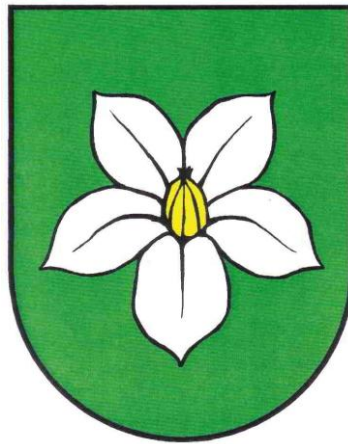


**REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
OPĆINA HERCEGOVAC**



**Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom
u vlasništvu Općine Hercegovac
za razdoblje od 2026. do 2030. godine**

KLASA: 406-03/25-01/06
URBROJ: 2103-9-02/1-24-1
Hercegovac, 19. prosinac 2025. godine

SADRŽAJ

1. UVOD

1.1. Općenito o Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Hercegovac

1.2. Opći podaci Općine Hercegovac

2. VAŽEĆI PROPISI I AKTI U VEZI UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA

2.1. Zakoni i drugi propisi

2.2. Opći akti Općine Hercegovac

3. OBLICI IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE HERCEGOVAC

3.1. Nekretnine u vlasništvu Općine Hercegovac

3.1.1. Zemljišta

3.1.2. Poslovni prostori u vlasništvu Općine Hercegovac

3.1.3. Komunalna infrastruktura u vlasništvu Općine Hercegovac

3.2. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima

3.3. Ostala imovina

4. STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE HERCEGOVAC

5. ZAKLJUČAK

6. POPIS PRILOGA

1. UVOD

1.1. *Općenito o Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Hercegovac*

Strategija upravljanja imovinom Općine Hercegovac za razdoblje od 2026. do 2030. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se radi planiranja i usmjeravanja djelovanja Općine Hercegovac u području upravljanja imovinom.

Prilikom izrade i donošenja ove Strategije, primjenjuju se odgovarajuća pravila upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Strategija se temelji na relevantnim zakonodavnim i strateškim dokumentima, uključujući Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23), kao i Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. („Narodne novine“, broj 96/19), s ciljem primjene odgovarajućih načela i praksi i na lokalnoj razini.

Cilj ove Strategije je dugoročno osigurati održivo, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Hercegovac. Održivost je važna za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Istodobno, cilj je osigurati da imovina Općine Hercegovac bude u službi gospodarskog rasta.

Upravljanje imovinom Općine Hercegovac podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast. Vlasništvo Općine Hercegovac osigurava kontrolu nad imovinom i prihodima koji se mogu koristiti za opće dobro i važan je instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva.

Učinkovito upravljanje imovinom Općine Hercegovac potiče razvoj gospodarstva i značajno je za njegovu stabilnost, a istodobno doprinosi boljoj kvaliteti života svojih građana. Upravljanje imovinom uključuje brigu i aktivnosti za sve oblike imovine kojima Općina Hercegovac raspolaže.

Pojedini pojmovi u smislu ove Strategije, a sukladno odredbama Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske imaju sljedeće značenje:

- *upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Hercegovac* podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Općina Hercegovac optimalno i održivo upravlja svojom imovinom u svrhu ostvarivanja svojega organizacijskog strateškog plana;
- *upravljanje nekretninama* podrazumijeva stjecanje nekretnina, raspolaganje nekretninama i ostvarivanje svih drugih vlasničkih prava sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava;
- *raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Hercegovac* podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava;
- *korištenje imovine u vlasništvu Općine Hercegovac* podrazumijeva uporabu i ubiranje plodova ili koristi koje općinska imovina daje, bez otuđenja ili opterećenja.

U upravljanju nekretninama i ostalom imovinom Općina Hercegovac postupa kao dobar gospodar, što prije svega obuhvaća izradu popisa svih nekretnina u njegovom vlasništvu i njihovom procijenjenom vrijednosti kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu i sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina i ostale imovine, radi što učinkovitijeg korištenja. Imovinom u vlasništvu Općine Hercegovac mora se odgovorno i učinkovito upravljati i raspolagati jer predstavlja kapital koji je potrebno staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije.

Upravljanje općinskom imovinom mora se temeljiti na osnovnim načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti:

- *načelo javnosti* upravljanja općinskom imovinom osigurava se propisivanjem pravila i kriterija upravljanja i raspolaganja imovinom u svim aktima Općine Hercegovac koje tijela Općine donose u svezi s njihovim upravljanjem i raspolaganjem te njihovom

javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja i raspolaganja, redovitim upoznavanjem javnosti sa aktivnostima tijela koja upravljaju i raspolažu općinskom imovinom, javnom objavom najvažnijih odluka vezanim za upravljanje i raspolaganje i vođenjem registra općinske imovine;

- *načelo predvidljivosti* osigurava da raspolaganje imovinom u istim ili sličnim slučajevima bude obuhvaćeno jednakim, predvidljivim postupanjem;
- *načelo učinkovitosti* osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje općinskom imovinom radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva određenih Strategijom kao javni interes;
- *načelo odgovornosti* osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i mjerama protiv nositelja funkcija koji se ne pridržavaju odredaba propisa.

1.2. Opći podaci Općine Hercegovac

Općina Hercegovac jedinica je lokalne samouprave a područje na kojem se prostire utvrđeno je Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. U sastavu Općine Hercegovac su sljedeća naselja: Hercegovac, Velika Trnava, Ladislav, Palešnik i Ilovski Klokočevac.

Općina Hercegovac u samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju prava građana, 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 unapređenje prirodnog okoliša, protupožarnu zaštitu i civilnu zaštitu, promet na svom području te ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine ustrojen je jedinstveni upravni odjel koji u okviru svoga djelokruga neposredno izvršava i nadzire provođenje zakona i općih i pojedinačnih akata tijela Općine, rješava u upravnim stvarima te poduzima propisane mjere.

Statut Općine Hercegovac detaljnije uređuje samoupravni djelokrug Općine, njezino ustrojstvo, ovlasti i način rada tijela, način obavljanja poslova, oblike neposrednog sudjelovanja građana u odlučivanju, ustrojstvo i rad javnih službi, suradnju s drugim jedinicama lokalne i područne samouprave, te druga pitanja od važnosti za ostvarivanje prava i obveza Općine. Planiranje, usvajanje i korištenje sredstava općinskog proračuna odvija se u skladu sa zakonskim propisima. Prihodi i rashodi općine su uravnoteženi.

Općina Hercegovac smještena je u zapadnom dijelu Bjelovarsko-bilogorske županije na istočnim padinama Moslavačke gore. Prema prirodno-geografskoj regionalizaciji Hrvatske ovaj prostor pripada Panonskoj megaregiji, makroregiji Zavale sjeverozapadne Hrvatske. Općina Hercegovac prostire se na površini od 50,60 km².

Područje Općine Hercegovac graniči na zapadu s Općinom Velika Trnovitica, na sjeveru s Općinom Veliki Grđevac, na istoku s Gradom Grubišnim Poljem, na jugu s Gradom Garešnicom te na jugoistoku s Općinom Končanica te se nalazi na važnom prometnom koridoru, uz državnu cestu D-45.

Grafikon 1: Stanovništvo na području Općine Hercegovac



Izvor: Popis stanovništva 2001., Popis stanovništva 2011, Popis stanovništva 2021., Državni zavod za statistiku

2. VAŽEĆI PROPISI I AKTI U VEZI UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA

U vezi s nekretninama u primjeni je više zakonskih i podzakonskih propisa. Općina Hercegovac je u poziciji imatelja vlastite imovine koja pritom ulazi i u sustav državne imovine pa je bitno pri upravljanju nekretninama uzeti u obzir i propise koji se odnose na državnu imovinu. Stoga navodimo najznačajnije propise koji uređuju stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretninama u vlasništvu Općine.

2.1. Zakoni i drugi propisi

U vezi s nekretninama u primjeni je više zakonskih i podzakonskih propisa. Grad Mursko Središće je u poziciji imatelja vlastite imovine kojom se upravlja u skladu sa sustavom državne imovine pa je bitno pri upravljanju nekretninama uzeti u obzir i propise koji se odnose na državnu imovinu. Najznačajniji propisi koji uređuju stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretnina su sljedeći:

- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17-ispravak pročišćenog teksta),
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19, 128/22, 155/23, 127/24),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23),
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20-izmjena),
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96,

- 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02),
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23),
 - Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
 - Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 145/24)
 - Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine” broj 112/18, 39/22, 152/24),
 - Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine” broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24),
 - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/15)
 - Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine” broj 74/14, 69/17, 98/19),
 - Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine” broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 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, 145/24),
 - Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 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, 04/23, 133/23),
 - 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 imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine” broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19)
 - Zakon o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23-izmjene, 136/24-izmjene)
 - Zakon o proračunu („Narodne novine” broj 144/21)
 - Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine” broj 111/18, 83/23)
 - Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18)
 - Uredba o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 3/20)
 - Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“ broj 122/14, 98/19)
 - Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine” broj 121/13, 61/18, 63/19)
 - Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“ broj 37/22)
 - Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu („Narodne novine” broj 158/23, 154/24)

2.2. Opći akti Općine Hercegovac

Osim mnogobrojnih zakonskih i podzakonskih propisa, područje upravljanja i raspolaganja imovinom uređuje i niz općih akata Općine Hercegovac od kojih su najvažniji:

- Statut Općine Hercegovac (Službeni glasnik Općine Hercegovac, broj 1/21),
- Odluka o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja imovinom u vlasništvu Općine Hercegovac (Službeni glasnik, broj 1/16, 5/18 i 4/19),
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora na području Općine Hercegovac (Službeni glasnik Općine Hercegovac, br. 1/24),
- drugi interni akti i pojedinačne odluke Općine Hercegovac vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom koji se objavljuju u službenom glasilu i mrežnim stranicama.

3. OBLICI IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE HERCEGOVAC

Imovina Općine Hercegovac obuhvaća:

1. Nekretnine čiji je vlasnik Općina Hercegovac:
 - zemljišta u vlasništvu Općine Hercegovac,
 - poslovni prostori u vlasništvu Općine Hercegovac,
 - nerazvrstane ceste u neotuđivom vlasništvu Općine Hercegovac,
 - komunalna infrastruktura u vlasništvu Općine Hercegovac.
2. Poslovne udjele u trgovačkim društvima
3. Ostala imovina

3.1. Nekretnine u vlasništvu Općine Hercegovac

3.1.1. Zemljišta

Od nekretnina u vlasništvu Općine Hercegovac najvažniju ulogu imaju građevinska zemljišta. Građevinsko zemljište je definirano kao „zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene“. Građevinsko zemljište u vlasništvu Općine predstavlja veliki potencijal za buduće investitore. Stoga je nužno ono zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju urediti i učiniti sposobnim za gradnju te dalje s istim raspolagati sukladno odredbama važećih zakona.

Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća:

- prikupljanje tehničke dokumentacije, rješavanje imovinsko pravnih odnosa i ishođenje dozvola potrebnih za provedbu radova na uređenju građevinskih zemljišta,
- osiguranje sredstava za uređenje građevinskog zemljišta u proračunu,
- građenje odnosno rekonstrukciju komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu,
- sanaciju terena u naselju (odvodnjavanje, izravnavanje, osiguranje zemljišta i sl.),
- iniciranje i organizaciju suradnje s pravnim osobama s javnim ovlastima i drugim subjektima u čijem je djelokrugu, prema posebnim zakonima, građenje građevina prometne, elektroopskrbne i telekomunikacijske infrastrukture te zdravstvenih, obrazovnih, upravnih i drugih javnih građevina potrebnih za život i rad u jedinici lokalne samouprave.

Krajnji cilj uređenja građevinskih zemljišta jest djelovanje sukladno dokumentima prostornog uređenja, odnosno izgradnja, a kao posljedica izgradnje poticanje naseljavanja te podizanje kvalitete života i rada na području Općine.

Ono zemljište koje je u vlasništvu Općine, a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište, mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju do privođenja istog namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja. Da bi se taj cilj ostvarilo, a po iskazanom interesu zainteresiranih subjekata, za zemljišta je potrebno raspisivati javne pozive i ista davati u zakup za poljoprivrednu obradu. Prilikom raspolaganja poljoprivrednim zemljištem, Općina se mora pridržavati odredbi Zakona o poljoprivrednom zemljištu na način kako je određeno za raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske.

Sređenost i usklađenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja osnova je za daljnja raspolaganja nekretninama. Tek po ishodu „čistog vlasničkog papira“ tijela ovlaštena za raspolaganje nekretninama istima mogu raspolagati i na koncu upravljati pažnjom dobrog domaćina.

3.1.2. Poslovni prostori u vlasništvu Općine Hercegovac

Općina raspolaže sa poslovnim prostorima od kojih je dio dan u zakup poslovnim subjektima javnim natječajem i uz obvezu podmirenja zakupnine, dok su ostali prostori dani na korištenje udrugama sa sjedištem na području Općine, ustanovama od posebnog interesa za Općinu, uz plaćanje naknade za korištenje. Većina poslovnih prostora je uređena i u njih se ulaže sukladno potrebama i mogućnostima Općine. Oni poslovni prostori koji trenutno nisu u adekvatnom stanju za iznajmljivanje, uređivati će se sukladno europskim i državnim sredstvima dobivenim za obnovu prostora te u skladu sa vlastitim proračunskim sredstvima.

3.1.4. Komunalna infrastruktura u vlasništvu Općine Hercegovac

Komunalna infrastruktura je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu odnosno suvlasništvu jedinice lokalne samouprave i/ili osobe koja obavlja komunalnu djelatnost. Komunalna infrastruktura može biti u pravnom prometu isključivo između jedinica lokalne samouprave i pravnih osoba koje obavljaju komunalne djelatnosti te druge osobe na toj infrastrukturi ne mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja sukladno odluci predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave.

Komunalnu infrastrukturu na području Općine Hercegovac čine nerazvrstane ceste, javne prometne površine, javne zelene površine, javna rasvjeta, groblja i mrtvačnice.

Građenje i održavanje komunalne infrastrukture obveza je jedinica lokalne samouprave odnosno osoba na koje je ta obveza prenesena u skladu s Zakonom o komunalnom gospodarstvu ili posebnim zakonom

3.3. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima

Općina Hercegovac sudjeluje u vlasničkoj strukturi trgovačkog društva:

- Komunalac d.o.o., Garešnica – 15,70 % udjela u vlasništvu,
- Krugoval 93,1 Mhz d.o.o. Garešnica – 15,50 % udjela u vlasništvu
- Vodne usluge Bjelovar d.o.o. – 0,26% udjela u vlasništvu.

3.4. Ostala imovina

Ostalu imovinu čine:

- nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
- materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- sitan inventar
- nefinancijska imovina u pripremi,
- novac u blagajni i banci,
- potraživanja:
 - potraživanja za poreze:
 - porez na potrošnju
 - porez na korištenje javnih površina
 - porez na promet nekretninama
 - potraživanja za prihode od imovine:
 - za prodaju stanova
 - za zakup javne površine
 - za zakup poslovnog prostora
 - za spomeničku rentu

- za koncesije
- potraživanja za komunalne doprinose i naknade
 - komunalni doprinos
 - komunalna naknada stambeni prostor
 - komunalna naknada za poslovni prostor
- vodni doprinos
- šumski doprinos
- potraživanja od prodaje građevinskih zemljišta
- potraživanja od prodaje građevinskih objekata
- potraživanja za naknade koje se refundiraju
- zajmovi,
- udjeli u glavnici,
- obveze.

Sva se imovina upisuje u odgovarajuće knjige osnovnih sredstava i sitnog inventara po kontima i amortizacijskim grupama sa naznačenom nabavnom i knjižnom vrijednosti. Jednom godišnje i to krajem godine radi se inventura imovine i usklađuju se vrijednosti.

4. STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM OPĆINE HERCEGOVAC

Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Hercegovac za razdoblje od 2026. do 2030. godine donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika.

Prilog Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Hercegovac je Registar imovine koji je potrebno ažurno voditi.

Vlasništvo općine važan je instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva vezanih za regionalnu prometnu, kulturnu i zdravstvenu politiku, kao i za druge razvojne politike Općine. Učinkovito upravljanje imovinom Općine Hercegovac trebalo bi poticati razvoj gospodarstva i važno je za njegovu stabilnost, a istodobno pridonosi boljoj kvaliteti života svih građana općine.

Učinkovito upravljanje nekretninama Općine Hercegovac treba pridonijeti što boljoj iskorištenosti imovine kao i kvalitetnijem upravljanju. Sveobuhvatna analiza i procjena tržišne vrijednosti svih nekretnina Općine Hercegovac uvjet je za izradu snimke i ocjene realnog stanja i vrijednosti tog dijela imovine Općine Hercegovac.

Općina Hercegovac je i nadalje vlasnik svojih nekretnina i upravlja i raspolaže tim nekretninama, uvažavajući i odredbe Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. U upravljanju nekretninama Općina Hercegovac treba postupati kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njenom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i određenom tržišnom vrijednosti, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu Hercegovac i strategiju razvoja Općine Hercegovac, sagledavanje troškova i 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 Hercegovac koristiti za vlastite potrebe ili davati na korištenje drugima i na ostale nekretnine kojima će Općina Hercegovac raspolagati prema smjernicama iz Strategije.

Općina Hercegovac ima jako mali ljudski resurs u samoj Upravi Općine te nije u mogućnosti odvojiti poseban Upravni odjel koji bi se bavio ciljano upravljanjem i raspolaganjem imovine u vlasništvu Općine.

U razdoblju od 2026. do 2030. godine određuju se sljedeći prioritetni ciljevi:

1. konstantno ažuriranje uspostavljene baze nekretnina, na način da se mora voditi računa da se u nju upisuju sve nekretnine na kojima je Općina stekla pravo vlasništva (kupnjom, ostavinom, darovanjem) ili koje više nisu u općinskom vlasništvu
2. redovito ažuriranje sve ostale imovine (pokretna i ostala imovina) u za to predviđenim inventurnim popisima i usklađivanje sa knjigovodstvenim evidencijama,
3. poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime dalje upravlja i raspolože sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Općine,
4. poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je u vlasništvu Općine, a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište, održava pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju na način da se sukladno iskazanom interesu isto dodjeljuje u zakup za poljoprivrednu obradu,
5. pokretanje odgovarajućih postupaka vezanih uz rješavanje imovinsko-pravnih odnosa nad nekretninama u društvenom vlasništvu koje se nalaze na području Općine,
6. poduzimanje odgovarajućih koraka za prodaju one imovine za koju postoji interes za kupnju i imovine financijsko neisplative za održavanje,
7. poduzimanje odgovarajućih koraka za kupnju one imovine za koju postoji interes Općine u smislu izgradnje infrastrukturnih objekata i slično,
8. učestalost raspisivanja javnih natječaja za prostore koji su uređeni, a kako bi se isti iznajmili, dali u zakup ili korištenje,
9. provedba postupka dodjele poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata sukladno zakonskim i podzakonskim propisima te izrada temeljite analize dosadašnjih korištenja prostora od strane udruga,
10. konstantno održavanje postojećih poslovnih prostora sukladno pozitivnim zakonskim propisima posebice imajući u vidu podizanje energetske učinkovitosti prostora kako bi se smanjili troškovi održavanja,
11. rješavanje imovinsko pravnih odnosa i postepeno provođenje upisa prava vlasništva Općine na neuknjiženim nekretninama i njihovo evidentiranje u poslovne knjige,
12. sustavno usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru,
13. učestalo i žurno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama potrebnim radi realizacije investicijskih projekata i izgradnje komunalne infrastrukture,
14. provođenje postupaka prisilne naplate protiv svih subjekata koji ne podmiruju uredno svoje obveze prema Općini Hercegovac s bilo koje osnove;
15. učestalo praćenje pravnih propisa i usklađivanje općih akata te njihovo javno objavljivanje na mrežnim stranicama i u Službenom glasniku Općine Hercegovac

5. ZAKLJUČAK

Općina Hercegovac svjesna je nedovoljno iskorištenog resursa Općinske imovine. Krovna razvojna strategija obuhvaća velikim dijelom ovaj resurs te će ista kvalitetnom analizom postojećeg stanja te mogućnosti budućih financiranja pomoći oko definiranja kvalitetnijeg plana upravljanja imovinom na području Općine Hercegovac jer je jedan od glavnih ciljeva strategije staviti imovinu u funkciju.

Temeljni cilj Strategije jest učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Hercegovac prema načelu učinkovitosti dobrog gospodarstva. Postizanje ove misije dugoročni je posao, kojeg Općina Hercegovac mora ostvariti u interakciji sa građanima i omogućiti uključivanje zainteresirane javnosti, kako bi svojim prijedlozima i sugestijama sudjelovali u ostvarenju misije i podizanju transparentnosti.

Ovom Strategijom se iskazuje snažna volja i opredjeljenje za boljim uređenjem naslijeđenog stanja u upravljanju imovinom Općine Hercegovac. Strategija određuje ciljeve i smjernice koje će se realizirati kroz planirane aktivnosti Općine Hercegovac, trgovačkih društava i pravnih osoba s javnim ovlastima te ustanova. Predlaže se postupanje Općine Hercegovac sukladno smjernicama Strategije.

Općina Hercegovac treba slijediti trendove svjetskog razvoja, temeljene na znanju, suvremenim tehnologijama i organizaciji te za najperspektivnije razvojne programe koristiti sve svoje raspoložive resurse. Istovremeno, Općina Hercegovac mora organizirati očuvanje strateški važne i vrijedne imovine, kulturne baštine i raspoloživih prirodnih resursa, a sve u cilju očuvanja lokalne samosvojnosti, uz istodobno osiguranje ubrzanoga ekonomskog rasta. U tom procesu, koji mora biti trajan, nužno je sustavno jačati društvenu svijest. Znanje, rad, dobra organizacija i ulaganje kapitala stvaraju pretpostavke za uspostavu novih vrijednosti, postizanje razvojnih ciljeva te u konačnici, blagostanje svih građana i društva u cjelini. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je ostvarenja svih strateških reformi, kojima se osigurava bolji život svih građana.

6. POPIS PRILOGA

1. Registar imovine na dan 31.12.2025. godine