

REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
OPĆINA KNEŽEVI VINOGRADI



STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE KNEŽEVI VINOGRADI

Za razdoblje 2024.-2028. godine

SADRŽAJ

1. Uvod	2
2. Zakonska regulativa i definicija upravljanja imovinom.....	3
2.1. STRATEŠKO – PLANSKI I NORMATIVNI OKVIR.....	3
2.2. Pojam upravljanja imovinom	6
2.3. Načela upravljanja imovinom.....	7
2.4. Oblici imovine.....	9
2.5. Upravljanje imovinom u jedinicama lokalne samouprave	10
2.6. Upravljanje imovinom u nacionalnoj razvojnoj strategiji.....	13
3. O OBVEZNIKU.....	14
3.1. Opći podatci	14
3.2. Ustroj općine	15
3.3. Ustanove i tvrtke	16
4. OPIS KONTEKSTA I ANALIZA STANJA	17
4.1. Prostorni položaj	17
4.2. Naselja i stanovništvo.....	19
4.3. Gospodarstvo	19
4.4. SWOT analiza	22
4.5. Analiza dionika	23
5. ANALIZA STANJA IMOVINE.....	24
5.1. Sredstva za upravljanje imovinom.....	24
6. CILJEVI UPRAVLJANJA IMOVINOM	26
6.1. Posebni ciljevi.....	28
6.2. Registar imovine	34
6.3. ANALIZA REGISTRA IMOVINE OPĆINE KNEŽEVI VINOGRADI ...	36
6.4. Učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom	38
7. ZAKLJUČAK	40

1. UVOD

Strategija upravljanja imovinom Općine Kneževi Vinogradi za razdoblje od 2024.-2028. godine izrađena je s ciljem određivanja smjernica srednjoročnih i dugoročnih ciljeva učinkovitog upravljanja imovinom Općine. Prilikom izrade Strategije korišteni su brojni postojeći dokumenti, zakoni podzakonski akti te drugi izvori, ponajprije Zakon o upravljanju državnom imovinom kao i Strategija upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. - 2025. te prethodna Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Kneževi Vinogradi za razdoblje 2017.-2022.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u svom vlasništvu ili raspolaganju imaju imovinu u različitim pojavnim oblicima koje predstavljaju razvojni potencijal općine. Učinkovitim upravljanjem imovinom postiže se rast prihoda od imovine i te kontrola troškova uz prepoznavanje rizika.



Slika: Kneževi Vinogradi

Izvor: <https://knezevi-vinogradi.hr/galerije/knezevi-vinogradi/>

2. ZAKONSKA REGULATIVA I DEFINICIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM

2.1. STRATEŠKO – PLANSKI I NORMATIVNI OKVIR

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje imovinom regulirano je normativnim okvirom sa brojnim zakonskim i podzakonskim aktima, a neki od najvažnijih su:

- 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, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19, 128/22)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02)
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22)
- 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 66/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/1., 25/12, 136/12, 157/13, 152/14 , 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 112/18, 39/22)
- 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)

STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE KNEŽEVI VINOGRADI

- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20)
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj 80/11, 144/21)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20.)
- Zakon o 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 upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 94/13 18/16, 89/17, 52/18, 112/18)
- Zakon o proračunu („Narodne novine“ broj 144/21)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 111/18, 83/23)
- Uredba o središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 3/20)
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“ broj 122/14)
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine“ broj 121/13, 61/18)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“ broj 37/22)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine“ broj 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19, 108/20),
- Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske («Narodne novine«, br. 153/13. i 65/17.), usvojio Hrvatski sabor na sjednici 13. listopada 2017.,
- Program prostornog uređenja Republike Hrvatske ((«Narodne novine«, br. 30/94. i 68/98.), usvojio Zastupnički dom Hrvatskoga državnog sabora na sjednici 7. svibnja 1999.,

RELEVANTNI STRATEŠKO – PLANSKI I OPĆI AKTI OPĆINE KNEŽEVI VINOGRADI

- Statut Općine Kneževi Vinogradi (Službeni glasnik 3/13)
- Prostorni plan uređenja Općine Kneževi Vinogradi ("Službeni glasnik" Općine Kneževi Vinogradi broj 5/05, 5/06 -ispravak, 5/09, 3/12, 14/12, 15/19, 17/19-ispravak, 9/20, 14/20) – objavljen je na stranici Zavoda za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije – <https://prostorobz.hr/planovi/prostorni-planovi-uredenja-opcina/> ,
- Provedbeni program Općine Kneževi Vinogradi za razdoblje 2021-2025 – dokument je donio Općinski načelnik Općine Kneževi Vinogradi dana 21.12.2021. donio na temelju članka 26. stavka 3. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske ("Narodne novine" broj 123/17) i članka 47. Statuta Općine Kneževi Vinogradi (Službeni glasnik 3/13, 3/18, 3/20, 1/21, 4/21) ,
- Strategija razvoja Općine Kneževi Vinogradi od 2015. do 2020. godine - Općinsko vijeće Općine Kneževi Vinogradi je na svojoj 13. sjednici održanoj 12. ožujka 2015. donijelo odluku o izradi temeljnog planskog dokumenta
- Urbanistički plan uređenja "Rekreacijski centar Kneževi Vinogradi"; ("Službeni glasnik" Općine Kneževi Vinogradi, broj 18/01, 2/03, 07/05, 3/06, 2/07.), donesen na 22. sjednici održanoj 14.08. 2008.
- Urbanistički plan uređenja "Jugoistok" Kneževi Vinogradi, 2012.
- Odluka o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi (Službeni glasnik Općine Kneževi Vinogradi 7/09, 4/12),
- Prostorni plan uređenja Općine Kneževi Vinogradi,
- Program poticanja uređenja naselja i demografske obnove za period 2017. - 2020.godine donijelo je Općinsko vijeće, temeljem članka 32. Statuta Općine Kneževi Vinogradi (Službeni glasnik 3/13) na 25. sjednici, održanoj 28.12.2016. godine.
- Izvješće o stanju u prostoru Općine Kneževi Vinogradi za razdoblje 2014. do 2018.godine (usvojeno 29.07.2019.) – Službeni glasnik 12/2019,
- Odluka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu (Službeni glasnik 4/12),

2.2. POJAM UPRAVLJANJA IMOVINOM

Upravljanje imovinom prema Zakonu o upravljanju državnom imovinom podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima se racionalno, transparentno i javno upravlja imovinom i s njom povezanim obvezama, u ime i za račun građana radi održivog razvitka. Izdvojene su aktivnosti:

- izvršavanje svih vlasničkih ovlasti i preuzimanje svih vlasničkih obveza za imovinu
- sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva u korist druge pravne ili fizičke osobe
- poduzimanje svih radnja u svezi s imovinom s pažnjom dobrog gospodara i načelima upravljanja državnom imovinom radi uređenja pravnih odnosa na imovini.
- po potrebi, utvrđivanje ili promjenu namjene imovine.

Prema istom zakonu, raspolaganje imovinom podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva (Republike Hrvatske) u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje prava zaloge na državnoj imovini ili na drugi način te davanje na uporabu državne imovine.

2.3. NAČELA UPRAVLJANJA IMOVINOM

Zakon o upravljanju državnom imovinom definira načela kojima je se potrebno voditi te navodi kako je imovinom je potrebno upravljati učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara.



1. **Načelo odgovornosti** - 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 i raspolaganja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.
2. **Načelo javnosti** - načelo javnosti upravljanja imovinom osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u propisima i drugim aktima koji se donose na temelju Zakona 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.
3. **Načelo ekonomičnosti** - imovinom upravlja se sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.
4. **Načelo predvidljivosti** - upravljanje i raspolaganje imovinom mora biti predvidljivo za uprave, dioničare i članove trgovačkih društava u kojima dionicama i poslovnim udjelima upravlja tijelo kojemu je ta ovlast dana u nadležnost, odnosno za suvlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na nekretninama i ostalim pojavnim oblicima imovine. Predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

2.4. OBLICI IMOVINE

Zakon o upravljanju državnom imovinom u članku 3. prvenstveno podrazumijeva sljedeće oblike imovine:

- dionice i udjele u trgovačkim društvima,
- osnivačka prava u pravnim osobama,
- nekretnine, i to: građevinsko zemljište i građevine, posebne dijelove nekretnine, na kojima je uspostavljeno vlasništvo,
- zemljište na kojem se nalazi kamp, a na kojem je uspostavljeno vlasništvo,
- planinarski dom ili kuću s pripadajućim zemljištem koje služi redovitoj uporabi nekretnine, izgrađene na zemljištu uknjiženom kao vlasništvo Republike Hrvatske,
- pokretnine.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima definira nekretninu kao česticu zemljine površine zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje. Pokretninama se smatraju stvari koje se mogu premjestiti s jednoga mjesta na drugo, a da im se ne povrijedi bit (supstanca). Stvari koje su po svojoj naravi pokretne smatraju se u pravnom smislu nepokretnima ako su pripadak nepokretne stvari ili ih zakon izjednačuje s nekretninama.

Isti zakon navodi kako ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njom na drugi način raspolagati samo ako na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno. Odredbe članka ne odnose se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne

(regionalne) samouprave, stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Također, imovinu možemo podijeliti na tri skupine:

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

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

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

2.5. UPRAVLJANJE IMOVINOM U JEDINICAMA LOKALNE SAMOUPRAVE

Tijela Općine Kneževi Vinogradi su Općinsko vijeće i Općinski načelnik. Općinsko vijeće predstavničko je tijelo građana i tijelo lokalne samouprave, koje donosi odluke i akte u okviru prava i dužnosti Općine, te obavlja i druge poslove u skladu sa Ustavom, zakonom i Statutom. Općinski načelnik zastupa općinu te je nositelj izvršne vlasti.

Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi navodi da sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koje pripadaju jedinici

lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave čine njezinu imovinu, kojom mora upravljati, koristiti se i raspolagati pažnjom dobrog gospodara.

U upravljanju imovinom navedeno je kako općinski načelnik:

- upravlja nekretninama i pokretninama u vlasništvu jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave kao i njezinim prihodima i rashodima, u skladu sa zakonom i statutom,
- odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i drugom raspolaganju imovinom u skladu s ovim Zakonom, statutom jedinice i posebnim propisima.

Statut Općine Kneževi Vinogradi u članku 89. navodi kako imovinom Općine upravljaju Općinski načelnik i Općinsko vijeće u skladu s odredbama Statuta pažnjom dobrog domaćina. Općinski načelnik u postupku upravljanja imovinom Općine donosi pojedinačne akte glede upravljanja imovinom, na temelju općeg akta Općinskog vijeća o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja imovinom u vlasništvu Općine.

Nadalje, Statut Općine navodi kako Općinski načelnik u obavljanju izvršne vlasti:

- upravlja nekretninama, pokretninama i imovinskim pravima u vlasništvu Općine u skladu sa zakonom, ovim Statutom i općim aktom Općinskog vijeća,
- odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina Općine Kneževi Vinogradi i raspolaganju ostalom imovinom u skladu s zakonskim i podzakonskim propisima, ovim Statutom i posebnim propisima, čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno raspolaganju ostalom imovinom, a najviše do 1.000.000 kuna, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kn, tada može odlučivati najviše do

70.000,00 kn, ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina, te raspolaganje ostalom imovinom planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonskim propisima,

- provodi postupak natječaja i donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine, u skladu s posebnom odlukom Općinskog vijeća o poslovnim prostorima.

2.6. UPRAVLJANJE IMOVINOM U NACIONALNOJ RAZVOJNOJ STRATEGIJI

U Nacionalnoj razvojnoj strategiji Republike Hrvatske do 2030. godine stavljanje u funkciju trenutno neiskorištene imovine smatra se prilikom za brži rast u budućnosti. Upravljanje državnom imovinom dio je trećeg strateškog cilja razvojnog smjera *Održivo gospodarstvo i društvo*. U navedenom strateškom cilju četvrto prioritetno područje javnih politika je poboljšanje upravljanja državnom imovinom kako bi se aktivirala imovina te povećala produktivnost i konkurentnost državnih poduzeća. Učinkovitim upravljanjem imovinom postiže se povećanje prihoda te gospodarski razvoj.

U nastavku su navedeni prioriteti politike na području dobrog upravljanja državnom imovinom iz Nacionalne razvojne strategije:

- unaprjeđenje sustava upravljanja državnom imovinom
- povećanje prihoda od upravljanja državnom imovinom
- aktiviranje, smanjenje i specijalizacija portfelja državne imovine
- povećanje produktivnosti i konkurentnosti državnih poduzeća

Temeljna svrha upravljanja imovinom je javno, racionalno i učinkovito upravljanje i nadzor imovine općine, korištenje njezinog potencijala radi ostvarenja gospodarskog rasta i zaštite interesa općine kao i zaštita i poduzimanje potrebnih mjera radi očuvanja imovine za sljedeće generacije. Osnova učinkovitog upravljanja imovinom je vođenje evidencije sa točnim i najnovijim podacima. Zbog toga je važno voditi cjeloviti registar sa kvantitativnim i kvalitativnim popisom imovine.

Strategija upravljanja državnom imovinom nekretnine promatra kao prvorazredni kapital kojim treba raspolagati u svrhu ostvarivanja socijalnog, kulturnog i obrazovnog napretka uz očuvanje za buduće generacije. Nekretnine su važan resurs gospodarskog razvoja i moraju se odgovorno stavljati u uporabu od strane svih imatelja, upravitelja i korisnika nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske kao i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave sukladno važećim zakonima.

3. O OBVEZNIKU

3.1. OPĆI PODATCI

Općina Kneževi Vinogradi osnovana je Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj 30. prosinca 1992. godine ("Narodne novine", br. 90/92.), nalazi se na krajnjem istoku Republike Hrvatske u Osječko-baranjskoj županiji. U sastavu općine nalazi se sedam naselja te dva radnička naselja Jasenovac i Sokolovac u kojima, prema posljednjem popisu stanovništva, danas gotovo nitko ne živi. Središte i najveće naselje općine su Kneževi Vinogradi. Prostor općine kroz povijest su naseljavale različite kulture i narodi, a multikulturalnost općine je i danas prisutna.

Općina Kneževi Vinogradi	
Naselja	Kneževi Vinogradi, Zmajevac, Karanac, Suza, Kamenac, Kotlina i Mirkovac te Jasenovac i Sokolovac
Površina	248,77 km ²
Stanovništvo	3357
Nacionalna struktura stanovništva	Hrvati 39,74%, Mađari 38,70%, Srbi 16,50%
Županija	Osječko-baranjska
Načelnik	Vedran Kramarić
Adresa	Hrvatske Republike 3, 31309 Kneževi Vinogradi
Internet stranica	https://knezevi-vinogradi.hr/
Email	opcina@knezevi-vinogradi.hr
Telefon	+385 (0)31 730 938
Matični broj	02551900
OIB	35938293122

Izvor: <https://knezevi-vinogradi.hr/>, <https://dzs.gov.hr/>

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

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

3.2. USTROJ OPĆINE

Nositelj izvršne vlasti je Općinski Načelnik koji s obzirom na nacionalni sastav stanovništva ima dva zamjenika iz reda hrvatskog naroda i srpske nacionalne manjine. Općinsko vijeće predstavničko je tijelo građana Općine Kneževi Vinogradi, ima 13 vijećnika.

Prema Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao i povjerenih poslova državne uprave ustrojavaju se upravni odjeli i službe (upravna tijela). Upravnim tijelima upravljaju pročelnici koje na temelju javnog natječaja imenuje općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan.

Službenici, odnosno zaposlenici Jedinog jedinog upravnog odjela su:

- Pročelnica,
- stručni suradnik za komunalnu djelatnost, graditeljstvo i zaštitu okoliša,
- stručni suradnik za financije,
- viši referent - komunalni i poljoprivredni redar,
- referent za računovodstvene poslove i blagajnu Općine,
- referent općih poslova,
- viši stručni suradnik za provedbu projekata i programa općine,
- viši referent za opće poslove, društvene djelatnosti i civilno društvo
- spremačica

3.3. USTANOVE I TVRTKE

Općina Kneževi Vinogradi je osnivač ili suosnivač četiri aktivna subjekta:

1. Dječji vrtić „Zeko“- osnovan je 1998. godine. Na području Općine vrtić djeluje u većim naseljima na ukupno četiri lokacije. Djelatnost vrtića organizirana je u mjestima Kneževi Vinogradi i Karanac na hrvatskom jeziku, te u Zmajevcu i Suzi na mađarskom jeziku uz obvezu 10-satnog rada tjedno na hrvatskom jeziku.
2. Kneževi Parkovi d.o.o.- tvrtka osnovana od strane Općine Kneževi Vinogradi radi organiziranja, unapređivanja i razvoja općinskog gospodarstva. Tvrtka je osnovana 01.04.2015. i odmah je preuzela gospodarstvo i upravljanje komunalnom infrastrukturom Općine Kneževi Vinogradi.
3. Baranjska čistoća d.o.o.- tvrtka za održavanje čistoće i odlaganje komunalnog otpada osnovana je društvenim ugovorom 2005. godine od strane Općina Darda, Čeminac, Kneževi Vinogradi, Bilje, Draž, Popovac, Jagodnjak i Petlovac te Grada Belog Manastira kao većinskog vlasnika.
4. Baranjski vodovod d.o.o.- tvrtka sa sjedištem u Belom Manastiru, osnovana je 2012. godine od strane: Grada Belog Manastira, općina

Kneževi Vinogradi, Draž, Popovac, Petlovac i Čeminac. Temeljna djelatnost Društva je vodoopskrba i odvodnja.

4. OPIS KONTEKSTA I ANALIZA STANJA

4.1. PROSTORNI POLOŽAJ

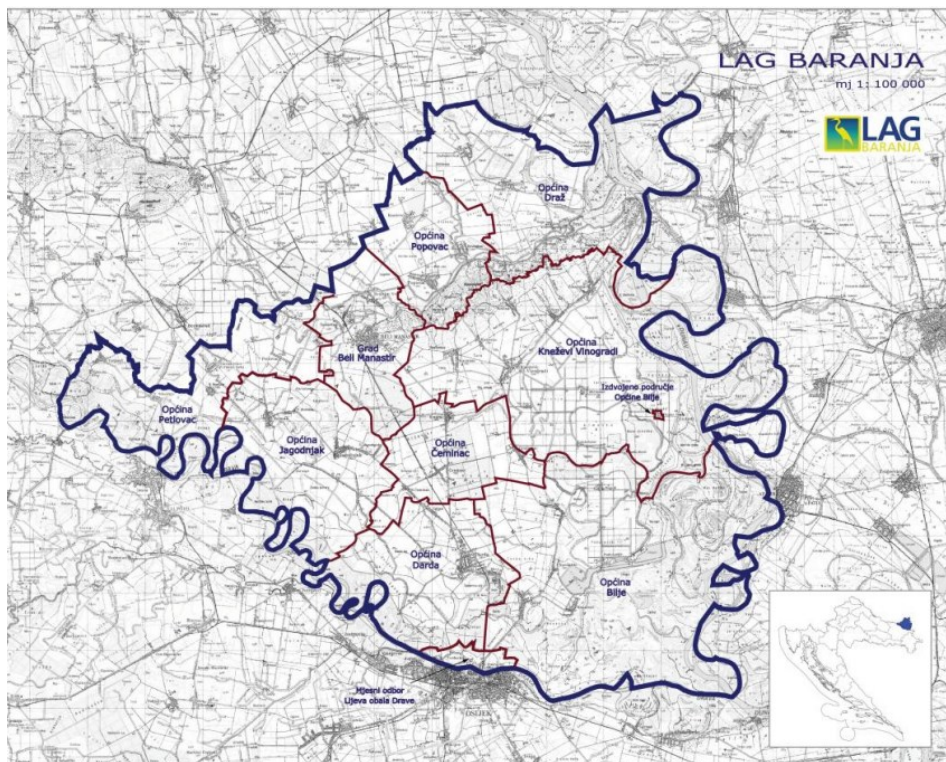
Općina Kneževi Vinogradi nalazi se na sjeveroistoku Osječko-baranjske županije, površinom od 248,77 km² pokriva 6% županije. Središte općine udaljeno je 15ak kilometara zračne udaljenosti od Republike Mađarske, dok istočni dio općine graniči sa Republikom Srbijom. Općina se nalazi u geografskoj i povijesnoj regiji Baranji, području između rijeka Drave i Dunava. U općini se nalazi i dio Parka prirode Kopački rit kojeg karakterizira biološka raznolikost te ljepota krajobraza, a općinska istočna granica prelazi i na lijevu obalu Dunava.

S obzirom na geografske karakteristike općine, dominantan je cestovni oblik prometa. Sva naselja unutar općine su cestovno povezane, sjedište općine udaljeno je pet kilometara od državne ceste E-73. Najbliži grad je Beli Manastir, udaljen 10 km, dok je regionalno središte Osijek udaljen 15 km u blizini kojega se nalazi zračna luka kao i autocesta A5 te željeznički i autobusni kolodvor.

STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE KNEŽEVI VINOGRADI



Slika: Položaj općine Kneževi Vinogradi u županiji
Izvor: Prostorni plan uređenja općine Kneževi Vinogradi



Slika: Položaj općine Kneževi Vinogradi u Baranji
Izvor: LAG Baranja, Lokalna razvojna strategija

4.2. NASELJA I STANOVNIŠTVO

Općinsko sjedište sa najvećim brojem stanovnika su Kneževi Vinogradi. Ostala naselja u sastavu općine su Karanac, Zmajevac, Suza, Kotlina i Kamenac. U općini se nalaze i mjesta Mirkovac, Sokolovac i Jasenovac nastala kao posebne gospodarsko socijalne zajednice krajem 19. stoljeća. U prvoj polovici 20. stoljeća ta mjesta brojala su nekoliko stotina stanovnika, dok su danas rijetko naseljena.

Naselje	Broj stanovnika 2021.
Jasenovac	4
Kamenac	129
Karanac	658
Kneževi Vinogradi	1.332
Kotlina	203
Mirkovac	64
Sokolovac	-
Suza	423
Zmajevac	544

Tablica: Broj stanovnika prema popisu stanovništva 2021.

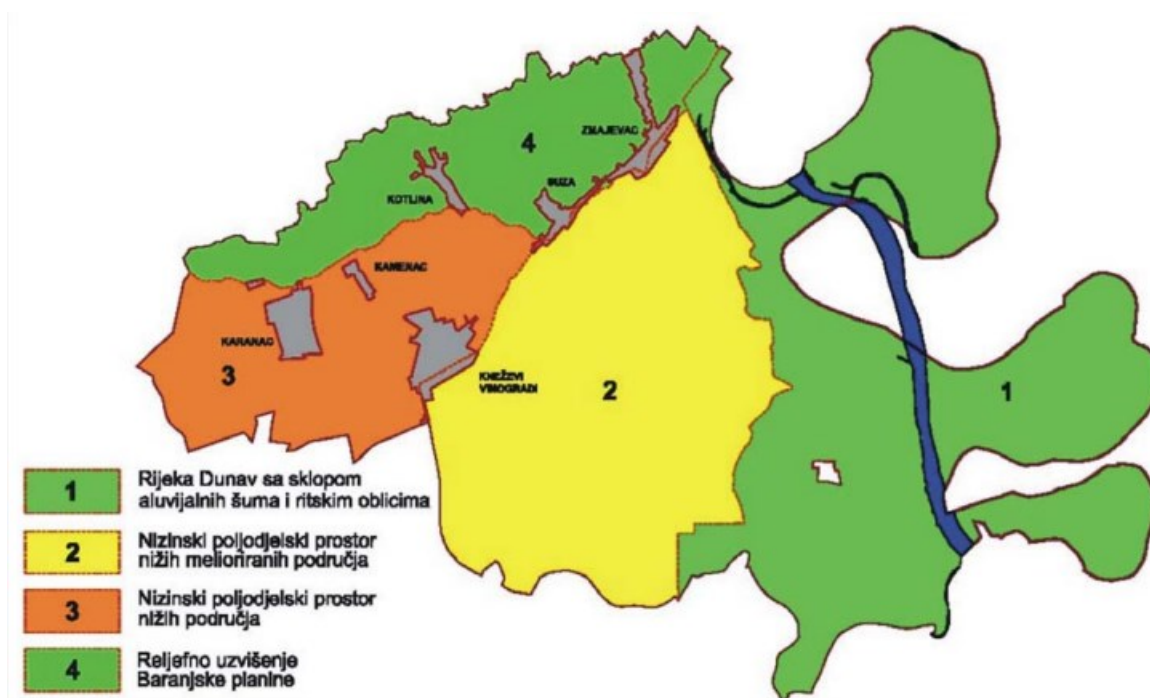
Izvor: <https://dzs.gov.hr/vijesti/objavljeni-konacni-rezultati-popisa-2021/1270>

4.3. GOSPODARSTVO

U gospodarstvu općine Kneževi Vinogradi, najzastupljenije su poljoprivredna proizvodnja te prerađivačka industrija uz sve veći značaj turizma. U poljoprivredi najzastupljenija je ratarska proizvodnja, a vrlo su zastupljene i vinogradarska te voćarska proizvodnja. Reljef općine podijeljen je na ravno nizinsko područje te brdski reljef na obroncima Baranjske planine zbog kojega područje ima povoljne uvjete za

vinogradarstvo koje je prisutno još od Rimljana. Najznačajniji poslovni subjekti koji djeluju na području općine su Belje d.d., Bor-plastika d.o.o. i Rabo d.o.o. uz sve veći broj obiteljsko poljoprivrednih gospodarstava.

Budući da prostor općine karakterizira kulturalna i geografska raznolikost, općina ima izniman turistički razvojni potencijal. Općina Kneževi Vinogradi poznati je vinogradski kraj koji zbog vrlo povoljnih prirodnih i klimatskih uvjeta ima dugu i uspješnu povijest proizvodnje vina, a Baranja na mađarskom jeziku znači "vinska majka".



Slika: Krajobrazne cjeline i područja općine Kneževi Vinogradi

Izvor: Prostorni plan uređenja općine Kneževi Vinogradi

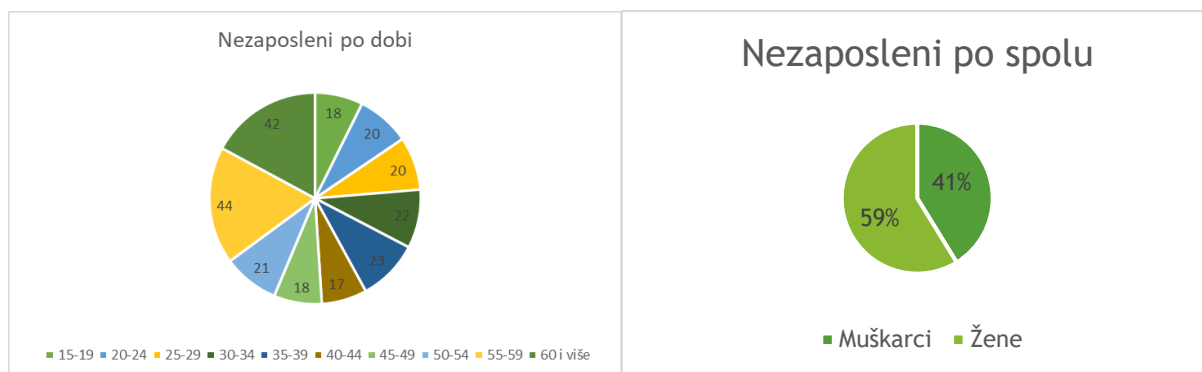
Vlada Republike Hrvatske 2017. godine donijela je Odluku o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti kojom je Općina Kneževi Vinogradi smještena u II. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u trećoj četvrtini ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave. Prilikom izračuna indeksa korišteni su sljedeći pokazatelji:

- prosječni dohodak po stanovniku,
- prosječni izvorni prihodi po stanovniku,

- prosječna stopa nezaposlenosti,
- opće kretanje stanovništva,

Nezaposlenost

Kada se promatra udio nezaposlenih osoba u cjelokupnom stanovništvu općine, 2011. godine nezaposleno je bilo 15% stanovništva, dok prema podacima za 2021. godinu udio je nešto manji od 9%. Na razini općine Kneževi Vinogradi, u 2023. godini prema statistici HZZ-a nezaposlenih je bilo 256 osoba. Prema stupnju obrazovanja, najviše nezaposlenih je bilo sa završenom srednjom školom (133 osobe), sa osnovnom školom ili nezavršenom školom (114 osoba), dok sa višom ili visokom stručnom spremom nezaposlenih ima manje od deset.



Graf: Nezaposleni prema dobi i spolu u općini Kneževi Vinogradi
Izvor: statistika.hzz.hr

4.4. SWOT ANALIZA

Prilikom analize postojećeg stanja kao i prepoznavanja mogućih scenarija, jedno od osnovnih sredstava je SWOT analiza – identifikacija snaga, slabosti, prilika i prijetnji. U SWOT analizi područja općine Kneževi Vinogradi, prepoznate su sljedeće snage, slabosti, prilike i prijetnje:

Tablica SWOT analiza		
Snage	Slabosti	
Dobra prometna povezanost	Nerazvijeno gospodarstvo	
Blizina većih gradova (Osijek, Pečuh, Novi Sad...)	Usitnjenost poljoprivrednih posjeda	
Geografski položaj	Nedostatak nekvalificirane i kvalificirane radne snage u određenim sektorima	
Kvaliteta i raznolikost poljoprivrednih površina	Nedovoljno iskorišteni prirodni resursi	
Razvijena komunalna infrastruktura	Nedostatna turistička ponuda i sadržaj	
Prisutnost većih gospodarskih subjekata	Manjak smještajnih kapaciteta	
Znatan broj OPG-ova	Nizak natalitet i iseljavanje	
Razvojni potencijal turizma	Starenje stanovništva	
Klima		
Turistička prepoznatljivost Baranje i Kneževih Vinograda		
Tradicija poljoprivredne proizvodnje		
Tradicija vinogradarstva		
Multikulturalnost sredine		
Iskustvo u korištenju EU fondova		
Velik broj OCD-ova		
Organizirani vrtići i škole		
Prilike		Prijetnje
Korištenje EU fondova		Nastavak negativnih demografskih trendova
Blizina zračne i riječne luke	Negativni gospodarski trendovi	
Razvoj selektivnih oblika turizma	Klimatske promjene i vremenske nepogode	
Razvoj vinogradarstva	Odljev visoko obrazovanog stanovništva	
Prekogranična suradnja		
Suradnja s drugim JLS i turističkim subjektima u regiji		

Tablica: SWOT analiza
Izvor: Općina Kneževi Vinogradi

4.5. ANALIZA DIONIKA

U svome radu, Općina mora definirati potencijalne interesne skupine koje bi mogli utjecati na ostvarenje projekata. Ukoliko projekt ima pozitivan utjecaj na dionike, oni bi mogli doprinijeti uspješnosti projekata, dok ukoliko projekt negativno utječe na dionike, oni bi mogli ugroziti njegovu realizaciju. Zbog toga se provodi analiza dionika tijekom koje se dionici svrstavaju u kategorije po važnosti i utjecaju na projekt. Budući da analiza dionika ovisi o specifičnosti projekata, u nastavku su navedene najvažniji opći dionici čiji utjecaj bi mogao izravno doprinositi uspjehu rada općine.

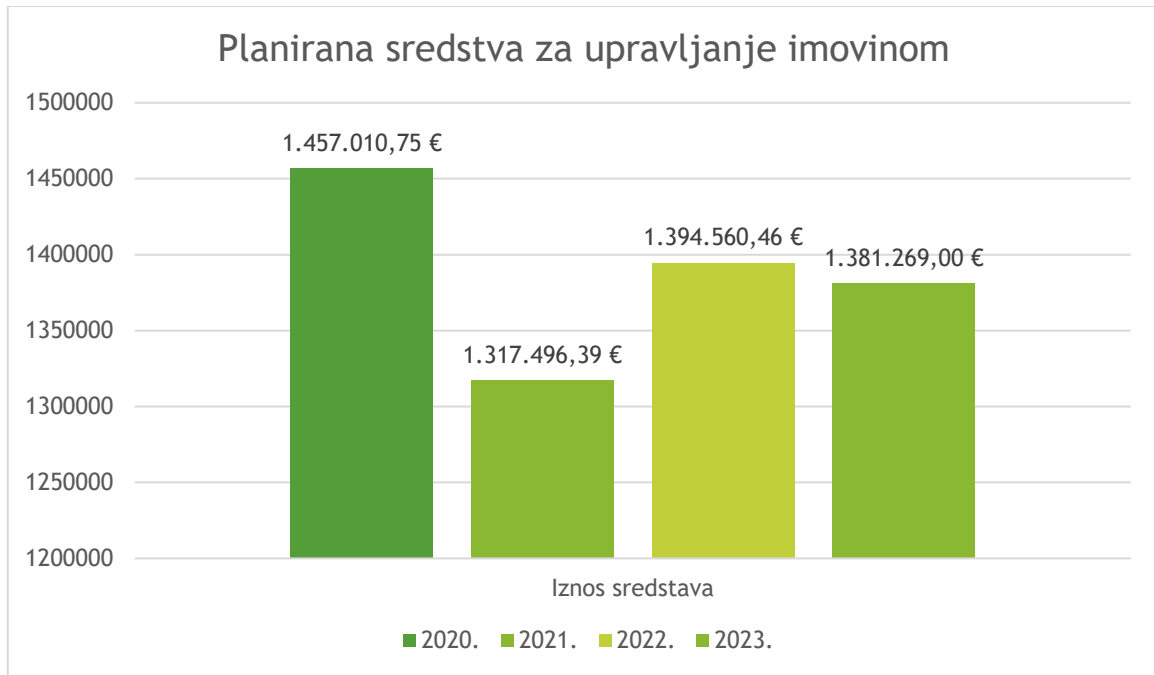
		Utjecaj dionika	
		Jak utjecaj	Slab utjecaj
Važnost dionika	Jako važno	Vlada Republike Hrvatske Državna geodetska uprava Područni ured za katastar Osijek Ministarstvo pravosuđa i uprave Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja Ministarstvo poljoprivrede Ministarstvo turizma i sporta Ministarstvo financija Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine Osječko-baranjska županija Grad Osijek Lokalno stanovništvo	Susjedne općine i gradovi: Općine Draž, Popovac, Čeminac i Bilje te Grad Beli Manastir
	Slabo važno	Gospodarski subjekti	Druge općine i gradovi unutar županije Republika Mađarska i Srbija

Tablica: Analiza dionika
Izvor: Općina Kneževi Vinogradi

5. ANALIZA STANJA IMOVINE

5.1. SREDSTVA ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM

Općina Kneževi Vinogradi donosi godišnji Plan upravljanja imovinom u kojemu su predviđena sredstva za upravljanje imovinom, kao i stavke od kojih se sastoje. Sredstva su u prosjeku godišnje nešto manje od 1,4 milijuna eura od kojih najveći dio se predviđa za relativno veće infrastrukturne projekte. Za kategoriju troškova održavanja postojeće imovine koja uključuje režijske troškove, manje popravke, premije osiguranja i slično Općina u prosjeku izdvaja oko 10% ukupnih sredstava namijenjenih za upravljanje imovinom. Ostatom sredstava uglavnom se unaprjeđuje i nadograđuje postojeća infrastruktura poput uređenja i nadogradnja sportskih objekata i terena ili rekonstrukcije i dogradnje domova kulture i drugih objekata. Više od 50% godišnjih sredstava namijenjenih za upravljanje imovinom odnosi se na jedan veći infrastrukturni projekt poput ulaganja u poslovno-poduzetničku i rekreativnu zonu Kneževi Vinogradi, izgradnju nove upravne zgrade Općine ili Interpretacijskog etno-centra Karanac. Izvori financiranja su uglavnom sredstva proračuna Općine, europski fondovi, programi ministarstava, kao i partnerstva sa drugim subjektima poput Hrvatskog nogometnog saveza.



Graf: Planirana sredstva namijenjena za upravljanje imovinom Općine Kneževi Vinogradi,

Izvor: Plan upravljanja imovinom Općine Kneževi Vinogradi
2020., 2021., 2022., 2023.

6. CILJEVI UPRAVLJANJA IMOVINOM

Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske strateški cilj je dugoročni, odnosno srednjoročni cilj kojim se izravno doprinosi ostvarenju razvojnog smjera jedne jedinice lokalne samouprave. 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 Kneževi Vinogradi kroz jedan dugoročni ključni strateški cilj:

Održivo, ekonomično i transparentno upravljati i raspolagati imovinom u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi

Pri upravljanju imovinom jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osim o postojećem normativnom okviru trebaju voditi računa i o europskim i svjetskim trendovima. Upravljanje imovinom treba biti temeljeno na dostupnim najnovijim tehnologijama i metodama. Općine pravilnim usmjeravanjem vlastitih resursa pospješuju učinkovitost upravljanja imovinom, pri tome vodeći računa o održivom korištenju prirodnih resursa i očuvanju kulturne baštine. Kontroliranim korištenjem imovine omogućuje se ostvarivanje gospodarskog razvoja i očuvanja kulturne i prirodne baštine za buduće generacije.

Općine u svome vlasništvu imaju znatan broj različitih oblika imovine. Ta imovina uglavnom ima funkciju, pogotovo ona koja je prema određenim parametrima poželjna na tržištu ili potrebna jedinicama lokalne samouprave, no ponekad općine u svom portfelju imaju imovinu koja se ne koristi, koja predstavlja izvor troškova. Ukoliko se ne vodi registar imovine, općine pri donošenju odluka mogu zakomplicirati projekte ili njihovu uspješnu provedbu dovesti u pitanje.

Učinkovito upravljanje imovinom doprinosi razvoju različitih sektora gospodarstva, poboljšanju života stanovništva općine kao i njezinih posjetitelja. Upravljanje imovinom uključuje i donošenje odluke o načinu uporabe imovine, što uključuje i uporabu imovinu s ciljem ostvarenja ekonomske koristi, no i društvene koristi. Nije nužno da sva imovina koja se stavlja u uporabu ostvaruje prihode, ona može biti stavljena i uporabu kako bi se zadovoljile druge potrebe stanovništva i Općine.

Kako bi se doprinijelo učinkovitom upravljanju imovinom, jedinice lokalne samouprave trebaju uspostaviti osnovne uvjete, kao i okvir upravljanja imovinom:

- Uspostaviti i redovito ažurirati registar imovine,
- Klasificirati imovinu,
- Organizirati odjel upravljanja imovinom ,
- Pratiti i upravljati troškovima i rezultatima.

Uspostavom kvalitetnog okvira upravljanja imovinom, osim što se povećava razina učinkovitosti upravljanja imovinom i transparentnost postupka, uspostavlja se i mehanizam nadzora i kontrole kojim se sprječava zloraba imovine.

S obzirom na kompleksnost procesa upravljanja imovinom potrebno je definiranje glavnih strateških ciljeva jedinica lokalne samouprave kao i aktivnosti kroz koje će se oni ostvariti. Definiranjem strateških ciljeva cjelokupni proces uspravljanja imovinom usmjerava se prema željenom ishodu stavljanja u funkciju nekorištene imovine, smanjenju rashoda, povećanju prihoda, te gospodarskom rastu.

1. Uspostava registra imovine kao sveobuhvatne, cjelovite, metodološki standardizirane i kontinuirano ažurirane evidencije imovine Općine,
2. Učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom Općine povećanjem prihoda i smanjenjem troškova imovine.

6.1. POSEBNI CILJEVI

U razdoblju od 2024. do 2028. godine određuju se sljedeći posebni ciljevi:

- ✓ učinkovito upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi
- ✓ učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima
- ✓ vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojavnih oblika imovine kojom upravlja Općina Kneževi Vinogradi
- ✓ 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 i pokretninama u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi

Nekretnine u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi 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 Kneževi Vinogradi mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

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

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Učinkovito upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi	Odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi moraju se temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku	Optimalno i održivo upravljanje imovinom s ciljem smanjenja troškova te povećanja prihoda	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Kneževi Vinogradi
	Aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama odvijati sukladno važećim zakonima i usmjeriti tome da doprinose najboljim rezultatima		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Posebni cilj: Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima

Trgovačka društva u kojima Općina Kneževi Vinogradi 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 Kneževi Vinogradi. 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.

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima	Vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina ima vlasnički udio	Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Kneževi Vinogradi
	Prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

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

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

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

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Kneževi Vinogradi	Funkcionalna uspostava evidencija općinske imovine	Učinkovitost i transparentnost u upravljanju imovinom	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Kneževi Vinogradi
	Konstantno ažuriranje postojećeg registra imovine		
	Digitalizacija dokumentacije o nekretninama	Bolji nadzor nad stanjem imovine	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

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

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

Potrebno je nastaviti s aktivnostima sređivanja zemljišnoknjižnog stanja, voditi brigu o interesima Općine Kneževi Vinogradi kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije te težiti da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost.

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i	Provoditi aktivnosti sređivanja zemljišnoknjižnog stanja nekretnina	Učinkovito upravljanje nekretninama na temelju uređenih	Jačanje konkurentnosti gospodarstva

funkcionalno-tržišne sposobnosti	Voditi brigu o interesima Općine Kneževi Vinogradi kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije	imovinskopravnih odnosa	Općine Kneževi Vinogradi
	Aktivacija što većeg broja nekretnina		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

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

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

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

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

Posebni cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
--	--	--	--

STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE KNEŽEVI VINOGRADI

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

6.2. REGISTAR IMOVINE

Registar imovine služi kao temeljna podloga pri donošenju odluka u upravljanju imovinom. Nepotpun registar koji se ne ažurira redovito može negativno utjecati na uporabu imovine općine. Uspostavom registra pospješuje se evidentiranje imovine, te se tako potencijalno neiskorištena i zanemarena imovina stavlja u funkciju. Registar sa neispravnim podacima može uzrokovati visoki oportunitetni trošak kao i neadekvatnu uporabu imovine općine.

Važno je sistematizirati informacije koje registar imovine mora sadržavati kako ne bi bio preopširan sa suvišnim i nepotrebnim informacijama koje bi dovele do kompleksnosti registra kao i neefikasnog upravljanja podacima u njemu. Registar imovine mora dati uvid u osnovna obilježja imovine, prvenstveno fizičko stanje imovine, stanje vlasništva, financijske podatke i ekonomski potencijal imovine.



Kako bi registar imovine bio potpun sa ispravnim najnovijim podacima potrebno je redovno provođenje aktivnosti koje tome doprinose:

- **Ažuriranje registra imovine** - s obzirom da se portfelj imovine konstantno mijenja, stječe se vlasništvo nad novom imovinom, dio imovine se prodaje, mijenjaju se uvjeti najma i dr. potrebno je redovito ažuriranje registra imovine kako bi informacije u njemu bile ponajprije točne, ali i kako bi se pravodobno odgovorilo na sve promjene imovine. Takvim sistematiziranim sustavom općine pospješuju iskorištavanje potencijala imovine te sprječavaju moguće gubitke ili povećanje troškova. S obzirom na kompleksnost portfelja imovine općine u kojemu postoji više kategorija imovine sa značajnim brojem stavki koje se razlikuju po svojim obilježjima važno je vođenje registra imovine u digitalnom obliku, jer na taj način se smanjuje mogućnost pogrešaka, pospješuje obrada podataka, izrada izvještaja te doprinosi javnom i transparentnom vođenju evidencije imovine.
- **Izvještavanje** - redovito izvještavanje o financijskim rezultatima imovine te pratiti promjene i trendove u kretanjima rezultata kako bi se pravodobno odgovorilo na moguće troškove te maksimalizirali prihodi. Kao najvažniji podatci, uglavnom se promatraju prihodi i troškovi, stoga je potrebno promatrati godišnje rezultate po jedinici imovine kao i cijeloj kategoriji.
- **Procjena vrijednosti imovine** - prilikom donošenja odluka o imovini važno je znati vrijednost imovine. Procjena vrijednosti imovine multidisciplinarni je postupak tržišnog vrednovanja prema zadacima naručitelja, koji provode stalni sudski vještaci za procjenu nekretnina i stalni sudski procjenitelj. S obzirom na cijenu procijene vrijednosti kao i činjenicu kako nije potrebna procjena vrijednosti cjelokupnog portfelja imovine, postupak je potrebno provesti za onu imovinu koju se namjerava prodati. Ukoliko se jedinice lokalne samouprave odluče na prodaju imovine, potrebno je napraviti i sveobuhvatnu analizu vrijednosti imovine, jer osim ekonomske vrijednosti, potrebno je

voditi računa i o drugim oblicima vrijednosti koju predmetna imovina predstavlja za stanovnike općine. S obzirom da je u procesu upravljanja imovinom jedna od osnovnih zadaća i očuvanje imovine za buduće generacije, prodaja bi trebala isključivati sve društveno i kulturno značajne oblike imovine.

6.3. ANALIZA REGISTRA IMOVINE OPĆINE KNEŽEVI VINOGRADI

Jedinice imovine Općine Kneževi Vinogradi klasificirani su na sljedeći način:

ŠIFRA	NAZIV	OPIS / KOMENTAR
0101	Stanovi sa zaštićenom najamninom	7 stambenih jedinica koje se ne koriste za funkcije JLS, nego za ostvarivanje prihoda. Jedna jedinica se koristi za neobavezne funkcije JLS
0102	Stanovi sa slobodnom najamninom	10 stambenih jedinica koje se ne koriste za funkcije JLS, nego za ostvarivanje prihoda
0104	Kuće	17 stambenih jedinica koje se ne koriste za funkcije JLS, nego za ostvarivanje prihoda
0201	Poslovni prostori za potrebe Općine	12 poslovnih prostora koji se koriste za ispunjavanje obaveznih funkcija JLS te 2 koja se koriste za neobavezne funkcije JLS
0202	Poslovni prostori u zakupi	11 poslovnih prostora koji se ne koriste za ispunjavanje funkcija JLS, nego za ostvarivanje prihoda te 1 koji se koristi za neobavezne funkcije JLS, kulturne u ovom slučaju
0203	Poslovni prostori koji koriste udruge	Ukupno 23 jedinice koje se nalaze u svim naseljima i koje se koriste za neobavezne funkcije JLS-a, npr: kulturne, društvene i sportske funkcije
0204	Domovi kulture	9 jedinica koje se koriste za neobavezne funkcije JLS, (kulturne, društvene i sportske funkcije i slične).
0205	Garaže i spremišta	3 jedinice koriste se za ispunjavanje obaveznih funkcija JLS

STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE KNEŽEVI VINOGRADI

0206	Poslovni prostori od posebnog značaja za Općinu	5 jedinica koje se koriste za ispunjavanje obaveznih funkcija JLS (DVD domovi), jedna jedinica koja se koristi za neobavezne funkcije JLS i jedna jedinica koja se ne koristi za funkcije JLS
0301	Poljoprivredno zemljište	24 jedinice koje se ne koriste za funkcije JLS, nego se radi o imovini za ostvarivanje prihoda ili je višak imovine
0302	Neizgrađeno građevinsko zemljište	20 jedinica - 18 se ne koriste za funkcije JLS, 2 se koriste
0303	Šumsko zemljište	4 šume koje se ne koriste za funkcije JLS, (imovina za ostvarivanje prihoda ili višak imovine)
0401	Izgrađeno građevinsko zemljište u Poslovnoj zoni	1 jedinica - Reciklažno dvorište
0402	Neizgrađeno građevinsko zemljište u Poslovnoj zoni	26 jedinica koje se ne koriste za funkcije JLS (imovina za ostvarivanje prihoda ili višak imovine)
05	Vrtić	3 jedinice (jaslice, dječji vrtić, igralište) koje se koriste za neobavezne funkcije JLS (odgojno-obrazovna, društvena)
0601	Otvoreni tereni	23 jedinice koje se koriste za neobavezne funkcije JLS (društvene i sportske)
0602	Športsko-rekreacioni centar	10 jedinica u sklopu SRC Kneževi Park koje se koristi za neobavezne funkcije JLS (kulturne, društvene i sportske)
0701	Objekti kulture	6 jedinica koje se koriste za neobavezne funkcije JLS (kulturne, društvene)
0702	Spomenici	9 jedinica (spomenici)
0801	Groblja	18 groblja na području općine
0802	Mrtvačnice	8 jedinica koje se koriste za ispunjavanje obaveznih funkcija JLS
0901	Ulice i trgovi	3 trga koja se koriste za ispunjavanje obaveznih funkcija JLS
0902	Javne zelene površine	26 jedinica koje se koriste za ispunjavanje obaveznih funkcija JLS
0903	Dječja igrališta	15 dječjih igrališta na području općine
0904	Parkirališta	25 jedinica – parkirališta koja se koriste za neobavezne funkcije JLS i djelomično za obavezne

STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE KNEŽEVI VINOGRADI

0905	Odmorište za bicikle	Odmorište za bicikle Kneževi Vinogradi (ribnjak) i servisna stanica za popravak bicikla
0906	Javne površine za korištenje	5 javnih površina - imovina koja se ne koristi za funkcije JLS
0907	Tržnica	1 jedinica - Zelena tržnica
0908	Nogostupi i prolazi	27 jedinica - Imovina se koristi za ispunjavanje obaveznih funkcija JLS
0909	Zeleni otoci	16 zelenih otoka na području općine - Imovina koja se koristi za ispunjavanje obaveznih funkcija JLS
0910	Ribnjaci	Ribnjak Kneževi Vinogradi i ribnjak u Kotlini
0911	Ostale javne površine	Dvorište doma kulture u Kotlini i zemljište za postavljanje reklamnog panoa u Zmajevcu
1001	Državne ceste	D212 - Glavna Kneževi Vinogradi, D212 - Maršala Tita Suza, D212 - Maršala Tita Zmajevac, D7 - Ciglana Karanac
1002	Županijske ceste	12 jedinica - ceste
1003	Nerazvrstane ceste	265 jedinica - nerazvrstane ceste
1101	Javna rasvjeta	11 jedinica
1102	Vodoopskrba mreža i odvodnja	Vodocrpilište Prosine i filteri za oborinsku odvodnju u Poslovnoj zoni
12	Trgovačka društva i ustanove	TD Kneževi Parkovi d.o.o., TD Baranjski Vodovod, TD Baranjska Čistoća, TD Poduzetnički Centar

6.4. UČINKOVITO UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE IMOVINOM

Općina Kneževi Vinogradi redovno donosi godišnji Plan upravljanja imovinom, u kojemu su navedene aktivnosti kojima će se doprinijeti učinkovitim upravljanju imovinom:

- nastaviti rad na ažuriranju evidencije imovine - detektiranju novih jedinica,
- nastaviti usklađivanje podataka katastra i zemljišnih knjiga,

- ažurirati registar nekretnina, te nadopunjavati isti s svim poznatim podacima,
- izvršiti objavu popisa nekretnina u vlasništvu Općine na web stranici,
- za sve nekretnine na kojima postoji upisano suvlasništvo, ukoliko je to moguće, provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- žurno rješavati imovinskoppravne odnose na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata,
- stjecati vlasništvo nad nekretninama namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture.

U planu je navedeno kako će Općina nastaviti brigu o poslovnim prostorima, njihovom održavanju kao i ispunjavanju obveza najmoprimca. Slobodne poslovne prostore nastojat će se dati u zakup, dok oni koji već jesu zakupljeni ponudit će se u daljnji zakup. Nekorištena i neupotrebljiva građevinska zemljišta prodati će se ili, ovisno o mogućnostima, ponuditi u najam kao poljoprivredna.

O imovini u svom vlasništvu, Općina treba voditi brigu, jer održavanjem imovine, njezinom energetsom obnovom kao i investicijama u nju doprinosi se smanjenju troškova, povećanju prihoda i drugih oblika koristi od imovine. Takva ulaganja doprinose i povećanju njezine vrijednosti prilikom prodaje imovine.

Kroz prodaju imovine koja nema potencijal najma Općina dolazi do jednokratnog prihoda. Kada se govori o zapuštenoj imovini, za koju su potrebna ulaganja koja za Općinu nisu prihvatljiva, sa novim vlasnikom imovina, ovisno o svojoj namjeni, može dobiti novu funkciju. Osim navedenog, prodajom imovine koja nema funkciju i nije u planu uporabe, Općini se smanjuju troškovi održavanja.

Općina u svome vlasništvu ima objekte koji trenutno ne zadovoljavaju uvjete potrebne za iznajmljivanje. Ukoliko za takve oblike imovine postoji interes za najmom ili zakupom, potrebno je uređenje imovine uz provedenu

analizu troškova i koristi kako bi se pokazao cjelokupan pozitivan i negativan utjecaj projekta u financijskom, društvenom, gospodarskom te ekološkom smislu.

7. ZAKLJUČAK

Ovaj dugoročni akt izrađen je u svrhu postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva Općine Kneževi Vinogradi te sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad svih stanovnika ovog područja.

Imovinu kojom raspolaže Općine Kneževi Vinogradi karakterizira raznolikost vrsta i oblika te posebno izraziti 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 te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Važno je istaknuti da općinsko vlasništvo osigurava kontrolu nad prirodnom, kulturnom i drugom baštinom, trgovačkim društvima od posebnog interesa, nekretninama od investicijskog značaja, kao i drugim pojavnim oblicima imovine, odnosno resursima u vlasništvu Općine te kako je Strategija upravljanja imovinom za razdoblje 2021.-2027. usmjerena ka sustavnom, razvidnom, optimalnom i dugoročno održivom upravljanju imovinom, temeljenom na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.