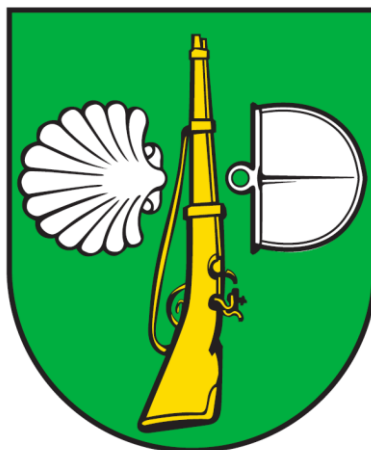




*Republika Hrvatska
Koprivničko-križevačka županija
Općina Sveti Ivan Žabno*



**GODIŠNJI PLAN UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I
POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE SVETI IVAN
ŽABNO ZA 2026. GODINU**

SADRŽAJ

1. UVOD	1
2. ZAKONSKI OKVIR UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA	1
3. STRATEŠKI CILJ I POSEBNI CILJEVI UPRAVLJANJA IMOVINOM KOJI SE ODNOSI NA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE SVETI IVAN ŽABNO	3
4. OBUHVAT OBLIKA OPĆINSKE IMOVINE	4
4. PLANIRANI PRIHODI OD UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE SVETI IVAN ŽABNO	4
5. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA SVIM OBLICIMA IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE SVETI IVAN ŽABNO	5
5.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela	5
6. ANALIZA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE	7
6.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno	7
6.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno	9
6.2.1. Građevinsko zemljište	10
6.2.2. Poljoprivredno zemljište	10
6.2.3. Nerazvrstane ceste	11
6.3. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno namijenjenih prodaji	11
6.4. Analiza neprocjenjenih nekretnina u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno	12
6.5. Analiza rješavanja imovinskopravnih odnosa	13
6.6. Analiza zahtjeva za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva odnosno darovanje nekretnina	14
7. STANJE DOKUMENTACIJE O NEKRETNINAMA	15
8. ANALIZA IZGRADNJE I ODRŽAVANJA INFRASTRUKTURNIH PROJEKATA NA PODRUČJU OPĆINE SVETI IVAN ŽABNO	16
9. POSEBNI CILJEVI UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE SVETI IVAN ŽABNO I MJERE ZA NJIHOVU PROVEDBU	18

1. UVOD

Općina Sveti Ivan Žabno izrađuje Plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno za 2026. godinu, kao godišnji dokument strateškog planiranja i upravljanja imovinom u vlasništvu Općine. Donošenje godišnjeg plana upravljanja proizlazi iz zakonske obveze i smjernica iz Strategije upravljanja imovinom Općine Sveti Ivan Žabno za razdoblje 2022.–2028. godine, a pobliži sadržaj i strukturu plana određuje **Uredba o obveznom sadržaju plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske** (»Narodne novine«, broj 24/14) te novi zakonski okvir koji je stupio na snagu dana 30. prosinca 2023. - **Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske** (»Narodne novine«, broj 155/23) kojim se postiže optimizacija upravljanja i ubrzanje aktivacije neiskorištenih nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske.

Planom se utvrđuju ciljevi, smjernice i provedbene mjere upravljanja pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno u svrhu ostvarivanja strateških ciljeva definiranih Strategijom. Njegov je osnovni cilj pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu, štitići interese Općine i poticati gospodarski razvoj kroz učinkovito, transparentno i odgovorno raspolaganje imovinom.

Strategija upravljanja imovinom, Plan upravljanja i Izvješće o provedbi plana tri su međusobno povezana dokumenta kojima se osigurava sustavno, odgovorno i javno upravljanje imovinom Općine. Plan sadrži analizu stanja, razradu planiranih aktivnosti i projekte upravljanja imovinom, a za svaku aktivnost utvrđuju se pokazatelji rezultata, polazne i ciljane vrijednosti te mjerne jedinice za praćenje provedbe.

Na taj način Plan upravljanja imovinom za 2026. godinu predstavlja ključan instrument provedbe Strategije i usmjerava imovinu Općine Sveti Ivan Žabno prema načelu učinkovitosti dobroga gospodara, u interesu građana i održivog razvoja.

2. ZAKONSKI OKVIR UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA

Upravljanje imovinom u vlasništvu općine temelji se na načelima racionalnog, transparentnog i učinkovitog raspolaganja, u skladu sa **Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi** (»Narodne novine«, broj 33/01,60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/ 15, 123/17, 98/19, 144/20), **Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), **Zakonom o komunalnom gospodarstvu** (»Narodne novine«, broj 68/18, 110/18, 32/20, 145/24) te drugim posebnim propisima.

Imovinu općine čine: zemljišta, građevine sa zemljištem za redovitu uporabu, stanovi i poslovni prostori, komunalna infrastruktura, javne i društvene zgrade, neprocijenjeno građevinsko zemljište te druge nekretnine i pokretnine u vlasništvu općine.

Poslovi upravljanja imovinom obuhvaćaju sve sustavne i koordinirane aktivnosti kojima se u ime i za račun građana:

- izvršavaju vlasnička prava i dužnosti na imovini u vlasništvu općine
- raspolaže imovinom sklapanjem pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva (prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, služnosti, zakup, najam, zamjena, razvrgnuće suvlasničke zajednice, davanje na uporabu ili korištenje)
- uređuju imovinsko-pravni odnosi i provodi upis prava vlasništva u zemljišne knjige
- podnose zahtjevi i daje sudjelovanje u postupcima prostornog planiranja i izdavanja akata prostornog uređenja i gradnje
- izrađuju geodetski i etažni elaborati, provodi parcelacija i druge radnje radi evidentiranja i zaštite imovine
- određuje ili mijenja namjena imovine u skladu s razvojnim potrebama lokalne zajednice
- provodi investicijsko i tekuće održavanje imovine
- poduzimaju aktivnosti radi ostvarivanja mjera i ciljeva utvrđenih strateškim i razvojnim dokumentima općine.

Upravljanje imovinom na lokalnoj razini pridonosi bržem i učinkovitijem rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, realizaciji infrastrukturnih i razvojnih projekata, povećanju investicijskog potencijala te održivom društvenom i gospodarskom razvoju općine.

3. STRATEŠKI CILJ I POSEBNI CILJEVI UPRAVLJANJA IMOVINOM KOJI SE ODOSE NA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE SVETI IVAN ŽABNO

U Strategiji je postavljen strateški cilj upravljanja državnom imovinom koji glasi: održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine koji se ostvaruje putem pet posebnih ciljeva upravljanja općinskom imovinom.

Tablica 1. Pregled posebnih ciljeva i mjera obuhvaćenih ovim Godišnjim planom

STRATEŠKI CILJ	ODRŽIVO, EKONOMIČNO I TRANSPARENTNO UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE SVETI IVAN ŽABNO
POSEBNI CILJEVI	MJERE
1. Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine	<ul style="list-style-type: none"> Smanjenje portfelja nekretnina putem prodaje, razvrgnuća suvlasničkih zajednica i darovanjem Rast investicijskih projekata za aktivaciju neiskorištene imovine putem osnivanja prava građenja, prava služnosti, darovanja, zakupa i dodjele na uporabu
2. Učinkovito upravljanje pokretninama koje su trajno oduzete zbog počinjenja kaznenog djela	<ul style="list-style-type: none"> Smanjenje portfelja pokretnina putem prodaje Aktivacija pokretnina putem predaje na uporabu, najma ili zakupa u skladu s namjenom trajno oduzete općinske imovine
3. Harmonizacija i prijedlog novih propisa	<ul style="list-style-type: none"> Predlaganje izmjena i dopuna važećih propisa te izrada prijedloga novih propisa za poboljšanje upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine
4. Kontinuirano ažuriranje i unaprjeđenje sveobuhvatnog Registra imovine	<ul style="list-style-type: none"> Standardizirano evidentiranje i ažuriranje sveobuhvatnog Registra imovine
5. Priprema, izrada i izvješćivanje o provedbi akata strateškog planiranja u upravnom području upravljanja imovinom	<ul style="list-style-type: none"> Poboljšanje upravljanja imovinom putem akata strateškog planiranja u upravnom području upravljanja imovinom

4. OBUHVAT OBLIKA OPĆINSKE IMOVINE

U nizu zakona može se sagledati veći broj oblika imovine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Oni ukazuju na bogatstvo i raznolikost te veliki potencijal ove imovine. Očekivane koristi od upotrebe imovine moraju postati važnim motivom aktivnosti i biti pažljivo naznačeni u svim razvojnim strategijama i operativnim planovima.

Pojavni oblici imovine:

- Zemljišta (izgrađena građevinska zemljišta, neizgrađena građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, ostala zemljišta, šume),
- Poslovni prostori,
- Stanovi,
- Kulturni objekti,
- Sportski objekti,
- Nerazvrstane ceste,
- Javna parkirališta,
- Javne zelene površine,
- Javno prometne površine bez prometa motornih vozila,
- Građevine i uređaji javne namjene,
- Groblja i krematoriji na grobljima.

4. PLANIRANI PRIHODI OD UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE SVETI IVAN ŽABNO

Tablica 2. Prikaz planiranih prihoda od upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine

VRSTA PRIHODA	CILJANA VRIJEDNOST (EUR)
Prihodi od imovine	77.412,00
Prihodi od prodaje nefinancijske imovine	73.100,00
Ukupni prihodi:	150.512,00

Izvor: Općina Sveti Ivan Žabno

5. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA SVIM OBLICIMA IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE SVETI IVAN ŽABNO

5.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela

Trgovačka društva kojima je osnivač i (su)vlasnik Općina Sveti Ivan Žabno imaju značajnu ulogu u zapošljavanju, pridonose ukupnoj gospodarskoj aktivnosti te pružaju usluge od javnog interesa s obilježjima javnog dobra. Unatoč specifičnom karakteru, njihova organizacija i poslovanje moraju biti prilagođeni tržišnim uvjetima, uz učinkovito i odgovorno poslovanje u skladu s principima tržišnog natjecanja.

Smjernice Strategije upravljanja imovinom koje se odnose na trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno usmjerene su na unapređenje korporativnog upravljanja te jačanje kontrolne i nadzorne uloge Općine Sveti Ivan Žabno kao (su)vlasnika. Odgovornost za rezultate poslovanja uključuje složen skup aktivnosti uprava i nadzornih odbora, kao i ostvarivanje vlasničkih prava i obveza Općine.

U okviru upravljanja vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima, Općina Sveti Ivan Žabno obavlja sljedeće poslove:

- kontinuirano prikuplja i analizira izvješća o poslovanju koja dostavljaju trgovačka društva,
- sukladno Uredbi o sastavljanju i predaji izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila, osigurava da predsjednici uprava trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine do 31. ožujka tekuće godine za prethodnu dostave:
 - Izjavu o fiskalnoj odgovornosti,
 - popunjeni Upitnik,
 - Plan otklanjanja slabosti i nepravilnosti,
 - Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima iz prethodne godine,
 - mišljenje unutarnjih revizora o sustavu unutarnjih kontrola za revidirana područja.

Na taj se način osigurava transparentno i odgovorno poslovanje trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno te ostvaruje nadzorna i vlasnička funkcija Općine u skladu s važećim propisima i načelom učinkovitosti dobrog gospodara.

Tablica 3. Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno

Trgovačko društvo	Sjedište društva	OIB	Temeljni kapital u €	% vlasništva
OPĆINSKO KOMUNALNO PODUZEĆE PARK društvo s ograničenom odgovornošću	Sveti Ivan Žabno (Općina Sveti Ivan Žabno) Trg Karla Lukaša 11	32777395651	2.654,46 euro	100
KOMUNALNO PODUZEĆE KRIŽEVCI društvo s ograničenom odgovornošću za obavljanje komunalne djelatnosti	Cubinec (Grad Križevci) Donji Cubinec 30A	87214344239	1.386.000,00 euro	7,5
KOPRIVNIČKE VODE društvo s ograničenom odgovornošću za obavljanje vodnih usluga javne vodoopskrbe i javne odvodnje	Koprivnica (Grad Koprivnica) Ulica Mosna 15A	20998990299	17.658.900,00 euro	0,37

Izvor: Sudski registar; Službene web stranice trgovačkih društava; Općina Sveti Ivan Žabno

Postupanje Općine Sveti Ivan Žabno kao (su)vlasnika detaljnije definiraju:

- **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),
- **Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru** (»Narodne novine«, broj 78/15, 102/19),
- **Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske** (»Narodne novine«, broj 155/23),
- Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno,

- Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno.

Dugoročna očekivanja od trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno odredit će se planom upravljanja uvažavajući:

- Strategiju poslovanja i razvoja trgovačkih društava,
- Kapitalne strukture trgovačkih društava,
- Pristup izvoru financiranja,
- Izvedena i planirana ulaganja.

6. ANALIZA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE

Upravljanje nekretninama i pokretninama obavlja se transparentno i odgovorno, profesionalno i učinkovito, u skladu sa zakonskom regulativom.

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno imaju Općinsko vijeće i Općinski načelnik, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Općinsko vijeće, odnosno Općinski načelnik stječu, otuđuju, raspoložu i upravljaju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno pažnjom dobrog gospodara u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana. Postojeći model upravljanja nekretninama i pokretninama normiran je putem zakonskih i podzakonskih akata, a normizacija je sprovedena i internim aktima, tj. donošenjem odluka Općine Sveti Ivan Žabno iz područja upravljanja nekretninama i pokretninama.

Općina Sveti Ivan Žabno izradila je Evidenciju imovine kako bi na jednom mjestu imala uvid u nekretnine s kojima upravlja i raspolože te osigurala funkcionalnost, transparentnost i iskoristivost imovinskih resursa. Evidencija imovine Općine Sveti Ivan Žabno usklađena je s **Uredbom o Središnjem registru državne imovine** (»Narodne novine«, broj 3/20).

6.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno

Općina Sveti Ivan Žabno u vlasništvu, kao dio portfelja nekretnina, ima poslovne prostore i stanove. Strategijom i Planom upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno svakako treba predvidjeti i povećanje postotka iskorištenosti poslovnih prostora i stanova. Ovim aktivnostima je ključno postići maksimalnu racionalnost i kontrolu

troškova s jedne strane, a s druge strane pomnim planiranjem tekućega održavanja i investicija od strane korisnika postići dugoročno zadržavanje vrijednosti nekretnina.

Općina Sveti Ivan Žabno trenutno upravlja i raspolaže s poslovnim prostorima i stanovima u svom vlasništvu. Poslovni prostori i stanovi su dani u zakup odnosno na korištenje. Za poslovne prostore i stanove kojima nije raspolagano poduzet će se mjere za njihovu namjensku uporabu

Tablica 4. Podaci o poslovnim prostorima i stambenim prostorima u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno

Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina (m ²)
115/9	SVETI IVAN ŽABNO	49,25 m ²
33/3	SVETI IVAN ŽABNO	270,00 m ²
87/1	SVETI IVAN ŽABNO	160,00 m ²
255/1	SVETI PETAR ČVRSTEC	546,00 m ²
87/1	SVETI IVAN ŽABNO	59,00 m ²
1103/2	HRSOVO	183,00 m ²
2503/4	TREMA	136,00 m ²
6432	SVETI PETAR ČVRSTEC	874,00 m ²
419/1	SVETI IVAN ŽABNO	50,00 m ²
73/2, 87/1	SVETI IVAN ŽABNO	26,00 m ²
73/2, 87/1	SVETI IVAN ŽABNO	50,00 m ²
419/1	SVETI IVAN ŽABNO	16,30 m ²
419/1	SVETI IVAN ŽABNO	25,00 m ²
1255/1	SVETI PETAR ČVRSTEC	190,00 m ²
73/2, 87/1	SVETI IVAN ŽABNO	72,00 m ²
73/2, 87/1	SVETI IVAN ŽABNO	1,00 m ²
15/2	CIRKVENA	31,00 m ²
3132	NOVI GLOG	16,00 m ²
33/3, 33/6	SVETI IVAN ŽABNO	2.422,72 m ²
316	RAŠĆANI	-

Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina (m ²)
600/2	TREMA	-
3132	NOVI GLOG	-
1318/39	KLOŠTAR VOJAKOVAČKI	-
917/5	TREMA	-
3533	TREMA	-
437/3	CIRKVENA	-
437/3	CIRKVENA	-
1255/1	SVETI PETAR ČVRSTEC	-
33/3	SVETI IVAN ŽABNO	-
73/2, 87/1	SVETI IVAN ŽABNO	-
73/2, 87/1	SVETI IVAN ŽABNO	-
179	CIRKVENA	-
73/2	SVETI IVAN ŽABNO	-
73/2, 87/1	SVETI IVAN ŽABNO	-
73/2, 87/1	SVETI IVAN ŽABNO	-
179	CIRKVENA	-

Izvor: Općina Sveti Ivan Žabno

6.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno

Portfelj nekretnina Općine Sveti Ivan Žabno čini građevinsko i poljoprivredno zemljište, koje predstavlja potencijal za privlačenje investicija i ostvarivanje ekonomskog rasta. Aktivnosti u upravljanju i raspolaganju zemljištem u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno podrazumijevaju i provođenje postupaka stavljanja tog zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem imovinskopravnih odnosa, davanjem u zakup zemljišta te kupnjom građevinskog i poljoprivrednog zemljišta za korist Općine, kao i druge poslove u vezi s građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti drugog tijela.

6.2.1. Građevinsko zemljište

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju («Narodne novine», broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23), zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene.

6.2.2. Poljoprivredno zemljište

Problematika oko poljoprivrednih zemljišta u Republici Hrvatskoj pa tako i jedinica lokalne (regionalne) samouprave, sastoji se od nesređenih imovinskopravnih odnosa, usitnjenosti, malih parcela i raspršenosti. To su glavni razlozi neučinkovitosti poljoprivredne proizvodnje. Na to se nadovezuje nemogućnost planskoga i sustavnoga planiranja i razvoja poljoprivrednoga gospodarstva.

Program okrupnjavanja poljoprivrednoga zemljišta treba povećati prosječni poljoprivredni posjed u Hrvatskoj i površinu poljoprivrednoga zemljišta obiteljskih gospodarstava te smanjiti broj parcela. Kako bi se riješio ovaj problem donesen je novi Zakon o poljoprivrednom zemljištu prema kojem su jedinice lokalne samouprave dužne donijeti program korištenja sredstava koja su prihod jedinica lokalne samouprave namijenjena isključivo za okrupnjavanje, navodnjavanje, privođenje funkciji i povećanje vrijednosti poljoprivrednog zemljišta te su dužni Ministarstvu podnositi godišnje izvješće o ostvarivanju programa korištenja sredstava svake godine do 31. ožujka za prethodnu godinu.

Zakonom o poljoprivrednom zemljištu («Narodne novine», broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22, 136/25) uređuje se: održavanje i zaštita poljoprivrednog zemljišta, korištenje poljoprivrednog zemljišta, promjena namjene poljoprivrednog zemljišta i naknada, raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske i Zemljišni fond.

Provedbom ovog Zakona očekuje se uvođenje veće discipline u prenamjeni poljoprivrednoga zemljišta, formiranje jezgre poljoprivrednih gospodarstava koja će imati dugoročnu perspektivu poljoprivrednih proizvođača s obzirom na zemljišne resurse, uspostava informacijskog sustava kojom se želi poboljšati upravljanje poljoprivrednim zemljištem te ubrzanje raspolaganja državnim poljoprivrednim zemljištem, što je i glavni prioritet koji treba proisteći iz provedbe Zakona. Zakon bi trebao donijeti okrupnjavanje poljoprivrednih gospodarstava, povećanje korištenih poljoprivrednih površina te stavljanje u funkciju do sada nekorisćenog poljoprivrednog zemljišta. Svi pojavni oblici imovine Općine Sveti Ivan Žabno pa tako i zemljišta objedinjeni su u Evidenciji imovine Općine Sveti Ivan Žabno.

Jedinice lokalne samouprave ovlaštene su bez naknade pristupiti podacima i koristiti podatke o poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države iz evidencije sudova, tijela državne uprave, zavoda i pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska, kao i drugih javnih evidencija.

Jedinice lokalne samouprave ne mogu raspolagati poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države prije donošenja Programa na koji je Ministarstvo dalo suglasnost. Ističe se potreba voditi

računa o podnesenim zahtjevima za povrat, odnosno određivanje naknade za oduzetu imovinu temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, jer Republika Hrvatska zajedno s jedinicama lokalne (regionalne) samouprave može raspolagati samo onim zemljištem za koje je pribavljena potvrda da za isto nije podnesen zahtjev za povrat.

6.2.3. Nerazvrstane ceste

Prema **Zakonu 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, 133/23), nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima, koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim navedenim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu navedenog Zakona. Nerazvrstane ceste su javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze.

Nerazvrstane ceste se ne mogu otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave, pod uvjetima da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste. Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i slično) može se dati u zakup sukladno posebnim propisima, ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstanih cesta. Nerazvrstane ceste upisuju se u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave.

Općinsko vijeće Općine Sveti Ivan Žabno, na 4. sjednici održanoj 12. prosinca 2013. donijelo je Odluku o nerazvrstanim cestama Općine Sveti Ivan Žabno kojom se uređuje korištenje, održavanje, zaštita, rekonstrukcija i izgradnja nerazvrstanih cesta na području Općine Sveti Ivan Žabno.

Građenje i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta obavlja se sukladno godišnjem programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture kojeg donosi Općinsko vijeće Općine Sveti Ivan Žabno zajedno s proračunom Općine Sveti Ivan Žabno. Građenje i rekonstrukcija se vrše na temelju tehničke dokumentacije, propisa o gradnji i prostornih planova. Nerazvrstane ceste održavaju se na temelju godišnjeg programa održavanja komunalne infrastrukture kojeg donosi Općinsko vijeće Općine Sveti Ivan Žabno uz proračun.

6.3. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno namijenjenih prodaji

Općina Sveti Ivan Žabno mora na racionalan i učinkovit način upravljati svojim nekretninama na način da one nekretnine koje su potrebne Općini Sveti Ivan Žabno budu stavljene u funkciju koja

će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju. Sve druge nekretnine moraju biti ponuđene na tržištu bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem.

Općina Sveti Ivan Žabno nekretninama u svom vlasništvu postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu i kontinuirano ažuriranje sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njezinom vlasništvu, kao i utvrđenja stanja u kojem se iste nalaze te procjenu njihovih tržišnih vrijednosti.

Nekretnine u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno prodaju se javnim natječajem koji se provodi kao poziv na predaju ponuda prema unaprijed utvrđenim uvjetima i uz cijenu koja odgovara tržišnoj vrijednosti nekretnine, uvjete natječaja kao i početnu cijenu nekretnine donosi Općinski načelnik ili Općinsko vijeće ovisno o vrijednosti nekretnine. Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno.

Javni natječaj za prodaju nekretnine kojim se propisuju svi bitni elementi i uvjeti kupoprodaje objavljuje se na mrežnoj stranici Općine Sveti Ivan Žabno i oglasnoj ploči Općine Sveti Ivan Žabno.

Prilikom raspolaganja nekretninama, vodi se briga o postizanju maksimalne racionalnosti i kontrole troškova s jedne strane, a s druge strane pomnim planiranjem tekućeg održavanja i investicija cilj je postići dugoročno zadržavanje vrijednosti nekretnine. Općina Sveti Ivan Žabno je odlučna u stvaranju što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja svim oblicima imovine, a osobito nekretninama u njezinom vlasništvu po najvišim europskim standardima, uz optimalne troškove poslovanja.

Općina Sveti Ivan Žabno će temeljem Odluke o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina, obavijestiti javnost o nekretninama koje su namijenjene prodaji.

6.4. Analiza neprocjenjenih nekretnina u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je **Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina** («Narodne novine«, broj 78/15).

Ovim Zakonom uređuje se procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu.

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

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, koje podatke potom evaluiraju i dalje koriste. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije. Ovisno o tome što se s nekretninom želi ostvariti, Zakonom su propisani i posebni načini procjene vrijednosti nekretnina.

6.5. Analiza rješavanja imovinskopravnih odnosa

Na temelju članka 61. **Zakonu o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske** (»Narodne novine«, broj 155/23), nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske i koje su na dan 1. siječnja 2017. koristile škole, domovi zdravlja, bolnice i druge ustanove kojima su osnivači jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i koje se koriste u obrazovne i zdravstvene svrhe te groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, uređena parkirališta, dječja igrališta, sportske građevine sukladno posebnom propisu kojim se uređuje sport, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice i javne stube na temelju ovoga Zakona upisat će se u vlasništvo jedinca lokalne ili područne (regionalne) samouprave na čijem području se nalaze odnosno u vlasništvo ustanove koja ih koristi ili njima upravlja i koja je vlasništvo nekretnine stekla na temelju posebnog propisa.

Sukladno podnesenim zahtjevima jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave odnosno ustanove Ministarstvo će izdati ispravu podobnu za upis prava vlasništva na nekretninama jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave odnosno ustanove provest će sve pripreme i provedbene postupke uključujući i formiranje građevinskih čestica radi upisa vlasništva na zatraženim nekretninama u zemljišne knjige.

Zakonom o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (»Narodne novine« broj 80/11, 144/21) uređuje se rješavanje imovinskopravnih odnosa i oslobođenje od plaćanja naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja, na zemljištu kojega je vlasnik ili kojim upravlja pravna osoba u vlasništvu Republike Hrvatske ili pravna osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska te na zemljištu kojega je vlasnik pravna osoba u vlasništvu ili čiji je osnivač, odnosno čiji su osnivači jedinice lokalne, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave. Ovaj se Zakon primjenjuje na međusobne imovinskopravne odnose i pitanje naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja kada se ta prava stječu radi izgradnje infrastrukturnih građevina.

6.6. Analiza zahtjeva za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva odnosno darovanje nekretnina

Prema **Zakonu o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske** („Narodne novine“, broj 155/23), kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske, neizgrađenim građevinskim zemljištem, građevinama i zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine, stanovima i poslovnim prostorima može se raspolagati i bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova čiji je osnivač Republike Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

O zahtjevima za raspolaganje nekretninama u korist jedinica lokalne samouprave i pravnih osoba u njihovu vlasništvu odlučuje županija nadležna prema mjestu gdje se nekretnina nalazi, odnosno ministar te Vlada Republike Hrvatske, sukladno odredbama članka 13. stavka 9. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23).

U izvršavanju povjerenih poslova upravljanja nekretninama Župani odnosno Načelnici ovlašteni su donijeti odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade niži ili jednak iznosu od 130.000,00 eura, a ako procijenjena vrijednost ili ukupni iznos procijenjene naknade iznosi više od 130.000,00 eura, a do iznosa od 1.000.000,00 eura, odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom donosi Županijska skupština odnosno Općinsko vijeće, sukladno odredbama članka 13. stavka 3. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23).

Uredbom o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 95/18), propisano je kako se nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanovama čiji je osnivač Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne (regionalne) samouprave.

Temeljem članka 3. stavka 3. navedene Uredbe raspolaganje nekretninama provodi se osobito u svrhu:

- Ostvarenja projekata izgradnje poduzetničke infrastrukture, odnosno poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija u skladu s posebnim zakonom,
- Ostvarenja projekata ulaganja u skladu s posebnim zakonom,
- Ostvarenja projekata koji su od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, ustanova socijalne skrbi, groblja, za izgradnju sportskih objekata, muzeja, memorijalnih centara i drugih sličnih projekata

kojima se povećava kvaliteta života građana na području jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave,

- Provođenja programa stambenog zbrinjavanja i društveno poticane stanogradnje,
- Provođenja programa integracije osoba s invaliditetom u društvo,
- Provođenja programa demografske obnove,
- Provođenja programa gospodarenja otpadom,
- Provođenja operativnih programa Vlade Republike Hrvatske za nacionalne manjine.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanove su pri tome dužne provesti sve pripremne i provedbene postupke uključujući i formiranje građevinskih čestica u svrhu upisa vlasništva na navedenim nekretninama u zemljišne knjige. Troškove spomenutih postupaka snose JL(R)S, odnosno ustanove

7. STANJE DOKUMENTACIJE O NEKRETNINAMA

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

Zemljišne knjige – Općina Sveti Ivan Žabno procjenjuje kako je sva općinska imovina usklađena i upisana u zemljišne knjige.

Središnji registar državne imovine – <https://srđi.gov.hr/#/classes/landing>

Državna riznica – Ministarstvo financija je izradilo obvezujuće Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Navedene Upute obuhvaćaju obveznike njene primjene, tumačenje obuhvata imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, potrebu usklađivanja knjigovodstvenog sa stvarnim stanjem imovine, načela iskazivanja vrijednosti imovine, postupak procjene vrijednosti imovine te knjigovodstveno evidentiranje u računovodstvu proračuna.

Prostorni planovi – Općina Sveti Ivan Žabno ima usvojen Prostorni plan uređenja Općine Sveti Ivan Žabno, te njegove Izmjene i dopune koji su dostupni na linku: [PROSTORNI PLAN](#)

Evidencije – Evidencija imovine Općine Sveti Ivan Žabno usklađena je sa **Uredbom o Središnjem registru državne imovine** (»Narodne novine«, broj 03/20), kojom je propisan način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine, koji na jednom mjestu obuhvaća podatke imovini u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno, kako bi bio dostupan zainteresiranim stranama.

Od velikog je značaja urediti evidencije nekretnina u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno jer su one temeljna pretpostavka za ekonomično upravljanje nekretninama i učinkovito djelovanje internoga tržišta nekretnina. U ovom su trenutku evidencije u većini učinkovite, ali neučinkovite na način da njihove međusobne usporedbe u cijelosti nisu moguće, što uzrokuje pomanjkanje pouzdanih i vjerodostojnih podataka o cjelovitom opsegu nekretnina u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno, stoga će se, u što je moguće kraćem roku, uspostaviti cjelovite i ažurne evidencije imovine u svom vlasništvu.

8. ANALIZA IZGRADNJE I ODRŽAVANJA INFRASTRUKTURNIH PROJEKATA NA PODRUČJU OPĆINE SVETI IVAN ŽABNO

Upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno provodi se i kroz izgradnju i održavanje infrastrukturnih projekata koji su od ključne važnosti. Dobro održavana infrastruktura pomaže u poboljšanju kvalitete života stanovnika, privlači investicije i potiče gospodarski rast.

Postoji širok spektar infrastrukturnih projekata koji se mogu izvoditi u općini, a neki od najčešćih uključuju:

- Izgradnja i održavanje cesta: Ceste su bitne za povezivanje različitih dijelova općine i olakšavanje kretanja ljudi i roba. Izgradnja i održavanje cesta uključuje radove na kolovozu, mostovima, propustima, raskrižjima i pješačkim stazama.
- Izgradnja i održavanje vodovoda i kanalizacije: Dostupnost čiste vode i odvođenje otpadnih voda su bitni za javno zdravlje i zaštitu okoliša. Projekti izgradnje i održavanja vodovoda i kanalizacije uključuju radove na vodovodnim i kanalizacijskim mrežama, crpilištima, pročištačima otpadnih voda i pumpnim stanicama.
- Energetska infrastruktura: Projekti izgradnje i održavanja javne rasvjete.
- Javni objekti: Javni objekti, koji su bitni za pružanje osnovnih usluga stanovnicima.
- Projekti izgradnje i održavanja javnih objekata uključuju radove na zgradama, instalacijama i opremi.
- Parkovi i zelene površine: Parkovi i zelene površine su bitni za rekreaciju, opuštanje i zaštitu okoliša. Projekti izgradnje i održavanja parkova i zelenih površina uključuju radove na sađenju drveća, uređenju travnjaka, izgradnji staza i dr.

Financiranje infrastrukturnih projekata:

- Proračun jedinice lokalne samouprave,

- Državni proračun,
- Europski fondovi,
- Privatna ulaganja,
- Naknade i doprinosi.

Važno je da se sredstva za financiranje infrastrukturnih projekata koriste efikasno i transparentno.

Tablica 8. Program građenja i održavanja KI koji su planirani za 2026. godinu:

Građenje	
Nerazvrstane ceste	Postojeće građevine koje se rekonstruiraju: NC1 Paromlinska ulica, NC2 Cvjetna ulica, NC5 Voćarska ulica, NC16 Markovac Križevački, NC31 Benčakova ulica, NC34 Mlinarska ulica, NC40 Novi Glog (trafostanica), NC86 Kolodvorska ulica, NC92 Ulica Habijanec, Novi Glog – Babljak, Brdo Cirkvensko (Žeger)
Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila	Građevine komunalne infrastrukture koje se grade u uređenom dijelu građevinskog područja: pješačka staza Lanišće – faza IV, pješačka staza Grubiševo, Trema, pješačka staza Ulica Republika
Javna parkirališta	Građevina komunalne infrastrukture koja se gradi u uređenom dijelu građevinskog područja: Izgradnja parkirališta u Svetom Petru Čvrstecu, k.č.br. 4081 i k.č.br. 4082
Javna rasvjeta	Građevina komunalne infrastrukture koja se gradi u uređenom dijelu građevinskog područja: postava javne rasvjeta na raskrižju Novi Glog – Brdo Cirkvensko, postavljanje javne rasvjete u Svetom Petru Čvrstecu (kod škole)
Groblja	Postojeća građevina koja se rekonstruira: uređenje groblja u Svetom Ivanu Žabnu
Održavanje	
Nerazvrstane ceste	Redovito i izvanredno održavanje nerazvrstanih cesta, sanacija bankina, sanacija poljskih putova, zimska služba, održavanje prometne signalizacije
Građevine, uređaji i predmeta javne namjene	Održavanje autobusnih stajališta, održavanje i popravak urbane opreme i dječjih igrališta, ukrasna božićna i novogodišnja rasvjeta
Javne zelene površine	Košnja i obnova javnih površina u svim naseljima, održavanje i sadnja trajnih nasada u svim naseljima, održavanje i sadnja cvjetnih gredica u svim naseljima, hortikulturno uređenje

Groblja	Groblje Sveti Ivan Žabno, Groblje Cirkvena, Groblje Sveti Petar Čvrstec, Groblje Trema
Javna rasvjeta	Troškovi potrošnje javne rasvjete, popravak javne rasvjete

Izvor: Općina Sveti Ivan Žabno (Program građenja i Program održavanja KI u 2026. godini)

9. POSEBNI CILJEVI UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE SVETI IVAN ŽABNO I MJERE ZA NJIHOVU PROVEDBU

Poseban cilj 1 – »Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno«

Mjere:

1. Smanjenje portfelja nekretnina putem prodaje, razvrgnuća suvlasničkih zajednica i darovanjem.
2. Rast investicijskih projekata za aktivaciju neiskorištene općinske imovine putem osnivanja prava građenja, prava služnosti, darovanja, zakupa i dodjele na uporabu.

Opis provedbe:

Provedbom navedenih mjera Općina nastoji smanjiti broj neaktivnih ili neprimjerenih nekretnina u svom vlasništvu te aktivirati imovinu koja nije u funkciji. Poseban naglasak stavlja se na stvaranje uvjeta za nove investicije kroz davanje u zakup, osnivanje prava građenja ili druge oblike raspolaganja. Time se doprinosi održivom razvoju lokalne zajednice, povećanju prihoda općinskog proračuna te stvaranju mogućnosti za gospodarski rast i otvaranje radnih mjesta.

Poseban cilj 2 – »Učinkovito upravljanje pokretninama koje su trajno oduzete zbog počinjenja kaznenog djela«

Mjere:

1. Smanjenje portfelja pokretnina putem prodaje.
2. Aktivacija pokretnina putem predaje na uporabu, najma ili zakupa u skladu s namjenom trajno oduzete općinske imovine.

Opis provedbe:

Upravljanje oduzetim pokretninama provodit će se kroz smanjenje broja predmeta koji nisu od interesa za Općinu te njihovu prodaju, dok će one pokretnine koje se mogu koristiti biti dane na uporabu ili u zakup. Time se osigurava racionalno gospodarenje imovinom, smanjuju troškovi održavanja i istovremeno povećava funkcionalna vrijednost imovine u vlasništvu Općine.

Poseban cilj 3 – »Harmonizacija i prijedlog novih propisa«

Mjere:

1. Predlaganje izmjena i dopuna važećih propisa te izrada prijedloga novih propisa za poboljšanje upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine.

Opis provedbe:

Općina će, sukladno svojim ovlastima, aktivno predlagati izmjene i dopune lokalnih akata te davati inicijative prema nadležnim državnim tijelima za prilagodbu zakonskog okvira. Cilj je osigurati pravnu usklađenost i pojednostaviti postupke vezane za raspolaganje i upravljanje imovinom, čime se povećava transparentnost i učinkovitost upravnih procesa.

Poseban cilj 4 – »Kontinuirano ažuriranje i unaprjeđenje sveobuhvatnog Registra imovine«

Mjere:

1. Standardizirano evidentiranje i ažuriranje sveobuhvatnog Registra imovine.

Opis provedbe:

Redovitim ažuriranjem Registra općinske imovine stvorit će se preduvjeti za transparentno i kvalitetno upravljanje. Cilj je uspostaviti sveobuhvatnu i pouzdanu evidenciju svih javnih oblika imovine u vlasništvu Općine, čime će se omogućiti učinkovitije planiranje, raspolaganje i kontrola korištenja imovine, kao i lakša dostupnost podataka građanima i zainteresiranoj javnosti.

Poseban cilj 5 – »Priprema, izrada i izvješćivanje o provedbi akata strateškog planiranja u upravnom području upravljanja imovinom«

Mjere:

1. Poboljšanje upravljanja imovinom putem akata strateškog planiranja u upravnom području upravljanja imovinom.

Opis provedbe:

Općina će kontinuirano izrađivati i provoditi akte strateškog planiranja vezane uz upravljanje imovinom te izvještavati o njihovoj provedbi. Time se osigurava usklađenost s nacionalnim i lokalnim razvojnim dokumentima, unapređuje transparentnost i omogućuje sustavno praćenje rezultata u području upravljanja imovinom.