analiza - ostala imovina i koncesije	27
3.9.1. Mineralne sirovine	27
3.9.2. Poljoprivredno zemljište	28
3.10. Zaključak o trenutnom stanju općinske imovine	28
4. STRATEŠKI SMJER UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM	30
4.1. Vizija vezana za upravljanje općinskom imovinom	30
4.2. Strateški cilj upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Tovarnik	31
5. RAZVOJ STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE TOVARNIK	32
5.1. Poseban cilj 1.1. Efikasno upravljanje i raspolaganje pojavnim oblicima nekretnina u općinskom vlasništvu	33
5.2. Poseban cilj 1.2. Upravljanje trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Tovarnik	34
5.3. Poseban cilj 1.3. Iznošenje prijedloga i usvajanje novih odluka i akata u pogledu postupanja s imovinom Općine Tovarnik	34
5.4. Poseban cilj 1.4. Priprema, izrada i informiranje o realizaciji akata strateškog planiranja	35
5.5. Poseban cilj 1.5. Unaprjeđenje aspekta ljudskog kadra te informacijsko-komunikacijske tehnologije u Općini Tovarnik	36
6. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA	37

POPIS TABLICA

<i>Tablica 1. Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Tovarnik</i>	<i>12</i>
<i>Tablica 2. Podaci o poslovnim prostorima, kućama i stanovima u zakupu i korištenju poslovnog prostora, kuća/stanova u vlasništvu Općine Tovarnik</i>	<i>16</i>
<i>Tablica 3. Nekretnine za koje Općina Tovarnik planira kupovinu</i>	<i>25</i>
<i>Tablica 4. Nekretnine za koje Općina Tovarnik planira prodaju</i>	<i>25</i>
<i>Tablica 5. Razvoj Posebnog cilja 1.1. Efikasno upravljanje i raspolaganje pojavnim oblicima nekretnina u općinskom vlasništvu</i>	<i>33</i>
<i>Tablica 6. Razvoj Posebnog cilja 1.2. Upravljanje trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Tovarnik</i>	<i>34</i>
<i>Tablica 7. Razvoj Posebnog cilja 1.3. Iznošenje prijedloga i usvajanje novih odluka i akata u pogledu postupanja s imovinom Općine Tovarnik.....</i>	<i>35</i>
<i>Tablica 8. Razvoj Posebnog cilja 1.4. Priprema, izrada i informiranje o realizaciji akata strateškog planiranja</i>	<i>35</i>
<i>Tablica 9. Razvoj Posebnog cilja 1.5. Unaprjeđenje aspekta ljudskog kadra te informacijsko- komunikacijske tehnologije u Općini Tovarnik.....</i>	<i>36</i>

POPIS SLIKA

<i>Slika 1. Strateški smjer upravljanja općinskom imovinom</i>	<i>30</i>
<i>Slika 2. Razvoj strateškog cilja upravljanja imovinom</i>	<i>32</i>

1. UVODNA RAZMATRANJA

Strategiju upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Tovarnik za razdoblje od 2024. do 2030. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Općinsko vijeće. Strategija uporište pronalazi u Strategiji upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. do 2025. godine u Izvješću o obavljenoj reviziji i u odredbama odluka donesenih u vezi s upravljanjem imovinom.

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

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

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

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

Prema Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) propisano je da lokalne jedinice, osim financijskim sredstvima (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima), upravljaju i raspoložu pokretninama i nekretninama (upravne zgrade, stanovi, poslovni prostori, objekti komunalne infrastrukture, školski, zdravstveni, kulturni i sportski objekti, igrališta i druge nekretnine).

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

2019. - 2025. («Narodne novine«, broj 96/19) navedeno je da za upravljanje i raspolaganje imovinom lokalnih jedinica potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

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

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

Izradom Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Tovarnik razdoblje od 2016. do 2021. godine, Općina se oslanjala na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 76/13) i načelima koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom, kao i na Strategiju razvoja općine Tovarnik za razdoblje 2016. - 2020. godine. Izradom ove Strategije, Općina će se voditi preporukama iz Izvješća o obavljenoj reviziji koja sadrži nalaz i preporuke.

2. NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

2.1. Zakoni i propisi u području upravljanja imovinom

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

❖ Ustav i Zakoni:

- Ustav Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),
- Zakon o arhivskom gradivu i arhivima (»Narodne novine«, broj 61/18, 98/19),
- Zakon o cestama (»Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23),
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20),
- Zakon o najmu stanova (»Narodne novine«, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20),
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (»Narodne novine«, broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19),
- Zakon o središnjem registru državne imovine (»Narodne novine« broj 112/18)
- Zakon o obrani (»Narodne novine«, broj 73/13, 75/15, 27/16, 110/17, 30/18, 70/19),
- Zakon o obveznim odnosima (»Narodne novine«, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22),
- Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje (»Narodne novine«, broj 78/15, 118/18, 110/19),
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (»Narodne novine«, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, broj 112/18),
- Zakon o Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave (»Narodne novine«, broj 18/13, 127/13, 74/14, 98/19, 41/21),
- Zakon o gradnji (»Narodne novine«, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o građevinskoj inspekciji (»Narodne novine«, broj 153/13),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (»Narodne novine«, broj 74/14, 69/17, 98/19),
- Zakon o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 120/16, 114/22),

- Zakon o javno-privatnom partnerstvu (»Narodne novine«, broj 78/12, 152/14, 114/18),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine«, broj 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o koncesijama (»Narodne novine«, broj 69/17, 107/20),
- Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (»Narodne novine«, broj 50/20),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine«, broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom i prekršajem (»Narodne novine«, broj 145/10, 70/17),
- Zakon o poticanju ulaganja (»Narodne novine«, broj 63/22),
- Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (»Narodne novine«, broj 121/17, 98/19, 84/21),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 78/15, 102/19),
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 123/17, 151/22),
- Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 29/18, 114/18),
- Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita (»Narodne novine«, broj 31/11),
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (»Narodne novine«, broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 02/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02),
- Zakon o proračunu (»Narodne novine«, broj 144/21),
- Zakon o prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23),
- Zakon o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19, 83/23),
- Zakon o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika (»Narodne novine«, broj 52/18, 52/19, 30/21),
- Zakon o šumama (»Narodne novine«, broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20),
- Zakon o trgovačkim društvima (»Narodne novine«, broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23),
- Zakon o tržištu kapitala (»Narodne novine«, broj 65/18, 17/20, 83/21, 151/22),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18),
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (»Narodne novine«, broj 80/11, 144/21),
- Zakon o Vladi Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 150/11, 119/14, 93/16, 116/18, 80/22),

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
- Zakon o ustanovama (»Narodne novine«, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19, 151/22),
- Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstva i drugih središnjih tijela državne uprave (»Narodne novine«, broj 93/16, 104/16, 116/18, 127/19),
- Zakon o vodama (»Narodne novine«, broj 66/19, 84/21, 47/23),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15, 112/18),
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (»Narodne novine«, broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22),
- Zakon o zaštiti okoliša (»Narodne novine«, broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18, 118/18),
- Zakon o zaštiti na radu (»Narodne novine«, broj 71/14, 118/14, 154/14, 94/18, 96/18),
- Zakon o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, broj 63/19, 128/22).

❖ **Podzakonski propisi i drugi akti:**

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (»Narodne novine«, broj 88/17, 90/20, 01/21, 45/21),
- Pravilnik o evidencijama u arhivima (»Narodne novine«, broj 19/23),
- Pravilnik o geodetskom projektu (»Narodne novine«, broj 12/14, 56/14),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (»Narodne novine«, broj 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22),
- Pravilnik o katastarskoj izmjeri i tehničkoj reambulaciji (»Narodne novine«, broj 59/20),
- Pravilnik o katastru zemljišta (»Narodne novine«, broj 84/07, 148/09),
- Pravilnik o korištenju javnog arhivskog gradiva (»Narodne novine«, broj 121/19),
- Pravilnik o kontroli energetskog certifikata zgrade i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (»Narodne novine«, broj 73/15, 54/20),
- Pravilnik o kontroli projekata (»Narodne novine«, broj 32/14, 72/20),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 105/15),
- Pravilnik o načinu provedbe stručnog nadzora građenja, obrascu, uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika te o sadržaju završnog izvješća nadzornog inženjera (»Narodne novine«, broj 131/21),
- Pravilnik o obveznom sadržaju idejnog projekta (»Narodne novine«, broj 118/19),
- Pravilnik o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina (»Narodne novine«, broj 118/19),

- Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (»Narodne novine«, broj 12/23),
- Pravilnik o osobama ovlaštenim za energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (»Narodne novine«, broj 73/15, 133/15, 60/20),
- Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima (»Narodne novine«, broj 86/07, 148/09),
- Pravilnik o potrebnim znanjima iz područja upravljanja projektima (»Narodne novine«, broj 85/15),
- Pravilnik o predaji arhivskog gradiva arhivima (»Narodne novine«, broj 90/02),
- Pravilnik o registru koncesija (»Narodne novine«, broj 01/18),
- Pravilnik o registru prostornih jedinica (»Narodne novine«, broj 37/20),
- Pravilnik o tehničkom pregledu građevine (»Narodne novine«, broj 46/18, 98/19),
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje ovlaštenja za kontrolu projekata (»Narodne novine«, broj 32/14, 69/14, 27/15),
- Pravilnik o uvjetima smještaja, opreme, zaštite i obrade arhivskog gradiva, broju i strukturi stručnog osoblja arhiva (»Narodne novine«, broj 121/19),
- Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste (»Narodne novine«, broj 53/02, 20/17),
- Pravilnik o nadzoru nad provedbom Zakona o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 65/17),
- Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 95/18),
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 95/18),
- Uredba o standardnim obrascima za koncesije i njihovoj objavi (»Narodne novine«, broj 100/17),
- Uredba o izgledu i sadržaju standardnih obrazaca i objavama koncesija (»Narodne novine«, broj 20/13),
- Uredba o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 137/12, 78/15),
- Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba (»Narodne novine«, broj 127/13),
- Uredba o načinima raspolaganja dionicama i udjelima (»Narodne novine« broj 95/18),
- Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine« broj 127/13),
- Uredba o objavama javne nabave (»Narodne novine«, broj 10/12),
- Uredba o obveznom sadržaju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 24/14),

- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu osnivanja prava građenja i prava služnosti (»Narodne novine«, broj 95/18),
- Uredba o poticanju ulaganja (»Narodne novine«, broj 156/22),
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 74/14),
- Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 28/19),
- Uredba o raspolaganju nekretninama koje se daju na korištenje tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna te drugim osobama (»Narodne novine«, broj 80/11),
- Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba (»Narodne novine«, broj 127/13),
- Uredba o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20),
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (»Narodne novine«, broj 40/97, 117/05),
- Naputak o izradi nacрта akata u postupku izdavanja akata na temelju Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji te provedbi tih postupaka elektroničkim putem (»Narodne novine«, broj 56/14),
- Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Republike Hrvatske na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro (Povjerenstvo VRH 30/06/15).

2.2. Obuhvat pojavnih oblika općinske imovine

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

❖ Općina u svom vlasništvu ima slijedeći portfelj imovine:

- poljoprivredno zemljište,
- građevinsko zemljište
- šume i šumska zemljišta,
- poslovni prostor (za potrebe općine i za iznajmljivanje),
- stanove,
- javne površine i prostore (ulice, trgove, zelene površine, prometnice, biciklističke staze, javne površine za iznajmljivanje, dječja igrališta i parkirališta),
- ceste,
- sportske objekte,
- kulturne objekte i kulturna dobra
- komunalnu infrastrukturu
- imovinu u obliku dionica i/ili poslovnih udjela u trgovačkim društvima,

- prihodi proračuna koji se ostvaruju na temelju naplaćivanja naknada za korištenje imovine,
- potraživanja prema fizičkim i pravnim osobama,
- ostale pojavne oblike imovine u vlasništvu.

❖ **Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:**

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

2.3. Načela upravljanja općinskom imovinom

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

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

3. ANALIZA TRENUTNOG STANJA IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE TOVARNIK

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

❖ Zakonski okvir:

- Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18) ,
- Zakon o trgovačkim društvima (»Narodne novine«, broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 78/15, 102/19).

Odlukom o podjeli sredstava, prava i obveza javnih poduzeća, VINKOVAČKI VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o. Vinkovci, POLET d.o.o. Vinkovci, NOVOSTI d.o.o. Vinkovci i GTG d.o.o. Vinkovci na pravne sljedbenike bivše Općine Vinkovci, KLASA: 940-01/95-01/80, URBROJ: 515-96-10 od 15.03.1996. godine, Općina Tovarnik je stekla udjele u vlasništvu trgovačkih društava kako je navedeno u tablici 1. Kao manjiski vlasnik ne može utjecati na poslovanje istih, no uredno prisustvuje godišnjim Skupštinama društava. Za prodajom udjela ne postoji interes Općine.

Općina Tovarnik je suvlasnik tvrtke CENTAR KOMPETENCIJA - HRANA I BIOEKONOMIJA d.o.o. Stari Jankovci, koja je osnovana u listopadu 2019. godine.

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

	TRGOVAČKO DRUŠTVO	TEMELJNI KAPITAL U EUR	% VLASNIŠTVA
1.	CENTAR KOMPETENCIJA - HRANA I BIOEKONOMIJA d.o.o. Stari Jankovci za proizvodnju i usluge Dr. Franje Tuđmana 13, 32241 Stari Jankovci OIB: 55854174156	2.654,46	50
2.	VINKOVAČKI VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o. Vinkovci za skupljanje, pročišćavanje i distribuciju vode Dragutina Žanića - Karle 47A, 32100 Vinkovci OIB: 30638414709	44.701.227,69	1,08
3.	POLET d.o.o. Vinkovci za cestovni prijevoz putnika i prateće djelatnosti u prometu Trg Kralja Tomislava 1, 32100 Vinkovci OIB: 49026633125	3.180.250,85	0,78

4.	NOVOSTI d.o.o. Vinkovci novinsko i radio-informativno društvo Jurja Dalmatinca 29, 32100 Vinkovci OIB: 64415267112	171.039,88	0,58
5.	GTG d.o.o. Vinkovci za upravljanje grobljem, tržnicama na malo i proizvodnju, distribuciju i opskrbu toplinskom energijom Blok tržnica 21, 32100 Vinkovci OIB: 10215081461	1.115.415,75	0,32

Izvor: Sudski registar Trgovačkog suda, Ministarstvo pravosuđa RH

CENTAR KOMPETENCIJA - HRANA I BIOEKONOMIJA d.o.o. registriran je za djelatnost ostalo istraživanje i eksperimentalni razvoj u prirodnim, tehničkim i tehnološkim znanostima (72.19). CENTAR KOMPETENCIJA - HRANA I BIOEKONOMIJA d.o.o. je u privatnom vlasništvu. Temeljni kapital poslovnog subjekta financiran je 100% domaćim kapitalom, a u prethodnom razdoblju nije mijenjao iznos temeljnog kapitala. CENTAR KOMPETENCIJA - HRANA I BIOEKONOMIJA d.o.o. je 2022. ostvario ukupni godišnji prihod u iznosu od 16.723,07 € što predstavlja relativnu promjenu ukupnih prihoda od 16.324,90 € u odnosu na prethodno razdoblje kada je poslovni subjekt ostvario ukupne godišnje prihode u iznosu od 398,17 €. Poslovni subjekt je tekuće godine poslovao s gubitkom, dok je prethodne godine poslovao s neto dobiti. CENTAR KOMPETENCIJA - HRANA I BIOEKONOMIJA d.o.o. je u 2022. ostvario neto rezultat poslovanja u iznosu od -676,09 € dok je ostvarena neto marža iznosila -4,04%. Poslovni subjekt CENTAR KOMPETENCIJA - HRANA I BIOEKONOMIJA d.o.o. u 2022. povećavao je broj zaposlenih, a imao je 2 zaposlenika. (Izvor: Podaci dostupni na službenoj Internet stranici Sudskog registra Republike Hrvatske u Financijskom izvješću GFI-POD izvještaj za 2022. godinu. CENTAR KOMPETENCIJA - HRANA I BIOEKONOMIJA d.o.o. Stari Jankovci, Izvješće poslodstva za 2022. godinu).

VINKOVAČKI VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o. registriran je za djelatnost skupljanje, pročišćavanje i opskrba vodom (36.00). VINKOVAČKI VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o. je u državnom vlasništvu. Temeljni kapital poslovnog subjekta financiran je 100% domaćim kapitalom, a u prethodnom razdoblju nije mijenjao iznos temeljnog kapitala. VINKOVAČKI VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o. je 2022. ostvario ukupni godišnji prihod u iznosu od 9.517.043,07 € što predstavlja relativnu promjenu ukupnih prihoda od 761.764,55 € u odnosu na prethodno razdoblje kada je poslovni subjekt ostvario ukupne godišnje prihode u iznosu od 8.755.278,52 €. Poslovni subjekt je tokom posljednje dvije godine poslovao s gubitkom. VINKOVAČKI VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o. je u 2022. ostvario neto rezultat poslovanja u iznosu od -952.976,84 € dok je ostvarena neto marža iznosila -10,01%. Poslovni subjekt Vinkovački vodovod i kanalizacija d.o.o. u 2022. smanjivao je broj zaposlenih, a imao je 233 zaposlenika. (Izvor: Podaci dostupni na službenoj Internet stranici Sudskog registra Republike Hrvatske u Financijskom izvješću GFI-POD izvještaj za 2022. godinu. VINKOVAČKI VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o. Vinkovci, Izvješće poslodstva za 2022. godinu).

POLET d.o.o. registriran je za djelatnost ostali kopneni prijevoz putnika, d. n. (49.39). POLET d.o.o. je u državnom vlasništvu. Temeljni kapital poslovnog subjekta financiran je 100% domaćim kapitalom, a u prethodnom razdoblju nije mijenjao iznos temeljnog kapitala. POLET d.o.o. je 2022. ostvario ukupni godišnji prihod u iznosu od 4.498.923,35 € što predstavlja relativnu promjenu ukupnih prihoda od 325.029,00 € u odnosu na prethodno razdoblje kada je poslovni subjekt ostvario ukupne godišnje prihode u iznosu od 4.173.894,35 €. Poslovni subjekt je tokom posljednje dvije godine poslovao s dobiti. POLET d.o.o. je u 2022. ostvario neto rezultat poslovanja u iznosu od 14.726,66 € dok je ostvarena neto marža iznosila 0,33%. Poslovni subjekt POLET d.o.o. u 2022. smanjivao je broj zaposlenih, a imao je 117 zaposlenika. (Izvor: Podaci dostupni na službenoj Internet stranici Sudskog registra Republike Hrvatske u Financijskom izvješću GFI-POD izvještaj za 2022. godinu. POLET d.o.o. Vinkovci, Izvješće poslodstva za 2022. godinu).

NOVOSTI d.o.o. registriran je za djelatnost izdavanje novina (58.13). Novosti d.o.o. je u pretežno državnom vlasništvu (preko 50% državnog kapitala). Temeljni kapital poslovnog subjekta financiran je 100% domaćim kapitalom, a u prethodnom razdoblju nije mijenjao iznos temeljnog kapitala. NOVOSTI d.o.o. je 2022. ostvario ukupni godišnji prihod u iznosu od 584.828,72 € što predstavlja relativnu promjenu ukupnih prihoda od 52.407,06 € u odnosu na prethodno razdoblje kada je poslovni subjekt ostvario ukupne godišnje prihode u iznosu od 532.421,66 €. Poslovni subjekt je tokom posljednje dvije godine poslovao s dobiti. NOVOSTI d.o.o. je u 2022. ostvario neto rezultat poslovanja u iznosu od 2.182,89 € dok je ostvarena neto marža iznosila 0,37%. Poslovni subjekt Novosti d.o.o. u 2022. nije povećavao ni smanjivao broj zaposlenih, a imao je 19 zaposlenika. (Izvor: Podaci dostupni na službenoj Internet stranici Sudskog registra Republike Hrvatske u Financijskom izvješću GFI-POD izvještaj za 2022. godinu. NOVOSTI d.o.o. Vinkovci, Izvješće poslodstva za 2022. godinu).

GTG VINKOVCI d.o.o. registriran je za djelatnost opskrba parom i klimatizacija (35.30). GTG VINKOVCI d.o.o. je u državnom vlasništvu. Temeljni kapital poslovnog subjekta financiran je 100% domaćim kapitalom, a u prethodnom razdoblju nije mijenjao iznos temeljnog kapitala. GTG VINKOVCI d.o.o. je 2022. ostvario ukupni godišnji prihod u iznosu od 2.518.757,98 € što predstavlja relativnu promjenu ukupnih prihoda od 681.237,91 € u odnosu na prethodno razdoblje kada je poslovni subjekt ostvario ukupne godišnje prihode u iznosu od 1.837.520,07 €. Poslovni subjekt je tokom posljednje dvije godine poslovao s dobiti. GTG VINKOVCI d.o.o. je u 2022. ostvario neto rezultat poslovanja u iznosu od 563,67 € dok je ostvarena neto marža iznosila 0,02%. Poslovni subjekt GTG VINKOVCI d.o.o. u 2022. nije povećavao ni smanjivao broj zaposlenih, a imao je 47 zaposlenika. (Izvor: Podaci dostupni na službenoj Internet stranici Sudskog registra Republike Hrvatske u Financijskom izvješću GFI-POD izvještaj za 2022. godinu. GTG VINKOVCI d.o.o. Vinkovci, Izvješće poslodstva za 2022. godinu).

3.2. Analiza - pojavni oblici nekretnina u vlasništvu Općine Tovarnik

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

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

Imovinom u općinskom vlasništvu trenutačno upravlja Općina Tovarnik kroz Općinsko vijeće i Općinskog načelnika.

Općina Tovarnik donijela Odluku o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Tovarnik („Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije“, broj 10/15) koja je donesena na temelju članka 35. i 391. 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.), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13.), članka 31. Statuta Općina Tovarnik („Službeni vjesnik“ Vukovarsko-srijemske županije, broj 4/13., 14/13.). Odlukom se uređuje raspolaganje i upravljanje građevinskim zemljištem i drugim nekretninama u vlasništvu Općine Tovarnik dok se način, uvjeti i postupak davanja u zakup javnih površina i poslovnih prostora u vlasništvu Općine Tovarnik uređuje se posebnom Odlukom. Također, Općina Tovarnik donijela je i proceduru upravljanja i raspolaganja nekretninama koja sadrži donošenje akata koji definiraju upravljanje i raspolaganje nekretninama, vođenje evidencija imovine, formiranje popisa nekretnina, godišnjeg popisa imovine i obveza, objavu i provođenje natječaja za prodaju, zakup ili zamjenu imovine, označavanje katastarskih čestica, upravljanje zemljištem za izgradnju, provođenje upravnih postupaka u upravljanju imovinom, predaja izvješća o obavljenom popisu, ovlasti te odgovornosti djelatnika jedinice lokalne samouprave, analizu upravljanja imovinom te racionalno i efikasno upravljanje nekretninama koje su u vlasništvu Općine Tovarnik. Procedura upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Tovarnik definira sljedeće postupke: prodaje nekretnina, kupnje nekretnina, darovanja nekretnina, zamijene nekretnina, osnivanje prava služnosti, osnivanje prava građenja, zakupa zemljišta, zakupa poslovnog prostora, dodjele nekretnine na korištenje i razvrgnuća suvlasničke zajednice.

3.3. Analiza - poslovni prostori, kuće i stanovi u vlasništvu Općine Tovarnik

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

Poslovni prostori, kuće i stanovi u vlasništvu Općine Tovarnik popisno su navedeni u Registru imovine Općine Tovarnik koji je potpuno ažuriran početkom 2023. godine.

Tablica 2. Podaci o poslovnim prostorima, kućama i stanovima u zakupu i korištenju poslovnog prostora, kuća/stanova u vlasništvu Općine Tovarnik

Poslovni prostor općinske Uprave				
Prostor kč.br./k.o.	Površina u m ²	Akt	Korisnik	Namjena
kč.br. 1563/1 k.o. Tovarnik zgrada Općine	Ukupno 1 613, 661 - kuća	Definirano Odlukom ¹	OPĆINA TOVARNIK A.G. Matoša 2, 32249 Tovarnik OIB: 38906942564	Prostor namijenjen radu općinske Uprave
Ostali poslovni prostori, kuće i stanovi				
Prostor kč.br./k.o.	Površina u m ²	Akt	Korisnik	Namjena
k.o. Biograd na Moru				
kč.br. 3398/1 k.o. Biograd na Moru pašnjak, maslinik	Ukupno 2284 Suvlasnički dio: 1/11	-	VIŠE SUVLASNIKA PRAVNIH OSOBA TE OPĆINA TOVARNIK	Vlasnički list navodi pašnjak i maslinik ali se na površini nalaze izgrađeni objekti. Općina treba napraviti analizu te donijeti odluku o raspolaganju.
kč.br. 3399 k.o. Biograd na Moru ruševina	Ukupno 27 Suvlasnički dio: 1/11	-	VIŠE SUVLASNIKA PRAVNIH OSOBA TE OPĆINA TOVARNIK	Vlasnički list navodi ruševinu ali na površini se nalazi objekt. Općina treba napraviti analizu te donijeti odluku o raspolaganju.
Prostor kč.br./k.o.	Površina u m ²	Akt	Korisnik	Namjena
k.o. Ilača				
kč.br. 2098 k.o. Ilača zgrada, 3 nadstrešnice, pašnjak i oranica	Ukupno 30982	Definirano Ugovorom	»AGRO TOVARNIK« d.o.o. Vlč. Ivana Burika 34, 32249 Tovarnik OIB: 78629035106	Namijenjeno za davanje u zakup

¹ Na temelju Odluke o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Tovarnik („Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije“, broj 10/15) tj. način, uvjeti i postupak davanja u zakup javnih površina i poslovnih prostora u vlasništvu Općine Tovarnik uređuju se posebnom Odlukom

kč.br. 2200 k.o. Ilača dvorište, parkiralište, javna zgrada - mrtvačnica	Ukupno 1883, 141 - mrtvačnica	Definirano Odlukom ²	»EKO JANKOVCI« d.o.o. Dr. Franje Tuđmana 13, 32241 Stari Jankovci, OIB: 60887400677	Namijenjeno za potrebe sprovođa
kč.br. 2223/1 k.o. Ilača zamljište za sport i rekreaciju, javna zgrada - svlačionice i prostor za sastanke, javna zgrada - tribina	Ukupno 11028, 188 - svlačionice i prostor za sastanke	Definirano Odlukom ³ , po provedenom javnom natječaju	NK »SREMAC« Zrinskofrankopanska ulica 1A, 32248 Ilača OIB: 09164580672	Sportske aktivnosti i natjecanja
kč.br. 2324 k.o. Ilača trafostanica	Ukupno 7	Definirano Odlukom ⁴	DVD »TOVARNIK« A.G. Matoša 3, 32249 Tovarnik OIB: 72779467822	Prostor namijenjen radu dobrovoljnog vatrogasnog društva - vatrogasno spremište
kč.br. 2325 k.o. Ilača javna zgrada »Hrvatski dom«	Ukupno 807, 154 - javna zgrada u V. Nazora 29/1, 391 - javna zgrada u V. Nazora 29	Definirano Odlukom ⁵ , Ugovor po provedenom javnom natječaju	OPĆINA TOVARNIK A.G. Matoša 2, 32249 Tovarnik OIB: 38906942564 KUD »MATIJA GUBEC« Vladimira Nazora 29, 32248 Ilača OIB: 53738954109	Prostor namijenjen radu općinske Uprave te za potrebe rada kulturno umjetničkog društva
kč.br. 2366 k.o. Ilača dvorište i zgrada mješovite uporabe	Ukupno 1050, - 434 zgrada mješovite uporabe Suvlasnički dio: 2181/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Poslovni prostor P-5 (mjesni ured) u prizemlju i na prvom katu sa lijeve strane iz ulice Stjepana	-	Prostor se trenutno ne koristi	Prostor namijenjen radu općinske Uprave

² Na temelju Odluke o povjeravanju obavljanja komunalne djelatnosti - ukop pokojnika na području Općine Tovarnik („Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije“, broj 5/23)

³ Na temelju Odluke o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Tovarnik („Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije“, broj 10/15) tj. način, uvjeti i postupak davanja u zakup javnih površina i poslovnih prostora u vlasništvu Općine Tovarnik uređuju se posebnom Odlukom

⁴ Ibidem

⁵ Ibidem

	Radića, površine 113,12 m ²			
kč.br. 2366 k.o. Ilača dvorište i zgrada mješovite uporabe	Ukupno 1050, - 434 zgrada mješovite uporabe Suvlasnički dio: 905/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) Stan S-1 na prvom katu zgrade lijevo, površine 46,96 m ²	-	Stan se trenutno ne koristi. - u planu renovacija te raspisivanje natječaja za zakup prostora	Namijenjeno za potrebe stanovanja
Prostor kč.br./k.o.	Površina u m²	Akt	Korisnik	Namjena
k.o. Tovarnik				
kč.br. 563/8 k.o. Tovarnik vodocrpilišt	Ukupno 2967	Ugovor o korištenju	»VINKOVAČKI VODOVOD I KANALIZACIJA« d.o.o. Dragutina Žanića - Karle 47A, 32100 Vinkovci OIB: 30638414709	Namijenjeno za crpljenje vode koje se razvodi u mrežu vodovoda gradova ili naselja
kč.br. 1214 k.o. Tovarnik parkiralište, groblje, put, javna zgrada - mrtvačnica	Ukupno 21116, - 85 javna zgrada - mrtvačnica	Definirano Odlukom ⁶	»EKO JANKOVCI« d.o.o. Dr. Franje Tuđmana 13, 32241 Stari Jankovci, OIB: 60887400677	Namijenjeno za potrebe sprovoda
kč.br. 1357 k.o. Tovarnik dvorište, parkiralište, uređeno zemljište i javna zgrada	Ukupno 1329, - 278 javna zgrada	Po provedenom javnom natječaju	DVD »TOVARNIK« A.G. Matoša 3, 32249 Tovarnik OIB: 72779467822	Prostor namijenjen radu dobrovoljnog vatrogasnog društva
kč.br. 1374 k.o. Tovarnik kuća i dvor	Ukupno 1330	Po provedenom javnom natječaju	FIZIČKA OSOBA	Namijenjeno za potrebe stanovanja zakupom korisnika temeljem javnog natječaja
kč.br. 1473/1 k.o. Tovarnik	Ukupno	Definirano Odlukom ⁷ Ugovor	»EKO-FLOR PLUS« d.o.o. MOKRICE 180/c	Namijenjeno za obavljanje javne usluge sakupljanja

⁶ Na temelju Odluke o povjeravanju obavljanja komunalne djelatnosti - ukop pokojnika na području Općine Tovarnik („Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije“, broj 5/23).

⁷ Odluka o davanju koncesije za obavljanje javne usluge sakupljanja komunalnog otpada na području Općine Tovarnik („Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije“, broj 14/22).

gospodarsko dvorište, parkiralište, uređeno zemljište, zemljište pod građevinama, gospodarska zgrada-portirnica, hale, nadstrešnica	2134, - 54 zemljište pod građevinama, - 23 gospodarska zgrada-portirnica, - 109 hala, - 109 hala	o koncesiji	49243 Oroslavje OIB: 50730247993	komunalnog otpada na području Općine Tovarnik
kč.br. 1550/7 k.o. Tovarnik dvorište i poslovna zgrada	Ukupno 774, - 282 poslovna zgrada	Definirano Odlukom ⁸	RAZVOJNA AGENCIJA »TINTL« A.G. Matoša 2, 32249 Tovarnik OIB: 49697721991	Namijenjeno za potrebe rada Razvojne agencije
kč.br. 1552 k.o. Tovarnik kuća i dvor.	Ukupno 858 Suvlasnički dio: 16/24	Definirano Odlukom ⁹	VIŠE SUVLASNIKA FIZIČKIH OSOBA TE OPĆINA TOVARNIK	Namijenjeno je za potrebe stanovanja. Nekretnina je naslijeđena, ima 6 suvlasnicima s kojima se treba uspostaviti dogovor
kč.br. 1556/1 k.o. Tovarnik kuća i dvorište	Ukupno 2129	Definirano Odlukom ¹⁰	UDRUGA UMIROVLJENIKA OPĆINE TOVARNIK A.G. Matoša 12, 32249 Tovarnik OIB: 09000476164 UDRUGA ŽENA TOVARNIK A. G. Matoša 12, 32249 Tovarnik OIB: 20110888028	Namijenjeno za potrebe rada udruga
kč.br. 1563/1 k.o. Tovarnik kuća, spomenik i park	Ukupno 1613, - 221 kuća	Definirano Odlukom ¹¹ po provedenom javnom natječaju	KUD »ANTUN GUSTAV MATOŠ« A.G. Matoša 2, 32249 Tovarnik OIB: 55513957134 URED ZA MEĐUNARODNU SURADNJU I RURALNI RAZVOJ OPĆINA TOVARNIK, TOMPOJEVCI, LOVAS, STARI JANKOVCI I GRADA ILOKA A.G. Matoša 2, 32249 Tovarnik OIB: 83537457658 TENISKI KLUB »AS« A.G. Matoša 2,	Namijenjeno za potrebe rada udruga i Ureda za međunarodnu suradnju

⁸ Ibidem

⁹ Ibidem

¹⁰ Ibidem

¹¹ Ibidem

			32249 Tovarnik OIB: 25745476742 UDRUGA UZGAJIVAČA TIKAVA I EGZOTIČNIH BLJNIH VRSTA »BRESKORKA« A.G. Matoša 2, 32249 Tovarnik OIB: 73353136923	
kč.br. 1576 k.o. Tovarnik kuća i dvor.	Ukupno 661	-	-	Planirana prodaja ili davanje u zakup
kč.br. 1956 k.o. Tovarnik zgrada dječjeg vrtića i dvorište	Ukupno 1166	Definirano Odlukom ¹² po provedenom javnom natječaju	DJEČJI VRTIĆ »PALČIĆ« Hrvatskih dragovoljaca 5, 32249 Tovarnik OIB: 11610743695	Namijenjeno za potrebe rada dječjeg vrtića
kč.br. 1967 k.o. Tovarnik dvorište, parkiralište i javna zgrada – vatrogasni dom	Ukupno 1367, - 120 javna zgrada - vatrogasni dom	Definirano Odlukom ¹³ , po provedenom javnom natječaju	DVD »TOVARNIK« A.G. Matoša 3, 32249 Tovarnik OIB: 72779467822	Prostor namijenjen radu dobrovoljnog vatrogasnog društva
kč.br. 1977 k.o. Tovarnik stambena zgrada i dvorište	Ukupno 1339, - 162 stambena zgrada (etažirano 6 stanova)	Definirano Odlukom ¹⁴ , po provedenom javnom natječaju	NK »HAJDUK« Kolodvorska 1, 32249 Tovarnik OIB: 66694993288	Namijenjeno za potrebe stanovanja zakupom korisnika temeljem javnog natječaja
kč.br. 2118 k.o. Tovarnik javna zgrada - Društveni dom »VILA TOVARNIK« i dvorište	Ukupno 5080, - 670 javna zgrada – Društveni dom	Definirano Odlukom ¹⁵ , po provedenom javnom natječaju	UDRUGA RODITELJA »VELIKI ZA MALE« Stjepana Radića 16, 32249 Tovarnik OIB: 89726276316 KUD »ANTUN GUSTAV MATOŠ« A.G. Matoša 2, 32249 Tovarnik OIB: 5551395713	Namijenjeno za korištenje u svrhu zadovoljavanja kulturnih i ostalih društvenih potreba mještana Općine Tovarnik i ostalih korisnika sukladno uvjetima i načinima korištenja iz Odluke

¹² Ibidem

¹³ Na temelju Odluke o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Tovarnik („Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije“, broj 10/15) tj. način, uvjeti i postupak davanja u zakup javnih površina i poslovnih prostora u vlasništvu Općine Tovarnik uređuju se posebnom Odlukom

¹⁴ Na temelju Odluke o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Tovarnik („Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije“, broj 10/15) tj. način, uvjeti i postupak davanja u zakup javnih površina i poslovnih prostora u vlasništvu Općine Tovarnik uređuju se posebnom Odlukom

¹⁵ Na temelju Odluke o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Tovarnik („Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije“, broj 10/15) tj. način, uvjeti i postupak davanja u zakup javnih površina i poslovnih prostora u vlasništvu Općine Tovarnik uređuju se posebnom Odlukom

kč.br. 2780/1 k.o. Tovarnik zamljište za sport i rekreaciju, javna zgrada, pomoćna zgrada	Ukupno 25005 - 257 javna zgrada	Definirano Odlukom ¹⁶ , po provedenom javnom natječaju	NK »HAJDUK« Kolodvorska 1, 32249 Tovarnik OIB: 66694993288	Sportske aktivnosti i natjecanja
kč.br. 2852 k.o. Tovarnik oranica, šuma i kuća	Ukupno 19452	Po provedenom javnom natječaju	LOVAČKA UDRUGA »VEPAR« Lovačka 3, 32249 Tovarnik OIB: 98566376589	Namijenjeno za potrebe rada Udruge
kč.br. 3601/1 k.o. Tovarnik zgrada mrtvačnice i dvor.	Ukupno 957	Definirano Odlukom ¹⁷	EKO JANKOVCI d.o.o. Dr. Franje Tuđmana 13, 32241 Stari Jankovci, OIB: 60887400677	Namijenjeno za potrebe sprovađa

Prostor	Površina u m ²	Zakupnik	Početak zakupa	Prestanak zakupa
k.o. Ilača				
kč.br. 2098 k.o. Ilača zgrada, 3 nadstrešnice, pašnjak i oranica	Ukupno 30982	»AGRO TOVARNIK« d.o.o. Vič. Ivana Burika 34, 32249 Tovarnik OIB: 78629035106	17. prosinca 2018. godine	17. prosinca 2028. godine
kč.br. 2223/1 k.o. Ilača zamljište za sport i rekreaciju, javna zgrada - svlačionice i prostor za sastanke, javna zgrada - tribina	Ukupno 11028, 188 - svlačionice i prostor za sastanke	NK »SREMAC« Zrinskofrankopanska ulica 1A, 32248 Ilača OIB: 09164580672	U tijeku raspisivanje natječaja za zakup	-
kč.br. 2325 k.o. Ilača javna zgrada »Hrvatski dom«	Ukupno 807, 154 - javna zgrada u V. Nazora 29/1, 391 - javna zgrada u V. Nazora 29	KUD »MATIJA GUBEC« Vladimira Nazora 29, 32248 Ilača OIB: 53738954109	10. lipnja 2021. godine	10. lipnja 2026. godine

¹⁶ Na temelju Odluke o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Tovarnik („Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije“, broj 10/15) tj. način, uvjeti i postupak davanja u zakup javnih površina i poslovnih prostora u vlasništvu Općine Tovarnik uređuju se posebnom Odlukom

¹⁷ Na temelju Odluke o povjeravanju obavljanja komunalne djelatnosti - ukop pokojnika na području Općine Tovarnik („Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije“, broj 5/23)

Prostor	Površina u m ²	Zakupnik	Početak zakupa	Prestanak zakupa
k.o. Tovarnik				
kč.br. 1357 k.o. Tovarnik dvorište, parkiralište, uređeno zemljište i javna zgrada	Ukupno 1329, - 278 javna zgrada	DVD »TOVARNIK« A.G. Matoša 3, 32249 Tovarnik OIB: 72779467822	U tijeku raspisivanje natječaja za zakup	-
kč.br. 1473/1 k.o. Tovarnik gospodarsko dvorište, parkiralište, uređeno zemljište, zemljište pod građevinama, gospodarska zgrada-portirnica, hale, nadstrešnica	Ukupno 2134, - 54 zemljište pod građevinama, - 23 gospodarska zgrada- portirnica, - 109 hala, - 109 hala	»EKO-FLOR PLUS« d.o.o. MOKRICE 180/c 49243 Oroslavje OIB: 50730247993	1. listopada 2022. godine	1. listopada 2027. godine
kč.br. 1556/1 k.o. Tovarnik kuća i dvorište	Ukupno 2129	UDRUGA UMIROVLJENIKA OPĆINE TOVARNIK A.G. Matoša 12, 32249 Tovarnik OIB: 09000476164	10. lipnja 2021. godine	10. lipnja 2026. godine
kč.br. 1556/1 k.o. Tovarnik kuća i dvorište	Ukupno 2129	UDRUGA ŽENA TOVARNIK A. G. Matoša 12, 32249 Tovarnik OIB: 20110888028	10. lipnja 2021. godine	10. lipnja 2026. godine
kč.br. 1563/1 k.o. Tovarnik kuća, spomenik i park	Ukupno 1613, - 221 kuća	TENISKI KLUB »AS« A.G. Matoša 2, 32249 Tovarnik OIB: 25745476742	20. srpnja 2023. godine	20. srpnja 2024. godine
kč.br. 1956 k.o. Tovarnik zgrada dječjeg vrtića i dvorište	Ukupno 1166	DJEČJI VRTIĆ »PALČIĆ« Hrvatskih dragovoljaca 5, 32249 Tovarnik OIB: 11610743695	23. rujna 2020. godine	neodređeno
kč.br. 1967 k.o. Tovarnik dvorište, parkiralište i javna zgrada – vatrogasni dom	Ukupno 1367, - 120 javna zgrada - vatrogasni dom	DVD »TOVARNIK« A.G. Matoša 3, 32249 Tovarnik OIB: 72779467822	10. lipnja 2021. godine	10. lipnja 2026. godine
kč.br. 1977 k.o. Tovarnik stambena zgrada i dvorište	Ukupno 1339, - 162 stambena zgrada (etažirano 6 stanova)	NK »HAJDUK« Kolodvorska 1, 32249 Tovarnik OIB: 66694993288	10. lipnja 2021. godine	10. lipnja 2026. godine

kč.br. 2118 k.o. Tovarnik javna zgrada - Društveni dom »VILA TOVARNIK« i dvorište	Ukupno 5080, - 670 javna zgrada – Društveni dom	UDRUGA RODITELJA »VELIKI ZA MALE« Stjepana Radića 16, 32249 Tovarnik OIB: 89726276316	U tijeku raspisivanje natječaja za zakup	-
kč.br. 2118 k.o. Tovarnik javna zgrada - Društveni dom »VILA TOVARNIK« i dvorište	Ukupno 5080, - 670 javna zgrada – Društveni dom	KUD »ANTUN GUSTAV MATOŠ« A.G. Matoša 2, 32249 Tovarnik OIB: 5551395713	10. lipnja 2021. godine	10. lipnja 2026. godine
kč.br. 2780/1 k.o. Tovarnik zamljište za sport i rekreaciju, javna zgrada, pomoćna zgrada	Ukupno 25005 - 257 javna zgrada	NK »HAJDUK« Kolodvorska 1, 32249 Tovarnik OIB: 66694993288	10. lipnja 2021. godine	10. lipnja 2026. godine
kč.br. 2852 k.o. Tovarnik oranica, šuma i kuća	Ukupno 19452	LOVAČKA UDRUGA »VEPAR« Lovačka 3, 32249 Tovarnik OIB: 98566376589	10. lipnja 2021. godine	10. lipnja 2026. godine

Izvor: Općina Tovarnik

3.4. Analiza - građevinsko i poljoprivredno zemljište u vlasništvu Općine Tovarnik

Važan udio u portfelju nekretnina u vlasništvu Općine Tovarnik čini zemljište velikog potencijala u smjeru investicija i postizanja ekonomskog rasta. Sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23), pod pojmom građevinsko zemljište, podrazumijeva se zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina.

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

ostvarivanju programa korištenja sredstava svake godine do 31. ožujka za prethodnu godinu.

Popis građevinskog i poljoprivrednog zemljišta naveden je u Registru imovine Općine Tovarnik koji je potpuno ažuriran početkom 2023. godine.

3.5. Analiza - nekretnine u vlasništvu Općine Tovarnik namijenjene prodaji i kupovini

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

Općina Tovarnik planira prodaju i kupovinu pojedinih nekretnina. Nekretnine za koje je planirana prodaja i kupovina popisno su navedene u tablicama u nastavku.

Tablica 3. Nekretnine za koje Općina Tovarnik planira kupovinu

kč.br.	k.o.	Površina u m ²	Opis nekretnine
1340/2	Tovarnik	732	Oranica
1340/3	Tovarnik	40064	Kuća i dvor ul. 30. svibnja, oranica Mlaka. oranica Banovina

Izvor: Općina Tovarnik

Tablica 4. Nekretnine za koje Općina Tovarnik planira prodaju

kč.br.	k.o.	Površina u m ²	Opis nekretnine
2259	Tovarnik	677	Kuća i dvor. u selu
2978	Tovarnik	3148	Oranica Jasenik
2259	Tovarnik	677	Kuća i dvor u selu

Izvor: Općina Tovarnik

3.6. Analiza - neprocijenjene nekretnine u vlasništvu Općine Tovarnik

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15) (dalje u tekstu: Zakon) uređuju se osnovni pojmovi iz područja procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacija i izdavanje podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno u čijem su vlasništvu. Ministarstvo financija je izradilo obvezujuće Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Navedene Upute obuhvaćaju obveznike njene primjene, tumačenje obuhvata imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, potrebu usklađivanja knjigovodstvenog sa stvarnim stanjem imovine, načela iskazivanja vrijednosti imovine, postupak procjene vrijednosti imovine te knjigovodstveno evidentiranje u računovodstvu proračuna.

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

Prema Strategiji upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Tovarnik za razdoblje od 2024. do 2030. godine, procjena potencijala imovine Općine Tovarnik mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja. Izrada evidencija imovine je početak, a ocjena njenog razvojnog potencijala i procjena vrijednosti je sljedeća aktivnost.

Općina Tovarnik ima dio procjene vrijednosti nekretnina te u ukupnom iznosu izraženo u poslovnim knjigama. Općina Tovarnik ima u planu vršiti pojedinačnu procjenu nekretnina, parcijalno prema raspoloživim sredstvima od strane ovlaštenog sudskog vještaka sukladno potrebama i internom procjenom na temelju aproksimativne usporedne metode koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugih izvora. Općina Tovarnik će težiti primjeni obvezujućih Uputa o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

3.7. Analiza zahtjeva za darovanje nekretnina upućenih Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

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

Od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Općina Tovarnik nije zatražila niti je dobivala nekretnine.

3.8. Stanje dokumentacije o nekretninama

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

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

Registar imovne Općine Tovarnik – Općina Tovarnik izradila je i ustrojila Registar imovine koji je potpuno ažuriran početkom 2023. godine te se kontinuirano provode ažuriranja po nastanku.

Središnji registar – Temeljem čl. 13. st. 2. Uredbe o Središnjem registru državne imovine (NN 03/20) (dalje u tekstu: Uredba), čelnik jedinice lokalne samouprave donosi Odluku o imenovanju odgovorne osobe za elektronički unos i ažuriranje podataka u središnji registar državne imovine. Imenuje se odgovorna osoba za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine.

Slijedom članka 4. stavka 1. Zakona, jedinica lokalne samouprave je obveznik dostave i unos podataka u Središnji registar državne imovine, te sukladno članku 4. stavku 2. Zakona te članku 13. Uredbe jedinica lokalne samouprave ima obvezu:

- a) Imenovati odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka.
- b) Voditi svoju evidenciju o pojavnim oblicima državne imovine iz članka 2. stavka 2. Zakona o Središnjem registru državne imovine (NN 112/18) kojom jedinica lokalne samouprave upravlja, raspolaže ili je dana na korištenje, neovisno o nositelju vlasničkih prava te imovine.
- c) Dostaviti i unijeti podatke o pojavnim oblicima državne imovine iz članka 2. stavka 2. Zakona kojom jedinica lokalne samouprave upravlja ili raspolaže u Središnji registar, uz naznaku isprave na temelju koje je upis, promjena ili brisanje izvršeno.

Odgovorna osoba za elektronički unos i ažuriranje podataka obavezna je savjesno i odgovorno obavljati zaduženja, kako bi se ostvarili ciljevi vođenja Središnjeg registra državne imovine navedeni u čl. 5. st. 1. Zakona o Središnjem registru državne imovine (»Narodne Novine«, broj 112/18), a to su:

- a) evidencija, uvid u opseg i strukturu pojava oblika državne imovine;
- b) učinkovitije upravljanje i nadzor nad raspolaganjem i stanjem državne imovine;
- c) kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju i raspolaganju državnom imovinom te praćenje koristi i učinaka upravljanja pojavnim oblicima imovine.

Prostorni planovi – Općina Tovarnik donosila je prostorne i druge planove.

Registar imovine u vlasništvu jedinice lokalne samouprave temeljna je pretpostavka za ekonomično upravljanje nekretninama i učinkovito djelovanje internoga tržišta nekretnina.

3.9. Analiza - ostala imovina i koncesije

3.9.1. Mineralne sirovine

Zakonom o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 52/19, 98/19) uređuje se istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina, gospodarenje mineralnim sirovinama i planiranje rudarske gospodarske djelatnosti, istraživanja i utvrđivanje rezervi mineralnih sirovina, izrada i provjera rudarskih projekata, eksploatacija mineralnih sirovina, davanje koncesije za eksploataciju, građenje i uporabu rudarskih objekata i postrojenja, izrada rudarskih planova i izvođenje rudarskih mjerenja,

sanacija otkopanih prostora, naknada za koncesiju, naknada štete, mjere osiguranja, sigurnosti i zaštite, stručna sprema za obavljanje određenih poslova u rudarstvu, upravni i inspekcijski nadzor, prekršajne odredbe i druga pitanja. Za istraživanje i eksploataciju obnovljivih ležišta građevinskog pijeska i šljunka u području važnom za vodni režim primjenjuju se propisi o vodama, a za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina iz neobnovljivih ležišta na području važnom za vodni režim i u zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće, uz odredbe Zakona o rudarstvu, primjenjuju se i propisi o vodama.

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

Prema Popisu istražnih prostora i eksploatacijskih polja po županijama s utvrđenim stanjem rezervi mineralnih sirovina na dan 31. prosinac 2022. godine za Vukovarsko-srijemsku županiju, istražni prostori i eksploatacija mineralnih sirovina na području Općine Tovarnik nije zabilježena a također niti u Jedinstvenom informacijskom sustavu mineralnih sirovina, Ministarstva gospodarstva i održivog razvoja Republike Hrvatske.

3.9.2. Poljoprivredno zemljište

Zakonom o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22) uređuje se:

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

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

Popis svih zemljišta u vlasništvu Općine Tovarnik evidentiran je u Registru imovine Općine Tovarnik.

3.10. Zaključak o trenutnom stanju općinske imovine

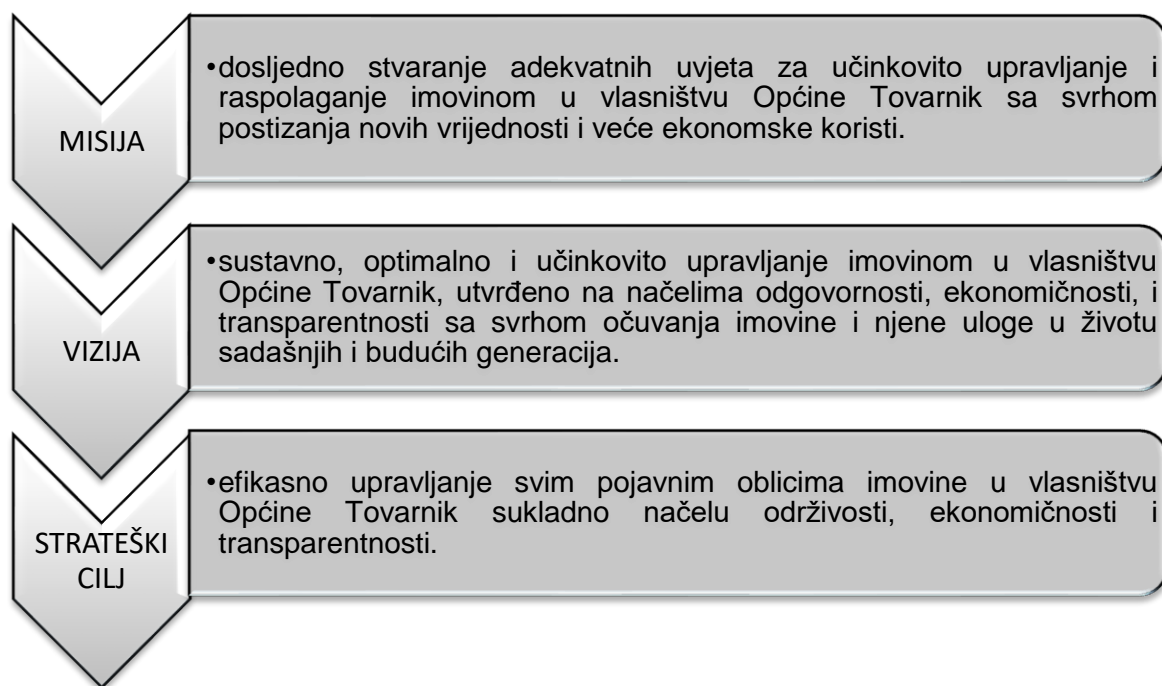
Prilikom provođenja analize uočene su djelomične slabosti postojećeg sustava upravljanja općinskom imovinom te iste predstavljaju važan element u formiranju Strategije upravljanja imovinom Općine Tovarnik za razdoblje 2024. do 2030. godine. U narednom razdoblju za koje vrijedi Strategija fokus će biti na otklanjanju uočenih

slabosti što će se provoditi putem strateških mjera, projekata i aktivnosti definiranih u ovoj Strategiji.

4. STRATEŠKI SMJER UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM

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

Slika 1. Strateški smjer upravljanja općinskom imovinom



4.1. Vizija vezana za upravljanje općinskom imovinom

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

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

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

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

4.2. Strateški cilj upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Tovarnik

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

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

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

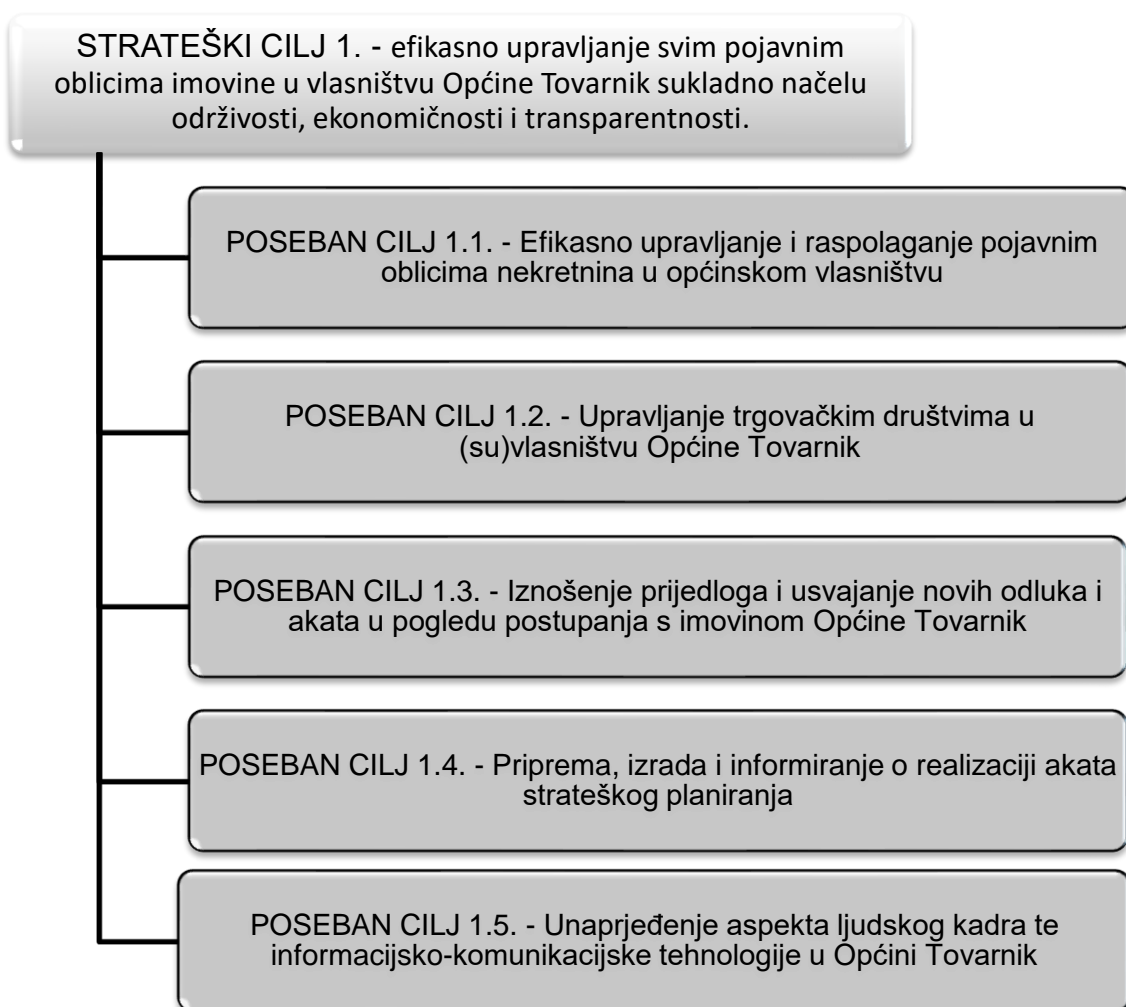
5. RAZVOJ STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE TOVARNIK

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

Strateški cilj upravljanja imovinom Općine Tovarnik razvija se na pet detaljnih posebnih ciljeva.

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

Slika 2. Razvoj strateškog cilja upravljanja imovinom Općine Tovarnik



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

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

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

Tablica 5. Razvoj Posebnog cilja 1.1. Efikasno upravljanje i raspolaganje pojavnim oblicima nekretnina u općinskom vlasništvu

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

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

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

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

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

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

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

Tablica 6. Razvoj Posebnog cilja 1.2. Upravljanje trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Tovarnik

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

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

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

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

Tablica 7. Razvoj Posebnog cilja 1.3. Iznošenje prijedloga i usvajanje novih odluka i akata u pogledu postupanja s imovinom Općine Tovarnik

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

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

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

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Tovarnik za razdoblje od 2024. do 2030. godine, Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Tovarnik i Izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja, tri su ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja i raspolaganja imovinom.

Tablica 8. Razvoj Posebnog cilja 1.4. Priprema, izrada i informiranje o realizaciji akata strateškog planiranja

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

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.4. **Priprema, izrada i informiranje o realizaciji akata strateškog planiranja** pratiti će se izvještavati i vrednovati kroz pokazatelj ishoda: **Unaprijeđen okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje općinskom imovinom**.

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

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

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

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

Tablica 9. Razvoj Posebnog cilja 1.5. Unaprjeđenje aspekta ljudskog kadra te informacijsko-komunikacijske tehnologije u Općini Tovarnik

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

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.5. **Unaprjeđenje aspekta ljudskog kadra te informacijsko-komunikacijske tehnologije u Općini Tovarnik** pratiti će se izvještavati i vrednovati kroz pokazatelje ishoda: **Unaprijeđena ljudska podrška učinkovitim upravljanju općinskom imovinom**, **Unaprijeđena informacijsko-komunikacijska podrška učinkovitim upravljanju općinskom imovinom** te **Unaprijeđena financijska podrška učinkovitim upravljanju općinskom imovinom**.

6. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA

Strategija upravljanja imovinom Općine Tovarnik za razdoblje od 2024. – 2030. godine predstavlja akt strateškog planiranja od velikog značaja. Cilj Strategije je postizanje gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite općinskih interesa, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

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

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