

OPĆINA

BRODSKI STUPNIK



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA**  
**OPĆINA BRODSKI STUPNIK**

**STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM**  
**U VLASNIŠTVU OPĆINE BRODSKI STUPNIK ZA RAZDOBLJE**  
**2023. - 2027.**

## SADRŽAJ

1. UVOD.....
2. VAŽEĆI NORMATIVINI I INSTITUCIONALNI OKVIR.....
  - 2.1. Zakoni i drugi propisi.....
  - 2.2. Akti Općine Brodski Stupnik.....
3. OPĆENITO O OPĆINI.....,
4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE.....
  - 4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina
  - 4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela
  - 4.3. Analiza upravljanja nekretninama
    - 4.3.1 Analiza upravljanja poslovnim prostorima
    - 4.3.2. Analiza upravljanja zemljištem, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sa Republikom Hrvatskom
    - 4.3.3. Analiza neprocijenjenih nekretnina
  - 4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom
    - 4.4.1. Nerazvrstane ceste
    - 4.4.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila
    - 4.4.3. Javna parkirališta
    - 4.4.4. Javne zelene površine
    - 4.4.5. Javna rasvjeta
    - 4.4.6. Građevine i uređaju javne namjene
    - 4.4.7. Groblja
  - 4.5. Vođenje evidencije o imovini
  - 4.6. Povrat imovine
  - 4.7. Izvještavanje o imovini
5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2023. – 2027.....

- 5.1. Vizija
- 5.2. Strateški cilj
- 5.3. Posebni ciljevi
- 5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva
- 6. ZAKLJUČAK.....

## 1. UVOD

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Brodski Stupnik za razdoblje 2023. do 2027. donosi se za potrebe Općine Brodski Stupnik.

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

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

Upravljanje imovinom može se definirati kao proces odlučivanja i provedbe akata i odluka Općine Brodski Stupnik u svezi sa stjecanjem, korištenjem i raspolaganjem imovinom i podrazumijeva proces kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje njegove vrijednosti.

Upravljanje imovinom obuhvaća sljedeće aktivnosti:

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

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

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

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

- *načelo javnosti* – osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u aktima Općine, te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja imovinom u Strategiji upravljanja imovinom i Godišnjem planu upravljanja imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju imovinom
- *načelo predvidljivosti* – osigurava jednak i predvidljiv način raspolaganja imovinom u istim ili sličnim slučajevima
- *načelo ekonomičnosti* – imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih ciljeva.
- *načelo odgovornosti* – osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

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

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

## 2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

### 2.1. Zakoni i drugi propisi

U vezi s nekretninama u primjeni je više zakonskih i podzakonskih propisa. Općina Brodski Stupnik je u poziciji imatelja vlastite imovine kojim se upravlja u skladu sa sustavom državne imovine pa je bitno pri upravljanju nekretninama uzeti u obzir i propise koji se odnose na državnu imovinu.

Najznačajniji propisi koji uređuju stjecanje, upravljanje, raspolaganja i korištenje nekretnina su sljedeći:

- Zakon o upravljanju državnom imovinom ( „Narodne novine“ broj 52/18)
- 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 i 94/17.)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ 63/19.)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19.)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13., 20/17., 39/19., 125/19.)
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18.)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12., 143/13., 65/17., 14/19.)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 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. i 62/20.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 112/18.)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („narodne novine“ broj 125/11., 64/15., 112/18.)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ( „Narodne novine“ broj 78/15.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade ( „Narodne novine“ broj 74/14., 69/17., 98/19.)
- Zakon o lokalnoj i područnoj ( regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 69/09., 150/11., 144/12., 19/13., 137/15., 123/17., 98/19., 144/20.)
- Zakon o uređivanju imovinsko pravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj 80/11.)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („narodne novine“ broj 68/18., 110/18. i 32/20.)

- Zakon o poljoprivrednom zemljištu ( „Narodne novine“ broj 20/18., 115/18., 98/19., 57/22.)
- Zakon o cestama („Narodne novine“ broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13., 92/14., 110/19., 144/21., 114/22., 114/22., 04/23.)
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu ( „Narodne novine“ broj 78/12., 152/14., 114/18.)
- Zakon o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17., 107/20.)
- Zakon o naknadi za oduzetu imovinu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“ broj 92/96., 39/99., 42/99., 92/99., 43/00., 131/00., 27/01., 34/01., 65/01., 118/01., 80/02., 81/01., 98/19.)
- Zakon o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93., 34/99., 121/99., 52/00., 118/03., 107/07., 146/08., 1370/9., 125/11., 152/11., 111/12., 68/13., 110/15., 40/19.)
- Zakon o proračunu („Narodne novine“ broj 144/21.)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti ( „Narodne novine“ broj 111/18.)
- Zakon o središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18.)
- Uredba o središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 3/20.)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“ broj 3/15., 93/15., 135/15., 2/17., 28/17., 112/18., 126/19., 145/20.,32/21.)

## 2.2. Akti Općine Brodski Stupnik

- Statut Općine Brodski Stupnik („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ 12/16., 32/19. i Službene novine Općine Brodski Stupnik broj 1/21 .)
- Poslovník Općinskog vijeća Općine Brodski Stupnik ( „Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ broj 16/18. i Službene novine Općine Brodski Stupnik“ broj 04/21.)
- Prostorni plan Općine Brodski Stupnik ( „Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ broj 21/02., 20/07., 26/12., 01/15., 15/15., 13/20., 16/20. i „Službene novine Općine Brodski Stupnik“ broj 10/21. i 11/21.)
- Odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Brodski Stupnik („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ broj 10/11)

- Odluka o načinu i uvjetima davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Brodski Stupnik („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ broj 16/12., 1/15., 15/15. i 23/15.)
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Brodski Stupnik („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ broj 10/12)
- Odluka o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Općine Brodski Stupnik („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ broj 7/16.

### 3. OPĆENITO O OPĆINI

Općina Brodski Stupnik je jedinica lokalne samouprave a područje na kojem se prostire utvrđeno je Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Sjedište Općine je u Brodskom Stupniku, Stjepana Radića 117.

Općina Brodski Stupnik je jedinica lokalne samouprave koja se nalazi u Brodsko-posavskoj županiji, a područje joj je utvrđeno Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Obuhvaća četiri naselja i to: Brodski Stupnik, Krajačići, Lovčić i Stari Slatinik.

Prema posljednjem popisu stanovništva u Republici Hrvatskoj iz 2021. godine Općina Brodski Stupnik ima 2357 stanovnika.

Naselje Brodski Stupnik leži najvećim djelom duž ceste koja povezuje Slavonski Brod i Novu Gradišku. Jedan dio naselja se proteže prema rijeci Savi i graniči s općinom Bebrina, dok se dio naselja smjestio na brdovitom predjelu sjeverno od glavne ceste prema selu Lovčić koje ujedno čini sjevernu granicu općine Brodski Stupnik.

Općina Brodski Stupnik smještena je ispod obronaka Dilj gore na glavnoj pruzi Zagreb – Vinkovci, zapadno, graniči s općinom Oriovac dok se s istočne strane veže na općinu Sibinj.

Naselje Brodski Stupnik je najveće naselje, po broju stanovnika i ujedno je administrativno sjedište općine Brodski Stupnik.

Gospodarski položaj je povoljan jer područjem Općine prolaze važni državni i međudržavni, cestovni i željeznički, koridori.

Područje općine obuhvaća površinu od 56,83 kvadratna kilometra.

Gospodarstvo općine uglavnom čine mali i srednji poduzetnici te poljoprivrednici, a pojavljuju se i inicijative u turističkom sektoru.

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

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

- uređenje naselja i stanovanje
- prostorno i urbanističko planiranje
- komunalno gospodarstvo
- brigu o djeci
- socijalnu skrb
- primarnu zdravstvenu zaštitu
- odgoj i osnovno obrazovanje
- kulturu, tjelesnu kulturu i sport
- zaštitu potrošača
- zaštitu i unaprjeđenje prirodnog okoliša
- protupožarnu zaštitu i civilnu zaštitu
- prometa na svom području
- održavanje nerazvrstanih cesta,
- ostale poslove sukladno posebnim zakonima

Sve pokretne i nepokretne stvari, te imovinska prava koja pripadaju Općini Brodski Stupnik čine imovinu Općine Brodski Stupnik. Imovinom Općine upravljaju općinski načelnik i općinsko vijeće u skladu s odredbama zakona i Statuta Općine Brodski Stupnik, pažnjom dobrog gospodara.

U postupku upravljanja imovinom općinski načelnik donosi pojedinačne akte glede upravljanja imovinom na temelju općih akata općinskog vijeća o uvjetima, načinu i postupku gospodarenje imovinom općine.

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

---

### 4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina

#### *Službena vozila i radni strojevi*

Službena vozila u vlasništvu Općine Brodski Stupnik koriste se za obavljanje službenih poslova i putovanja unutar i izvan područja Općine.

Broj i vrsta radnih strojeva koje koristi komunalno poduzeće LOCORUM d.o.o., Stjepana Radića 117, Brodski Stupnik, poduzeće u 100%-tnom vlasništvu Općine Brodski Stupnik:

- New Holland TD 5050-traktor,
- Marolin 500SX – poluprofesionalni kranski malčer
- Orsi EVO 1903 – malčer
- Alplas RGP280 – ralica s prihvatom na komunalnu ploču
- Honda HF 2417 – traktorska kosilica

Komunalno poduzeće LOCORUM d.o.o. također koristi i:

- Renault Kangoo – lako dostavno vozilo
- Peugeot Boxer – dostavo vozilo s otvorenim tovarnim prostorom s kiper sustavom

### 4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela

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

Općina Brodski Stupnik ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

r.br	Naziv	Adresa	Oib	Poslovni udio - %
1.	POSAVSKA HRVATSKA d.o.o.	Kraljice Jelene 26, Slavonski Brod	51975721232	3,59
2.	VODOVOD d.o.o.	Nikole Zrinskog 25, Slavonski Brod	80535169523	1,72
3.	LOCORUM d.o.o.	Stjepana Radića 117, Brodski Stupnik	40032076780	100

*Izvor: Pregled vlasničkih udjela jedinice lokalne samouprave na dan 31.12.2022.*

### 4.3. Analiza upravljanja nekretninama

Člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj ( regionalnoj) samoupravi propisano je da vrijednostima nekretnina iznad 0.5% prihoda bez primitaka iz prethodne godine raspolaže Općinsko vijeće Općine Brodski Stupnik, ispod iznosa od 0,5 % Općinski načelnik Općine Brodski Stupnik.

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

#### 4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima

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

Odlukom o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Brodski Stupnik uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Općine, te međusobna prava i obveze zakupnika i zakupodavca.

## ZAKUP

R.BR.	NAZIV	POVRŠINA U M <sup>2</sup>	ADRESA	DATUM UGOVORA	NAZIV ODLUKE	DATUM ODLUKE ZAKUP
1.	HRVATSKA POŠTA d.d.	33,24	Stjepana Radića 117, 35253 Brodski Stupnik	27.05.2019.	Odluka o zaključivanju ugovora o zakupu poslovnog prostora bez javnog natječaja u prizemlju društvenog doma u Brodskom Stupniku za potrebe obavljanja poštanske djelatnosti	17.08.2015.
2.	ORDINACIJA OPĆE MEDICINE VESNA MATIJEVIĆ, DR. MED	69,34	Hrvatskih branitelja 183, Stari Slatinik, 35253 Brodski Stupnik	11.12.2020.	Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora za rad ambulante opće medicine primarne zdravstvene zaštite u Društvenom domu Brodski Stupnik i Društvenom domu Stari Slatinik	15.05.2015.
3.	ORDINACIJA OPĆE MEDICINE MARICA ĆURKOVIĆ, DR.MED	62,92	Stjepana Radića 117, 35253 Brodski Stupnik	07.10.2020.	Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora za rad ambulante opće medicine primarne zdravstvene zaštite u Društvenom domu Brodski Stupnik i Društvenom domu Stari Slatinik	15.05.2015.

4.	LOKALNA AKCIJSKA GRUPA POSAVINA	103,29	Stjepana Radića 52, 35253 Brodski Stupnik	26.06.2019. Aneks- 14.10.2019.	Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora u Brodskom Stupniku Stjepana Radića 52 - zgrada "Stare škole" - kat	28.05.2019.
5.	LOCORUM d.o.o.	33,00	Kat Društvenog doma u Brodskom Stupniku, Stjepana Radića 117, k. č. br. 30, k.o. Brodski Stupnik, 35253 Brodski Stupnik	04.11.2019.	Odluka o zaključivanju ugovora o zakupu poslovnog prostora s trgovačkim društvom u 100% vlasništvu Općine Brodski Stupnik "LOCORUM" d.o.o. Stjepana Radića 117, 35253 Brodski Stupnik OIB: 4003209780	29.10.2019.
6.	MLIN I PEKARNICA JANKOVIĆ	20,00	Prizemlje Društvenog doma u Brodskom Stupniku, Stjepana Radića 117, 35253 Brodski Stupnik	03.03.2020.	-	-
7.	LJEKARNA JELIĆ HRGIĆ	89,64	Prizemlje Društvenog doma u Brodskom Stupniku, Stjepana Radića 117, 35253 Brodski Stupnik	17.01.2019.	Odluka o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u prizemlju zgrade Društvenog doma u Brodskom Stupniku, Stjepana Radića 117 za ljekarničku djelatnost	29.10.2015.

8.	SALA DRUŠTVENOG DOMA BRODSKI STUPNIK	296,00	Stjepana Radića 117, 35253 Brodski Stupnik	-	Odluka o davanju na privremeno i povremeno korištenje poslovnog prostora u objektima u vlasništvu Općine Brodski Stupnik („Službeni vjesnik Brodsko- posavske županije“ broj 7/16, 10/18, 13/20 i „Službene novine Općine Brodski Stupnik“ broj 1/20, 1/22 i 5/22)
9.	SALA DRUŠTVENOG DOMA STARI SLATINIK	186,21	Hrvatskih branitelja 183, Stari Slatinik, 35253 Brodski Stupnik	-	Odluka o davanju na privremeno i povremeno korištenje poslovnog prostora u objektima u vlasništvu Općine Brodski Stupnik („Službeni vjesnik Brodsko- posavske županije“ broj 7/16, 10/18, 13/20 i „Službene novine Općine Brodski Stupnik“ broj 1/20, 1/22 i 5/22)

10.	SALA DRUŠTVENOG DOMA KRAJAČIĆI	136,00	Krajačići 2, 35252 Sibinj	-	Odluka o davanju na privremeno i povremeno korištenje poslovnog prostora u objektima u vlasništvu Općine Brodski Stupnik („Službeni vjesnik Brodsko- posavske županije“ broj 7/16, 10/18, 13/20 i „Službene novine Općine Brodski Stupnik“ broj 1/20, 1/22 i 5/22)	-
11.	SALA DRUŠTVENOG DOMA LOVČIĆ	70,5	Lovčić 23a, 35253 Brodski Stupnik	-	Odluka o davanju na privremeno i povremeno korištenje poslovnog prostora u objektima u vlasništvu Općine Brodski Stupnik („Službeni vjesnik Brodsko- posavske županije“ broj 7/16, 10/18, 13/20 i „Službene novine Općine Brodski Stupnik“ broj 1/20, 1/22 i 5/22)	-

**POSLOVNI PROSTOR – NA KORIŠTENJU OPĆINE**

	NAZIV	POVRŠINA U M <sup>2</sup>	ADRESA			
12.	DRUŠTVENI DOM BRODSKI STUPNIK	193,69	Društveni dom Brodski Stupnik - Više ureda na katu zgrade Općine i druge prostorije, Stjepana Radića 117, 35253 Brodski Stupnik	-	-	-
13.	DRUŠTVENI DOM STARI SLATINIK	242,49	Društveni dom Stari Slatinik - prostorije na katu zgrade i dijelu prizemlja, Hrvatskih branitelja 183, Stari Slatinik, 35253 Brodski Stupnik	-	-	-
14.	ŠKOLA U LOVČIĆU	96,74	Lovčić 25, 3523 Brodski Stupnik	-	-	-
15.	ŠKOLSKI STAN U LOVČIĆU	199,75	Lovčić 27, 3523 Brodski Stupnik	-	-	-
16.	NARODNA KNJIŽNICA I ČITAONICA BRODSKI STUPNIK	103,29	Stjepana Radića 52, 35253 Brodski Stupnik	-	-	-
17.	MLADA ŠKOLA	76,00	Stjepana Radića 54, 35253 Brodski Stupnik	-	-	-

**POSLOVNI PROSTORI – NA UPRAVLJANJU, KORIŠTENJU**

	NAZIV	POVRŠINA U M <sup>2</sup>	ADRESA		NAZIV ODLUKE	DATUM ODLUKE
18.	ŠPORTSKI OBJEKT U BRODSKOM STUPNIKU	285,25	Omladinska ulica 2, 35253 Brodski Stupnik	-	Odlukom o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Općine Brodski Stupnik („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ broj 7/16)	10.03.2016.
19.	ŠPORTSKI OBJEKT U STAROM SLATINIKU	446,2	Ulica hrvatske mladeži bb, 35253 Brodski Stupnik	-	Odlukom o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Općine Brodski Stupnik („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ broj 7/16)	10.03.2016.
20.	LOVAČKA KUĆA	195,30	Zdravka Klašnje bb, Stari Slatinik, 35253 Brodski Stupnik	-	Odluka o davanju na upravljanje objekta Lovačke kuće-vidikovca u Starom Slatiniku trgovačkom društvu „Locorum“ d.o.o. u 100%-om vlasništvu Općine Brodski Stupnik	22.11.2021.

#### 4.3.2. Analiza upravljanja zemljištem i rješavanje imovinsko pravnih odnosa sa Republikom Hrvatskom

Građevinsko zemljište je prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („NN“ 153/13., 65/17., 114/18., 39/19 i 98/19.) zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina.

Građevinsko zemljište označava izgrađeno ili neizgrađeno zemljište koje je dokumentima prostornog uređenja predviđeno za izgradnju građevine ili za drugi način i oblik korištenja ili uređenja, a nalazi se unutar građevinskog područja Općine

Unutar građevinskog područja naselja Prostornim planom uređenja Općine Brodski Stupnik određene su zone s različitim uvjetima izgradnje novih ili zamjena ili rekonstrukcija postojećih građevina.

Poljoprivrednim zemljištem, u smislu Zakona o poljoprivrednom zemljištu smatraju se poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru opisane kao oranice, vrtovi, livade, pašnjaci voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici, močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji sukladno prostornom planu.

Potrebno je poticati i unapređivati korištenje zapuštenih poljoprivrednih površina, zadržavati njihovu tradicijsku i prirodnu strukturu, osobito zapuštene terasaste vinograde i maslinike.

Poljoprivredno zemljište mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju. Pod održavanjem poljoprivrednog zemljišta pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju smatra se sprječavanje njegove zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim raslinjem, kao i smanjenje njegove plodnosti.

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

Za učinkovitije upravljanja i raspolaganje zemljištem u vlasništvu Općine podrazumijeva se provođenje postupaka stavljanja zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem zahtjeva razvrgnuća

suvlasničke zajednice na zemljištu u vlasništvu RH, općine i drugih osoba, zatim provođenjem postupaka osnivanja založnog prava, davanjem u zakup zemljišta, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti drugog tijela.

Neizgrađeno građevinsko zemljište u svom vlasništvu Općina može dati u zakup pravnim ili fizičkim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta do njegovog privođenja namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja odnosno lokacijskom dozvolom. Zemljište u vlasništvu Općine daje se u zakup putem javnog natječaja.

Na zemljištu u vlasništvu Općine Brodski Stupnik moguće je osnovati stvarnu služnost, ishoditi pravo građenja sve u skladu s općim aktima koji su na snazi.

Zasnivanje založnog prava na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti iznimno ako je to u interesu za ostvarivanje funkcija Općine. Pod interesom općine smatra se i interes trgovačkih društava, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili suvlasništvu Općine. Odluku o osnivanju založnog prava donosi Općinsko vijeće.

Postupak rješavanja imovinsko-pravnih odnosa sa Republikom Hrvatskom i to u predmetu darovanja katastarske čestice u vlasništvu Republike Hrvatske za izgradnju mrtvačnice u Krajačićima k.o. Odvorci, a koja je neophodna Općini Brodski Stupnik - još uvijek je u tijeku i na rješavanju u nadležnom Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine - za k. č. br. 5866/8 k.o. Odvorci u naselju Krajačići na području Općine Brodski Stupnik. Poslana požurnica Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa sa Republikom Hrvatskom u vezi predmeta u srpnju 2023. godine te se očekuje odgovor.

Postupak rješavanja imovinsko-pravnih odnosa sa Republikom Hrvatskom u predmetu darovanja katastarskih čestica u vlasništvu Republike Hrvatske za proširenje gospodarske zone na području Općine Brodski Stupnik u k.o. Stari Slatinik - Poduzetnička zona „Rižino polje“ Brodski Stupnik dovršen je na osnovu Ugovora o darovanju broj: 270-03/2022, ovjerenog kod javnog bilježnika Sandi Pandža iz Zagreba, Kačićeva 9, broj ovjere OV-6759/2022 od 28. studenog 2022. godine, zaključenog između Općine Brodski Stupnik i Republike Hrvatske, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (za k. č. br. 1901, 1902, 1903, 1904, 1907, 1908, 1914, 1916/3 i 1997 k.o. Stari Slatinik) te je proveden postupak

Javnog natječaja za prikupljanje pisanih ponuda za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Brodski Stupnik u k.o. Stari Slatinik - Poduzetnička zona „Rižino polje“ Brodski Stupnik (KLASA: 940-01/22-01/33 URBROJ: 2178-3-02-22-3 od 12. prosinca 2022. godine) i to slijedeće čestice:

Redni broj	K. č. br.	Oznaka zemljišta	Površina		
			jutro	čhv	m <sup>2</sup>
<b>ZK.UL. br. 1403 k.o. Stari Slatinik</b>					
1.	1901	PAŠNJAK JELAS			93762
2.	1902	PAŠNJAK JELAS			13558
3.	1903	PAŠNJAK JELAS			21374
4.	1904	ŠUMA JELAS			6131
5.	1907	LIVADA JELAS			33217
6.	1908	ORANICA JELAS			21398
7.	1914	LIVADA JELAS			8333
8.	1916/3	LIVADA JELAS			39729
9.	1997	PUT JELAS			1150
<b>ZK. UL. br. 1279 k.o. Stari Slatinik</b>					
10.	1915/4	LIVADA POSAVSKA ULICA			1163
11.	1915/6	LIVADA POSAVSKA ULICA			64

Po prodaji k. č. br. 1901, 1902 i 1907 objavljen je pročišćeni tekst javnog natječaja KLASA: 940-01/22-01/33 URBROJ: 2178-3-02-23-17 od 01.06.2023. godine i KLASA: 940-01/22-01/33 URBROJ: 2178-3-02-23-26 od 07.06.2023. godine. Prodaja zemljišta u zoni u tijeku po natječaju do prodaje svih čestica navedenih u natječaju (žutom bojom označene do sada prodane čestice).

### 4.3.3. Analiza neprocijenjenih nekretnina

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („narodne novine“ broj 78/15) koji je donesen u srpnju 2015. godine.

Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podaci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potom evaluiraju i dalje koriste. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije.

Procjenu vrijednosti nekretnina mogu vršiti jedino ovlaštene osobe; stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Općina Brodski Stupnik vrši procjenu nekretnina kada se za to ukaže potreba odnosno u slučaju potrebe stvarnim raspolaganjem ( zakup, prodaja i sl). U takvim slučajevima procjene nekretnina vrše ovlaštene osobe, a sukladno zakonskim odredbama, aktima i uputama iz Ugovora sklopljenog sa ovlaštenom osobom.

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

#### Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom

Sukladno članku 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20) komunalna infrastruktura jesu:

1. nerazvrstane ceste
2. javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila  
javna parkirališta
3. javne garaže
4. javne zelene površine  
građevine i uređaji javne namjene
5. javna rasvjeta

6. groblja i krematoriji na grobljima
7. građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza

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

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

#### 4.3.1. Nerazvrstane ceste

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

Odluka o nerazvrstanim cestama području Općine Brodski Stupnik („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ broj 10/12.) uređuje se upravljanje, građenje, rekonstrukcija i održavanje nerazvrstanih cesta na području Općine Brodski Stupnik, mjere za zaštitu nerazvrstanih cesta, nadzor i prekršajne odredbe.

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

Dio nerazvrstane ceste namijenjen je pješacima (nogostup i sl.) može se dati u zakup sukladno općim aktima općine, ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje.

Općina upravlja nerazvrstanim cestama i vodi jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama u skladu s podzakonskim propisom kojim se uređuje sadržaj i način vođenja jedinstvene baze podataka o nerazvrstanim cestama.

Gradenje i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta na području Općine obavlja se prema godišnjem programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture kojeg donosi Općinsko vijeće, a na temelju tehničke dokumentacije, propisa o gradnji i Prostornog plana.

Nerazvrstane ceste se održavaju na temelju godišnjeg programa održavanja komunalne infrastrukture kojeg donosi Općinsko vijeće, na način da se na njima može obavljati trajan, siguran i nesmetan promet, bez opasnosti za osobe i imovinu.

Nerazvrstane ceste na području Općine Brodski Stupnik temeljem Ugovora o povjeravanju poslova održava Komunalno poduzeće LOCORUM d.o.o.

#### 4.3.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila

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

Pod održavanjem javnih površina na kojima nije dopušten promet motornih vozila podrazumijeva se:

- održavanje i popravci tih površina kojima se osigurava njihova funkcionalna ispravnost.

Komunalnom poduzeću LOCORUM d.o.o. povjereno je obavljanje komunalne djelatnosti održavanja javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima.

#### 4.3.3. Javne zelene površine

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

Pod održavanjem javnih zelenih površina podrazumijeva se košnja, obrezivanje, sakupljanje biološkog otpada s javnih zelenih površina, obnova i

održavanje i njega drveća, ukrasnog bilja i dr. bilja, popločenih i nasipanih površina u parkovima, opreme na dječjim igralištima, fitosanitarna zaštita bilja i biljnog materijala za potrebe održavanja i dr. poslovi potrebni za održavanje.

Javne rekreacijske i sportske površine, dječja igrališta, kao i oprema i uređaji na njima, održavaju se u urednom i ispravnom stanju, a koriste se u skladu s namjenom. Općina upravlja, održava i brine se za urednost površina i ispravnost objekata i opreme.

Komunalnom poduzeću LOCORUM d.o.o. povjereno je obavljanje komunalne djelatnosti održavanja javnih zelenih površina.

#### 4.3.4. Građevine i uređaji javne namjene

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

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

Komunalnom poduzeću LOCORUM d.o.o. također je povjereno i obavljanje komunalne djelatnosti održavanja građevina, uređaja i predmeta javne namjene.

#### 4.3.5. Javna rasvjeta

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

Javna rasvjeta su građevine i uređaji za rasvjetljavanje nerazvrstanih cesta, javnih prometnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima, javnih cesta koje prolaze kroz naselje, javnih parkirališta, javnih zelenih površina te drugih

javnih površina školskog, zdravstvenog i drugog društvenog značaja u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Oprema i uređaji javne rasvjete moraju se redovito održavati u stanju funkcionalne sposobnosti i ispravnosti.

Pod održavanjem javne rasvjete podrazumijeva se upravljanje i održavanje instalacija javne rasvjete, uključujući podmirivanje troškova električne energije, za rasvjetljavanje površina javne namjene. Pod održavanjem podrazumijevaju se svi materijalni troškovi i usluge vezani za zamjenu LED žarulje, prigušnica, zaštitnih stakala, plastike, grla, kablova, stupova, kontrola i sl. Pod održavanjem javne rasvjete podrazumijeva se i postavljanje i skidanje ukrasa za božićne praznike.

Javna rasvjeta održava se po potrebi tijekom cijele godine, a redovito održavanje se provodi također na rasvjetnim tijelima na cijelom području Općine Brodski Stupnik. U prethodnom periodu izvršena je izmjena postojeće rasvjete za LED rasvjetu, što uvelike pridonosi štednji električne energije i smanjenim računima.

Poslove redovitog održavanja sustava javne rasvjete na području Općine Podcrkavlje obavlja Obrt za usluge ELEKTROINSTALATER MONTER, vl. Đuka Safundžić.

## Groblja

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

Redovno održavanje se provodi na postojećim grobljima na području Općine Brodski Stupnik a koje obuhvaća sve materijalne troškove i usluge vezane uz čišćenje trave, suhog granja i drugog raslinja na i u okolici groblja tijekom cijele godine, a temeljitije čišćenje prije Dana mrtvih, po potrebi se otklanjaju uočena oštećenja, redovno održavaju objekti i oprema groblja i mrtvačnice, te hortikulturno uređuju površine groblja

Na području Općine Brodski Stupnik postoje četiri groblja i to u naseljima:

- Brodski Stupnik – izgrađeno na k.č.br. 592/2, k.o. Lovčić, površine 1 jutro, 1593 čhv 11482 m<sup>2</sup>

- Stari Slatinik – izgrađeno na k.č.br. 569, k.o. Stari Slatinik, površine 2799 čhv 10068 m<sup>2</sup>
- Krajačići – izgrađeno na k.č.br. 5867, k.o. Odvorci, površine 204 čhv. Na navedeno groblje potrebno je izvršiti upis prava vlasništva u korist Općine Brodski Stupnik sukladno važećim zakonskim propisima.
- Lovčić – izgrađeno na k.č.br. 1167, k.o. Zagrađe, površine 451 čhv. Nalazi se na području Požeško-slavonske županije, a grobljem upravlja Općina Brodski Stupnik

Upravljanje grobljima povjereno je komunalnom poduzeću LOCORUM d.o.o. kao upravitelju groblja, sukladno odredbama Zakona o grobljima

#### 4.4. Vođenje evidencije o imovini

Uspostavljanje ispravne baze podataka i popisa imovine lokalne samouprave iznimno je važan prvi korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućit će lokalnoj samoupravi nadzor i analizu nekretnina i portfelja, kao i razvoj i primjenu strateškog plana za upravljanje različitim vrstama imovine.

Općina Brodski Stupnik uspostavila je registar imovine kao detaljnu bazu podatka sukladno odredbama zakona i podzakonskih akata kojima se regulira uspostavljanje i ažuriranje registra.

Također Općina vodi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Općine i evidentira nekretnine knjigovodstveno, a koje se iskazuju u analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine.

Općina Brodski Stupnik je sukladno kategorizaciji prema članku 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu ustrojila i vodi evidenciju komunalne infrastrukture na području Općine.

Registar imovine koji obuhvaća dio nekretnina ustrojen je za četiri katastarske općine i to:

- k.o. Brodski Stupnik
- k.o. Lovčić
- k.o. Odvorci
- k.o. Stari Slatinik

Sukladno Odluci, Registar nekretnina Općine Brodski Stupnik sadržava podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Općina Brodski Stupnik, a osobito:

- broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine,
- broj zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, te broj poduloška ako postoji,
- naziv katastarske općine gdje se zemljišnoknjižna čestica nalazi,
- površinu zemljišnoknjižne čestice,
- kulturu zemljišnoknjižne čestice,
- vrstu vlasništva na nekretnini – isključivo vlasništvo, suvlasništvo, zajedničko vlasništvo ili vanknjižno vlasništvo, udio u vlasništvu u slučaju suvlasništva ili zajedničkog vlasništva, drugi suvlasnici ili zajednički vlasnici u slučaju suvlasništva ili zajedničkog vlasništva,
- titulara vlasništva,
- podatke o teretima na nekretnini,
- podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu,
- broj posjedovnog lista,
- broj katastarske čestice iz posjedovnog lista,
- naziv katastarske općine iz posjedovnog lista,
- površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista,
- nositelja prava i udio,
- broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu,
- adresu katastarske čestice,
- prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan,
- korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja nekretnine,
- vrijednost nekretnine,
- druge podatke.

Registar imovine se vodi u elektroničkom obliku koji služi za objavu na internetskoj stranici Općine Brodski Stupnik i na papirnatom mediju za pismohranu Općine Brodski Stupnik.

#### REGISTAR KOMUNALNE INFRASTRUKTURE:

Registar komunalne infrastrukture Općine Brodski Stupnik ustrojen je i vodi se u Općini Brodski Stupnik u knjigovodstvenim evidencijama Jedinog upravnog odjela (Programsko rješenje Municipal d.o.o.), isti sadrži podatke o komunalnoj infrastrukturi u vlasništvu Općine Brodski Stupnik, a osobito:

- nerazvrstane ceste,

- javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila (trgovi, biciklističke staze, mostovi)
- javna parkirališta,
- javne zelene površine (dječja igrališta, javni športski i rekreacijski prostor – malonogometna i nogometna igrališta),
- građevine i uređaji javne namjene (nadstrešnice na stajalištima javnog prometa, spomenici),
- javna rasvjeta (građevine i uređaji za rasvjetljavanje nerazvrstanih cesta, javnih cesta koje prolaze kroz naselje i javnih zelenih površina),
- groblja i krematoriji na grobljima (mrtvačnice i groblja).

### Sportski sadržaji – nogometna igrališta

Posebnom Odlukom o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Općine Brodski Stupnik („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ broj 7/16) definiran je način korištenja javnih sportskih građevina i drugih sportskih građevina u vlasništvu Općine Brodski Stupnik. Prethodno citiranom Odlukom definirano je što se smatra javnom sportskom građevinom, a u skladu s odredbama Zakona o sportu („Narodne novine“ broj 141/22).

Na području Općine Brodski Stupnik postoje 2 nogometna kluba/igrališta s pripadajućim klupskim i drugim prostorijama:

- nogometno igralište s tribinama i objektima – svlačionicama, uredskim i klupskim prostorijama u naselju Brodski Stupnik, NK Slavonac Brodski Stupnik,
- nogometno igralište s tribinama i objektima – svlačionicama, uredskim i klupskim prostorijama u naselju Stari Slatinik, NK Svačić Stari Slatinik.

Tijekom 2020. godine izrađena je analiza učinaka korištenja nogometnog stadiona u Brodskom Stupniku i Analiza učinka korištenja nogometnog stadiona u Starom Slatiniku.

#### 4.5. Povrat imovine

Zakonom o naknadi za oduzetu imovinu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine uređuju se uvjeti i postupak naknade za imovinu koja je prijašnjim vlasnicima oduzeta od strane jugoslavenske komunističke vlasti, a koja je prenesena u općenarodnu imovinu, državno, društveno ili zadružno vlasništvo

konfiskacijom, nacionalizacijom, agrarnom reformom i drugim propisima i načinima navedenim u ovom Zakonu.

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

U službenoj evidenciji Općine Brodski Stupnik evidentirana su 2 zahtjeva za povrat imovine:

1. KLASA: 945-01/23-01/05 (veza: KLASA: 940-01/10-01/15, 945-01/15-01/02, KLASA: 945-01/18-01/15)

Podnesen zahtjev prema Općini Brodski Stupnik za povrat imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, predmet započet i u postupku rješavanja temeljem zahtjeva podnositelja zahtjeva i djelomičnog rješenja Ureda državne uprave u Brodsko-posavskoj županiji, Služba za opću upravu i imovinsko-pravne poslove (KLASA: UP/I-941-06/97-01/118 URBROJ: 2178-01-05-09/4-010-26 od 30. rujna 2010. godine kojim je utvrđeno pravo na naknadu ovlaštenicima naknade za oduzeto poljoprivredno zemljište označeno kao:

- gr. č. br. 1885 u površini od 546 čhv
- gr. č. br. 1884/1 u površini od 435 čhv
- gr. č. br. 1860/2a u površini od 461 čhv
- gr. č. br. 2193/1a1 u površini od 92 čhv, sve ukupne površine 1534 čhv upisane u pov. zk. ul. br. 1243 k.o. Brodski Stupnik
- gr. č. br. 1466/3 u površini od 801 čhv, upisana u pov. zk. ul. br. 919 k.o. Brodski Stupnik
- gr. č. br. 1150 u površini od 624 m<sup>2</sup> (173 čhv), upisana u pov. zk. ul. br. 922 k.o. Brodski Stupnik
- gr. č. br. 2065/2 - u površini od 423 čhv
- gr. č. br. 2064/3 u površini od 800 čhv
- gr. č. br. 2065/1 u površini od 1j, sve ukupne površine 1j 1223 čhv upisane u pov. zk. ul. 1180 k.o. Brodski Stupnik
- gr. č. br. 2062/1 u površini od 1j 1180 čhv
- gr. č. br. 2062/2 u površini od 1j, sve ukupne površine 2j 1180 čhv, upisane u pov. zk. ul. br. 706 k.o. Brodski Stupnik
- gr. č. br. 1470/1c3 u površini od 42 čhv upisana u pov. zk. ul. br. 1196 k.o. Brodski Stupnik
- gr. č. br. 1564/1 u površini od 1j 881 čhv, upisana u pov. zk. ul. br. 1245 k.o. Brodski Stupnik
- gr. č. br. 2193/3 u površini od 392 čhv upisana u pov. zk. ul. br. 1242 k.o. Brodski Stupnik

Sveukupne površine 7 j 891 čhv.

2. Općina Brodski Stupnik zaprimila je zahtjev stranke upućene od strane Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko pravne poslove, Odsjek za imovinsko-pravne poslove i besplatnu pravu pomoć Nrodsko-posavske županije radi zaključenja ugovora za zamjensko zemljište obzirom je djelomičnim rješenjem Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko – pravne poslove, Odsjeka za imovinsko-pravne poslove i besplatnu pravnu pomoć Brodsko-posavske županije, KLASA: UP/I-941-06/97-01/265, URBROJ: 2178/01-02-02/9-22-50 od 25. travnja 2022. godine utvrđeno pravo stranke na naknadu za oduzeto poljoprivredno zemljište označeno kao:

- k.č.br.175, k.o. Kaniža, u površini od 1j 233 čhv
- k.č.br. 177, k.o. Kaniža, u površini od 1420 čhv
- k.č.br. 178, k.o. Kaniža, u površini od 1123 čhv
- k.č.br. 187, k.o. Kaniža, u površini od 2j 39 čhv.

Sveukupne površine 4j 1215 čhv, upisano u povijesni z.k.ul. broj 27, k.o. Kaniža, sada dio k.č.br. 2043, z.k.izvadak 1358, k.o. Stari Slatinik.

U komunikaciji sa Upravnim odjelom za opću upravu i imovinsko pravne poslove Brodsko-posavske županije glede potencijalnih zahtjeva za povrat oduzete imovine s područja Općine Brodski Stupnik koji su možebitno upućeni prema Brodsko-posavskoj županiji i nadležnom upravnom odjelu. Novih zahtjeva za rješavanje trenutno nema.

#### 4.6. Izvještavanje o imovini

Preporuka za primjenu postupka izvještavanja o imovini je sljedeća:

- Uvesti oblik godišnjeg izvještaja o imovini lokalne samouprave

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

Godišnji plan upravljanja imovinom treba biti usklađen sa Strategijom kojom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne prioritete, a obzirom na to da godišnji plan operacionalizira elemente strateškog planiranja definiranih u Strategiji te isti treba sadržavati planirane

mjere, projekte i aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine Brodski Stupnik.

Godišnji plan upravljanja imovinom Općine Brodski Stupnik sadržavat će detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine Općine Brodski Stupnik.

Godišnji plan upravljanja imovinom donosit će se do 30. studenog tekuće godine za sljedeću godinu.

## **5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2023. DO 2027.**

### 5.1. Vizija

Vizija Općine Brodski Stupnik je sustavno, razvidno, optimalno i dugoročno održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Brodski Stupnik pažnjom dobrog gospodara, temeljeno na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti i u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine, osiguranje društvenih i drugih socijalnih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost svih stanovnika Općine.

### 5.2. Strateški cilj

Strateški cilj je prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske dugoročni, odnosno srednjoročni cilj kojim se izravno podupire ostvarenje razvojnog smjera. Strateški cilj predstavlja prijelaz vizije u zadane okvire djelovanja, odnosno strateški cilj treba operacionalizirati strateško usmjerenje, uz racionalnu uporabu raspoloživih resursa.

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

**održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Brodski Stupnik.**

### 5.3. Posebni ciljevi

U razdoblju od 2023. do 2027. godine određuju se sljedeći posebni ciljevi:

- ✓ učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Brodski Stupnik
- ✓ učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima
- ✓ vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Brodski Stupnik
- ✓ nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti
- ✓ normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina

***Posebni cilj: Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Brodski Stupnik***

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

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

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

Poseban cilj  upravljanja imovinom	Mjere – skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Brodski Stupnik	<p>Smanjenje portfelja nekretnina kojim upravlja Općina putem prodaje</p> <hr/> <p>Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine</p>	Optimalno i održivo upravljanje imovinom s ciljem smanjenja troškova te povećanja prihoda	<p>Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Brodski Stupnik</p> <hr/> <p>Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva</p>

**Posebni cilj: Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima**

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

Podizanje kvalitete upravljanja u trgovačkim društvima presudno je važno za osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Općine Brodski Stupnik.

Potrebno je kontinuirano vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina ima vlasnički udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama.

<p>Poseban cilj Upravljanja imovinom</p>	<p>Mjere – skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj</p>	<p>Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom</p>	<p>Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom</p>
<p>Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima</p>	<p>Vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina ima vlasnički udio te prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava</p>	<p>Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu</p>	<p>Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Brodski Stupnik</p> <hr/> <p>Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih ciljeva</p>

**Poseban cilj: Vođenje, razvoj i unapređenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Brodski Stupnik**

<p>Poseban cilj Upravljanja imovinom</p>	<p>Mjere – skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj</p>	<p>Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom</p>	<p>Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom</p>
<p>Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Brodski Stupnik</p>	<p>Funkcionalna uspostava evidencije općinske imovine</p>	<p>Učinkovitost i transparentnost u upravljanju imovinom te bolji nadzor nad stanjem imovine</p>	<p>Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine</p> <hr/> <p>Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.</p>

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

<p>Posebni cilj upravljanja imovinom</p>	<p>Mjere – skup povezanih projekata aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj</p>	<p>Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom</p>	<p>Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom</p>
<p>Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti</p>	<p>Provođenje aktivnosti rješavanja imovinsko pravnih odnosa</p> <hr/> <p>Procjena potencijala imovine Općine – snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine</p>	<p>Učinkovito upravljanje nekretninama na temelju uređenih imovinsko pravnih odnosa</p> <hr/> <p>Uspostavljen jedinstven sustav i kriteriji u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine</p>	<p>Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine</p> <hr/> <p>Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva</p>

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

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

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

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

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere – skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Normativno urediti upravljanje svim	Izmjene i dopune važećih strateških akata te izrada novih strateških akata upravljanja imovinom	Unaprijeđen normativni okvir za učinkovito	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Brodski Stupnik

<p>pojavnim nekretnina</p>	<p>oblicima</p> <p>Donosit opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom</p>	<p>upravljanje općinskom imovinom</p>	<p>Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva</p>
--------------------------------	---	---	--

#### 5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva

Prikaz smjernica za ostvarivanje posebnih ciljeva u razdoblju od 2023. do 2027. godine:

- konstantno ažuriranje postojećeg registra imovine
- neprestani rad na detektiranju i uknjižbi jedinica imovine u vlasništvu Općine koje do sada nisu bile evidentirane kao općinska imovina
- usklađivati podatke u zemljišnim knjigama sa podacima u katastru radi utvrđivanja stvarnog stanja na terenu
- povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja
- voditi brigu o interesima Općine kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno-planske dokumentacije
- težiti da što veći dio nekretnina bude aktivan te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost
- stjecati vlasništvo nekretnina namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture
- rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata
- odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju

- popisati sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice
- poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime dalje upravlja i raspolaže sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Općine
- upisati sve nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Brodski Stupnik.
- vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina ima poslovni udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama
- pojedinačno ocjenjivanje ekonomske koristi imovine
- procjenjivanje imovine te njeno iskazivanje u knjigovodstvu Općine
- procjenu potencijala imovine Općine zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja
- uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost
- utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.
- za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni
- u proračunu osigurati sredstva za plaćanje svih režijskih troškova te za investicijsko održavanje objekata u vlasništvu općine, kako bi se priveli svrsi i bili prikladniji za korištenje
- na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim i stambenim prostorima na način da oni poslovni i stambeni prostori koji su potrebni Općini budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi poslovni prostori i stambeni moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, zakupa, ili prodaje putem javnog natječaja.
- poduzeti aktivnosti za naplatu potraživanja vezanih uz zakup poslovnih prostora te aktivnije pratiti istek roka zaključenih i ugovora i pravodobno poduzimati radnje u vezi s produljenjem ugovora o zakupu odnosno provedbi natječaja za zakup
- sredstva ostvarena prodajom i najmom stanova u vlasništvu Općine koristiti za gradnju odnosno kupnju stanova, investicijsko i tekuće održavanje stanova, te podmirivanje obveza Općine u svezi s vlasništvom i korištenjem stanova i nekretnina u vlasništvu Općine

- propisati procedure kojima treba urediti poslove upravljanja te ovlasti i nadležnosti zaposlenika te unaprijediti sustav unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama
- redovito pregledavati imovinu radi nadgledanja i planiranja održavanja
- pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom
- donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom
- na službenoj Internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja imovinom
- čuvanje zapisa o nekretninama
- zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina
- kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na raspolaganje imovinom

## 6. ZAKLJUČAK

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

Imovinu u vlasništvu Općine Brodski Stupnik karakterizira bogatstvo i raznolikost oblika, ali ponajviše razvojni potencijal koji treba biti usmjeren prema strateškim razvojnim prioritetima Općine. Upravljanje općinskom imovinom podrazumijeva donošenje odluka o njenom racionalnom korištenju i alokaciji generiranih učinaka od njene uporabe tj. korištenja namijenjenim općem dobru, uvažavajući načela dobrog gospodarstvenika i najbolje prakse.

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

Zaključno je važno istaknuti kako općinsko vlasništvo osigurava kontrolu nad prirodnim bogatstvima, kulturnom i drugom baštinom, trgovačkim društvima od posebnog interesa, nekretninama od investicijskog značaja, kao i drugim pojavnim oblicima imovine, odnosno resursima u vlasništvu Općine Brodski Stupnik te kako je

Strategija upravljanja imovinom za razdoblje 2023. do 2027. usmjerena ka sustavnom, razvidnom, optimalnom i dugoročno održivom upravljanju imovinom, temeljenom na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.