



**OPĆINA LIPOVLJANI**

**STRATEGIJA UPRAVLJANJA  
IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE  
LIPOVLJANI  
za razdoblje 2024. – 2027. godine**

veljača 2024. godine

## SADRŽAJ

1. UVOD.....	3
1.1. Uvodne napomene .....	3
1.2. Vizija i misija .....	4
2. NAČELA.....	5
3. OPĆI DIO .....	6
3.1. Opći podaci .....	6
3.2. Opći dio .....	6
3.3. Važeći propisi i akti u području upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Lipovljani .....	8
3.3.1. Značenje pojmova .....	8
3.3.2. Zakoni .....	10
4. OPIS POČETNOG STANJA.....	15
4.1. Zemljišta .....	15
4.2. Zgrade .....	15
4.3. Poslovni prostori .....	16
4.4. Komunalna infrastruktura .....	16
4.5. Sportski objekti .....	17
4.6. Trgovačka društva i ustanove.....	17
4.7. Stanje dokumentacije o nekretninama .....	19
4.8. Sudski i drugi sporovi između Općine Lipovljani i trećih osoba.....	19
4.9. Ošasna imovina .....	19
5. SWOT ANALIZA.....	21
6. STRATEŠKI CILJEVI.....	23
6.1. Strateški cilj 1 Povećanje financijskih učinaka i racionalizacija troškova s osnova korištenja nekretnina.....	24
6.2. Unapređenje sustava unutarnjih kontrola .....	26
6.3. Unapređenje postupka evidentiranja i upisa komunalne infrastrukture ..	28
7. PREPORUKE PRAĆENJA, AŽURIRANJA I REVIDIRANJA STRATEGIJE .....	30
8. ZAKLJUČAK .....	31
POPIS TABLICA I SLIKA.....	32
PRILOG.....	33

## 1. UVOD

Općina Lipovljani je zapadno-slavonska općina u sjeveroistočnom području Sisačko-moslavačke županije, koja teritorijalno graniči sa gradovima Siskom, Novskom, Kutinom i općinom Jasenovac.

Prema zadnjem popisu stanovništva iz 2021<sup>1</sup>. godine, Općina Lipovljani broji 2807 stanovnika. Područje Općine Lipovljani prostire se na površini od 111,41 km<sup>2</sup> i obuhvaća četiri naselja<sup>3</sup>: Kraljeva Velika, Krivaj, Lipovljani i Piljenice.

### 1.1. Uvodne napomene

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Lipovljani za razdoblje 2024. – 2027. godine (dalje u tekstu: Strategija) je obvezujući dokument u funkciji učinkovitog, djelotvornog i transparentnog upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Lipovljani. Predmetna Strategija se naslanja na Strateški plan upravljanja imovinom Općine Lipovljani za razdoblje 2020. - 2023.

Stupanjem na snagu Zakona o fiskalnoj odgovornosti<sup>4</sup>, čelnik tijela je, uz izjavu o fiskalnoj odgovornosti, dužan Ministarstvu financija dostaviti i popunjeni Upitnik o fiskalnoj odgovornosti<sup>5</sup> u kojem je dužan odgovoriti na pitanje 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.

Strategija se donosi na razdoblje od četiri godine i sadrži ciljeve i mjere za osiguranje učinkovitog, djelotvornog i transparentnog upravljanja imovinom Općine Lipovljani.

Kako bi se razvio učinkovit i strateški orijentiran pristup upravljanju imovinom koji predstavlja kvalitetnu podlogu za donošenje informiranih odluka, potrebno je prioritarno identificirati radnje i procese koji prethode, odnosno koji predstavljaju nužne preduvjete ostvarivanja takvog pristupa. S tim u vezi valja dodati, s obzirom na slojevitost, multidisciplinarnost i kronološki redoslijed provođenja operativnih zadataka u navedenom smislu, kako se ovom Strategijom ne daje analitički prikaz potraživanja Općine Lipovljani, nastalih s osnova korištenja općinske imovine. Isto se odnosi i na evidentiranje sveukupne imovine Općine Lipovljani jer se predmet ove Strategije odnosi na implementaciju strateškog pristupa i definiranja procesa koji prethode stvaranju upotrebljive i strukturirane evidencije nekretnina, a potom i sustavnom evidentiranju svih poslovnih događaja u vezi iste. Navedeno je potrebno definirati te potom implementirati u poslovanje svih nadležnih upravnih tijela i pravnih osoba kojima je Općina Lipovljani osnivač, a sve s ciljem postizanja optimalnog zadovoljenja svih javnih potreba u nadležnosti Općine kao primarnog cilja, ali i postizanja racionalizacije

<sup>1</sup> Izvor: Državni zavod za statistiku, link: <https://dzs.gov.hr/naslovna-blokovi/u-fokusu/popis-2021/88>

<sup>2</sup> Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Lipovljani, link: <https://lipovljani.hr/prostorni-plan/>

<sup>3</sup> Zakon o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (Narodne Novine 46/10, 16/07, 86/06, 125/06, 95/08, 145/10, 37/13, 44/13, 45/13, 110/15)

<sup>4</sup> Narodne novine 111/18 i 83/23

<sup>5</sup> Uredba o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila (Narodne novine 95/19)

## Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Lipovljani za razdoblje 2024. – 2027. godine

u poslovanju odnosno maksimalnog iskorištavanja financijski potentne općinske imovine.

Valja naglasiti kako je općinska imovina prije svega u službi obavljanja niza različitih poslova od lokalnog značaja utvrđenih i navedenih u Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi<sup>6</sup>. Obavljanje navedenih poslova neizbježno generira značajne rashode, slijedom čega valja naglasiti kako se na poslovanje Općine Lipovljani ne mogu bezuvjetno primijeniti načela poslovanja i upravljanja imanentna slobodnom tržištu, ali se neka od tih načela svakako mogu iskoristiti kao određeni dinamički korektiv onih procesa i radnji koji nisu obuhvaćeni ili predviđeni postojećim organizacijskim i ustrojstvenim strukturama karakterističnim za javnu upravu.

Jedna od ključnih komponenti učinkovitog upravljanja imovinom odnosi se na pretvaranje krajnjih željenih ciljeva u konkretne i ostvarive aktivnosti koje su postavljene na način da budu praktično, zakonito i razumno provedive.

Riječi i pojmovi koji se koriste u cijelom tekstu ove Strategije, a koji imaju rodno značenje odnose se jednako na ženski i muški rod, sukladno članku 43. Zakona o ravnopravnosti spolova<sup>7</sup>.

### **1.2. Vizija i misija**

Postizanjem strateških ciljeva i mjera u vezi s upravljanjem imovinom ostvaruje se i vizija ove Strategije, a to je očuvanje vrijednosti i optimalno upravljanje sveukupnom imovinom u vlasništvu Općine Lipovljani, kako bi se njezinim stavljanjem u potpunu funkciju postiglo da imovina pridonosi općem dobru na razini gospodarstva, infrastrukture i strateškog razvoja lokalne zajednice.

Misija ove Strategije se definira kroz dvije međusobno ovisne i povezane komponente koje će se postići izvršenjem provedbenih ciljeva, mjera i aktivnosti:

- zakonito, učinkovito, transparentno i održivo upravljanje imovinom Općine Lipovljani
- poštivanje zakonskih obveza u različitim područjima rada u odnosu na općinsku imovinu.

---

<sup>6</sup> Narodne novine 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20

<sup>7</sup> Narodne novine 82/08 i 69/17

## 2. NAČELA

Potrebno je navesti okolnost kako su ovlasti za raspolaganje imovinom u lokalnim jedinicama propisane izričitim zakonskim odredbama te kako Strategija ne može derogirati postojeće niti nametnuti nove nadležnosti i poslove koji nisu u skladu sa složenim normativnim okvirom koji uređuje područje funkcioniranja lokalnih jedinica u Republici Hrvatskoj.

Ova Strategija tako polazi od prepoznavanja onih poteškoća i ograničenja interne i eksterne naravi koje priječe učinkovito upravljanje svim oblicima općinske imovine te nastavno i posljedično definira hijerarhijski strukturirane strateške ciljeve koje je potrebno u tom smislu provesti. Poseban izazov predstavlja okolnost kako je za postizanje visoke razine integriranosti svih poslovnih procesa u ovom interdisciplinarnom i slojevitom području rada potrebno uzeti u obzir okolnost kako takva razina integriranosti, uvažavajući sve prethodno navedeno, također nije predviđena i propisana postojećim normativnim okvirom.

Visoka razina točnosti svih relevantnih podataka u odnosu na općinsku imovinu predstavlja nezamjenjivo uporište za donošenje kvalitetnih poslovnih odluka, ali i optimizaciju obavljanja svih poslovnih procesa koji izravno ili neizravno dotiču područje upravljanja općinskom imovinom.

Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske<sup>8</sup> definirao je načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, to Općina Lipovljani za potrebe ove Strategije preuzima načela definirana navedenim Zakonom.

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

Načelo javnosti upravljanja imovinom Općine Lipovljani osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom Općine Lipovljani u propisima i drugim aktima koji se donose te njihovom javnom objavom, zatim određivanjem ciljeva upravljanja imovinom te donošenjem godišnjeg plana upravljanja imovinom, kao i redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima općinske uprave u upravljanju imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju.

Imovinom Općine Lipovljani upravlja se sukladno načelu učinkovitosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Općine Lipovljani.

Predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Lipovljani ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

---

<sup>8</sup> Narodne novine 155/23

## 3. OPĆI DIO

### 3.1. Opći podaci

Na temelju Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj<sup>9</sup>, Općina Lipovljani je utvrđena kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Sisačko-moslavačke županije. Temeljem Odluke o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti<sup>10</sup>, Općina Lipovljani je prema indeksu razvijenosti razvrstana u IV. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u prvoj četvrtini ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave.

Općina Lipovljani, na temelju članka 14. stavka 1. Statuta Općine Lipovljani<sup>11</sup> u samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja koji se odnose na:

- razvitak gospodarskih, društvenih, komunalnih i drugih djelatnosti od važnosti za područje općine
- osigurava uvjete za uređenje prostora i urbanističko planiranje te zaštitu čovjekovog okoliša ako posebnim zakonom nije drukčije uređeno
- vodi brigu o uređenju naselja, kvaliteti stanovanja, komunalnih objekata, obavljanja komunalnih i uslužnih djelatnosti te lokalne infrastrukture ako zakonom nije drukčije uređeno
- obavlja poslove uređenja i korištenja građevinskog zemljišta
- osigurava lokalne potrebe stanovnika u oblasti brige o djeci, obrazovanju i odgoju, javnom zdravlju, zdravstvenoj zaštiti životinja i zaštiti bilja, socijalnoj skrbi, kulturi, tehničkoj kulturi i športu te brine o zaštiti od požara i razvoju vatrogastva ako zakonom nije drugačije određeno
- upravlja općinskom imovinom
- radi ostvarivanja određenih društvenih, komunalnih i drugih interesa i potreba građana osniva javne ustanove i druge pravne osobe u skladu sa zakonom
- odlučuje općinskim porezima, naknadama, pristojbama i drugim prihodima općine
- obavlja i druge poslove koji su u neposrednoj vezi s interesom općine za njezin gospodarski, kulturni i socijalni napredak, a nisu u nadležnosti drugih tijela.

Organizacijsku strukturu Općine Lipovljani čine načelnik, općinsko vijeće i jedinstveni upravni odjel.

### 3.2. Opći dio

Iz odredbi članka 67. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi proizlazi kako imovinu jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave čine sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja im pripadaju. S obzirom na okolnost kako pokretne stvari vrlo često ne zauzimaju toliko značajan udio u portfeljima imovine jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, fokus ovog dokumenta je na upravljanju i raspolaganju nepokretnom imovinom u vlasništvu Općine Lipovljani.

<sup>9</sup> Narodne novine 86/06, 125/06 - ispravak, 16/07 - ispravak, 95/08 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 46/10 - ispravak, 145/10, 37/13, 44/13, 45/13 i 110/15

<sup>10</sup> Narodne novine 3/24

<sup>11</sup> Službeni vjesnik 14/21

## Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Lipovljani za razdoblje 2024. – 2027. godine

U prilog kompleksnosti i multidisciplinarnosti upravljanja imovinom valja istaknuti činjenicu kako su način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini lokalnih jedinica te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima propisani odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i računskom planu<sup>12</sup> i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu<sup>13</sup>. Kako bi se mogla postići zakonita funkcionalna distinkcija pojedinih portfelja imovine, potrebno je konzultirati odredbe niza različitih propisa u rasponu od temeljnog propisa kojim se uređuje područje lokalne i područne samouprave pa do propisa kojima se uređuju područja općina, odnosno upravna područja proračuna, komunalnog gospodarstva ili prostornog uređenja. Međutim, kako su navedena upravna područja, odnosno propisi kojima su ista uređena, uglavnom usmjereni semantičkom definiranju određenih pojmova te evidentiranju okolnosti o vrijednosti i stanju imovine, može se izvesti zaključak kako je područje upravljanja imovinom jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave primarno potrebno podvesti pod izrazito široki obuhvat pojma imovinskopravnih poslova.

Cilj je ove Strategije poboljšati cjelokupno poslovanje vezano uz imovinu u vlasništvu Općine Lipovljani, poboljšati sve javne usluge i postići veće zadovoljstvo građana.

Također je bitno naglasiti kako se na rashode koji se pojavljuju u obavljanju svih poslova ne mogu bezuvjetno primjenjivati tržišna pravila i *cost benefit* analiza, jer kao primarni cilj stavljanja imovine u funkciju nije maksimiziranje dobiti, već zadovoljavanje zakonom određenih javnih potreba. Svakako se neka tržišna načela poslovanja mogu iskoristiti kao određeni dinamički korektiv onih procesa i radnji koji nisu obuhvaćeni ili predviđeni postojećim organizacijskim i ustrojstvenim strukturama karakterističnim za javnu upravu.

U bitnome, Općina Lipovljani je dužna, voditi usporedno različite evidencije i registre u skladu s posebnim propisima, uglavnom u području proračunskog računovodstva i komunalnog gospodarstva. Tako je odredbama članka 131. Zakona o komunalnom gospodarstvu<sup>14</sup> propisano da su jedinice lokalne samouprave dužne u roku od godine dana od stupanja na snagu toga Zakona ustrojiti evidencije komunalne infrastrukture, a koje trebaju sadržavati naziv i vrstu komunalne infrastrukture, podatke o katastarskoj i zemljišnoknjižnoj čestici te katastarskoj općini na kojoj se komunalna infrastruktura nalazi, podatke o vlasništvu komunalne infrastrukture i osobi koja njome upravlja, uključujući podatke o zatraženim i izdanim dozvolama za uređenje, građenje i uporabu komunalne infrastrukture, kao i o radnjama poduzetim u svrhu rješavanja imovinskopravnih odnosa i statusa komunalne infrastrukture.

Pored navedenoga, a u kontekstu navođenja službenih evidencija ne smiju se smetnuti s uma i odredbe članka 7. prethodno citiranog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i računskom planu prema kojima su proračun i proračunski korisnici dužni voditi, pored drugih analitičkih knjigovodstava i analitička knjigovodstva dugotrajne nefinancijske imovine.

---

<sup>12</sup> Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20 (Napomena: Odredbe Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, Narodne novine 158/23, primjenjuju se u knjigovodstvenim evidencijama od 1. siječnja 2025. godine)

<sup>13</sup> Narodne novine 37/22

<sup>14</sup> Narodne novine 68/18, 110/18 i 32/20

U konačnici, potrebno je naglasiti kako je imovina općina i njihovih proračunskih korisnika na temelju Zakona o Središnjem registru državne imovine obuhvaćena unutar pojma državna imovina, a svi podaci o istoj dostavljaju se, unose i vode u skladu s klasifikacijom pojavnih oblika imovine prema rasporedu računa Računskog plana za proračunsko računovodstvo, Računskog plana za neprofitne organizacije i kontnog plana poduzetnika.

### **3.3. Važeći propisi i akti u području upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Lipovljani**

Za potrebe ove Strategije navode se samo najvažniji zakonski i podzakonski akti koji definiraju djelokrug upravljanja imovinom.

#### **3.3.1. Značenje pojmova**

Objašnjenje odnosno definiranje pojmova potrebno je ako postoje dvojbe o značenju, ako su stručni ili dvosmisleni, odnosno ako se koriste u užem ili širem smislu od uobičajenog.

Institute, nazivlja i pojmove koji predstavljaju pravne standarde i koji se podrazumijevaju u značenju u kojem su dani u pravnom sustavu, odnosno u općim propisima koji se odnose na određeno pravno područje, nije potrebno objašnjavati kako bi se osigurala njihova terminološka, logička i semantička dosljednost.

Pojedini pojmovi u smislu ove Strategije imaju sljedeća značenja:

1. **Evidentiranje imovine** odnosi se na niz radnji koje se odnose na prikupljanje i evidentiranje svih podataka kojima se omogućuje uvid u opseg i strukturu svih pojavnih oblika imovine Općine Lipovljani, kao i postojanje eventualnih prava i ograničenja u odnosu na navedenu imovinu, a sve s ciljem učinkovitijeg upravljanja i nadzora nad raspolaganjem i stanjem općinske imovine, uključujući evidentiranje svih poslovnih promjena u vezi s nekretninama koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama.
2. **Imovina** su sve pokretne i nepokretne stvari u vlasništvu Općine Lipovljani te imovinska prava koja joj pripadaju, odnosno sve pokretne stvari i prava koje Općina Lipovljani posjeduje kao samostalni posjednik.
3. **Jedinica imovine** je najmanja funkcionalna cjelina nekretnine koja ima samostalnu uporabnu i/ili funkcionalnu vrijednost. Može biti npr. katastarska čestica, dječje igralište, nerazvrstana cesta, park, spomenik, poslovni prostor, parkiralište, javna rasvjeta (s jednim mjernim mjestom i više stupova, kablova, svjetiljki), dječji vrtić i drugo.
4. **Portfelji imovine** odnose se na pojavne oblike istovrsne imovine, odnosno imovine koja ima specifična obilježja koja je поближе određuju i čine razliku u odnosu na druge pojavne oblike istovrsne imovine.



Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Lipovljani  
za razdoblje 2024. – 2027. godine

5. **Poslovi u okviru upravljanja imovinom trajne i/ili periodične naravi** u pravilu se odnose na evidentiranje nekretnina i poslovnih događaja u odnosu na nekretnine koji proizlaze s osnova raspolaganja imovinom u obveznompravnog smislu.
6. **Poslovi u okviru upravljanja imovinom jednokratne naravi** su poslovi i radnje koje se po svom izvršenju ili provedbi odnose na poslove i radnje u okviru uređivanja imovinskopravnog stanja u odnosu na nekretnine koje proizlaze s osnova raspolaganja imovinom u stvarnompravnog smislu, odnosno poslova evidentiranja stvarnompravnog statusa nekretnina.
7. **Raspolaganje imovinom** odnosi se na sve radnje kojima se odlučuje o stjecanju i otuđivanju općinske imovine (raspolaganje u stvarnompravnog smislu), odnosno na sve radnje kojima se općinska imovina daje na uporabu i/ili korištenje poslovnim partnerima u smislu ove Strategije (raspolaganje u obveznompravnog smislu).
8. **Stanje u naravi** odnosi se na pravni status nekretnine o kojoj podaci iz javnih upisnika ne odražavaju istinito i potpuno činjenično i pravno stanje nekretnine, a obuhvaća sve oblike izvanknjižnog i predmnijevanog vlasništva Općine Lipovljani u okviru kojih Općina Lipovljani posjeduje nekretnine kao samostalni posjednik (uslijed različitih okolnosti s osnova kojih nisu evidentirane nekretnine i stvarna prava na istima, a uvažavajući činjenicu kako Općina Lipovljani upravlja određenim brojem nekretnina koje je stekla pravnim sljedništvom i/ili na temelju izričite zakonske odredbe – ex lege stjecanje).
9. **Strategija**, kao i eventualne izvedenice iz ovog pojma se, ako nije drugačije izričito naznačeno, odnosi na ovaj dokument punog naziva Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Lipovljani za razdoblje 2024. – 2027. godine.
10. **Temeljnica** je dokument za unos ručnih knjiženja u glavnu knjigu (i saldakonte).
11. **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.
12. **Uređivanje imovinskopravnih odnosa** odnosi se na ukupnost radnji i postupaka koji u pravilu obuhvaćaju donošenje pojedinačnih akata te izradu i sastav isprava o pravnim poslovima kojima se mijenja ili utječe na stvarnompravni status određene jedinice imovine, a takve radnje i postupci uključuju sve aktivnosti koje obuhvaćaju prikupljanje dokumentacije i provedbu istih akata u svim javnim upisnicima i registrima, a osobito u zemljišnim knjigama i katastru, uz napomenu kako isti pojam obuhvaća, osim ako nije što drugo određeno posebnim propisom, pojmove sređivanja i rješavanja imovinskopravnih odnosa.
13. **Vlasništvo** se odnosi, pored značenja utvrđenog drugim pozitivnim propisima u odnosu na nekretnine i pokretnine, na knjižno ili izvanknjižno vlasništvo Općine Lipovljani, a koje uključuje vlasništvo na nekretninama upisanim u

## Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Lipovljani za razdoblje 2024. – 2027. godine

zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Općina Lipovljani ima pravo raspolaganja ili korištenja, kao i na vlasništvo svake nekretnine koju Općina Lipovljani posjeduje kao samostalni posjednik.

### 3.3.2. Zakoni

Normativni je okvir, bez obzira na područje koje uređuje te uvažavajući učestale izmjene i dopune istoga, po svojoj prirodi prilično statične naravi i nije za očekivati da može adekvatno pratiti razvoj i dinamiku društvenih odnosa u najširem smislu. Stoga je prijeko potrebno stvoriti i učvrstiti neke sekundarne mehanizme stabilizacije kako bi se osiguralo funkcionalno i učinkovito obavljanje različitih poslovnih procesa usmjerenih izvršenju zakonskih obveza s jedne, odnosno postizanju strateški postavljenih ciljeva s druge strane. Navedeno je primjenjivo i potrebno u kontekstu obavljanja različitih poslova u okviru složenog i još uvijek višeznačnog pojma upravljanja imovinom.

Upravljanje općinskom imovinom može se definirati kao sintagmu koja objedinjuje niz različitih kompleksnih i multidisciplinarnih aktivnosti u okviru poslovanja jedinice lokalne samouprave, a u prilog takvoj konstataciji ide ocjena Državnog ureda za reviziju prema kojem svega 32 od ukupno 576 jedinica lokalne i područne samouprave na području Republike Hrvatske učinkovito upravlja i raspolaže nekretninama u svom vlasništvu. Takva ocjena stanja proizlazi iz Izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave Državnog ureda za reviziju objavljenog u ožujku 2016. godine. Budući da je citirano izvješće produkt sumiranja svih pojedinačnih revizijskih izvješća za razdoblje od 2012. pa do kraja 2014. godine, određene formulacije o utvrđenim slabostima u upravljanju imovinom imaju uglavnom univerzalan karakter. Tako se, između ostaloga, navodi kako lokalne jedinice ne raspolažu podacima o stvarnom stanju imovine kojom upravljaju i raspolažu, zatim kako nisu ustrojile i ne vode registre imovine, kako nisu utvrdile namjenu nekretnina s kojima upravljaju te kako u poslovnim knjigama nisu evidentirane sve poslovne promjene u vezi s nekretninama.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima<sup>15</sup>, jest *sedes materiae* u odnosu na sva pitanja kojima se uređuje pravo vlasništva i druga stvarna prava u pravnom poretku Republike Hrvatske, ali u smislu ovog dokumenta posebno je važno istaknuti odredbe članka 391. istog Zakona koji propisuje prava i uvjete raspolaganja nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Tako je u stavku 1. istog članka propisano kako se nekretnine u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu otuđiti, odnosno kako se njima može raspolagati samo na osnovu javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, dok su stavcima 2. i 3. propisane iznimke od navedenog pravila. Prva iznimka odnosi se na situacije u kojima pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave stječu Republika Hrvatska i druge jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno pravne osobe u njihovom pretežitom vlasništvu, dok se druga iznimka odnosi na raspolaganje zemljištem radi formiranja građevne čestice, i to ne većeg od 20 % površine planirane građevne čestice. Nadalje, u istom smislu valja navesti i odredbe članka 176. Zakona o prostornom uređenju<sup>16</sup>, koji propisuje uvjete

<sup>15</sup> Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14

<sup>16</sup> Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23

## Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Lipovljani za razdoblje 2024. – 2027. godine

pod kojima su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne na zahtjev vlasnika prodati dio zemljišta radi formiranja izgrađene, odnosno neizgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja. Kako se navedene iznimke odnose na prilično ograničene slučajeve raspolaganja nekretninama, mišljenje je kako je osobito važno istaknuti izrazito ozbiljnu i moguće dalekosežnu posljedicu postupanja protivno odredbama članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a ona se odnosi na nišetnost takvih pravnih poslova. Ukratko, prema odredbama članka 323. Zakona o obveznim odnosima<sup>17</sup>, u slučaju nišetnosti ugovora svaka je ugovorna strana dužna vratiti drugoj strani sve ono što je primila na temelju takva ugovora, uz potencijalnu odgovornost za štetu ugovaratelja koji je kriv za sklapanje nišetnog ugovora. Drži se važnim napomenuti kako mnogi nišetni poslovi mogu postojati i proizvoditi učinke, ali prava opasnost sklapanju takvih poslova leži u okolnosti kako na nišetnost sud pazi po službenoj dužnosti, na nju se može pozvati svaka zainteresirana osoba, a pravo na isticanje nišetnosti se ne gasi.

U kontekstu upravljanja imovinom potrebno je ukazati na odredbe članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prema kojem ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu Općine kao jedinice lokalne samouprave imaju općinska tijela u skladu s propisom o ustrojstvu lokalne i područne samouprave, uz napomenu kako isti Zakon ne određuje pobliže značenje navedenih pojmova. Također, iz odredbi istog članka proizlazi kako je svatko tko upravlja stvarima u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dužan s istima postupati kao *dobar gospodar*.

Opći propis obveznog prava, s obzirom na to da u svom općem dijelu sadrži opsežne odredbe kojima se općenito uređuju temeljni instituti obveznopravnih odnosa, dok se odredbama posebnog dijela istog Zakona uređuju pojedini ugovorni (i izvanugovorni) odnosi, jest naprijed navedeni Zakon o obveznim odnosima. U kontekstu ovog dokumenta iz ukupnosti normativnog okvira osobito valja istaknuti posebne propise kojima se detaljno razrađuju pojedini instituti raspolaganja nepokretnom imovinom, a to su Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora<sup>18</sup> i Zakon o najmu stanova<sup>19</sup>. Tek po razvijanju svijesti o normativnom okviru, odnosno posljedicama eventualnog propuštanja postupanja po istome, pristupa se (ništa manje složenoj) operativnoj izradi i donošenju općih, a potom i pojedinačnih akata i isprava kojima se raspolaze imovinom jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

### **Posebno o upravljanju, raspolaganju i evidentiranju imovinom**

Strategija upravljanja imovinom u samom nazivu sadrži pojam upravljanje koji, bez obzira na svoje logično i jezično značenje u svakodnevnom govoru, valja definirati upravo u kontekstu ukupnosti svih radnji kojima općinska upravna tijela poduzimaju radnje kojima se raspolaze pravima i obvezama u odnosu na svu općinsku imovinu u najširem smislu. Tako je u članku 30. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određeno kako je pravo vlasništva stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim

<sup>17</sup> Narodne novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23

<sup>18</sup> Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18

<sup>19</sup> Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20

## Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Lipovljani za razdoblje 2024. – 2027. godine

ograničenjima. U stavku 2. istog članka određeno je kako vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Normativni okvir, a kako je navedeno u prethodnom odlomku, iako koristi pojmove upravljanja, raspolaganja i korištenja stvarima u vlasništvu općina, iste pobliže ne određuje, slijedom čega je potrebno derivirati ovlasti obuhvaćene pojmom upravljanja iz odredbi drugih propisa, odnosno logičkom argumentacijom i razlaganjem navedenih pojmova.

Upravljanje imovinom u smislu ove Strategije predstavlja pojam najšireg obuhvata u odnosu na sve radnje i aktivnosti koje se odnose na raspolaganje i evidentiranje općinske imovine, a u nastavku se navode.

### ***Raspolaganje imovinom***

Najviše dvojbi, a tako i različitih tumačenja i interpretacija, u praksi izaziva upravo pojam raspolaganja imovinom. Navedena okolnost je, s obzirom na izostanak jasne i nedvojbene definicije iste sintagme unutar normativnog okvira te s obzirom na činjenicu da se imovini pristupa iz različitih perspektiva, i to od pravne i računovodstvene pa do ekonomske i političke, prilično razumljiva. Stoga ćemo se u nastavku osvrnuti na dvije bitne dimenzije raspolaganja imovinom koje valja jasno i nedvojbeno razdvojiti u sadržajnom smislu pojma, ali i u odnosu na korištenje i razumijevanje istog pojma u smislu izrade općih akata, odnosno u smislu jasnog i nedvojbenog određivanja nadležnosti i opsega poslova. U tom je smislu važno razlikovati raspolaganja u stvarnopravnom od raspolaganja u obveznopravnom smislu.

### ***Raspolaganje imovinom u stvarnopravnom smislu***

Pod pojmom raspolaganja imovinom u stvarnopravnom smislu, u smislu ove Strategije, misli se prije svega na stjecanje i otuđenje nekretnina u vlasništvu Općine Lipovljani. Nadalje, isto područje valja proširiti na sukcesivno poduzimanje svih radnji koje se odnose na stvarnopravno raspolaganje nekretninama, i to od donošenja odluka i sastava pojedinačnih akata, isprava ili ugovora kojim se stječu ili otuđuju općinske nekretnine, do provođenja svih potrebnih upisa u zemljišne knjige i/ili druge javne upisnike u skladu s posebnim propisima.

### ***Raspolaganje imovinom u obveznopravnom smislu***

Raspolaganje imovinom u obveznopravnom smislu bi podrazumijevalo da su nekretnine kojima se raspoložuje uknjižene u zemljišne knjige i druge javne upisnike, zatim da takvi podaci potpuno i istinito odražavaju činjenično i pravno stanje u vezi istih nekretnina te da su navedene okolnosti uredno i sistematično evidentirane u za to predviđenoj bazi podataka.

Bez obzira je li Općina Lipovljani knjižni, izvanknjižni ili predmnjevani vlasnik nekretnina kojima upravlja, iste se daju odnosno mogu dati na korištenje ili uporabu trećim osobama za izvršavanje poslova u različitim upravnim i drugim područjima u nadležnosti Općine Lipovljani, dok neke mogu biti orijentirane za stvaranje viška vrijednosti, povećanje općinskih prihoda i ostvarivanja drugih ciljeva određenih ovom Strategijom.

### ***Evidentiranje imovine***

Upravljanje imovinom obuhvaća i podrazumijeva multidisciplinarni pristup stručnjaka raznih profila i nužno podrazumijeva suradnju svih službenika. Takvi poslovi i aktivnosti mogu se promatrati iz stvarnopravne, obveznopravne, ekonomske, računovodstvene, strateške, političke ili geodetske perspektive, ali jedini ispravan način upravljanja imovinom podrazumijeva uvažavanje svih navedenih dimenzija i njihovo učinkovito inkorporiranje u radne procese.

Stoga je evidentiranje imovine, iako u obuhvatu pojma upravljanja imovinom, potrebno od istog jasno pojmovno i sadržajno razgraničiti. Prije svega, svu općinsku imovinu potrebno je evidentirati putem jedinstvenog i sveobuhvatnog organizacijskog mjesta evidentiranja imovine s unaprijed utvrđenim identifikacijskim parametrima, što svakako valja percipirati kao nužan preduvjet koji posljedično prethodi evidentiranju svih raspolaganja određenom jedinicom (ili kompleksom) imovine. Tek kada se zadovolje navedene sukcesivne i međusobno povezane radnje, može se očekivati kako će svi izvještaji iz takve baze podataka davati točne i potpune podatke po portfeljima imovine, i to od broja i vrste imovine pa do prihoda i troškova vezanih za istu.

Učinkovito evidentiranje svakako podrazumijeva ažurno i potpuno evidentiranje svih poslovnih događaja vezanih za neku jedinicu imovine koje bi trebalo postići ustrojavanjem organizacijskih procesa, kao i pratećih mehanizama kojima bi se osiguralo njihovo provođenje.

### ***Posebno o stjecanju vlasništva na temelju zakona***

U skladu s odredbama članka 114. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, vlasništvo se može steći na temelju pravnog posla, odluke suda ili drugog nadležnog tijela, nasljeđivanjem i na temelju zakona. Iako Općina Lipovljani može steći vlasništvo na svim navedenim pravnim temeljima, u nastavku će se posebno istaknuti i naglasiti stjecanje vlasništva na temelju zakona. Izvršimo li nasumično uvid u zemljišnoknjižno stanje groblja, cesta ili dječjih igrališta bilo koje jedinice lokalne samouprave u Republici Hrvatskoj, a tako i Općine Lipovljani, može se učiniti da navedena imovina pripada nizu različitih pravnih i/ili fizičkih osoba od kojih su brojne prestale postojati ili predstavljaju relikv bivšeg društvenopolitičkog uređenja. Međutim, gotovo sve navedene nekretnine, kao i niz drugih nekretnina koje se navode ovdje radi rasterećenja teksta Strategije od nepotrebnog nabiranja, u vlasništvu su jedinica lokalne samouprave na području kojih se nalaze upravo na temelju izričite zakonske odredbe.

Takva odredba sadržana je u članku 61. Zakona o komunalnom gospodarstvu, prema kojoj je komunalna infrastruktura javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu odnosno suvlasništvu jedinice lokalne samouprave i/ili osobe koja obavlja komunalnu djelatnost, a stječe status javnog dobra u općoj uporabi danom njezine izgradnje, uređenja odnosno stupanja na snagu odluke o proglašenju javnog dobra u općoj uporabi. Komunalnu infrastrukturu, u skladu s člankom 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu čine:

- nerazvrstane ceste
- javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila
- javna parkirališta

## Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Lipovljani za razdoblje 2024. – 2027. godine

- javne garaže
- javne zelene površine
- građevine i uređaji javne namjene
- javna rasvjeta
- groblja i krematoriji na grobljima i
- građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza.

Svaka od prethodno taksativno navedenih kategorija detaljnije je definirana i/ili razrađena odredbama članka 60., dok je stvarnopravni status ukupnosti komunalne infrastrukture određen u članku 61. istog Zakona. Također valja navesti kako se komunalna infrastruktura evidentira u katastru i upisuje u zemljišne knjige kao neotuđivo vlasništvo odnosno suvlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi i/ili javnog isporučitelja koji upravlja komunalnom infrastrukturom, neovisno o postojanju upisa vlasništva i/ili drugih stvarnih prava treće osobe.

Potonje je osobito važno istaknuti jer citirane zakonske odredbe propisuju kako određena komunalna infrastruktura može biti u vlasništvu Općine Lipovljani, ali i u vlasništvu i/ili suvlasništvu druge osobe koja obavlja komunalnu djelatnost, što svakako valja uzeti u obzir prije donošenja odluka i akata kojima se stvarno pravno stanje komunalne infrastrukture evidentira u katastru, odnosno upisuje u zemljišne knjige. Postupak evidentiranja i upisa utvrđen je u članku 132. Zakona o komunalnom gospodarstvu i predstavlja iznimku od redovnog postupka propisanog propisima kojima se uređuje katastar zemljišta i nekretnina, vlasništvo i druga stvarna prava te zemljišne knjige.

## 4. OPIS POČETNOG STANJA

Cilj opisa početnog stanja je utvrđivanje s kojim pojavnim oblicima nekretnina Općina Lipovljani upravlja, njihovom trenutnom statusu i poslovnim procesima, uključenim dionicima procesa te izazovima upravljanja.

Opis je informativne naravi, donosi se pregled najznačajnijih portfelja imovine u vlasništvu Općine Lipovljani i služi isključivo kao podloga za definiranje strateških i posebnih ciljeva u ovoj Strategiji.

### 4.1. Zemljišta

Unutar portfelja zemljišta, na dan pisanja ovog dokumenta<sup>20</sup>, Općina aktivno upravlja sa 130 jedinica imovine od kojih je 120 građevinskih zemljišta, tri poljoprivredna zemljišta i sedam šumskih. Većina zemljišta, njih 78,5% je potvrđeno vlasništvo Općine, dok je njih 2,3% u procesu utvrđivanja vlasništva ili sporu te njih 5,4% u suvlasništvu što je pokazatelj da sa aspekta vlasništva ne postoje značajne zapreke za efikasno upravljanje ovom vrstom imovine.

Za zemljišta u suvlasništvu Općine i trećih osoba potrebno je odlučiti o kupnji odnosno prodaji suvlasničkog dijela. Većinom (preko 50%) riječ je o neiskorištenim zemljištima, a u manjem dijelu riječ je o zemljištima koja imaju određenu namjenu.

### 4.2. Zgrade

Općina Lipovljani upravlja s ukupno pet zgrada od čega je jedna za potrebe Općine, a ostale četiri su za društvene potrebe (tri društvena doma i jedna lovačka kuća). Sve zgrade su u vlasništvu Općine, osim društvenog doma Piljenice koji je u suvlasništvu. U ukupnom broju jedinica imovine portfelj zgrade sudjeluje s udjelom od 1,6%. Sve jedinice imovine su procijenjene s ukupnom procijenjenom vrijednošću od 651.000,00 EURA.

Od svih zgrada, njih 80% vlasnički su uredne s upisanim pravom vlasništva. Stanje imovine u portfelju opisuje se većinski kao zadovoljavajuće.

Za 80% zgrada od financijskih podataka vode se prihodi bez troškova, a za 20% zgrada ne iskazuju se ni prihodi ni rashodi.

---

<sup>20</sup> 29.1.2024.

### **4.3. Poslovni prostori**

Općina Lipovljani upravlja s ukupno 13 poslovnih prostora. Svi poslovni prostori nalaze se unutar zgrada kojima Općina upravlja. Procijenjeno je ukupno šest poslovnih prostora. Svi poslovni prostori su potvrđeno vlasništvo Općine Lipovljani.

Samo jedan poslovni prostor koristi se za ispunjavanje obaveznih funkcija Općine, njih sedam koristi se za kulturne, društvene i sportske funkcije, dok njih pet služi za ostvarivanje prihoda. Svi poslovni prostori imaju upisan podatak o funkciji nekretnine. Stanje nekretnina najčešće je ocijenjeno s vrlo dobro (61,54%), a ostali su ocijenjeni kao zadovoljavajući (38,46%).

Dokumentacija o poslovnim prostorima poput fotografija, ugovora i zapisnika se prikuplja i prilaže u određenom broju slučajeva.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Lipovljani uređeni su uvjeti i postupci za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine, kao i način i postupak utvrđivanja zakupnine i kupoprodajne cijene za poslovne prostore u vlasništvu Općine.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine daju se u zakup putem javnog natječaja, a iznimno Općina može dodijeliti poslovni prostor, bez raspisivanja javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Općina ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. U tom slučaju poslovni prostor daje se na korištenje bez naknade.

Načelnik u ime Općine kao zakupodavca zaključuje ugovor o zakupu poslovnog prostora s najpovoljnijim ponuditeljem.

### **4.4. Komunalna infrastruktura**

Veliku ulogu i izazov Općini u upravljanju komunalnom infrastrukturom predstavlja ispunjavanje zakonske obveze ustroja i vođenja evidencije komunalne infrastrukture.

Podaci o komunalnoj infrastrukturi predstavljaju podskup podataka ukupne imovine Općine Lipovljani koji se vode na centralnom mjestu – evidenciji cjelokupne imovine Općine Lipovljani. Komunalna infrastruktura Općine upisana je u više različitih portfelja:

- komunalna infrastruktura (javna rasvjeta – mjerna mjesta)
- groblja i mrtvačnice
- javne površine (parkovi, dječja igrališta, terase, javne površine za kioske i pokretne naprave)
- javne prometne površine (nerazvrstane ceste, parkirališta, autobusna stajališta, javne ceste, poljski putevi).



## Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Lipovljani za razdoblje 2024. – 2027. godine

U navedenim portfeljima upisana je ukupno 131 jedinica imovine, a u ukupnom broju jedinica imovine, portfelj ima udio od 42,25%. Ujedno je procijenjena vrijednost za 86 jedinica komunalne infrastrukture i ukupno iznosi 3.980.800,00 EURA.

Portfelj nerazvrstane ceste upotpunjen je opisnim karakteristikama pa tako sve jedinice imovine imaju upisane karakteristike pripojene tom portfelju (površina, širina, opis ceste, fotografija).

Strukturu portfelja Komunalna infrastruktura u aplikativnom rješenju Općine Lipovljani potrebno je uskladiti sa odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu<sup>21</sup> te je za istu nužno upisati podatke o z.k. čestici i osobi koja upravlja jedinicom imovine sukladno članku 63. stavku 2. predmetnog Zakona.

### 4.5. Sportski objekti

Unutar portfelja Sportski objekti, Općina Lipovljani upravlja s ukupno tri jedinice imovine odnosno s tri igrališta (dva nogometna i jedno rukometno). Sva igrališta ocijenjena su kao zadovoljavajuća što znači da su prihvatljiva za uporabu, ali je potrebno unaprjeđenje stanja. Također, uređeno je pitanje vlasništva, te su sva igrališta potvrđeno vlasništvo Općine te kao takva se koriste za neobavezne funkcije Općine. Izvršena je interna procjena od strane članova radnog tima, te je ukupna procijenjena vrijednost igrališta oko 231.000,00 EURA. Opisni podatci upotpunjeni su za podportfelj s fotografijama na svim jedinicama imovine.

### 4.6. Trgovačka društva i ustanove

Općina Lipovljani je osnivač odnosno član društva pet trgovačkih društava. Općina pri sklapanju ugovora s trgovačkim društvima kojima je osnivač odnosno član društva treba ugovarati međusobnu suradnju s jasno definiranim pravima i obavezama objiu strana.

Tablica 1 Podaci o trgovačkim društvima

Podaci o trgovačkim društvima				
Red. br.	Naziv	Sjedište	OIB	Član društva
1.	NEZAVISNA TELEVIZIJA društvo za proizvodnju i emitiranje radijskog i televizijskog programa s ograničenom odgovornošću	Zagreb, Kamenarka 30	92921283762	Član društva

<sup>21</sup> Narodne novine 68/18, 110/18 i 32/20

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Lipovljani  
za razdoblje 2024. – 2027. godine

2.	NOVOKOM d.o.o.	Novska, Potočna ulica 25	29659371749	Član društva
3.	VODOVOD NOVSKA d.o.o.	Novska, Ulica Bogoslava Ljevačića 7	99364912182	Član društva
4.	LIPKOM SERVISI d.o.o.	Lipovljani, Kutinska ulica 4	16699656965	Osnivač
5.	LIP-KOM d.o.o.	Lipovljani, Kutinska ulica 4	34895772918	Osnivač

Općina Lipovljani je osnivač dvije ustanove.

Tablica 2 Podaci o ustanovama

Podaci o ustanovama				
Red.br.	Naziv	Adresa	OIB	Funkcija osobe
1.	DJEČJI VRTIĆ ISKRICA	Lipovljani, Ulica Ante Starčevića 1	44603469381	Osnivač
2.	Narodna knjižnica i čitaonica Lipovljani	Lipovljani, Trg hrvatskih branitelja 14	00909219259	Osnivač

Polazeći od činjenice kako ustanove gotovo u potpunosti financijski ovise o proračunskim sredstvima svog osnivača odnosno Općine Lipovljani, osobito u kontekstu izdašnjih financijskih ulaganja u gradnju ili energetska učinkovitost, nužno je naglasiti kako temeljem članka 59. stavka 2. Zakona o ustanovama<sup>22</sup>, osnivač ustanove solidarno i neograničeno odgovara za njene obveze.

Pristup upravljanju imovinom, koji je definiran za Općinu Lipovljani, na odgovarajući način se može i treba primijeniti na ustanove i trgovačka društva kojih je osnivač odnosno suosnivač Općina Lipovljani tako da isti:

- redovito i ažurno popisuju imovinu
- rade na sređivanju vlasničkopravnih odnosa
- sukladno funkciji nekretnine brinu o financijskim rezultatima
- prate prihode i troškove po jedinici imovine
- kontinuirano rade na unapređenju normativnog okvira.

<sup>22</sup> Narodne novine 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19 i 151/22

#### **4.7. Stanje dokumentacije o nekretninama**

Upravljanje dokumentacijom o imovini treba organizirati na način da ista bude u potpunosti digitalizirana te uključena u centralno mjesto evidentiranja imovine i druge procese upravljanja. Cilj je na jednom centralnom mjestu dobiti uvid u svu dokumentaciju za pojedinu nekretninu (građevinske dozvole, rješenja zemljišnoknjižnog odjela, energetske certifikati, ugovori, zapisnici i slično).

Postojeću dokumentaciju predlaže se skenirati jer bi se na taj način učinila dostupnom većem broju osoba te se ne bi opterećivalo jednog službenika.

#### **4.8. Sudski i drugi sporovi između Općine Lipovljani i trećih osoba**

Općina Lipovljani se povremeno pojavljuje kao jedna od strana u sudskim postupcima te je u trenutku nastanka ovog dokumenta samo jedan sudski postupak u tijeku. Za pokretanje i zastupanje u sudskim postupcima Općina angažira odvjetnike, a potencijalnu poteškoću svakako uzrokuje trajanje sudskih postupaka.

Imovinskopravni odnosi s Republikom Hrvatskom se rješavaju sporo radi prevelikog broja predmeta koje Republika Hrvatska rješava. Kako Općina Lipovljani nije u mogućnosti samostalno predlagati mjere i aktivnosti u svrhu unapređenja odnosa i međusobne komunikacije s Republikom Hrvatskom jer se radi o dvostranom odnosu, predlaže se u ime Općine Lipovljani s Republikom Hrvatskom pokušati rješavati međusobne odnose po pravilima projektnog zadatka ovisno o realizaciji kojeg projekta se radi.

#### **4.9. Ošasna imovina**

U slučajevima kad ostavitelj nema nasljednika ili su se ostaviteljevi nasljednici odrekli nasljedstva, temeljem Zakona o nasljeđivanju, ostaviteljeve nekretnine, pokretnine i s njima izjednačena prava prelaze na Općinu Lipovljani ako se iste nalaze na području Općine Lipovljani odnosno ako je ostavitelj u trenutku smrti imao prebivalište na području Općine Lipovljani (ošasna imovina).

Nastavno, sukladno odredbama istog Zakona, nasljednik (u konkretnom slučaju Općina Lipovljani) odgovara za ostaviteljeve dugove do visine vrijednosti naslijeđene imovine, a pravo zahtijevati ostavinu kao nasljednik ostavitelja prema poštenom posjedniku (Općini Lipovljani), 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 10 godina računajući za zakonskog nasljednika od smrti ostaviteljeve, a za oporučnog nasljednika od proglašenja oporuke.

Dakle, slijedom navedenih zakonskih odredbi Općina Lipovljani kao pošteni posjednik imovinom koju je stekla 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

## Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Lipovljani za razdoblje 2024. – 2027. godine

imovine odnosno sve što ulazi u ošasnu imovinu (pokretne 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.

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

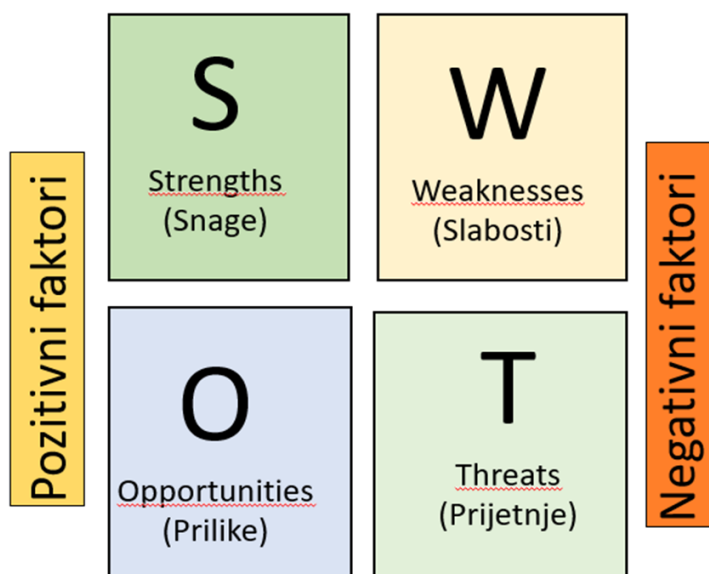
Općina je u aplikativnom rješenju navedenu imovinu registrirala u poseban portfelj Ošasna imovina. U portfelju je ošasna imovina upisana pod imenima ostavitelja, te je ukupno upisano 11 jedinica imovine. Svih 11 jedinica imovine je klasificirano kao imovina koja se ne koristi za funkcije Općine tj. kao imovina za ostvarivanje prihoda ili višak imovine što je i njena optimalna funkcija. Više od polovice tj. šest jedinica imovine je u naravi jedna zgrada od čega je namjena za njih pet stambeni objekt – obiteljska kuća za jednu obitelj. No, od tih pet stambenih objekata stanje njih tri je neupotrebljivo te po jedan zadovoljavajuć i vrlo dobar. Namjena ostalih jedinica imovine u portfelju su: pašnjak, oranica, neiskorišteno zemljište, a Općini je prenesena u vlasništvo i jedna ruševina.

## 5. SWOT ANALIZA

SWOT analiza je jedan od instrumenata koji se može koristiti u postupku kreiranja strategije.

Radi se o kvalitativnoj analitičkoj metodi koja kroz četiri čimbenika nastoji prikazati snage, slabosti, prilike i prijetnje određene pojave ili situacije. Međutim, treba uzeti u obzir kako se radi o subjektivnoj metodi.

SWOT analiza je jedna od najpoznatijih i osnovnih tehnika strateške analize unutar poslovnih znanosti.



Slika 1 Prikaz koncepta SWOT analize

Promatranjem vlastitih snaga i slabosti u kombinaciji s prilikama i prijetnjama dolazi se do spoznaje kako poduzeti pravilne mjere i aktivnosti za postizanje strateških ciljeva.

Iznimno je važno naglasiti kako učinkovitost provođenja poslovnih procesa visoke razine složenosti koji suštinski ovise o koordiniranom djelovanju različitih ustrojstvenih jedinica, kao i o usklađivanju zahtjeva koji proizlaze iz različitih stručnih područja rada, ovisi o nizu kako unutarnjih tako i vanjskih čimbenika. Stoga se u navedenom kontekstu ova analiza može razumjeti kao svojevrsni usporedni prikaz unutarnjih snaga i slabosti organizacije u odnosu na vanjske prilike i prijetnje s kojima se općinska uprava Općine Lipovljani suočava u okviru upravljanja općinskom imovinom.

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Lipovljani  
za razdoblje 2024. – 2027. godine

Tablica 3 SWOT analiza upravljanja imovinom Općine Lipovljani

SNAGA (S)	SLABOSTI (W)
<ul style="list-style-type: none"> <li>– ažuran registar nekretnina</li> <li>– iskustvo službenika</li> <li>– dobra sinergija tima</li> <li>– stručni i administrativni kapaciteti</li> <li>– timski rad</li> <li>– nepostojanje neperspektivne imovine</li> <li>– imovina u funkciji</li> <li>– organizacijska struktura i kultura komunikacije</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– troškovi održavanja imovine</li> <li>– velik broj čestica koje nemaju samostalnu uporabnu vrijednost</li> <li>– malo elaborata izvedenog stanja za komunalnu infrastrukturu</li> <li>– nesređeni imovinskopravni odnosi (društveni dom)</li> <li>– preopterećenost stručnih kapaciteta</li> <li>– velik broj jedinica ošasne imovine</li> <li>– kompleksnost rješavanja ošasne imovine</li> <li>– planiranje projekata</li> </ul>
PRILIKE (O)	PRIJETNJE (T)
<ul style="list-style-type: none"> <li>– rješavanje imovinskopravnih odnosa s Republikom Hrvatskom</li> <li>– suradnja sa Sisačko-moslavačkom županijom</li> <li>– gradnja novog vrtića</li> <li>– gradnja sportsko-rekreacijskog centra (EU) projekt</li> <li>– izgradnja tržnice</li> <li>– kupnja novih nekretnina</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nepredvidivost intervencija središnje države u normativni okvir koji uređuje područje lokalne samouprave</li> <li>– sporost odgovaranja centralne države na upite Općine</li> <li>– obveza vođenja više različitih imovinskih evidencija</li> <li>– obveza dostave podataka u Središnji registar državne imovine</li> <li>– nepredvidivost stjecanja ošasne imovine</li> <li>– kontinuirano povećanje složenosti rada i postupanja u lokalnoj samoupravi</li> </ul>

## 6. STRATEŠKI CILJEVI

Definiranjem strateških ciljeva nastoji se ostvariti ekonomski svrhovito, učinkovito, djelotvorno i transparentno upravljanje općinskom imovinom.

Smjernice su skup međusobno povezanih aktivnosti kojima se izravno ili neizravno ostvaruju strateški ciljevi.

Tablica 4 Tablica strateških i posebnih ciljeva

1. Povećanje financijskih učinaka i racionalizacija troškova s osnova korištenja nekretnina	2. Unapređenje sustava unutarnjih kontrola	3. Unapređenje postupka evidentiranja i upisa komunalne infrastrukture
--	---	---

## **6.1. Strateški cilj 1 Povećanje financijskih učinaka i racionalizacija troškova s osnova korištenja nekretnina**

Povećanje financijskih efekata ide u smjeru željenog ostvarenja boljih financijskih rezultata u općinskom proračunu. To može biti smanjenje rashodovne strane ili pak povećanje prihodovne strane, a najbolje je jedno i drugo. Kako je ključna svrha postojanja lokalne samouprave pružanje povoljnog okruženja za razvoj gospodarstva, zadovoljenje svih potreba građana i osigurane održivosti za buduće naraštaje, to jasno ukazuje da jedinice lokalne samouprave imaju velike obveze (rashode), koje u gospodarenju s imovinom moraju uskladiti, ali i gdje je to moguće postizati bolje financijske efekte, odnosno rezultate sa imovinom. Isto je moguće s imovinom koja je trenutno višak, tj. s imovinom koja im je na raspolaganju za ostvarenje prihoda.

Nastavno, Državni ured za reviziju kontinuirano u svojim izvješćima jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave nalaže za svaku jedinicu imovine odrediti identifikacijski broj, odnosno prepoznatljivu oznaku s pomoću koje bi se podaci iz evidencije nekretnina, evidencije komunalne infrastrukture, analitičke knjigovodstvene evidencije i popisa imovine i obveza međusobno povezali, a radi dobivanja potpune informacije o svakoj nekretnini.

Napominje se kako se na temelju članka 25. stavka 2. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i računskom planu<sup>23</sup>, zgrade i ostali građevinski objekti iskazuju odvojeno od zemljišta na kojem su smješteni. Ako nije moguće odvojiti vrijednost objekta od vrijednosti zemljišta, tada se čitav iznos evidentira na imovini koja ima veću vrijednost (najčešće su to građevinski objekti).

Međutim, na temelju članka 9. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje, ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina, a na temelju članka 367. stavka 1. istog Zakona propisano je ako je do stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada u nečijem vlasništvu te je upisana u zemljišnoj knjizi kao zemljišnoknjižno tijelo zasebno od zemljišta na kojem je izgrađena, vlasnik zgrade steći će pravo vlasništva cijele nekretnine spajanjem svih tih zemljišnoknjižnih tijela u jedno uz upis prava vlasništva na spojenom tijelu u korist vlasnika zgrade.

Slijedom navedenog, primjenom različitih strukovnih pravila, ista nekretnina se u evidenciji nekretnina evidentira kao jedan zapis, a u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji kao dva zapisa. Dakle, analitičku knjigovodstvenu evidenciju, evidenciju nekretnina i evidenciju komunalne infrastrukture nije moguće voditi kao jednu evidenciju zbog različitosti u djelovanju osnovnih principa pravnih i ekonomskih, odnosno računovodstvenih znanosti.

---

<sup>23</sup> Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20



Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Lipovljani  
za razdoblje 2024. – 2027. godine

U okviru strateškog cilja 1. - Povećanje financijskih učinaka i racionalizacija troškova s osnova korištenja nekretnina definirane su sljedeće smjernice:

- mogućnost stjecanja i/ili prodaje nekretnina u vlasništvu Općine Lipovljani ako je isto ekonomski opravdano ili je u cilju i interesu gospodarskog i socijalnog napretka građana
- nastojati aktivirati nekretnine u vlasništvu Općine Lipovljani kako bi se osiguralo korištenje nekretnina prema namjeni, povećali proračunski prihodi i slično
- voditi analitičke knjigovodstvene evidencije i na kraju svake poslovne godine popisivati imovinu i obveze
- uspostava jedinstvenog IB (identifikacijskog broja) sustava za sve portfelje imovine u vlasništvu Općine u službenoj evidenciji imovine Općine
- popis imovine za rješavanje imovinskopravnih odnosa sa Republikom Hrvatskom.

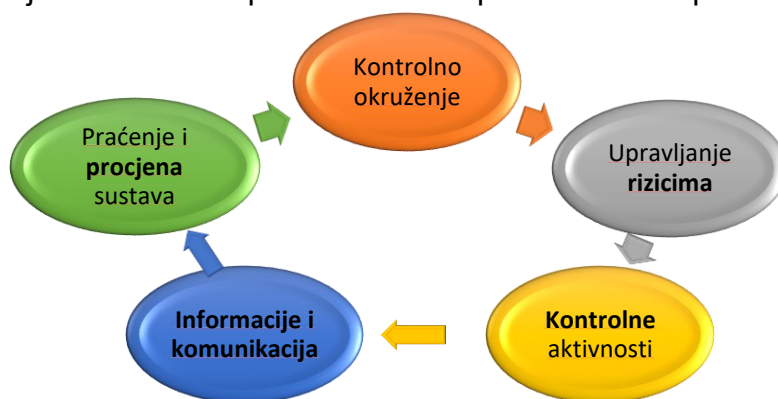
## 6.2. Unapređenje sustava unutarnjih kontrola

Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru<sup>24</sup> uređuje odgovornosti, odnose i nadležnosti u razvoju sustava unutarnjih kontrola i unutarnju reviziju kao dio sustava unutarnjih kontrola.

Sustav unutarnjih kontrola je skup načela, metoda i postupaka unutarnjih kontrola koji je uspostavila odgovorna osoba u svrhu uspješnog upravljanja i ostvarenja općih ciljeva, kao što su:

- obavljanje poslovanja na pravilan, etičan, ekonomičan, učinkovit i djelotvoran način
- usklađenost poslovanja sa zakonima i drugim propisima, planovima, programima i postupcima
- zaštita sredstava od gubitaka uzrokovanih lošim upravljanjem, neopravdanim trošenjem i korištenjem te zaštita od drugih oblika nepravilnosti
- jačanje odgovornosti za uspješno ostvarenje poslovnih ciljeva
- pouzdanost i sveobuhvatnost financijskih i drugih izvještaja.

Sustav unutarnjih kontrola čini pet međusobno povezanih komponenti:



Slika 2 Sustav unutarnjih kontrola

Odredbe navedenog Zakona odnose se na proračunske i izvanproračunske korisnike državnog proračuna i proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave utvrđene u Registru proračunskih i izvanproračunskih korisnika i na jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave kao i na trgovačka društva u vlasništvu Republike Hrvatske i/ili jedne ili više jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te na druge pravne osobe kojima je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedna ili više jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje su utvrđene u Registru trgovačkih društava i drugih pravnih osoba obveznika davanja Izjave o fiskalnoj odgovornosti koji vodi Ministarstvo financija.

Dakle, navedeni Zakon obvezuje čelnika jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave na uspostavu sustava unutarnjih kontrola. Iako nema izravnih prekršajnih odredbi u tom smislu, neučinkoviti i nedjelotvorni sustavi unutarnjih kontrola mogu imati

<sup>24</sup> Narodne novine 78/15 i 102/19

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Lipovljani  
za razdoblje 2024. – 2027. godine

za posljedicu nezakonitu i neučinkovitu potrošnju proračunskih sredstava, a samim time i povredu odredbi Zakona o proračunu<sup>25</sup>.

Nastavno, navedeni Zakon o proračunu propisuje odgovornost čelnika jedinica lokalnih i područnih (regionalnih) samouprava, proračunskih i izvanproračunskih korisnika za zakonito i pravilno planiranje i izvršavanje financijskih planova, odnosno proračuna.

Ujedno, Izjavom o fiskalnoj odgovornosti<sup>26</sup> čelnici korisnika proračuna potvrđuju da su u radu osigurali ono što od njih zahtijeva Zakon o proračunu (zakonito, namjensko i svrhovito korištenje sredstava) i ono što od njih zahtijeva Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (učinkovito i djelotvorno funkcioniranje sustava unutarnjih kontrola).

Za razvoj sustava unutarnjih kontrola važno je da odgovorne osobe razumiju značenje komponenti sustava unutarnjih kontrola kao i da shvate međusobnu povezanost komponenti i njihov sinergijski učinak na kvalitetu sustava unutarnjih kontrola i načela, metode i postupke komponenti sustava unutarnjih kontrola prepoznaju kao svoje svakodnevne aktivnosti, a ne kao dodatni posao ili nametnutu obvezu.

U okviru strateškog cilja 2. - Unapređenje sustava unutarnjih kontrola definirane su sljedeće smjernice:

- uspostava radne koordinacije za ostvarivanje strateških ciljeva i godišnjeg plana
- izrada i provedba godišnjih planova upravljanja imovinom
- usklađivanje godišnjeg plana upravljanja imovinom s proračunom
- redovno godišnje izvješćivanje općinskog vijeća o provedbi godišnjeg plana upravljanja imovinom.

---

<sup>25</sup> Narodne novine 144/21

<sup>26</sup> Zakon o fiskalnoj odgovornosti (Narodne novine 11/18 i 83/23)

### **6.3. Unapređenje postupka evidentiranja i upisa komunalne infrastrukture**

Stupanjem na snagu Zakona o komunalnom gospodarstvu, pojam komunalna infrastruktura dobio je novu dimenziju u kontekstu upravljanja imovinom. Uvažavajući činjenicu kako elementarno funkcioniranje Općine, kao i kvaliteta života u njemu, ovise o tome u kakvom je stanju i kako se održava komunalna infrastruktura, valja naglasiti kako izgradnja i održavanje komunalne infrastrukture u pravilu i neizbježno generiraju značajne rashode u proračunu Općine i trgovačkog društva koje njome upravlja.

Komunalna infrastruktura se evidentira u katastru i upisuje u zemljišne knjige kao neotuđivo vlasništvo odnosno suvlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi i/ili javnog isporučitelja koji upravlja komunalnom infrastrukturom, neovisno o postojanju upisa vlasništva i/ili drugih stvarnih prava treće osobe.

Temeljem članka 63. Zakona o komunalnom gospodarstvu, jedinice lokalne samouprave dužne su ustrojiti i voditi evidenciju komunalne infrastrukture koja mora sadržavati:

1. naziv i vrstu komunalne infrastrukture
2. podatak o katastarskoj i zemljišnoknjižnoj čestici i katastarskoj općini na kojoj se komunalna infrastruktura nalazi
3. podatak o vlasništvu komunalne infrastrukture i osobi koja njome upravlja i
4. podatke o zatraženim i izdanim dozvolama za uređenje, građenje i uporabu komunalne infrastrukture, radnjama poduzetim u svrhu rješavanja imovinskopravnih odnosa i statusa komunalne infrastrukture i aktima s tim u vezi.

Uzimajući u obzir atribute komunalne infrastrukture, ista je najraznovrsnija i najrazvedenija imovina.

Zakon o komunalnom gospodarstvu dao je mogućnost jedinicama lokalne samouprave da komunalnu infrastrukturu izgrađenu do dana 4.8.2018.godine koja nije evidentirana u katastru ili nije evidentirano njezino stvarno stanje evidentira u katastru na temelju geodetskog elaborata izvedenog stanja komunalne infrastrukture, potvrde jedinice lokalne samouprave da se radi o komunalnoj infrastrukturi, a koje pribavlja i nadležnom tijelu za katastar dostavlja jedinica lokalne samouprave odnosno javni isporučitelj koji upravlja komunalnom infrastrukturom i rješenja nadležnog zemljišnoknjižnog suda o provedbi prijavnog lista u zemljišnu knjigu. Prijavni list za prethodnu provedbu u zemljišnoj knjizi izrađen u skladu s pregledanim i potvrđenim geodetskim elaboratom izvedenog stanja komunalne infrastrukture i potvrdu jedinice lokalne samouprave da se radi o komunalnoj infrastrukturi zemljišnoknjižnom sudu po službenoj dužnosti dostavlja nadležni ured za katastar.

U okviru strateškog cilja 3. - Unapređenje postupka evidentiranja i upisa komunalne infrastrukture definirane su sljedeće smjernice:

- analiza i utvrđivanje jedinica imovine koja u naravi čini komunalnu infrastrukturu
- popis komunalne infrastrukture kojom upravlja Općina Lipovljani u skladu sa Zakonom o komunalnom gospodarstvu

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Lipovljani  
za razdoblje 2024. – 2027. godine

- popis komunalne infrastrukture kojom upravljaju trgovačka društva kojima je Općina Lipovljani osnivač, uz naznaku vrste komunalne infrastrukture kojom upravljaju
- donošenje strateških odluka o izdvajanju komunalne infrastrukture koja predstavlja prioritete za ulaganje u istu kao i za upis u zemljišnu knjigu
- unos svih vrsta komunalne infrastrukture u Registar nekretnina
- unos svih vrsta komunalne infrastrukture u analitičku evidenciju imovine
- unos svih vrsta komunalne infrastrukture u GIS
- donošenje strateških odluka o upisu komunalne infrastrukture u vlasništvo Općine Lipovljani, odnosno u vlasništvo osobe koja obavlja komunalnu djelatnost u skladu s odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu
- provedba oglednog postupka evidentiranja jedne jedinice imovine u okviru komunalne infrastrukture u skladu s odredbama članka. 132. Zakona o komunalnom gospodarstvu.

## 7. PREPORUKE PRAĆENJA, AŽURIRANJA I REVIDIRANJA STRATEGIJE

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

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

- ostvaruje li se vizija Strategije - kroz analizu učinka po pojedinim ciljevima, prikazom i usporedbom pokazatelja, s naglaskom na rezultate mjera i aktivnosti iz godišnjih planova
- primjenjuju li se načela Strategije - kao osnovne komponente učinkovitog upravljanja imovinom Općine Lipovljani
- ostvaruje li se godišnji plan - analizom kako, kada i tko provodi aktivnosti definirane u godišnjem planu (godišnji plan služi kao sredstvo nadzora i ocjenjivanja, jer sadrži ciljeve i rokove u kojima se određene mjere i aktivnosti trebaju realizirati
- je li došlo do promjene normativnog okvira u vezi upravljanja imovinom, te prilagoditi opće akte i samu provedbu Strategije novonastalim normativnim promjenama.

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



Slika 3 Područja rizika u implementaciji Strategije upravljanja imovinom

## 8. ZAKLJUČAK

Iako iz ukupnosti normativnog okvira Republike Hrvatske nije moguće izvesti jasnu i univerzalno obuhvatnu definiciju pojma upravljanja imovinom, a koja bi ujedno bila primjenjiva u odnosu na postupanje jedinica lokalne samouprave u tom smislu, iz svega prethodno navedenoga nedvojbeno proizlazi kako je riječ o jednom o najsloženijih i sadržajno najobuhvatnijih radnih procesa u nadležnosti jedinica lokalne samouprave. Tako unutar pojma upravljanja imovinom možemo razlikovati niz stručnih i radnih procesa koji obuhvaćaju različite načine raspolaganja i korištenja općinskom imovinom, ali i evidentiranja svih poslovnih događaja proizašlih s osnova stjecanja, otuđenja, korištenja ili održavanja iste, uključujući provođenje različitih operativnih poslova prije svega imovinskopravne naravi.

Takvi radni procesi zahtijevaju koordinirani i multidisciplinarni angažman većeg broja službenika različitih razina stručnog znanja. Valja imati na umu kako se za određena područja i radne procese može reći da imaju statičku narav i obavljaju se redovito uz određene uhodane i uglavnom repetitivne radnje, ali je za učinkovito i zakonito obavljanje istih nužan aktivan i na znanju utemeljen angažman kako nadležnih službenika tako i donositelja odluka.

Međutim, nužan preduvjet učinkovitom, racionalnom i zakonitom upravljanju imovinom predstavlja sustavno i organizirano evidentiranje ukupnosti općinske nepokretne imovine. Već je navedeno kako obveza evidentiranja općinske imovine počiva na nizu različitih propisa, a najveći se problem u tom smislu odražava u okolnosti kako navedeni propisi nisu međusobno usklađeni i sveobuhvatni u odnosu na ukupnosti općinske imovine te kao takvi, stvaraju visoku razinu pravne nesigurnosti te uzrokuju stvaranje neujednačenosti u operativnom postupanju.

Stoga je izrazito važno naglasiti okolnost kako obujam i složenost poslovnih procesa u obuhvatu pojma upravljanja imovinom u pravilu nadilaze ustrojstvo i djelokrug rada. Kao otegotnu okolnost navedenome valja dodati činjenicu da pravilnici o unutarnjem redu, odnosno sistematizirana radna mjesta u okviru istih, pored toga što su ograničene normativnim okvirom koji uređuje klasifikaciju radnih mjesta službenika i namještenika u upravnim odjelima i službama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, predstavljaju akte uglavnom statične naravi koji se ne prilagođavaju adekvatno novonastalim uvjetima uslijed čestih izmjena normativnog okvira.

U konačnici, ovu Strategiju je, kao dokument dominantno apstraktne naravi kojim se uređuju srednjoročni ciljevi upravljanja i raspolaganja imovinom, nužno razraditi kroz operativno i konkretno zadane kratkoročne ciljeve koje je poželjno definirati putem godišnjeg plana upravljanja imovinom. Važno je naglasiti kako svi postavljeni ciljevi unutar navedenih dokumenata moraju biti životno i operativno provedivi, uvažavajući pritom mogućnost razumnog i odgovornog mobiliziranja i iskorištavanja svih potrebnih administrativnih i financijskih kapaciteta Općine Lipovljani nužnih za njihovo ostvarenje.

## POPIS TABLICA I SLIKA

### POPIS TABLICA

Tablica 1 Podaci o trgovačkim društvima .....	17
Tablica 2 Podaci o ustanovama.....	18
Tablica 3 SWOT analiza upravljanja imovinom Općine Lipovljani .....	22
Tablica 4 Tablica strateških i posebnih ciljeva .....	23

### POPIS SLIKA

Slika 1 Prikaz koncepta SWOT analize .....	21
Slika 2 Sustav unutarnjih kontrola .....	26
Slika 3 Područja rizika u implementaciji Strategije upravljanja imovinom .....	30



## PRILOG

### Normativni okvir – taksativni dio

1. Ustav Republike Hrvatske (Narodne novine 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10 i 5/14)
2. Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20)
3. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
4. Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23)
5. Zakon o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20)
6. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18)
7. Zakon o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine 68/18, 110/18 i 32/20)
8. Zakon o cestama (Narodne novine 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22 i 4/23)
9. Zakon o grobljima (Narodne novine 19/98, 50/12 i 89/17)
10. Zakon o nasljeđivanju (Narodne novine 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15 i 14/19)
11. Zakon o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 112/18)
12. Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 155/23)
13. Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine 63/19 i 128/22)
14. Zakon o javnom bilježništvu (Narodne novine 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16 i 57/22)
15. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 112/18 i 39/22)
16. Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
17. Zakon o gradnji (Narodne novine 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
18. Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19)
19. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15)
20. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine 66/09, 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 i 114/22)
21. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine 74/14, 69/17 i 98/19)
22. Zakon o poljoprivrednom zemljištu (Narodne novine 20/18, 115/18, 98/19 i 57/22)
23. Zakon o komasaciji poljoprivrednog zemljišta (Narodne novine 46/22)
24. Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (Narodne novine 121/17, 98/19, 84/21 i 156/23)
25. Zakon o građevinskoj inspekciji (Narodne novine 153/13)

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Lipovljani  
za razdoblje 2024. – 2027. godine

26. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
27. Zakon o proračunu (Narodne novine 144/21)
28. Zakon o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22, 33/23 i 114/23)
29. Zakon o autorskom pravu i srodnim pravima (Narodne novine 111/21)
30. Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (Narodne novine 75/15 i 102/19)
31. Zakon o pravu na pristup informacijama (Narodne novine 25/13, 85/15 i 69/22).

### **Podzakonski i općenormativni akti**

1. Uredba o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge (Narodne novine 26/15 i 37/21)
2. Uredba o Središnjem registru državne imovine (Narodne Novine 3/20)
3. Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (Narodne novine 40/97 i 117/05)
4. Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20)
5. Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 158/23)
6. Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 37/22)
7. Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) (Narodne novine 121/13 i 61/18)
8. Jedinствена методолошко-номотехничка правила за израду аката које доноси Хрватски сабор (Narodne novine 74/15)

### **Opći akti Općine Lipovljani**

1. Statut Općine Lipovljani (Službeni vjesnik 14/21)
2. Odluka o ustrojstvu i djelokrugu Jedinственог управног одјела Опćине Lipovljani (Službeni vjesnik 1/20)
3. Odluka o raspolaganju, upravljanju i stjecanju nekretnina u vlasništvu Općine Lipovljani (Službeni vjesnik 13/17 i 72/20)
4. Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Lipovljani (Službeni vjesnik 13/17 i 25A/19)
5. Odluka o dodjeli poslovnih prostora u vlasništvu Općine Lipovljani na korištenje udrugama (Službeni vjesnik 13/17)
6. Odluka o privremenom korištenju javnih površina, nekretnina i pokretnina za izbornu promidžbu (Službeni vjesnik 8/16)
7. Odluka o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Općine Lipovljani (Službeni vjesnik 85/19)
8. Odluka o privremenom korištenju površina javne namjene i nekretninama u vlasništvu Općine Lipovljani (Službeni vjesnik 85/19)
9. Odluka o načinu korištenja društvenih domova u Općini Lipovljani (Službeni vjesnik 25A/19)

