



STRATEGIJA
UPRAVLJANJA IMOVINOM
U VLASNIŠTVU GRADA DONJEG MIHOLJCA
ZA RAZDOBLJE DO 2027. GODINE



Donji Miholjac, ožujak 2022.

Sadržaj

1. UVODNI DIO	1
1.1. Uloga donošenja strategije	2
2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR	5
2.1. Zakoni i drugi propisi	5
2.2. Obuhvat oblika gradske imovine	10
2.3. Načela upravljanja imovinom GRADA DONJEG MIHOLJCA sukladno važećem zakonskom okviru	11
3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA DONJEG MIHOLJCA	17
3.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela čiji je imatelj GRAD DONJI MIHOLJAC	17
3.2. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu GRADA DONJEG MIHOLJCA	19
3.2.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu GRADA DONJEG MIHOLJCA	22
3.2.3. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu GRADA DONJEG MIHOLJCA namijenjenim prodaji	24
3.2.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina u vlasništvu GRADA DONJEG MIHOLJCA	26
3.2.5. Analiza zahtjeva za darovanje nekretnina upućenih Ministarstvu Prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine	26
3.2.6. Nekretnine Republike Hrvatske i lokalna i područna (regionalna) samouprava	30
3.2.7. Stanje dokumentacije o nekretninama	32
3.3. Analiza upravljanja i raspolaganja ostalom imovinom i koncesijama	33
3.3.1. Mineralne sirovine	33
3.3.2. Poljoprivredno zemljište	33
3.4. Zaključna razmatranja o postojećem stanju upravljanja GRADSKOM imovinom	36
4. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA GRADSKOM IMOVINOM	37
SWOT analiza	38
4.1. Vizija upravljanja GRADSKOM imovinom	40
4.2. Strateški cilj upravljanja GRADSKOM imovinom	40
5. KASKADIRANJE STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA GRADSKOM IMOVINOM	41
5.1. Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu GRADA DONJEG MIHOLJCA“	43
5.2. Poseban cilj 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola GRADA DONJEG MIHOLJCA kao (su)vlasnika trgovačkih društava“	46
5.3. Poseban cilj 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“	48
5.4. Poseban cilj 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“	50
5.5. Poseban cilj 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije GRADSKO imovine kojom upravlja GRAD DONJI MIHOLJAC“	51

5.6. Poseban cilj 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“	54
5.7. Poseban cilj 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta GRADA DONJEG MIHOLJCA“	56
6. ZAKLJUČAK	58
6.1. RIZICI implementacije strategije	61
6.2. PRAĆENJE I IZVJEŠTAVANJE O PROVEDBI STRATEGIJE	63
7. IZVORI PODATAKA	64

1. UVODNI DIO

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca za razdoblje 2021.-2027. godine (u daljnjem tekstu: Strategija), je obvezujući dokument u funkciji učinkovitijeg upravljanja imovinom u vlasništvu ili raspolaganju Grada Donjeg Miholjca.

Strategija se donosi za razdoblje od sedam godina, i kao takva spada u srednjoročne dokumente. Sadrži ključne strateške i posebne ciljeve te viziju i smjernice vezane za osiguranje učinkovitog i transparentnog upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Donjeg Miholjca. Značenje pojma upravljanje imovinom posebno je važno, pri čemu se naglašava da u ovom dokumentu i svakodnevnom radu svih gradskih upravnih tijela ima sljedeće značenje i da podrazumijeva ukupnost radnji i procesa usmjerenih k donošenju odluka o stjecanju, raspolaganju, prenamjeni i/ili otuđivanju gradske imovine, odnosno evidentiranju prava i obveza te troškova i prihoda koji nastaju s osnova raspolaganja i/ili korištenja gradskom imovinom.

U Republici Hrvatskoj nema dugogodišnjeg iskustva u pripremi i provedbi strateških dokumenata o upravljanju imovinom jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno praktične primjene strategija upravljanja imovinom JLP(R)S.

14. lipnja 2013. godine, Hrvatski sabor donosi Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske te se tada taj dokument objavljuje po prvi puta na nacionalnoj razini. Pri izradi gradske Strategije uvažava se Strategija upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. - 2025., koja je prihvaćena na 163. sjednici Vlade Republike Hrvatske održanoj 27. lipnja 2019. godine i usvojena u Hrvatskom saboru 2. listopada 2019. godine (objavljena na 96 stranica, NN 96/19), koja ne sadrži potrebne definicije niti pojavne oblike iz nadležnosti JLS-a, za razliku od Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013. do 2017. godine (objavljena na 109 stranica, NN 76/13).

Pregledavajući javno dostupne izrađene Strategije upravljanja imovinom različitih JLP(R)S može se primijetiti različitost u pristupu izradama strategija, opsegu dokumenata, ciljevima i mjerama koje sadrže. Strateški dokumenti, različitih naziva („Strategija“, „Strateški plan“, „Dugoročni plan“ i sl.), su raznoliki po sadržaju, opsegu, smjernicama, opisom ciljeva, mjerama i aktivnostima.

Kako se Strategija u ovakvom obliku priprema po prvi put, to je razumljivo da će biti potrebe za njezinim praćenjem, revizijom, poboljšanjima vezanim za iskustva iz svakodnevne prakse, raznim prilagođavanjima zakonskim promjena kojih će u narednih sedam godina sigurno biti, organizacijskim i tehnološkim promjenama, kao i ostalim promjenama.

1.1. ULOGA DONOŠENJA STRATEGIJE

Strategiju upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca za razdoblje od 2021. do 2027. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Gradsko vijeće Grada Donjeg Miholjca.

U Zakonu 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) propisano je da lokalne jedinice, osim financijskim sredstvima (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima), upravljaju i raspoložu pokretninama i nekretninama (upravne zgrade, poslovni prostori, objekti komunalne infrastrukture, školski, zdravstveni, kulturni i sportski objekti, igrališta i druge nekretnine). Prema odredbama spomenutog Zakona, lokalna jedinica je dužna pokretninama i nekretninama upravljati, koristiti ih i raspolagati njima pažnjom dobrog gospodara. U Zakonu o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18) navodi se da upravljanje i raspolaganje imovinom mora biti predvidljivo, a predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima. Strategijom upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. - 2025. (»Narodne novine«, broj 96/19) navedeno je da za upravljanje i raspolaganje imovinom lokalnih jedinica potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Strategija se izrađuje sukladno člancima 15. i 18. Zakona o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18), a određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom u vlasništvu Grada.

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

Upravljanje imovinom Grada Donjeg Miholjca podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast. Grad Donji Miholjac osigurava kontrolu nad svojom imovinom i prihodima koji se mogu koristiti za opće dobro i važan su instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva.

Učinkovito upravljanje imovinom Grada 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 Grad raspolaže. Gospodarski i razvojni interesi Grada odredit će ekonomske koristi koje Grad može imati od korištenja pojedinog oblika imovine.

Procjena potencijala imovine Grada Donjeg Miholjca mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja. Izrada evidencije imovine je početak, a ocjena njenog razvojnog potencijala i procjena vrijednosti je sljedeća aktivnost.

Važan preduvjet realizacije Strategije je donošenje potrebnih akata, kojima će se dodatno urediti različiti i brojni pojavnici oblici imovine Grada.

Glavno je polazište kako vlasnik gradske imovine može biti jedino Grad Donji Miholjac, kao jedinica lokalne samouprave. Vlasništvo je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugog od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima i zakonskim ograničenjima. Vlasništvo podrazumijeva posjedovanje (vršenje faktične vlasti na stvari), uporabu i održavanje, korištenje (uporaba i ubiranje plodova ili koristi koje stvar daje) te raspolaganje (pravo da se stvar otuđi ili optereti), a sukladno članku 30. Zakona 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). Sukladno odredbama spomenutog Zakona vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Upravljanje imovinom sukladno Zakonu su sve sustavne i koordinirane aktivnosti i prakse kojima Grad Donji Miholjac racionalno, transparentno i javno upravlja svojom fizičkom imovinom i njihovom udruženom uspješnošću, rizicima i rashodima u tijeku njihova životnog ciklusa u svrhu ostvarivanja svojega organizacijskog strateškog plana.

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

Kako bi se što bolje proveo postupak, formirano je radno tijelo za izradu Strategije upravljanja imovinom. Gradonačelnik imenuje radno tijelo te je uz njih odgovoran za izradu Strategije upravljanja imovinom te za praćenje i evaluaciju istog. Radno tijelo uključuje stručne osobe unutar gradskog odjela i gradskih organizacija kojima je zadaća savjetovanje, predlaganje i usmjeravanje izrade Strategije kroz konstruktivne radionice. Nacrt Strategije izradilo je radno tijelo imenovano u Odluci o imenovanju članova radne skupine (prilog u nastavku).



REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD DONJI MIHOLJAC
GRADONAČELNIK

KLASA: 940-06/21-01/5
URBROJ: 2158-5-02-22-2
Donji Miholjac, 01. veljače 2022.

Temeljem članka 48. Zakona 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- pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 53. Statuta Grada Donjeg Miholjca („Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca“ br. 1/21), gradonačelnik Grada Donjeg Miholjca donosi

ODLUKU

o osnivanju tijela za izradu Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca za razdoblje od 2021. do 2027. godine

Članak 1.

Osniva se radna skupina za izradu Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca za razdoblje od 2021. do 2027. godine.

Članak 2.

Za radnu skupinu za izradu Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca za razdoblje od 2021. do 2027. godine sa stručnim izrađivačem Miholjačkim poduzetničkim centrom Lokalnom razvojnom agencijom d.o.o. iz Donjeg Miholjca, Trg Ante Starčevića 1, OIB: 20354292894, imenuju se:

1. Sanja Hatvalić, mag.iur., pročelnica Upravnog odjela za komunalne, gospodarske, društvene djelatnosti i stručne poslove,
2. Mihael Barić, mag.oec., voditelj Odsjeka za gospodarstvo, komunalno gospodarstvo i zaštitu okoliša,
3. Magali Kovačević, spec.publ.adm., savjetnik za gospodarstvo.

Članak 3.

Zadužuju se članovi radne skupine za prikupljanje i dostavu potrebnih podataka izrađivaču, pomoć u izradi Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca za razdoblje od 2021. do 2027. godine te praćenje njene provedbe i realizacije.

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.



2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

2.1. ZAKONI I DRUGI PROPISI

Grad Donji Miholjac primjenio je u izradi Strategije zakonske i podzakonske akte, jer je njima uređeno područje stjecanja, upravljanja, raspolaganja i korištenja imovinom u vlasništvu Grada.

U nastavku se iznose najvažniji zakoni i podzakonski akti kojima je regulirano stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje imovinom u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca.

Ustav i Zakoni:

- Ustav Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),
- Zakon o arhivskom gradivu i arhivima (»Narodne novine«, broj 61/18, 98/19),
- Zakon o cestama (»Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19),
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (»Narodne novine«, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, broj 112/18),
- Zakon o Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave (»Narodne novine«, broj 18/13, 127/13, 74/14, 98/19),
- Zakon o gradnji (»Narodne novine«, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o građevinskoj inspekciji (»Narodne novine«, broj 153/13),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (»Narodne novine«, broj 74/14, 69/17, 98/19),
- Zakon o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 120/16),
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu (»Narodne novine«, broj 78/12, 152/14, 114/18),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine«, broj 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o koncesijama (»Narodne novine«, broj 107/20),
- Zakon 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),
- Zakon o najmu stanova (»Narodne novine«, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20),
- 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, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19),
- Zakon o središnjem registru državne imovine (»Narodne novine« broj 112/18),
- Zakon o obrani (»Narodne novine«, broj 73/13, 75/15, 27/16, 110/17, 30/18),
- Zakon o obveznim odnosima (»Narodne novine«, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18),

- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/19),
- Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje (»Narodne novine«, broj 78/15, 118/18, 110/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine«, broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom i prekršajem (»Narodne novine«, broj 145/10, 70/17),
- Zakon o poticanju ulaganja (»Narodne novine«, broj 102/15, 25/18, 114/18, 32/20),
- Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (»Narodne novine«, broj 121/17, 98/19),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15),
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (»Narodne novine«, broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 02/94, 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 proračunu (»Narodne novine«, broj 87/08, 136/12, 15/15),
- Zakon o prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19),
- Zakon o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika (»Narodne novine«, broj 52/18, 52/19),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 78/15, 102/19),
- Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 123/17.),
- Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 29/18, 114/18),
- Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita (»Narodne novine«, broj 31/11),
- Zakon o šumama (»Narodne novine«, broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20),
- 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),
- Zakon o tržištu kapitala (»Narodne novine«, broj 65/18, 17/20),
- Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (»Narodne novine«, broj 50/20),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18),
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (»Narodne novine«, broj 80/11),
- Zakon o ustanovama (»Narodne novine«, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19),
- Zakon o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave (»Narodne novine«, broj 85/20),
- Zakon o Vladi Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 150/11, 119/14, 93/16, 116/18),

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o vodama (»Narodne novine«, broj 66/19),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15, 112/18),
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (»Narodne novine«, broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20),
- Zakon o zaštiti okoliša (»Narodne novine«, broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18, 118/18),
- Zakon o zaštiti na radu (»Narodne novine«, broj 71/14, 118/14, 154/14, 94/18, 96/18),
- Zakon o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, broj 63/19).

Podzakonski propisi i drugi akti:

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (»Narodne novine«, broj 88/17),
- Pravilnik o evidencijama u arhivima (»Narodne novine«, broj 90/02, 106/07),
- Pravilnik o geodetskom projektu (»Narodne novine«, broj 12/14, 56/14),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (»Narodne novine«, broj 112/17, 34/18, 36/19, 98/19),
- Pravilnik o katastarskoj izmjeri i tehničkoj reambulaciji (»Narodne novine«, broj 147/08),
- Pravilnik o katastru zemljišta (»Narodne novine«, broj 84/07, 148/09),
- Pravilnik o korištenju arhivskog gradiva (»Narodne novine«, broj 67/99),
- Pravilnik o kontroli energetske certifikata zgrade i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (»Narodne novine«, broj 73/15),
- Pravilnik o kontroli projekata (»Narodne novine«, broj 32/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 105/15),
- Pravilnik o načinu provedbe stručnog nadzora građenja, obrascu, uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika te o sadržaju završnog izvješća nadzornog inženjera (»Narodne novine«, broj 111/14, 107/15, 20/17, 98/19, 121/19),
- Pravilnik o obveznom sadržaju idejnog projekta (»Narodne novine«, broj 118/19)
- Pravilnik o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina (»Narodne novine«, broj 118/19),
- Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (»Narodne novine«, broj 78/13),
- Pravilnik o osobama ovlaštenim za energetske certificiranje, energetske pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (»Narodne novine«, broj 73/15, 133/15),
- Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima (»Narodne novine«, broj 86/07, 148/09),
- Pravilnik o potrebnim znanjima iz područja upravljanja projektima (»Narodne novine«, broj 85/15),

- Pravilnik o predaji arhivskog gradiva arhivima (»Narodne novine«, broj 90/02),
- Pravilnik o registru koncesija (»Narodne novine«, broj 01/18),
- Pravilnik o registru prostornih jedinica (»Narodne novine«, broj 37/20),
- Pravilnik o tehničkom pregledu građevine (»Narodne novine«, broj 46/18, 98/19),
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje ovlaštenja za kontrolu projekata (»Narodne novine«, broj 32/14, 69/14, 27/15),
- Pravilnik o uvjetima smještaja, opreme, zaštite i obrade arhivskog gradiva, broju i strukturi stručnog osoblja arhiva (»Narodne novine«, broj 65/04),
- Pravilnik o vrednovanju te postupku odabiranja i izlučivanja arhivskog gradiva (»Narodne novine«, broj 90/02),
- Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste (»Narodne novine«, broj 53/02, 20/17),
- Pravilnik o zaštiti i čuvanju arhivskog i registraturnog gradiva izvan arhiva (»Narodne novine«, broj 63/04, 106/07),
- Pravilnik o nadzoru nad provedbom Zakona o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 65/17),
- Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 95/18),
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 95/18),
- Uredba o izgledu i sadržaju standardnih obrazaca i objavama koncesija (»Narodne novine«, broj 20/13),
- Uredbu o standardnim obrascima za koncesije i njihovoj objavi (»Narodne novine«, broj 100/17),
- Uredba o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 137/12, 78/15),
- Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba (»Narodne novine«, broj 127/13),
- Uredba o načinima raspolaganja dionicama i udjelima (»Narodne novine« broj 95/18),
- Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine« broj 127/13),
- Uredba o objavama javne nabave (»Narodne novine«, broj 10/12),
- Uredba o obveznom sadržaju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 24/14),
- Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 10/14, 95/15),
- Uredba o poticanju ulaganja (»Narodne novine«, broj 31/16,02/19),
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 74/14),
- Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 28/19),
- Uredba o raspolaganju nekretninama koje se daju na korištenje tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna te drugim osobama (»Narodne novine«, broj 80/11),

- Uredbu o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba (»Narodne novine«, broj 127/13),
- Uredba o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20),
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (»Narodne novine«, broj 40/97, 117/05),
- Naputak o izradi nacрта akata u postupku izdavanja akata na temelju Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji te provedbi tih postupaka elektroničkim putem (»Narodne novine«, broj 56/14),
- Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Republike Hrvatske na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro (Povjerenstvo VRH 30/06/15).

2.2. OBUHVAT OBLIKA GRADSKE IMOVINE

U skladu s odredbama članka 114. ZV-a, vlasništvo se može steći na temelju pravnog posla, odluke suda ili drugog nadležnog tijela, nasljeđivanjem i na temelju zakona. Iako Grad Donji Miholjac može steći vlasništvo na svim navedenim pravnim temeljima, u nastavku će se posebno istaknuti i naglasiti stjecanje vlasništva na temelju zakona. Ovaj način stjecanja osobito je važno istaknuti s obzirom na stjecanje vlasništva posebnih portfelja nekretnina koje, s obzirom na svoju raznolikost, brojnost i značajne financijske izdatke u odnosu na iste, zauzimaju značajan udio u ukupnosti gradske 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 kojima Grad Donji Miholjac raspolaže su sljedeći:

- poljoprivredno zemljište,
- građevinsko zemljište,
- poslovni prostori i prostori javne namjene (društveni i vatrogasni domovi i drugo), u vlasništvu Grada,
- komunalna infrastruktura (groblja, mrtvačnice, ceste, parkirališta, nogostupi, javna rasvjeta i ostale javne površine),
- sportski objekti,
- imovina u obliku poslovnih udjela u trgovačkim društvima,
- prihodi proračuna koji se ostvaruju na temelju naplaćivanja naknada za korištenje imovine,
- potraživanja Grada prema fizičkim i pravnim osobama,
- ostali pojavni oblici imovine u vlasništvu.

Gotovo sve navedene nekretnine, kao i niz drugih nekretnina koje se navode ovdje radi rasterećenja teksta Strategije od nepotrebnog nabranjanja, u vlasništvu su jedinica lokalne samouprave na području kojih se nalaze upravo na temelju izričite zakonske odredbe. Takva odredba sadržana je u članku 61. Zakona o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18 i 110/18; dalje: ZKG), prema kojoj je komunalna infrastruktura javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu odnosno suvlasništvu jedinice lokalne samouprave i/ili osobe koja obavlja komunalnu djelatnost, a stječe status javnog dobra u općoj uporabi danom njezine izgradnje, uređenja odnosno stupanja na snagu odluke o proglašenju javnog dobra u općoj uporabi.

2.3. NAČELA UPRAVLJANJA IMOVINOM GRADA DONJEG MIHOLJCA SUKLADNO VAŽEĆEM ZAKONSKOM OKVIRU

Grad svojom imovinom treba upravljati učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladno načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

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.

Načelo javnosti - upravljanja imovinom osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u propisima i drugim aktima koji se donose na temelju Zakona o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18) te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja imovinom u Strategiji upravljanja imovinom i Godišnjem planu upravljanja imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju imovinom.

Načelo ekonomičnosti - imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Republike Hrvatske.

Načelo predvidljivosti - upravljanje i raspolaganje imovinom mora biti predvidljivo za uprave i članove trgovačkih društava u kojima 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.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. do 2025. godine.

Republika Hrvatska upućuje na potrebu radikalno drugačije upotrebe imovine u državnom vlasništvu pa tako i imovine u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je svih strukturnih reformi koje moraju osigurati bolji život svojim građanima.

Načelo učinkovitosti (»dobroga gospodara«) predstavlja učinkovito upravljanje svim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca iz čega proizlazi potreba za aktiviranjem nekretnina u vlasništvu Grada te postavljanje u funkciju gospodarskog razvoja.

Osnovna pretpostavka za promjene u učinkovitijem korištenju imovine u vlasništvu Grada jest jačanje svijesti da imovina mora biti u funkciji stvaranja novih i dodanih vrijednosti, a ne trošak i teret koji opterećuje i koči razvoj.

Prema dostupnim informacijama, dio razvijenih zemalja iz okruženja Republike Hrvatske uspješno gospodari svojom imovinom na principima »ekonomske koristi«, stvarajući dobit i ostvarujući zadovoljavajuću zaposlenost. Iz suvremenih ekonomskih kretanja, po svemu sudeći, za uspjeh upravljanja imovinom u suvremenoj ekonomiji nije presudan tip vlasništva već kvaliteta upravljanja istom.

Grad Donji Miholjac treba postupati kao dobar gospodar, a da bi se to ostvarilo, potrebno je osigurati stručne, tehničke, kadrovske i organizacijske uvjete. Grad Donji Miholjac teži organizirati se na potpuno novi način u upravljanju imovinom te, kao uspješan gospodar, poduzima radnje i poslove u skladu s jasnim nacionalnim i ekonomskim ciljevima.

Strategija nalaže u svojim smjernicama imatelju imovine posjedovanje vjerodostojnog uvida u opseg i strukturu imovine, što zahtjeva konkretne, točne i redovito ažurirane podatke o svim pojavnim oblicima imovine kojom raspolaže.

2.4. AKTI STRATEŠKOG PLANIRANJA

Akti i razvojni dokumenti Grada Donjeg Miholjca su:

- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca", br. 2/12., 2/13., 5/14. i 8/16.),
- Odluka o davanju u najam stanova ("Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca", broj 9/17.),
- Zaključak o kriterijima za određivanje početnog iznosa mjesečne zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca ("Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca", broj: 1/17.),
- Odluka o uvjetima prodaje građevinskog zemljišta u Industrijskoj zoni „Janjevci“ („Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca“ broj 10/17, 2/18),
- Odluka o Industrijskoj zoni „Janjevci“ („Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca“ broj 8/17),
- Urbanistički plan uređenja Industrijske zone Donji Miholjac („Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca“ broj 06/07, 08/15 i 12/15).
- Urbanistički plan uređenja naselja Donji Miholjac, pročišćeni tekst listopad 2021.,
- Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca, pročišćeni tekst listopad 2021.,
- Statut Grada Donjeg Miholjca ("Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca", br. 1/21.),
- Provedbeni program Grada Donjeg Miholjca za razdoblje 2022.-2025.,
- Godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom.

Grad Donji Miholjac osim financijskim sredstvima upravlja i raspolaže pokretninama i nekretninama. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i postupci za navedene oblike raspolaganja utvrđeni su internim aktima Grada Donjeg Miholjca koji su gore navedeni.

2.5. OSNOVNI STATISTIČKI PODACI O GRADU DONJEM MIHOLJCU

Grad Donji Miholjac prostorno je smješten u sjeverozapadnom dijelu Osječko-baranjske županije. Nalazi se uz rijeku Dravu te je kao pogranično područje udaljen od Republike Mađarske 3 km. Prostire se na 154 km² i teritorijalno obuhvaća sedam naselja: *Donji Miholjac, Sveti Đurađ, Podravske Podgajce, Rakitovicu, Miholjački Poreč, Radikovce i Golince.*

Odlukom Hrvatskog sabora 17. siječnja 1997. godine, Donji Miholjac je po drugi puta u svojoj povijesti stekao status grada. Te iste godine Donji Miholjac je obilježio 940 godina od prvog spomena Donjeg Miholjca te je time stekao pravo na isticanje svojih gradskih obilježja - grba i zastave.

Položaj Donjeg Miholjca oduvijek je pružao vrlo povoljne uvjete življenja. Ovim prostorom prolaze tri rijeke: Drava, Karašica i Vučica. Na ovom prostoru se obrađuje oko 10.000 ha poljoprivrednog zemljišta. To je bio razlog zašto je ovo područje rano naseljeno. Naseljavanje ovog prostora datira od starog kamenog doba pa sve do danas.

Od klimatskih obilježja prevladava umjereno kontinentalna klima čestih i intenzivnih promjena. Tijekom više od četiri mjeseca godišnje srednje mjesečne temperature prelaze 10° C, dok srednje temperature u najtoplijem mjesecu ne prelaze 22 °C, a u najhladnijem se kreću u rasponu -3 do 18°C.

Prosječna količina oborina godišnje iznosi između 700 i 800 mm pri čemu ih je više u toplom dijelu godine s rijetkim izrazito suhim razdobljima. Najčešći vjetrovi su slabi vjetrovi i tišine, promjenjivih smjerova.

Od ukupno nezaposlenih u Republici Hrvatskoj, prema podacima Hrvatskoga zavoda za zapošljavanje, Područna služba Osijek, Grad Donji Miholjac je imao postotni pad nezaposlenih osoba od siječnja do prosinca 2021. godine za 26%.

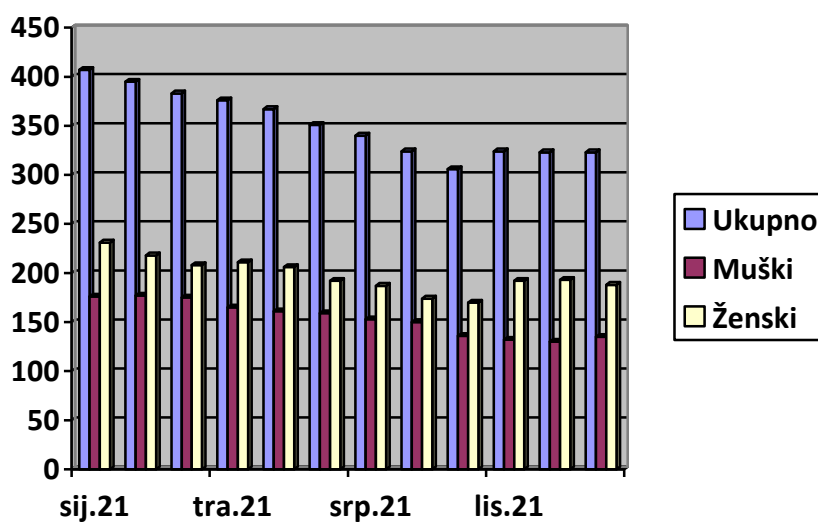
Kada pogledamo strukturu nezaposlenih prema razini obrazovanja i završene škole, najviše nezaposlenih osoba s područja Grada Donjeg Miholjca odnosi se na osobe sa završenom srednjom školom za zanimanja u trajanju od četiri i više godina i gimnazijom. U nastavku su navedeni podaci prikazani u *Tablici 1.: Nezaposlene osobe po mjesecima za 2021. godinu i Grafikonu 1. te Tablici 2.: Nezaposleni po stručnoj spremi i mjesecima za 2021. godinu.*

Tablica 1: Nezaposlene osobe po mjesecima za 2021. godinu

		I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.
DONJI MIHOLJAC	Σ	407	395	383	376	367	351	340	324	306	324	323	323
	M	176	177	175	165	161	159	153	150	136	132	130	135
	Ž	231	218	208	211	206	192	187	174	170	192	193	188

Izvor: Mjesečni statistički bilten I-XII 2021. godine, Hrvatski zavod za zapošljavanje Područna služba Osijek

Grafikon 1: Nezaposlene osobe po mjesecima za 2021. godinu



Tablica 2: Nezaposleni po stručnoj spremi i mjesecima za 2021. godinu

Mjesec		Bez škole i nezavršena osnovna škola	Osnovna škola	SŠ za zanimanja do 3 god. i škola za KV I VKV radnike	SŠ za zanimanja u trajanju od 4 i više godina i gimnazija	Prvi stupanj fakulteta, stručni studij i viša škola	Fakultet, akademija, magisterij, doktorat
I.	Ukupno	1.459	3.833	5.392	5.637	798	1.343
	D.Miholjac	8	91	132	132	22	22
II.	Ukupno	1.411	3.852	5.327	5.621	778	1.287
	D.Miholjac	9	88	129	131	19	19
III.	Ukupno	1.355	3.728	5.159	5.427	770	1.206
	D.Miholjac	9	84	129	128	17	16
IV.	Ukupno	1.303	3.563	4.914	5.193	736	1.155
	D.Miholjac	8	81	131	128	14	14
V.	Ukupno	1.280	3.366	4.551	4.908	680	1.091
	D.Miholjac	8	86	123	121	13	16
VI.	Ukupno	1.194	3.163	4.217	4.604	668	1.149
	D.Miholjac	8	80	120	112	14	17
VII.	Ukupno	1.127	3.076	4.119	4.581	685	1.334
	D.Miholjac	8	76	101	117	16	22
VIII.	Ukupno	1.157	3.180	4.096	4.631	692	1.369
	D.Miholjac	9	72	91	113	16	23
IX.	Ukupno	1.145	3.208	4.083	4.535	613	1.086
	D.Miholjac	9	74	93	98	14	18
X.	Ukupno	1.153	3.299	4.237	4.686	643	1.126
	D.Miholjac	9	75	100	106	16	18
XI.	Ukupno	1.159	3.342	4.303	4.702	633	1.101
	D.Miholjac	7	76	98	101	21	20
XII.	Ukupno	1.160	3.440	4.356	4.662	593	1.074
	D.Miholjac	7	79	97	103	17	20

Izvor: Mjesečni statistički bilten I-XII 2021. godine, Hrvatski zavod za zapošljavanje Područna služba Osijek

2021. godine proveden je Popis stanovništva u Hrvatskoj te su javno dostupni neslužbeni podaci o stanovništvu, kućanstvima i broju stambenih jedinica. U usporedbi sa službenim Popisom stanovništva iz 2011. godine primjetan je pad broj stanovnika što je trend u cijeloj Hrvatskoj u posljednjih 10 godina, no treba pričekati i službenu objavu podataka od strane Državnog zavoda za statistiku. U *Tablicama 3. i 4.* prikazani su podaci iz Popisa stanovništva 2011. i neslužbenog Popisa stanovništva 2021. godina.

Tablica 3: Broj stanovnika, kućanstava i stambenih jedinica prema popisu iz 2011.

POPIS 2011.	Ukupan broj stanovnika	Broj kućanstava	Broj stambenih jedinica
Donji Miholjac i okolna naselja	9.468	3.273	3.734
Donji Miholjac	6.226	2.215	2.486
Golinci	426	135	160
Miholjački Poreč	183	62	76
Podgajci Podravski	653	215	259
Radikovci	290	100	112
Rakitovica	868	285	316
Sveti Đurađ	822	261	325

Tablica 4: Broj stanovnika, kućanstava i stambenih jedinica prema neslužbenom popisu iz 2021.

POPIS 2021.	Ukupan broj stanovnika	Broj kućanstva	Broj stambenih jedinica
Donji Miholjac i okolna naselja	8.063	2.947	3.701
Donji Miholjac	5.359	2.010	2.451
Golinci	342	111	165
Miholjački Poreč	148	54	75
Podgajci Podravski	544	202	270
Radikovci	246	91	122
Rakitovica	721	240	299
Sveti Đurađ	703	239	319

3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA DONJEG MIHOLJCA

3.1. ANALIZA UPRAVLJANJA IMOVINOM U OBLIKU DIONICA I POSLOVNIH UDJELA ČIJI JE IMATELJ GRAD DONJI MIHOLJAC

Tablica 5: Trgovačka društva u (su)vlasništvu Grada Donjeg Miholjca

	TRGOVAČKA DRUŠTVA I PRAVNE OSOBE OD POSEBNOG INTERESA ZA GRAD DONJI MIHOLJAC	TEMELJNI KAPITAL U KN	% VLASNIŠTVA GRADA DONJEG MIHOLJCA
1.	DOROSLOV d.o.o., Donji Miholjac	4.592.000,00	100,00
2.	MIHOLJAČKI VODOVOD d.o.o. Donji Miholjac	45.618.300,00	94,94
3.	MIHOLJAČKI PODUZETNIČKI CENTAR Lokalna razvojna agencija d.o.o., Donji Miholjac	70.000,00	40,00
4.	RADIO DONJI MIHOLJAC d.o.o., Donji Miholjac	300.000,00	33,00

Na području Grada Donjeg Miholjca djeluje Turistička zajednica Grada Donjeg Miholjca.

Na području Grada djeluju sljedeće ustanove, kojih je osnivač Grad Donji Miholjac i koje su proračunski korisnici:

- Dječji vrtić „PINOKIO“,
- Gradska knjižnica Grada Donjeg Miholjca.

Grad Donji Miholjac zadrugar je Poduzetničke zadruge OSVIT Poduzetničkog inkubatora za upravljanje poslovnim prostorom Donji Miholjac - uplaćen osnivački ulog od 1.000,00 kn s kojim se steklo pravo glasa na Skupštini (Odluka o pristupanju Poduzetničkoj zadruzi OSVIT Poduzetničkom inkubatoru za upravljanje poslovnim prostorom Donji Miholjac, „Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca“ broj 2/14). S ciljem davanja podrške poduzetničkim inicijativama i poduhvatima Grad Donji Miholjac odredio je status poduzetničkog inkubatora Poduzetničkoj zadruzi OSVIT odlukom Gradskog vijeća 18. srpnja 2002. godine („Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca“ broj 7/2002). Istom Odlukom utvrđeno je da će pravni oblik Poduzetničkog inkubatora biti – **PODUZETNIČKA ZADRUGA**.

Grad Donji Miholjac ima funkciju likvidatora u sljedećim udrugama:

- Gradska limena glazba Donji Miholjac,
- Književna udruga „Mihael“ Donji Miholjac.

Postupanje Grada Donjeg Miholjca 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),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru («Narodne novine», broj 78/15, 102/19),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom («Narodne novine», broj 52/18),
- Zakon o udrugama (“Narodne novine”, broj 74/14),
- Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca.

Dugoročna očekivanja od trgovačkih društava u (su)vlasništvu Grada odredit će se Godišnjim planom upravljanja uvažavajući:

- strategiju poslovanja i razvoja trgovačkih društava,
- kapitalne strukture trgovačkih društava,
- pristup izvoru financiranja,
- izvedena i planirana ulaganja.

Ukupni prihodi za sva poduzeća u 2020. godini bila su 17.983.251,00 kuna¹. Najviši prihodi ostvareni su u trgovačkom društvu MIHOLJAČKI VODOVOD d.o.o. i to 10.752.333,00 kuna.

Ukupan broj zaposlenika u svim poduzećima je 54 osobe na kraju 2020. godine. Najviše zaposlenih tijekom 2020. godine bilo je u DOROSLOV d.o.o - 28 zaposlenih osoba, društvo MIHOLJAČKI VODOVOD d.o.o. imalo je 15 zaposlenih osoba dok je društvo MIHOLJAČKI PODUZETNIČKI CENTAR Lokalna razvojna agencija d.o.o. imalo 5 zaposlenih osoba i RADIO DONJI MIHOLJAC 6 zaposlenih osoba.

¹ Podaci se odnose na ukupno poslovanje društava bez obzira na postotak vlasništva Grada Donjeg Miholjca i ostalih imatelja.

3.2. ANALIZA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA DONJEG MIHOLJCA

Postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca opisan je u uvodnom dijelu Strategije, a uočena je težnja da se upravljanje imovinom obavlja transparentno i odgovorno, profesionalno i učinkovito, u skladu sa zakonskom regulativom.

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca imaju Gradsko vijeće i Gradonačelnik, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Gradsko vijeće, odnosno gradonačelnik stječu, otuđuju, raspolažu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Grada pažnjom dobrog gospodara u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana. Postojeći model upravljanja nekretninama normiran je putem zakonskih i podzakonskih akata, a normizacija je sprovedena i internim aktima, tj. donošenjem odluka Grada iz područja upravljanja imovinom.

Grad Donji Miholjac ima ustrojen popis svih svojih nekretnina te izvršenu njihovu procjenu. Od strane Upravnog odjela za komunalne, gospodarske, društvene djelatnosti i stručne poslove ustrojen je Registar/Evidencija imovine kako bi na jednom mjestu imali uvid u nekretnine s kojima Grad upravlja i raspolaže te osigurali funkcionalnost, transparentnost i iskoristivost imovinskih resursa. Evidencija imovine Grada Donjeg Miholjca izrađena je u skladu s Uredbom o Središnjem registru državne imovine («Narodne novine», broj 03/20).

Imovinom u gradskom vlasništvu trenutačno upravlja Grad Donji Miholjac, Vukovarska 1, 31540 Donji Miholjac.

Registar imovine Grada Donjeg Miholjca usklađen je s računovodstvenim praćenjem imovine u Upravnom odjelu za proračun i financije Grada Donjeg Miholjca i s Popisom dugotrajne imovine.

3.2.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu GRADA DONJEG MIHOLJCA

Grad Donji Miholjac u vlasništvu, kao dio portfelja nekretnina, ima poslovne prostore. Strategijom i Planom upravljanja imovinom u vlasništvu Grada svakako treba predvidjeti i povećanje postotka iskorištenosti poslovnih prostora. 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.

Grad Donji Miholjac trenutno upravlja i raspolaže s trideset i jednim poslovnim prostorom ukupne površine 76.397 m² kojima upravlja Upravni odjel za komunalne, gospodarske, društvene djelatnosti i stručne poslove. Udruge s područja Grada koriste poslovne prostore u zakupu na adresi Vukovarska 9 i Trg Ante Starčevića 1. Pravne osobe od interesa za Grad Donji Miholjac koriste temeljem ugovora o najmu prostore u vlasništvu JLS. Podaci i poslovnim prostorima detaljnije su opisani u *Tablici broj 6*.

Tablica 6: Nekretnine u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca koje se koriste prema osnovi korištenja

R.br.	Kčbr.	Etaže	Površina m ²	Oznaka	(su)vlasništvo
1.	206	1	1656	kuća, dvor, oranica	isključivo vlasništvo
2.	207	1	817	kuća, dvor, oranica	isključivo vlasništvo
3.	256	1	744	kuća, dvor, oranica	isključivo vlasništvo
4.	346	1	1327	kuća, dvor, oranica	isključivo vlasništvo
5.	763/1	1	906	kuća i dvor	isključivo vlasništvo
6.	791/2	1	2483	kuća i dvor u mjestu	isključivo vlasništvo
7.	1076	1	845	kuća i dvor	isključivo vlasništvo
8.	1078	1	809	kuća i dvor	isključivo vlasništvo
9.	259	1	6452	javna zgrada, pomoćna, park dvorište	isključivo vlasništvo
10.	258/1	1	2174	kuća, dvor, oranica	isključivo vlasništvo
11.	2281/3	1	430	zgrada i dvor	isključivo vlasništvo
12.	2305/1	1	769	kuća, dvor oranica	isključivo vlasništvo
13.	1002	1	981	kuća dvor oranica	isključivo vlasništvo
14.	801	1	163	kuća i dvor	isključivo vlasništvo
15.	2069	1	2069	kuća dvor i oranica	tuđe vlasništvo
16.	1959	1	516	kuća i dvor	suvlasništvo
17.	473	1	1582	kuća, dvor, oranica, voćnjak	suvlasništvo

18.	525	1	3194	kuća, dvor, oranica, voćnjak	suvlasništvo
19.	371	1	828	kuća dvor i oranica	suvlasništvo
20.	979	1	1505	kuća dvor i oranica	tuđe vlasništvo
21.	1827	1	704	kuća i dvor	suvlasništvo
22.	766	1	1194	kuća, zgrada, dvor	etažno vlasništvo
23.	767/1	1	1342	kuća i dvor	etažno vlasništvo
		2			etažno vlasništvo
		3			etažno vlasništvo
		4			etažno vlasništvo
		5			etažno vlasništvo
		6			etažno vlasništvo
		7			etažno vlasništvo
		8			etažno vlasništvo
		9			etažno vlasništvo
		10			etažno vlasništvo
24.	765/1	1	562	kuća	etažno vlasništvo
		2	380	pomoćna zgrada	
		3	1546	dvorište	
25.	791/11	1	2174	kuća i dvor	etažno vlasništvo s neodređenim omjerom
26.	1199/1	1	312	kuća i dvor	tuđe vlasništvo
27.	1115	1	30861	zgrada i dvorište	etažno vlasništvo
28.	844/1	1	2673	kuća i dvor	etažno vlasništvo
29.	194/5	1	328	garaža	etažno vlasništvo
		2	343	dvorište	
30.	2125	1	368	zgrada i dvorište	suvlasništvo
31.	194/1	1	3360	dvorište zgrada	suvlasništvo

3.2.2. ANALIZA UPRAVLJANJA GRAĐEVINSKIM I POLJOPRIVREDNIM ZEMLJIŠTEM U VLASNIŠTVU GRADA DONJEG MIHOLJCA

Portfelj nekretnina Grada čini građevinsko i poljoprivredno zemljište, koje predstavlja potencijal za privlačenje investicija i ostvarivanje ekonomskog rasta. Aktivnosti u upravljanju i raspolaganju zemljištem u vlasništvu Grada 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 Grada kao i druge poslove u vezi sa građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Grada, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti drugog tijela.

Građevinsko zemljište je zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene.

Problematika oko poljoprivrednih zemljišta u Republici Hrvatskoj pa tako i jedinica lokalne (regionalne) samouprave, sastoji se od nesređenih imovinsko-pravnih 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.

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 u RH 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.

Grad Donji Miholjac voditi će knjigovodstvenu evidenciju nekretnina te će ustrojiti Registar/Evidenciju imovine u skladu s Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20).

U sklopu programa Vlade RH za poticanje malog gospodarstva koji se već niz godina provode putem nadležnih ministarstava, donesen je i Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture (»Narodne novine«, broj 93/13, 114/13, 41/14, 57/18). Poduzetnička zona treba osigurati osnivanje i gradnju proizvodnog objekta u najkraćem roku, sastavni dio poduzetničke zone je centar za edukaciju i pružanje savjeta poduzetniku o financiranju, proizvodnji i načinu poslovanja te ravnomjerno osnivanje poduzetničkih zona kako bi se izjednačile razlike u standardu između pojedinih županija. Namjera osnivanja Poduzetničkih zona jest poticanje razvoja poduzetništva kao pokretačke snage lokalnog održivog gospodarskog razvoja s ciljem povećanja broja gospodarskih subjekata na području Grada i poboljšanja njihovih poslovnih rezultata, povećanje konkurentnosti poduzetnika, porast zaposlenosti, te povećanje udjela proizvodnje u ukupnom gospodarstvu Grada.

Na području Grada Donjeg Miholjca aktivne su slijedeće gospodarske zone proizvodne namjene:

1. Industrijska zona „JANJEVCI“ - osnovana Odlukom Gradskog vijeća Grada Donjeg Miholjca 2004. godine („Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca“ br. 3/04).

2. Poslovna zona „LANIK“ - smještena na ulazu u Donji Miholjac iz Republike Mađarske. Zona se realizira sukladno urbanističkoj i projektnoj dokumentaciji. Prostire se na površini od 60.000 m². Izrađen je glavni projekt za cestu, nogostupe, oborinsku odvodnju i kanalizaciju. Izvršena je parcelacija i zona je podijeljena na ukupno 20 parcela. Prosječna veličina parcele iznosi 2.000 m². U sklopu poslovne zone planira se izgradnja poduzetničkih objekata namijenjenih razvoju poslovnih, obrtničkih, uslužnih i poduzetničkih sadržaja.

Tablica 7: Opće informacije o Industrijskoj zoni Janjevci

Opće informacije	Industrijska zona Janjevci
Županija	Osječko baranjska
Lokacija (grad)	Donji Miholjac
Veličina zone (m ²)	1.274.283
Veličina dostupnog zemljišta (m ²)	382.984
Namjena zemljišta (proizvodna/uslužna/proizvodno-uslužna)	Proizvodno-uslužna
Dopušteni koeficijent izgradnje	0,80
Dopušteni koeficijent iskoristivosti	1,2
Dopuštena visina gradnje (m)	11 (P+2)
Dopuštena buka (na rubnom dijelu proizvodnog pogona, dB)	za dan (Lday) - 55 dBA za noć (Lnight) - 45 dBA
Dostupnost infrastrukture/energenata	
ENERGENTI	
Mogućnost priključka na pročištač otpadnih	DA

voda	
Plin – kapacitet (m ³ /h)	DA – po potrebi
Električna energija – dostupnost MW	DA – do 17 MW pojedinačno
Voda	DA
Odvodnja / kanalizacija	DA
Prostorni planovi	
Prostorni plan uređenja županije	DA
Prostorni plan uređenja grada	DA
Generalni urbanistički plan	n/p
Urbanistički plan uređenja naselja Donji Miholjac	DA
Detaljni plan uređenja	DA
Udaljenost prometne infrastrukture	
Potrebno izgraditi pristupnu cestu	NE
Pristupna cesta (udaljenost u km)	0
Autocesta (udaljenost od autoceste u km, navesti naziv autoceste)	45 km – koridor VC
Industrijski kolosijek (udaljenost u km)	20 km
Morska luka (udaljenost u km, navesti ime morske luke)	380 km - Rijeka
Zračna luka (udaljenost u km, navesti ime zračne luke)	60 km - Klisa

Grad Donji Miholjac tijekom 2021. godine ulaže u završetak izgradnje komunalne infrastrukture u Industrijskoj zoni Janjevci i to u izgradnju javne rasvjete, u izgradnju vodovodne mreže, odvodnju te u kolnike, parkirališta i nogostupe.

3.2.3. ANALIZA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA DONJEG MIHOLJCA NAMIJENJENIM PRODAJI

Jedan od ciljeva u Strategiji je da Grad Donji Miholjac mora na racionalan i učinkovit način upravljati svojim nekretninama na način da one nekretnine koje su potrebne Gradu 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.

U razdoblju 2021.-2027. godini planira se prodaja građevinskih parcela u Industrijskoj zoni Janjevci u Donjem Miholjcu opremljenih kompletnom infrastrukturom. U *Tablici 8.* Navedene su slobodne građevinske parcele u Industrijskoj zoni Janjevci koje su u planu prodaje.

Tablica 8: Slobodne građevinske parcele u IZ Janjevci

K.č.br.	Veličina parcele (m ²)	Opis terena	Vlasništvo	Tereti na nekretnini	Način raspolaganja zemljištem
1121/7	5.428	ravno	Javno	nema	Prodaja/pravo građenja
1121/10	3.364	ravno	Javno	nema	isto
1121/11	2.620	ravno	Javno	nema	isto
1124/2	5.262	ravno	Javno	nema	isto
1124/12	11.310	ravno	Javno	nema	isto
1134/3	8.041	ravno	Javno	nema	isto
2192	15.589	ravno	Javno	nema	isto
2194	5.927	ravno	Javno	nema	isto
2195/1	5.117	ravno	Javno	nema	isto
2222/5	9.300	ravno	Javno	nema	isto
2222/28	9.300	ravno	Javno	nema	isto
2222/29	9.300	ravno	Javno	nema	isto
2222/30	11.000	ravno	Javno	nema	isto
2222/31	11.000	ravno	Javno	nema	isto
2222/32	8.700	ravno	Javno	nema	isto
2222/33	8.700	ravno	Javno	nema	isto
2222/34	8.700	ravno	Javno	nema	isto
2222/35	8.700	ravno	Javno	nema	isto
2222/36	8.700	ravno	Javno	nema	isto
2222/37	8.700	ravno	Javno	nema	isto
2222/38	8.700	ravno	Javno	nema	isto
2222/39	8.695	ravno	Javno	nema	isto
2222/14	9.343	ravno	Javno	nema	isto
2222/16	9.453	ravno	Javno	nema	isto
2222/18	19.099	ravno	Javno	nema	isto
2222/25	7.132	ravno	Javno	nema	isto
2223/1	583	ravno	Javno	nema	isto
2237/2	37.804	ravno	Javno	nema	isto

3.2.4. ANALIZA NEPROCIJENJENIH NEKRETNINA U VLASNIŠTVU GRADA DONJEG MIHOLJCA

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina («Narodne novine», broj 78/15), koji je donesen 03. srpnja 2015. godine, a na snazi je od 25. srpnja iste godine.

Navedenim 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.

Navedeni Zakon sadržava odredbe koje su u skladu s Direktivom 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni Direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) broj 1093/2010 (tekst važan za EGP) (SL L 60, 28. 2. 2014.).

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.

3.2.5. ANALIZA ZAHTJEVA ZA DAROVANJE NEKRETNINA UPUĆENIH MINISTARSTVU PROSTORNOGA UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

U upućenim zahtjevima za darovanje nekretnina navedena je svrha za koju jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave traže darovanje nekretnina, a pretežito se odnosi na zemljište potrebno za izgradnju poduzetničkih zona, infrastrukturnih i drugih građevina, objekata za društvene, kulturne i javne potrebe te lovačkih i planinarskih domova.

Uredbom o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske propisano je da se nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanovama čiji je osnivač Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, u svrhe navedene u članku 3. spomenute Uredbe, a to su:

- ostvarenja projekata koji su od osobitog značaja za gospodarski razvoj, poput izgradnje poduzetničkih zona i drugih sličnih projekata,
- ostvarenja projekata koji su od općega javnog ili socijalnoga interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, groblja i drugih sličnih projekata, i
- izvršenja obveza Republike Hrvatske.

Sve nekretnine koje su dana 01.01.2017. bile u uporabi kao škole, domovi zdravlja, bolnice i ostale ustanove čiji su osnivači JL(R)S, a vlasništvo su RH te se koriste u obrazovne i zdravstvene svrhe, a nadalje i groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, dječja igrališta, sportsko-rekreacijski objekti, sportska igrališta, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice i javne stube upisati će se na temelju novog Zakona o upravljanju državnom imovinom u vlasništvo JL(R)S koja istima upravlja odnosno na čijem se području ustanova nalazi. Sukladno tome, JL(R)S su imale dužnost dostaviti Ministarstvu zahtjev za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva na gore spomenutim nekretninama do 31.12.2019. Ministarstvo je potom trebalo razmotriti zahtjev te izdati ispravu podobnu za upis prava vlasništva na navedenim nekretninama JL(R)S, odnosno ustanovi sukladno pravovremeno podnesenim zahtjevima.

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.

Tablica 9: Nekretnine dobivene na korištenje od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (ranije Hrvatski fond za privatizaciju)

Nekretnine koje je Grad Donji Miholjac dobio na korištenje od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine						
Br. čestice	Katastarska općina	Površina u m ²	Opis nekretnine	Razlog davanja na korištenje	Akt raspolaganja	Darovatelj
1114, 1115 (etažirano)	Donji Miholjac	7841 30861	Bivša zgrada tvornice „Borovo“ -livada u <u>Vukovarskoj ulici</u> -zgrada i dvorište u Vukovarskoj ulici	Za potrebe poduzetničkog inkubatora	Odluka Vlade RH o izuzimanja od prodaje nekretnine, Tabularna isprava HFzP od 20. siječnja 2011. Ugovor o darovanju nekretnine od 01. listopada 2009.	RH - Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine – bivši Hrvatski fond za privatizaciju

175/1	Rakitovica	<u>13.140</u>	Karaška	Nogometno igralište sa svlačionicama u naselju Rakitovica	Odluka od 11. ožujka 2022., KLASA: 940-01/19-4/925, URBROJ: 531-09-02-03/06-22-4	RH - Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
		12.863	Zemljište za sport i rekreaciju			
		156	Javna zgrada svlačionica s nadstrešnicom, Rakitovica, Karaška 1A			
		121	Skladište nadstrešnica sa skladištem i praonicom rublja			

Grad Donji Miholjac poslao je Ministarstvu državne imovine popis Zahtjeva za zatraženo upravljanje i korištenje te darovanja Grada Donjeg Miholjca u Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine glede korištenja odnosno stjecanja vlasništva nekretnina, koje su u vlasništvu Republike Hrvatske.

Tablica 10: Zatraženo upravljanje i korištenje te darovanja od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

K.O. DONJI MIHOLJAC – upravljanje i korištenje					
R.BR.	K.Č.BR.	OZNAKA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA m ²	ZK.UL.BROJ.	ZAHTJEV PODNESEN
1.	255/1	Zgrada Dvorac i park u Vukovarskoj	5.697	3703	Da, u tijeku odobrenje

Grad Donji Miholjac planira u narednom razdoblju do 2027. godine zatražiti kao darovanje od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine sljedeću državnu imovinu na području Grada Donjeg Miholjca navedenu u *Tablici 11*.

Tablica 11: Planirano traženje darovanja od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

K.O. DONJI MIHOLJAC				
R.BR.	K.Č.BR.	OZNAKA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA m ²	ZK.UL.BROJ.
1.	2941/1	Karaula, Šućurica, gospodarska zgrada, zgrada mješovite uporabe, dvorište, šuma	3.668	2933
2.	2941/2	Karaula, Šućurica, gospodarska zgrada, gospodarska zgrada, dvorište, šuma	17.664	2933
3.	764/2 (suvlasnički dio 621/2339)	Voćnjak i oranica Trg Ante Starčevića – iza kina	Ukupno 2.339	3720
4.	3291	Pašnjak (odlagalište Doroslov)	16.505	2933

5.	1123	Oranica=3.250 Pašnjak=5.685 Močvara=41.068 Šuma=16.600 (proširenje IZ Janjevci)	Ukupno 66.603	6
6.	1108/10	Oranica (proširenje IZ Janjevci)	1.078	3099
7.	1108/2	Oranica (proširenje IZ Janjevci)	9.331	3099
8.	2981	Oranica (turističko-ugostiteljski kompleks BORIK)	97.194	2903
K.O. SVETI ĐURAD				
R.BR.	K.Č.BR.	OZNAKA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA m²	ZK.UL.BROJ.
1.	823	Šuma Greda (Ribički dom)	Ukupno 4.935	8
2.	443	Pašnjak (cesta ispred kuća "Novi Sad")	22.937	1040
3.	454	Pašnjak (gradnja novih kuća "Podolje")	5.635	775
K.O. GOLINCI				
R.BR.	K.Č.BR.	OZNAKA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA m²	ZK.UL.BROJ.
1.	210	Zgrada za povremeni boravak Lovački dom, Golinci, Kralja Tomislava 128A=69 Pašnjak=16.010	Ukupno 16.079	377

3.2.6. NEKRETNINE REPUBLIKE HRVATSKE I LOKALNA I PODRUČNA (REGIONALNA) SAMOUPRAVA

S nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, u odnosu na zahtjeve jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, postupalo se uglavnom na način da se udovoljavalo njihovim zahtjevima te su im nekretnine darovane u svrhu izgradnje infrastrukturnih objekata, odnosno drugih objekata kojima se podizao obrazovni, kulturni ili drugi standard. Pri tome su temelj bili i još uvijek jesu, Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina i novi Zakon o upravljanju državnom imovinom.

Jedinice lokalne samouprave koje su fizičkim osobama isplatile naknadu za zemljište oduzeto za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, a koje je sukladno posebnom propisu postalo vlasništvo Republike Hrvatske po sili zakona, mogu do 31. prosinca 2018., a najkasnije 60 dana od primitka pravomoćnog rješenja podnijeti zahtjev prema Republici Hrvatskoj za naknadu.

Republika Hrvatska izvršiti će obvezu prema jedinici lokalne samouprave isključivo raspolaganjem nekretninama i/ili drugim pravima u vlasništvu Republike Hrvatske, u korist jedinice lokalne samouprave u vrijednosti do ukupnog iznosa isplaćene naknade za oduzeto zemljište za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Ukupni iznos isplaćene naknade za oduzeto zemljište za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine jednak je zbroju iznosa naknade koji je pravomoćno utvrđen, do dana podnošenja zahtjeva u upravnom ili parničnom postupku povodom utvrđivanja iznosa naknade za oduzeto zemljište i kamatama obračunatim na isti iznos na dan isplate fizičkoj osobi. U slučaju raspolaganja nekretninama i/ili drugim pravima u vlasništvu Republike Hrvatske u korist jedinice lokalne samouprave procijenjena vrijednost nekretnine i/ili prava u vlasništvu Republike Hrvatske mora biti jednaka ukupnom iznosu isplaćene naknade za oduzeto zemljište za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Raspolaganje nekretninama i/ili drugim pravima u vlasništvu Republike Hrvatske u korist jedinice lokalne samouprave provodi se bez naknade za raspolaganje (bez isplate kupoprodajne cijene).

Ključan element uspješne aktivacije imovine su kvalitetni projekti i donošenje prostornih planova od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. U proteklom su razdoblju nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske često zapostavljane u prostornim planovima, a parcijalni interesi dominirali su u donošenju tih dokumenata, jer su u mnogim prostornim planovima određene male i za investicije neadekvatne parcele građevinskog zemljišta, što je onemogućavalo veće investiranje. Na tom se nivou uočila potreba za okrupnjivanjem čestica u vlasništvu Republike Hrvatske i lokalne i područne (regionalne) samouprave. Nadležna državna tijela ne raspolažu podacima o nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje se nalaze unutar obuhvata dokumenata prostornoga uređenja, a Registar nekretnina Republike Hrvatske nije

funkcionalno uspostavljen. Sukladno odredbama novog Zakona o upravljanju državnom imovinom jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su u postupku izrade i donošenja prostornog plana županije i prostornog plana uređenja općine/grada dostaviti Ministarstvu odluku o izradi toga plana, a u planu je i donošenje novog Zakona o središnjem registru državne imovine.

Središnji registar predstavljat će sveobuhvatnu i cjelovitu, metodološki standardiziranu i kontinuirano ažuriranu evidenciju državne imovine. Pod pojmom državne imovine podrazumijeva se sva nefinancijska i financijska imovina države i to: imovina u vlasništvu Republike Hrvatske, imovina jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i imovina pravnih osoba s javnim ovlastima te pojavni oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje.

U proteklom razdoblju vršena su značajna darovanja u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, bez provedbe stvarnog nadzora, a osobito radi utvrđivanja jesu li predmetne nekretnine uopće stavljene u funkciju i je li funkcija u skladu sa svrhom darovanja. Najveći problem pritom su darovanja u svrhu osnivanja zona malog gospodarstva, gdje nerijetko nekretnine koje su darovane u tu svrhu nisu stavljene u funkciju, već su nakon prijenosa prava vlasništva s Republike Hrvatske na jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ostale zapuštene ili se njima dalje raspolagalo, a dobiveni se novac iskoristio za druge svrhe.

3.2.7. STANJE DOKUMENTACIJE O NEKRETNINAMA

Katastar – Državna geodetska uprava ima relativno pouzdane i precizne podatke o broju i obliku katastarskih čestica na području Grada Donjeg Miholjca.

Zemljišne knjige – Grad procjenjuje da je od ukupne njene imovine dio čestica upisan u zemljišnim knjigama, no da postoji potreba za provođenjem obnove katastra i zemljišnih knjiga, jer su službene katastarske i zemljišnoknjižne evidencije neusklađene.

Registar državne imovine – na službenoj Internet stranici Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine objavljen je Registar državne imovine:

<http://registar-iovina.gov.hr/default.aspx?action=nekretnine/>

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 – Grad Donji Miholjac ima usvojen Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca:

- Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca, pročišćeni tekst listopad 2021.

Evidencije/Registri – Evidencija imovine uskladit će se 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, a koji na jednom mjestu obuhvaća podatke o pojedinom obliku imovine u vlasništvu Grada, kako bi bio dostupan zainteresiranim stranama.

Od izrazitog je značaja urediti evidencije nekretnina u vlasništvu Grada 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, stoga će se, u što je moguće kraćem roku, uspostaviti cjelovite i ažurne evidencije imovine u svom vlasništvu.

3.3. ANALIZA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA OSTALOM IMOVINOM I KONCESIJAMA

3.3.1. MINERALNE SIROVINE

Osnovni dokument kojim se utvrđuje gospodarenje mineralnim sirovinama i planira rudarska gospodarska djelatnost na državnoj razini je Strategija gospodarenja mineralnim sirovinama, koju donosi Hrvatski sabor na prijedlog Vlade Republike Hrvatske. Na snazi je Zakon o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19) i Zakon o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika (»Narodne novine«, broj 52/18, 52/19).

Zakonom o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 52/19, 98/19) uređuje se istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina, gospodarenje mineralnim sirovinama i planiranje rudarske gospodarske djelatnosti, istraživanja i utvrđivanje rezervi mineralnih sirovina, izrada i provjera rudarskih projekata, eksploatacija mineralnih sirovina, davanje koncesije za eksploataciju, građenje i uporabu rudarskih objekata i postrojenja, izrada rudarskih planova i izvođenje rudarskih mjerenja, sanacija otkopanih prostora, naknada za koncesiju, naknada štete, mjere osiguranja, sigurnosti i zaštite, stručna sprema za obavljanje određenih poslova u rudarstvu, upravni i inspekcijski nadzor, prekršajne odredbe i druga pitanja. Za istraživanje i eksploataciju obnovljivih ležišta građevinskog pijeska i šljunka u području važnom za vodni režim primjenjuju se propisi o vodama, a za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina iz neobnovljivih ležišta na području važnom za vodni režim i u zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće, uz odredbe Zakona o rudarstvu, primjenjuju se i propisi o vodama.

Jedinice lokalne (regionalne) samouprave dužne su u svojim razvojnim dokumentima osigurati provedbu Strategije gospodarenja mineralnim sirovinama i osigurati njezinu provedbu u roku od tri godine od dana usvajanja strategije gospodarenja mineralnim sirovinama u Hrvatskome saboru. Grad Donji Miholjac ima važeću Strategiju upravljanja koncesijama na području Grada.

3.3.2. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Zakonom o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/19) 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 ubrzavanje raspolaganja državnim poljoprivrednim zemljištem, što je i glavni prioritet koji treba proisteći iz provedbe Zakona. U ukupnosti Zakon bi trebao donijeti okrupnjavanje poljoprivrednih gospodarstava, povećanje korištenih poljoprivrednih površina te stavljanje u funkciju do sada nekorištenog poljoprivrednog zemljišta. Sva imovina Grada pa tako i zemljišta bit će objedinjena u Registar/Evidenciji imovine.

Tablica 12: Prikaz dosadašnjeg raspolaganja državnim polj. zemljištem po svim oblicima - površina u ha

R.br.	Oblik raspolaganja	Ukupan broj ugovora	Ukupna površina po ugovorima, ha
1	Zakup	16	434,2357
2	Dugogodišnji zakup	4	199,7232
3	Koncesija	4	805,3376
4	Privremeno korištenje	69	1.517,8460
5	Prodaja	15	370,2867
6	Dugogodišnji zakup za ribnjake	1	1.002,5184
	UKUPNO	109	4.329,9476

Tablica 13: Prikaz ukupnih površina po oblicima raspolaganja

Oblik raspolaganja	Površina u ha
površine određene za povrat	2,4469
površine određene za prodaju - jednokratno, maksimalno do 25%	13,5231
površine određene za prodaju - neotplaćeno	370,2867
površine određene za zakup	2.960,9918
površine određene za zakup za ribnjake	1.002,5184
površine određene za zakup zajedničkih pašnjaka	180,6039
površine određene za ostale namjene - jednokratno, maksimalno do 5%	6,7020
UKUPNO:	4.537,0728

Tablica 14: Prikaz ukupnih površina poljoprivrednog zemljišta po katastarskim općinama

Redni broj	Katastarska općina	Ukupna površina programa (m ²)
1	K.O. DONJI MIHOLJAC	31516574
2	K.O. GOLINCI	4516243
3	K.O. MIHOLJAČKI POREČ	616293
4	K.O. PODGAJCI PODRAVSKI	1312355
5	K.O. RADIKOVCI	2795258
6	K.O. RAKITOVICA	3781046
7	K.O. SVETI ĐURAĐ	832959
	UKUPNO:	45370728

Oblici raspolaganja i namjena državnog poljoprivrednog zemljišta definirati će se Programom raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske na području Grada Donjeg Miholjca sukladno Zakonu o poljoprivrednom zemljištu.

3.4. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA O POSTOJEĆEM STANJU UPRAVLJANJA GRADSKOM IMOVINOM

Analizom postojećeg stanja upravljanja gradskom imovinom prepoznata je inicijalna pretpostavka za učinkovito upravljanje gradskom imovinom, a radi se ponajprije o operativnoj uspostavi sveobuhvatne kvantitativne i kvalitativne evidencije imovine, kojom upravlja Grad.

Provedbom analize trgovačkih društava te drugih pravnih osoba od strateškog i posebnog interesa za Grad prepoznata je neophodnost uspostave strateškog pristupa pri utvrđivanju pravnih osoba od posebnog interesa. Prethodno navedeno, važno je ostvariti kako bi se prepoznale sve prioritetne aktivnosti upravljanja te raspolaganja pravnim osobama od posebnog interesa u budućem sedmogodišnjem periodu.

Osnova efikasnog upravljanja gradskim nekretninama jesu uređeni imovinskopravni odnosi.

Namjera Grada je dovesti nekretnine u stanje imovinskopravne, prostorno-planske te funkcionalno-tržišne sposobnosti.

Godišnjim planom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca urediti će se upravljanje imovinom za svaku godinu, koji donosi gradonačelnik Grada Donjeg Miholjca.

Prilikom provođenja analize utvrđene su i slabosti postojećeg sustava upravljanja gradskom imovinom te one čine važan aspekt u oblikovanju Strategije upravljanja imovinom Grada Donjeg Miholjca za razdoblje 2021. – 2027. godine, a putem strateških mjera, projekata i aktivnosti navedenih u ovom dokumentu u narednom sedmogodišnjem razdoblju radit će se na postupnom otklanjanju uočenih slabosti.

4. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA GRADSKOM IMOVINOM

Strateško usmjerenje podrazumijeva definiranu viziju i strateške ciljeve te je prikazano na slici broj 1., a detaljno razrađeno u potpoglavljju 4.1. Vizija upravljanja gradskom imovinom te potpoglavljju 4.2. Strateški cilj upravljanja gradskom imovinom.

Slika 1: Strateško usmjerenje upravljanja gradskom imovinom

MISIJA – kreiranje okruženja pogodnog za organizaciju učinkovitijeg i racionalnijeg korištenja imovine u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.



VIZIJA – dosljedno, sustavno i efikasno upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca, temeljeno na načelu odgovornosti, ekonomičnosti, transparentnosti i predvidljivosti sa zadaćom zaštite imovine i njene uloge u životu sadašnjih i budućih generacija.



STRATEŠKI CILJ – učinkovito upravljanje svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca prema načelu učinkovitosti dobrog gospodarstva.

SWOT ANALIZA

SWOT analiza je sredstvo koje pomaže prepoznati, otkriti i utvrditi ključne čimbenike razvoja, potencijale za razvoj, kao i ograničenja u razvoju, u ovom slučaju razvoju Grada Donjeg Miholjca. Sukladno SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) analizi identificirane su sljedeće snage, slabosti, prilike i prijetnje, a koje se odnose na Grad Donji Miholjac.

Slika 2: SWOT analiza

SNAGE	SLABOSTI
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Administrativno središte za područje Grada Donjeg Miholjca i Općina Magadenovac, Marijanci, Viljevo i Podravska Moslavina ➤ Bogata kulturna i povijesna baština ➤ Velike površine plodnog poljoprivrednog zemljišta ➤ Povoljni klimatski uvjeti ➤ Blizina rijeke Drave (izletišta na "staroj" Dravi) ➤ Izrađen Registar imovine Grada (popis jedinica imovine koje su u su/vlasništvu Grada) ➤ Donesena prostorno planska i urbanistička dokumentacija ➤ Osigurana proračunska podrška za financiranje javnog i civilnog sektora ➤ Iskustvo javne uprave u pripremi projekata za financiranje iz fondova EU i nacionalnih sredstava ➤ Dobra pokrivenost komunalnom infrastrukturom i kontinuiran razvoj komunalne infrastrukture ➤ Uspostavljen sustav gospodarenja otpadom ➤ Osigurana sredstva i kontinuiran rad u provedbi planiranih projekata ➤ Strateške predispozicije za razvoj turizma (kulturno povijesna baština, prirodna baština, cikloturizam, lovni i ribolovni turizam, sportski turizam) ➤ Podrška poljoprivrednom razvoju kroz uređenje poljoprivrednog zemljišta i prevenciju poljoprivrednih šteta (analiza plodnosti tla) – stvaranje uvjeta za razvoj PG-a ➤ Uređen sustav potpora za mlade obitelji, poduzetnike i poljoprivrednike ➤ Poticanje obrazovanja, sufinanciranje studentskih kredita, besplatan prijevoz srednjoškolaca, besplatni udžbenici i radni materijali za osnovne škole ➤ Povoljni uvjeti prodaje građevinskog zemljišta u Industrijskoj zoni ➤ Kontinuirano provođenje dodatne izobrazbe raspoložive radne snage (licenciranje ljudskih resursa) te 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Depopulacija stanovništva uzrokuje ➤ Nedovoljna iskorištenost prirodnih potencijala (zemljišta) i povoljnih klimatskih uvjeta ➤ Djelomična izgrađenost sustava javne kanalizacije ➤ Neuređenost poljskih puteva ➤ Odljev visokoobrazovane radne snage na području Grada Donjeg Miholjca ➤ Neusklađenost obrazovnog sustava s potrebama gospodarstva ➤ Nepostojanje važećeg prorama raspolaganja državnim poljoprivrednim zemljištem ➤ Nedostatna obrazovanost starijeg i nezainteresiranost mladog lokalnog stanovništva za bavljenje poljoprivredom ➤ Manjak obrazovanih ljudskih resursa koji se znaju koristiti IT sustavima ➤ Disperzija imovine ➤ Mrtvi kapital („mrtva“ imovina) ➤ Neiskorištenost imovine ➤ Nepostojanje procijene tržišne vrijednosti nekretnina na području Grada Donjeg Miholjca ➤ Neadekvatno i nedovoljno provedbenih mjera koje se odnose na učinkovito i transparentno upravljanje imovinom ➤ Neriješeni imovinsko-pravni odnosi vezani uz komunalnu infrastrukturu

<ul style="list-style-type: none"> ➤ poljoprivrednika/gospodarstvenika ➤ Bogatstvo geotermalnim izvorima (u fazi istraživanja) ➤ Pokrivenost V g mrežom, internetska povezanost, besplatni wi-fi ➤ Povoljan geoprometni položaj (blizina granice s Mađarskom, koridor VC, podjednaka udaljenost od glavnog grada Zagreba i glavnih gradova susjednih država, Sarajeva i Beograda) 	
PRILIKE	PRIJETNJE
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Dostupnost EU fondovi, Nacionalni plan oporavka i otpornosti ➤ Gradnja nove i obnova postojeće komunalne infrastrukture kroz dostupne izvore financiranja (LAG Karašica, mjere ruralnog razvoja, nadležna ministarstva, regionalna samouprava) ➤ Uvođenje i sustavna primjena novih IT sustava unutar Grada – umrežavanje ➤ Zapošljavanje mlade obrazovne radne snage ➤ Stvaranje dodatne vrijednosti po jedinici imovine – visoka vrijednost – prilika za prodaju ➤ Revalorizacija vrijednosti imovine ➤ Pronalaženje optimalnih rješenja za rješavanje tranzicijskih pitanja vezanih za imovinu Grada ➤ Ostvarivanje kontinuirane suradnje s Katastrom i Zemljišnom knjigom – praćenje i evidentiranje promjena na imovini ➤ Prikupljanje financijskih sredstava potrebnih za ulaganja u imovinu (prenamjena, rekonstrukcija, dogradnja pojedinih jedinica imovine) ➤ Provođenje Strategije upravljanja imovinom Grada Donjeg Miholjca od 2021.-2027. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nemogućnost provođenje svih planiranih ciljeva Strategijom upravljanja imovinom ➤ Propadanje imovine zbog starosti i više sile ➤ Česte promjene zakonske regulative i pravna nesigurnost te sukob nadležnosti ➤ Neadekvatno provođenje prometnih i infrastrukturnih projekata većeg opsega zbog donošenja odluka na državnoj razini ➤ Nemogućnost financiranja pojedinih razvojnih projekata (poteškoće prilikom pronalaska izvora financiranja) ➤ Povećana konkurencija prilikom prikupljanja izvora financiranja razvojnih projekata na nacionalnoj i europskoj razini ➤ Emigracija mladog obrazovanog stanovništva ➤ Neracionalno korištenje resursa ➤ Smanjenje poreznih prihoda zbog mogućih zakonskih promjena središnje države ➤ Nagrđivanje objekata grafitima ➤ Terorizam

SWOT analiza je jedan od instrumenata kojima se gradska uprava može poslužiti u kreiranju strategije. Ovo je kvalitativna analitička metoda koja kroz 4 čimbenika nastoji prikazati snage, slabosti, prilike i prijetnje određene pojave ili situacije. Međutim, treba uzeti u obzir da se radi o subjektivnoj metodi. Svaki JLS mora voditi računa o unutarnjem i vanjskom okruženju. U tom se kontekstu ova analiza može razumjeti kao prikaz unutrašnjih snaga i slabosti organizacije i vanjski prilika i prijetnji s kojima se ta ista organizacija suočava.

4.1. VIZIJA UPRAVLJANJA GRADSKOM IMOVINOM

Misija se ogleda u jedinstvenoj svrsi koja stvara kontekst iz kojeg proizlazi vizija te se utvrđuju strateški i posebni ciljevi te postavljaju mjere, projekti i aktivnosti. Misija Grada Donjeg Miholjca je kreirati okruženje pogodno za organizaciju učinkovitijeg i racionalnijeg korištenja imovine u vlasništvu Grada s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Vizija ukazuje na složeni prijelaz iz trenutnog stanja u buduće uz misiju i vrijednosti, a kroz dinamiku strategije. Vizija Grada je dosljedno, sustavno i efikasno upravljanje imovinom u vlasništvu Grada, temeljeno na načelima odgovornosti, ekonomičnosti, transparentnosti i predvidljivosti sa zadaćom zaštite imovine i njene uloge u životu sadašnjih i budućih generacija.

Imovinski aspekt u vlasništvu Grada karakterizira izniman razvojni potencijal koji treba biti usmjeren prema strateškim razvojnim prioritetima. Kako bi se u potpunosti ispunio potencijal gradske imovine, kao razvojna potreba prepoznata je nužnost kontinuirane uporabe gradske imovine.

4.2. STRATEŠKI CILJ UPRAVLJANJA GRADSKOM IMOVINOM

Temeljni cilj Strategije jest učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Grada prema načelu učinkovitosti dobrog gospodarstva.

Postizanje ovog cilja dugoročni je posao, kojeg Grad 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 Grada. Strategija određuje ciljeve i smjernice koje će se realizirati kroz planirane aktivnosti Grada, trgovačkih društava te ustanova. Predlaže se postupanje Grada sukladno smjernicama Strategije.

Grad 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, dobrobit svih građana i društva u cjelini. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je ostvarenja svih strateških reformi, kojima se osigurava bolji život svih građana.

Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca, i to kroz prethodno navedeni, dugoročni strateški cilj.

5. KASKADIRANJE STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA GRADSKOM IMOVINOM

Iz strateškog cilja upravljanja gradskom imovinom izvodi se sedam posebnih ciljeva upravljanja gradskom imovinom. Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske poseban cilj je srednjoročni cilj definiran u nacionalnim planovima i planovima razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kojim se ostvaruje strateški cilj iz strategije i poveznica s programom u državnom proračunu ili proračunu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Posebni ciljevi upravljanja državnom imovinom kao i programiranje pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti² predstavljaju provedbu strategije upravljanja gradskom imovinom i bit će detaljnije opisani u nastavku poglavlja.

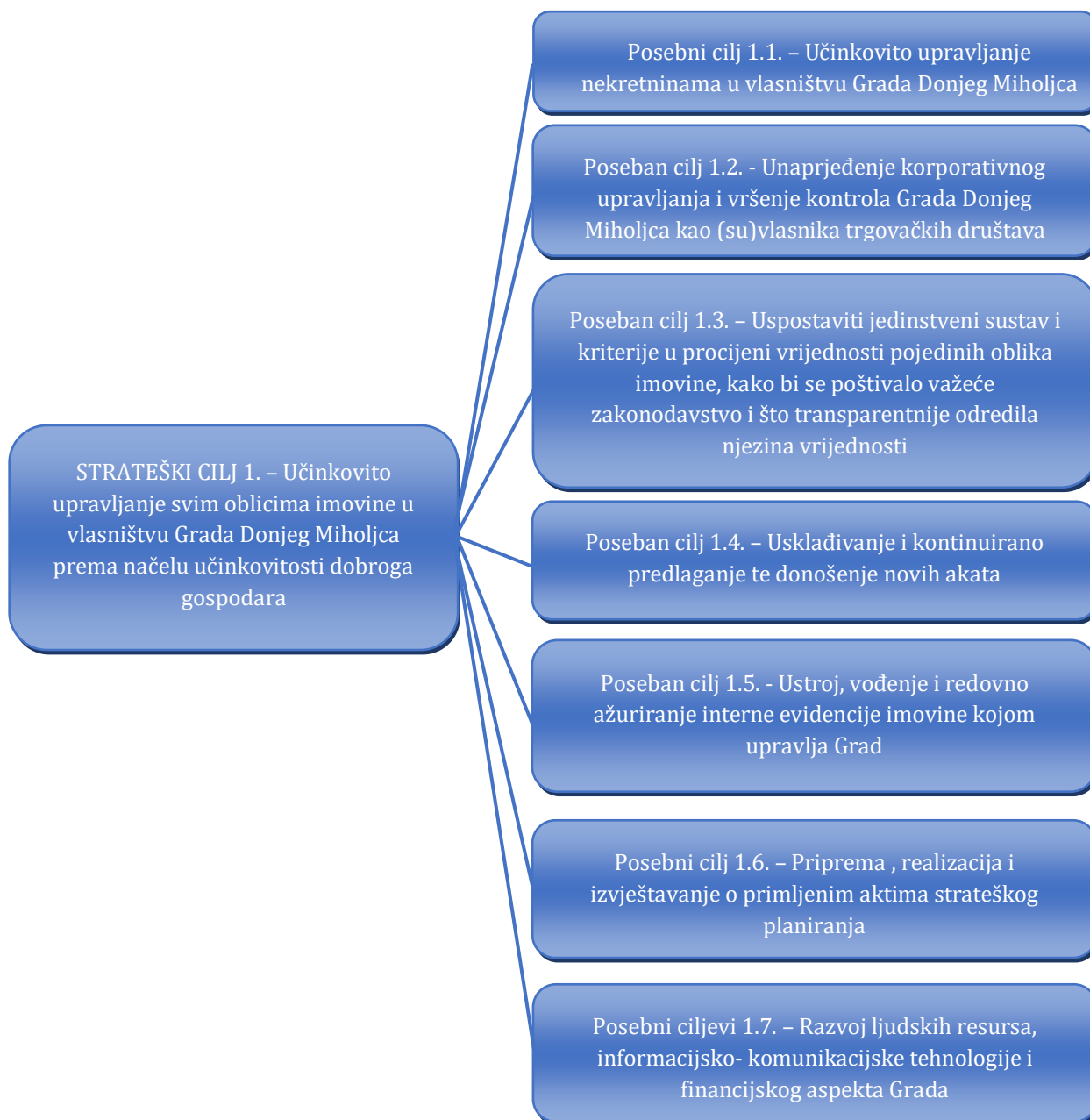
Posebni ciljevi biti će raščlanjeni u pogledu programiranja pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti koje predstavljaju implementaciju posebnog cilja kao i neizravnu primjenu strateškog cilja. Također će biti prepoznati pokazatelji ishoda³ za posebne ciljeve kako bi se provedba upravljanja gradskom imovinom uspješno mogla pratiti te će biti identificirani i pokazatelji rezultata⁴ za mjere, projekte i aktivnosti koji se metodično razrađuju godišnjim planovima upravljanja gradskom imovinom kao operativnim dokumentima koji se temelje na Strategiji i kojima se provode elementi strateškog planiranja definirani u Strategiji.

² Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 123/17.) mjere su skup međusobno povezanih aktivnosti i projekata u određenom upravnom području kojom se izravno ostvaruje posebni cilj, a neizravno se pridonosi ostvarenju strateškoga cilja. Aktivnost je niz specifičnih i međusobno povezanih radnji čija provedba izravno vodi ostvarenju mjere, a neizravno ostvarenju posebnoga cilja, dok je projekt niz međusobno povezanih aktivnosti koje se odvijaju određenim redoslijedom radi postizanja ciljeva unutar određenoga razdoblja i određenih financijskih sredstava.

³ Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 123/17.) pokazatelj ishoda je kvantitativni i kvalitativni mjerljivi podatak koji omogućuje praćenje, izvješćivanje i vrednovanje uspješnosti u postizanju utvrđenog posebnog cilja.

⁴ Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 123/17.) pokazatelj rezultata je kvantitativni i kvalitativni mjerljivi podatak koji omogućuje praćenje, izvješćivanje i vrednovanje uspješnosti u provedbi utvrđene mjere, projekta i aktivnosti.

Slika 3: Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja gradskom imovinom



5.1. POSEBAN CILJ 1.1. „UČINKOVITO UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA DONJEG MIHOLJCA“

Grad osim financijskim sredstvima upravlja i raspolaže pokretninama i nekretninama. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i zemljištem utvrđeni su i prethodno navedenim internim aktima Grada.

Gradske nekretnine iznimno su važan resurs kojim Grad Donji Miholjac mora efikasno raspolagati u cilju realizacije društvenog, obrazovnog i kulturnog napretka te zaštite za buduće naraštaje. Nekretnine Grada najvažniji su aspekt gradskog kapitala te je s istima potrebno postupati odgovorno od strane svih korisnika upravitelja i imatelja. Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja gradskom imovinom moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i propisima.

Prema novom Zakonu o upravljanju državnom imovinom kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske, nekretninama se može raspolagati u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i bez naknade.

Raspolaganje se provodi na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na koju se prenosi ono pravo s kojim se postiže ista svrha, a koje je najpovoljnije za Republiku Hrvatsku. Grad Donji Miholjac zatražio je darovanje nekretnina za potrebe razvoja Grada.

Tablica 15: Kaskadiranje Posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca“

Poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja gradskom imovinom
Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada	Aktivacija neiskorištene i neaktivne gradske imovine putem zakupa (najma)	Ujednačenje standarda korištenja poslovnih prostora na razini svih korisnika gradskih poslovnih prostora	Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Donjeg Miholjca Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Na to koliko će se efikasno realizirati mjera *Aktivacije neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma)* trenutno utjecaj ima nesređenost imovinskopravnih odnosa na nekretninama u vlasništvu Grada, odnosno neusklađenost podataka u zemljišnim knjigama i katastru te dugotrajnost postupka obnove zemljišnih knjiga koji je u tijeku u velikom dijelu Republike Hrvatske te novih katastarskih izmjera.

Kao potencijalno rješenje navedenih problema čeka se rezultat prijedloga izmjena određenih zakonskih i podzakonskih propisa poput prijedloga Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu, dok su uspostavljeni: Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske čime bi se omogućio nastavak adekvatnog upravljanja gradskom imovinom.

Krajnji cilj je ekspandirati broj investicijskih projekata uz aktivaciju neaktivne općinske imovine, dakle realizirati barem dva investicijska projekta godišnje.

S obzirom na analizirane podatke u proteklom razdoblju, a u svrhu ostvarenja dosljednosti adekvatnog upravljanja nekretninama koje su u nadležnosti Grada, predlažu se daljnji postupci u sljedećim koracima:

- **Poslovni prostori**

U narednom sedmogodišnjem periodu na kojem se bazira Strategija, neaktivni poslovni prostori za koje ne postoje planovi i programi korištenja za javne, ponudit će se na tržištu. Cilj je da poslovni prostori u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca budu popunjeni koliko je to moguće. Grad Donji Miholjac mora racionalno i učinkovito upravljati poslovnim prostorima, i to na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Gradu budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem djelovanju.

Svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem. Potrebno je ujednačiti standarde korištenja poslovnih prostora na razini svih korisnika općinskih poslovnih prostora. Temeljno načelo tijekom realizacije ove aktivnosti bit će javni natječaj te procjena vrijednosti predmetnog poslovnog prostora. Nadalje, u donošenju odluke o prodaji poslovnog prostora vodit će se računa i o odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

5.2. POSEBAN CILJ 1.2. „UNAPRJEĐENJE KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA I VRŠENJE KONTROLA GRADA DONJEG MIHOLJCA KAO (SU)VLASNIKA TRGOVAČKIH DRUŠTAVA“

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Grada Donjeg Miholjca vrlo su važna za zapošljavanje te znatno pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti, posebno stoga što pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra, no u novije vrijeme suočena su s liberalizacijom tržišta. Unatoč svom specifičnom karakteru, ona moraju prilagoditi svoju organizaciju i poslovanje izazovu konkurencije te učinkovito poslovati, a sve u skladu s principima tržišnog natjecanja.

Za poslovanje trgovačkih društava i ustanova u (su)vlasništvu jedinice lokalne samouprave često su potrebne nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske.

Tablica 16: Kaskadiranje Posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Donjeg Miholjca kao (su)vlasnika trgovačkih društava“

Poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja gradskom imovinom
Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Donjeg Miholjca kao (su)vlasnika trgovačkih društava	Prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava	Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu	Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada
	Poticati objavu planskih i ostalih dokumenata na stranicama trgovačkih društava u (su)vlasništvu Grada – poveznica na linkove trgovačkih društava sa mrežne stranice Grada Donjeg Miholjca		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Bitna smjernica koja se odnosi na trgovačka društva u (su)vlasništvu Grada, je unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada kao (su)vlasnika trgovačkih društava. Odgovornost za rezultate poslovanja trgovačkih društava u (su)vlasništvu Grada uključuje složen proces aktivnosti uprava, upravljačkih prava i odgovornosti.

Svakako, cilj je pronalaženje ravnoteže između nadležnosti Grada da aktivno vrši svoju (su)vlasničku funkciju (kandidiranje i izbor uprave) te vlastite regulatorne uloge. Za svako trgovačko društvo u okviru Plana upravljanja treba objaviti politiku koja utvrđuje ciljeve poslovanja i razvoja trgovačkog društva. U politici poslovanja (u Planu) trebaju biti jasno utvrđeni osnovni ciljevi poslovanja (efektivnost i profitabilnost), a strateške smjernice moraju sadržavati, osim operativnih aktivnosti, i kriterije mjerljivosti kojima će se tijekom provođenja Strategije i godišnjih planova upravljanja imovinom (u određenim vremenskim intervalima i/ili u svakom momentu) moći utvrditi stvarno stanje njihove realizacije. To će pomoći osiguravanju jasnih zadataka za

trgovačka društva u (su)vlasništvu Grada, koja će time dobiti jasnu poruku u obliku strateških smjernica i obaveza izvještavanja.

Glavni zadatak Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca u trgovačkim društvima je ostvarivati gospodarski rast, razvoj, zaposlenost i financijsku korist.

Temeljne odrednice upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Grada Donjeg Miholjca u skladu s modernom međunarodnom praksom

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Grada od velikog su značaja za razvoj, jer sudjeluju u stvaranju bruto društvenog proizvoda i utječu na zaposlenost i tržišnu kapitalizaciju, a podizanje kvalitete upravljanja njima od presudne je važnosti za osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Grada.

U obavljanju ovlasti u trgovačkim društvima u kojima Grad ima udjele, potrebno je jasno i snažno deklarirati ciljeve vlasništva, kako se ne bi umjesto jasnih pravila i razgraničenja odgovornosti između vlasnika i uprave društva, ponegdje stvorili paralelni sustavi koji otvaraju prostor za arbitrarnost, nedovoljnu odgovornost i potiru jasna razgraničenja odgovornosti na svim razinama. Grad treba djelovati kao informiran i aktivan (su)vlasnik te ustanoviti jasnu i konzistentnu (su)vlasničku politiku, osiguravajući da se upravljanje u trgovačkim društvima obavlja na transparentan i odgovoran način s potrebnim stupnjem profesionalnosti i učinkovitosti. Takva politika pružit će trgovačkim društvima, tržištu i široj javnosti predvidljivost i jasno razumijevanje ciljeva Grada kao (su)vlasnika, kao i njenih dugoročnih obveza s tim u vezi.

Trgovačka društva moraju, u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, imati uspostavljenu unutarnju reviziju ili barem unutarnji nadzor. Glavni cilj unutarnje revizije mora biti zaštita imovine Grada Donjeg Miholjca, a glavna zadaća je nadzor nad uređenosti i ekonomičnosti poslovanja društva, sukladno propisima i unutarnjim aktima.

Uspješnost provedbe Posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Donjeg Miholjca kao (su)vlasnika trgovačkih društava“ mora se dosljedno pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: *Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu.*

5.3. POSEBAN CILJ 1.3. „USPOSTAVITI JEDINSTVEN SUSTAV I KRITERIJE U PROCJENI VRIJEDNOSTI POJEDINOG OBLIKA IMOVINE, KAKO BI SE POŠTIVALO VAŽEĆE ZAKONODAVSTVO I ŠTO TRANSPARENTNIJE ODREDILA NJEZINA VRIJEDNOST“

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15) koji je donesen 03. srpnja 2015. godine, a na snazi je od 25. srpnja 2015. godine.

Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podatci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potom evaluiraju i dalje koriste. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije. Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine izradilo je prvu fazu Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Sustav sadrži podatke o broju transakcija za pojedino područje, vrstu nekretnina i podatke o nekretnini koja je bila predmet transakcije – kuća, poslovni prostor, poljoprivredno, građevinsko, šumsko zemljište, postignute cijene itd.

Ovlaštenim procjeniteljima i posrednicima u prometu nekretninama omogućen je lak pristup korisnim informacijama koje su dobra podloga za njihov kvalitetan stručni rad. Ova baza podataka važna je radi osiguranja transparentnosti tržišta nekretnina.

Tablica 17: Kaskadiranje Posebnog cilja 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“

Poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja gradskom imovinom
Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost	Snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine u vlasništvu Grada	Osiguranje transparentnosti tržišta nekretnina	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Procjenu nekretnina Grada Donjeg Miholjca obavlja ovlaštenu sudski vještak s kojim je sklopljen okvirni ugovor za izradu elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom.

Uspješnost provedbe Posebnog cilja 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“ mora se dosljedno pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Osiguranje transparentnosti tržišta nekretnina.

5.4. POSEBAN CILJ 1.4. „USKLAĐENJE I KONTINUIRANO PREDLAGANJE TE DONOŠENJE NOVIH AKATA“

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje imovinom propisano je brojnim zakonskim i podzakonskim aktima. U svrhu povećanja efikasnosti upravljanja gradskom imovinom, dosljedno se radi na unaprjeđenju postojećeg normativnog okvira kojim se uređuje upravljanje gradskom imovinom.

Kroz dosadašnji način i regulaciju upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca identificirana je potreba za racionalizacijom i povećanjem djelatnosti postupaka raspolaganja gradskom imovinom.

Usklađenje sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Grada predstavlja kontinuirani proces, što kao preduvjet zahtjeva konstantnu analizu postojećeg stanja i provođenje dodatne regulacije u svrhu bolje aktivacije imovine, a osobito se odnosi na otklanjanje nedostataka zakonodavnog okvira. Tijekom izmjena i dopuna starih, odnosno donošenja novih propisa i akata neophodno je postupati javno i sukladno važećim propisima koji reguliraju sudjelovanje zainteresirane javnosti.

Tablica 18: Kaskadiranje Posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“

Poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja gradskom imovinom
Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata	Predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja gradskom imovinom	Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje gradskom imovinom	Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Donjeg Miholjca Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Grad Donji Miholjac će u narednom sedmogodišnjem periodu dosljedno pratiti i svojim mišljenjima sudjelovati u oblikovanju novih i izmjeni dosadašnjih akata koji utječu ili bi mogli biti od utjecaja na učinkovitije upravljanje gradskom imovinom.

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje gradskom imovinom.

5.5. POSEBAN CILJ 1.5. „USTROJ, VOĐENJE I REDOVNO AŽURIRANJE INTERNE EVIDENCIJE GRADSKJE IMOVINE KOJOM UPRAVLJA GRAD DONJI MIHOLJAC“

Značajna pretpostavka za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom je uspostava sveobuhvatne Evidencije imovine koja će se stalno ažurirati i kojom će se ostvariti internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom. Iz navedenog proizlazi kao prioritetni cilj koji se navodi i u Strategiji redovno ažuriranje Evidencije imovine kako bi se osigurali točni podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad Donji Miholjac raspolaže. Evidencija imovine je sveobuhvatnost autentičnih i redovito ažuriranih pravnih, fizičkih, ekonomskih i financijskih podataka o imovini.

Dana, 05. prosinca 2018. godine donesen je novi Zakon o središnjem registru državne imovine (»Narodne novine« broj 112/18) prema kojem su JLS obveznici dostave i unosa podataka u Središnji registar.

Dostava podatka u Središnji registar propisana je Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20) kojom se uređuje ustrojstvo i način vođenja, sadržaj Središnjeg registra državne imovine i način prikupljanja podataka za Središnji registar te podaci iz Središnjeg registra koji se javno ne objavljuju. U Središnjem registru prikupljaju se i evidentiraju podaci na temelju valjanih isprava i ostale dokumentacije koje će biti propisane Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom. Grad Donji Miholjac dostavit će podatke i postupiti sukladno navedenom Zakonu, čim dostava podataka u Središnji registar bude omogućena.

Tablica 19: Kaskadiranje Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Donji Miholjac“

Poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja gradskom imovinom
Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Donji Miholjac	Funkcionalna uspostava Evidencije/Registar imovine Grada Donjeg Miholjca	Interna evidencija gradske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja gradskom imovinom kojom upravlja Grad Donji Miholjac	Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Donjeg Miholjca Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva
	Dostavljanje podataka i promjena predmetnih podataka u Središnji registar državne imovine	Internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom Javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovine kojom Grad Donji Miholjac raspolaže	

Strategijom će se ostvariti sljedeći ciljevi vođenja Evidencije imovine:

1. *uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca*
2. *nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca,*
3. *kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom,*
4. *praćenje koristi i učinaka upravljanja imovinom.*

Sukladno načelu javnosti na Internet stranicama Grada Donjeg Miholjca bit će postavljen izbornik s podacima o imovini gdje će se sukladno zakonskim zahtjevima i obvezama javne objave nalaziti Evidencija imovine, svi dokumenti bitni za upravljanje i raspolaganje imovinom, objavljuivat će se javni natječaji i vijesti vezane za imovinu, a u administracijskom sustavu spremati sve dokumente vezane za pojedinu imovinu iz Evidencije kako bi imali sve na jednom mjestu te učinkovito i odgovorno upravljali svojom imovinom.

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Donji Miholjac“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: Interna evidencija gradske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja gradskom imovinom kojom upravlja Grad, Internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom te javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovine kojom Grad Donji Miholjac raspolaže.

5.6. POSEBAN CILJ 1.6. „PRIPREMA, REALIZACIJA I IZVJEŠTAVANJE O PRIMJENI AKATA STRATEŠKOG PLANIRANJA“

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca za razdoblje od 2021. do 2027. godine (dalje u tekstu Strategija), Plan upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca za 2021./2022. godinu i Izvješće o provedbi Plana upravljanja, tri su ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja i raspolaganja imovinom. Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom uvažavajući pri tome gospodarske i razvojne interese Grada. Planovi upravljanja usklađuju se sa Strategijom i moraju sadržavati detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Grada. Izvješće o provedbi Plana upravljanja imovinom, kao treći ključni dokument dostavlja se do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu Gradskom vijeću Grada Donjeg Miholjca na usvajanje.

Poglavljima godišnjih planova definiraju se kratkoročni ciljevi, pružaju izvedbene mjere, odnosno specificiraju se aktivnosti za ostvarenje ciljeva, te određuju smjernice upravljanja, a sve u svrhu učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom Grada te njezine funkcije u službi gospodarskog rasta.

Tablica 20: Kaskadiranje Posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“

Poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja gradskom imovinom
Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja	Unaprjeđenje upravljanja gradskom imovinom putem akata strateškog planiranja	Poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje gradskom imovinom	Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Donjeg Miholjca Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje gradskom imovinom.

5.7. POSEBAN CILJ 1.7. „RAZVOJ LJUDSKIH RESURSA, INFORMACIJSKO-KOMUNIKACIJSKE TEHNOLOGIJE I FINANCIJSKOG ASPEKTA GRADA DONJEG MIHOLJCA“

Uspješna provedba prethodno definiranih ciljeva moguća je jedino uz kontinuiran napredak i jačanje ljudskog aspekta, informacijsko-komunikacijskih tehnologija te financijskih mogućnosti Grada.

Strateško upravljanje ljudskim resursima uključuje aktivnosti unaprjeđenja ustrojstva i organizacije Grada, a potom i kontinuirane edukacije gradskih službenika koje je neophodno zbog povećanja opsega posla u Gradu.

Postojeći informacijsko-komunikacijski sustavi također zahtijevaju kontinuirano unaprjeđenje informatizacije i digitalizacije, odnosno (automatizacije i virtualizacije radnih mjesta) te implementaciju novih informatičkih rješenja u području upravljanja gradskom imovinom kao i cjelokupnog rada Grada Donjeg Miholjca (aplikacije, informacijsko-komunikacijska infrastruktura). Nadalje, potrebno je raditi i na poboljšanju sigurnosti informacijsko-komunikacijskog sustava putem investiranja u neophodnu infrastrukturu i u adaptaciju pravnim okvirima vezanim uz sigurnosnu problematiku te edukacije i obuku gradskih službenika. Poboljšanje aspekta financijskog upravljanja podrazumijeva adekvatno praćenje naplate i osiguranje većih financijskih sredstava.

Tablica 21: Kaskadiranje Posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Donjeg Miholjca“

Poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja gradskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja gradskom imovinom
Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada	Strateško upravljanje ljudskim resursima, što uključuje kontinuirano educiranje i usavršavanje	Poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitim upravljanju gradskom imovinom	Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Donjeg Miholjca
	Poboljšanje informatizacije i digitalizacije	Poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitim upravljanju gradskom imovinom	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva
	Poboljšanje financijskog upravljanja	Poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitim upravljanju gradskom imovinom	

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Donjeg Miholjca“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: Poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitom upravljanju gradskom imovinom, Poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju gradskom imovinom te Poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju gradskom imovinom.

6. ZAKLJUČAK

Imovina Grada Donjeg Miholjca ima izniman prirodni i financijski potencijal, bogatstvo i raznolikost oblika, ali u najvećoj mjeri ima izniman razvojni potencijal koji mora biti fokusiran prema strateškim razvojnim prioritetima Grada, a koji se neposredno vežu uz sve oblike razvojne politike. Kao preduvjet realizacije potencijala gradske imovine, prepoznata je nužnost aktivacije neaktivne gradske imovine.

Strategija upravljanja gradskom imovinom neophodan je akt strateškog planiranja koji je ključan u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite gradskih interesa. Osnovna svrha ogleda se u dosljednom očuvanju imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih generacija.

Dugoročno održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Grada jedan je od glavnih poticaja izrade strateških i posebnih ciljeva, a potom i programiranja mjera, projekata i aktivnosti. Unutar Strategije susreli smo se sa sljedećim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca: udjeli u trgovačkim društvima čiji je imatelj Grad Donji Miholjac nekretnine i to: poslovni prostori, građevinsko i poljoprivredno zemljište.

Provedenom analizom trenutnog stanja upravljanja gradskom imovinom prepoznata je polazna pretpostavka za efikasno upravljanje gradskom imovinom, a riječ je o funkcionalnoj uspostavi sveobuhvatne evidencije imovine, drugim riječima, podatkovne baze o svim pojavnim oblicima gradske imovine kojom upravlja Grad Donji Miholjac.

Strateški cilj upravljanja gradskom imovinom je učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca prema načelu učinkovitosti dobrog gospodarstva. Upravljanje gradskom imovinom zahtijeva pronalaženje učinkovitih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast.

Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca“ provodit će se putem sljedeće mjere: aktivacijom neiskorištene i neaktivne gradske imovine putem zakupa (najma). Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca“ – će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: doprinos smanjenju proračunskog manjka te povećanju kreditnog rejtinga, uređenje zemljišnoknjižnog stanja nekretnina kojima upravlja Grad Donji Miholjac i ujednačenje standarda korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna.

Poseban cilj 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada kao (su)vlasnika trgovačkih društava“ provodit će se putem sljedećih mjera: prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava i objaviti skraćene planove trgovačkih društava u (su)vlasništvu Grada Donjeg Miholjca Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada

Donjeg Miholjca kao (su)vlasnika trgovačkih društava“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu.

Poseban cilj 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“ provodit će se putem sljedeće mjere: snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine u vlasništvu Grada. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: osiguranje transparentnosti tržišta nekretnina.

Poseban cilj 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ provodit će se putem sljedeće mjere: predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja gradskom imovinom. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje gradskom imovinom.

Poseban cilj 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Donji Miholjac“ provodit će se putem sljedećih mjera: funkcionalna uspostava Evidencije imovine Grada Donjeg Miholjca i dostavljanje podataka i promjena predmetnih podataka u Središnji registar državne imovine. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: interna evidencija gradske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja gradskom imovinom kojom upravlja Grad, internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom te javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovinom kojom Grad raspolaže.

Poseban cilj 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ provodit će se putem sljedeće mjere: unaprjeđenje upravljanja gradskom imovinom putem akata strateškog planiranja. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje gradskom imovinom.

Poseban cilj 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Donjeg Miholjca“ provodit će se putem sljedećih mjera: strateško upravljanje ljudskim resursima, poboljšanje informatizacije i digitalizacije i poboljšanje financijskog upravljanja. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i

financijskog aspekta Grada“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitom upravljanju gradskom imovinom, poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju gradskom imovinom te poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju gradskom imovinom.

Djelotvorna provedba svih definiranih posebnih ciljeva doprinijet će uspješnoj realizaciji strateškog cilja upravljanja gradskom imovinom čiji su pokazatelji učinka jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Donjeg Miholjca te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

6.1. RIZICI IMPLEMENTACIJE STRATEGIJE

Sukladno smjernicama za upravljanje rizicima u poslovanju institucija javnog sektora, verzija 2.0. a na temelju Zakona o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru kojim se, osim unutarnjih kontrola u javnom sektoru Republike Hrvatske, definiraju odgovornosti, odnosi i nadležnosti u razvoju sustava unutarnjih kontrola i unutarnja revizija kao dio sustava unutarnjih kontrola.

Smjernicama se želi naglasiti važnost upravljanja rizicima jer učinkovito upravljanje rizicima omogućava donošenje kvalitetnijih odluka, bolje planiranje i optimiziranje raspoloživih sredstava, bavljenje prioritetima te izbjegavanje budućih problema koji se mogu pojaviti u poslovanju institucija javnog sektora. Pravovremeno uočiti ključne rizike i poduzeti odgovarajuće mjere znači izbjeći i sve one financijske učinke koji će se nužno javiti da bi sanirali probleme, odnosno posljedice aktiviranih rizika.

Važnost ovih Smjernica ogleda se u novostima kojima se:

- Proširuje opseg primjene i na trgovačka društva i druge pravne osobe obveznike podnošenja Izjave o fiskalnoj odgovornosti,
- Uvodi podjela na strateške i operativne rizike,
- Upravljanje strateškim rizicima i koordinacija prikupljanja podataka za strateške rizike stavlja u nadležnost najviše razine rukovodstva,
- Zahtijeva objektivnija procjena rizika temeljena na analizama uzroka i posljedica rizika, faktora rizičnosti i pokazatelja rizika, što ujedno zahtijeva i detaljnije prikupljanje i analiziranje informacija za potrebe procjene rizika, zahtijeva aktivnije praćenje provedbe mjera za ublažavanje rizika te izvještavanje o statusu rizika,
- Zahtijeva aktivnija suradnja povezanih institucija (razdjela i institucija iz nadležnosti razdjela, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i institucija iz njihove nadležnosti) u procesu upravljanja rizicima,
- Usmjerava na međusektorski pristup za postupanje po rizicima koji zahtijevaju koordinirani pristup više institucija u čijoj je nadležnosti njihovo rješavanje.

Smjernice pobliže pojašnjavaju pojam rizika radi lakšeg prepoznavanja mogućnosti njihove pojavnosti u poslovnim procesima. Rizik je mogućnost nastanka događaja koji može nepovoljno utjecati na ostvarenje ciljeva. Rizikom se smatraju i neiskorištene prilike ili mogućnosti za poboljšanje poslovanja. Nadalje, rizici su oni događaji koje Grad želi izbjeći jer njihove posljedice mogu ugroziti ostvarivanje strateških i operativnih ciljeva, mjera i aktivnosti. Rizici mogu narušiti kvalitetu usluge građanima ili drugim zainteresiranim stranama i izazvati njihovo nezadovoljstvo te naštetiti ugledu Grada i smanjiti povjerenje javnosti.

Isto tako, rizici mogu:

- Izložiti instituciju negativnim financijskim učincima uslijed nenamjenskog, neekonomičnog, nedjelotvornog i neučinkovitog raspolaganja sredstvima ili nadoknade štete iz propusta u poslovanju,
- Ugroziti profesionalizam i primjereno (etično) ponašanje u obavljanju poslova; • Rezultirati zlouporabom sredstava, neovlaštenim korištenjem ili otuđenjem imovine ili informacija,
- Nepovoljno utjecati na sposobnost institucije da upravlja u promijenjenim okolnostima na način koji sprječava ili maksimalno smanjuje nepovoljne učinke na pružanje javnih usluga.

Za potrebe upravljanja rizicima u institucijama javnog sektora preporuka je da se rizici kategoriziraju na strateške i operativne rizike. Podjela rizika na strateške i operativne omogućit će da se velik broj različitih rizika s kojima se susreću institucije javnog sektora može grupirati te lakše odrediti koja se razina rukovodstva primarno bavi kojom kategorijom rizika. Strateški rizici su neželjeni događaji koji mogu nepovoljno utjecati na ostvarenje dugoročnih i srednjoročnih ciljeva, strateških prioriteta institucije, nacionalnih i/ili regionalnih/lokalnih prioriteta, prioriteta određenih javnih funkcija ili resora (primjerice, zdravstvo, zaštita okoliša, pravosuđe, stabilnost javnih financija, sigurnost i sl.).

Strateški rizici usmjereni su na šire interesne skupine, građane, krajnje korisnike usluga i slično. Strategija upravljanja imovinom Grada Donjeg Miholjca za razdoblje 2021. – 2027. godine odgovornost je odgovorne osobe institucije koja za potrebe upravljanja strateškim rizicima treba usko surađivati s najvišom razinom rukovodstva u instituciji i institucijama iz nadležnosti. Upravljanje strateškim rizicima treba razvijati kao sastavni dio procesa strateškog planiranja i donošenja ključnih odluka na najvišoj rukovodećoj razini.

Strateški rizici mogu se razmatrati kroz sljedeće potkategorije: politički, financijsko/ekonomski, socijalni, tehnološki, zakonodavni, konkurentnosti, korisnici/građani, okoliš i klimatske promjene.

Operativni rizici su neželjeni događaji koji mogu nepovoljno utjecati na provedbu funkcija, aktivnosti i procesa u zadanim rokovima, na razinu kvalitete usluge, na propuste u primjeni zakona i procedura. Potrebno je voditi računa da kumulativni učinci operativnih rizika mogu utjecati i ugroziti i realizaciju nekih strateških ciljeva i na taj način operativni rizici mogu uzrokovati i strateške rizike.

Upravljanje operativnim rizicima odgovornost je rukovoditelja odgovornih za procese/aktivnosti odnosno rukovoditelja ustrojstvenih jedinica unutar kojih se ti procesi/aktivnosti provode. Operativni rizici se mogu razmatrati kroz sljedeće potkategorije: profesionalizam i kompetencije zaposlenika, financijski, regulatorni, zaštita ljudi, imovine i drugih resursa, dobavljači/vanjski partneri, tehnološki, rizici nepravilnosti i prijevara. Sukladno preporukama navedenim u Smjernicama za upravljanje rizicima u poslovanju institucija javnog sektora, a sagledavajući izazove u upravljanju imovinom Grada prepoznate kroz snimku stanja gradske imovine, te postavljene strateške i posebne ciljeve navedene u ovoj Strategiji, treba razmotriti mogućnosti pojave rizika i značaja njihovog utjecaja na provedbu Strategije, kao i na odvijanje procesa upravljanja imovinom Grada.

Grad Donji Miholjac u skladu s odredbom članka 7. točke e) Zakona o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (Narodne novine 78/15, 102/19) donio je Odluku o ustrojavanju registra rizika na razini Grada ("Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca" broj 11/21).

6.2. PRAĆENJE I IZVJEŠTAVANJE O PROVEDBI STRATEGIJE

Kako bi provedba Strategije bila uspješna potrebno je istu stalno pratiti, ažurirati sve nastale promjene, te po potrebi je revidirati uvažavajući novonastale uvjete, bilo sa strane promjene zakonodavstva, nepredviđenih trendova, novonastalih dobrih rješenja iz prakse i izražene mogućnosti korištenja sredstava iz EU fondova. Preporuka za praćenje odnosi se na godišnju reviziju uz odgovarajući izvještaj o provedbi za gradonačelnika i Gradsko vijeće Grada Donjeg Miholjca. Gradonačelnik bi trebao odrediti nositelje izvještajnog dijela poslova, te poslova praćenja.

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

- Ostvaruje li se vizija i misija Strateškog plana - kroz analizu učinka po pojedinim ciljevima, prikazom i usporedbom pokazatelja, s naglaskom na rezultate mjera i aktivnosti iz godišnjih planova.
- Primjenjuju li se načela Strateškog plana - kao osnovne komponente učinkovitog upravljanja imovinom Grada. Na primjer, praćenje načela utroška prihoda od imovine jasno su i zakonski definirana, te u skladu s istima trebaju biti i usmjerena ulaganja. Praćenje (nadzor i ocjenjivanje) treba pravodobno ukazati na eventualno odstupanje od ovog načela.
- Ostvaruje li se Godišnji plan upravljanja imovinom - analizom kako, kada i tko provodi aktivnosti definirane u Godišnjem planu upravljanja imovinom. Upravo je osnovna zadaća Godišnjeg plana upravljanja imovinom da služi kao sredstvo nadzora i ocjenjivanja, jer on sadrži ciljeve i vremenski okvir u kojem točno definirane mjere i aktivnosti trebaju biti realizirane.
- Je li došlo do zakonskih promjena vezanih za upravljanje imovinom Grada Donjeg Miholjca te kako prilagoditi gradske akte istima, kao i samu provedbu sa svim pratećim uvjetima, učincima odnosno posljedicama.

Ostvarenje strateškog cilja, kroz godišnje planove sa svim predviđenim mjerama i razradom aktivnosti, treba biti značajan korak u području unapređenja upravljanja imovinom Grada Donjeg Miholjca u narednom sedmogodišnjem razdoblju.

7. IZVORI PODATAKA

Pri izradi Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca za razdoblje od 2021. do 2027. godine korišteni su sljedeći izvori i bibliografija:

Elektronski izvori:

- Izvor: <https://www.dzs.hr/>
- Narodne novine
dostupno na <http://narodne-novine.nn.hr/>
- Službena stranica Grada Donjeg Miholjca
dostupno na <https://www.donjimiholjac.hr/>
- Zakon.hr
dostupno na <http://www.zakon.hr/>

Dokumenti:

- Registar imovine Grada Donjeg Miholjca,
- Lokalna razvojna strategija Grada Donjeg Miholjca 2015.-2020.,
- Ostali strateški dokumenti Grada Donjeg Miholjca.

POPIS TABLICA

Tablica 1: Nezaposlene osobe po mjesecima za 2021. godinu	14
Tablica 2: Nezaposleni po stručnoj spremi i mjesecima za 2021. godinu	15
Tablica 3: Broj stanovnika, kućanstava i stambenih jedinica prema popisu iz 2011.	16
Tablica 4: Broj stanovnika, kućanstava i stambenih jedinica prema neslužbenom popisu iz 2021.....	16
Tablica 5: Trgovačka društva u (su)vlasništvu Grada Donjeg Miholjca	17
Tablica 6: Nekretnine u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca koje se koriste prema osnovi korištenja	20
Tablica 7: Opće informacije o Industrijskoj zoni Janjevci	23
Tablica 8: Slobodne građevinske parcele u IZ Janjevci	25
Tablica 9: Nekretnine dobivene na korištenje od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (ranije Hrvatski fond za privatizaciju)	27
Tablica 10: Zatraženo upravljanje i korištenje te darovanja od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.....	28
Tablica 11: Planirano traženje darovanja od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.....	28
Tablica 12: Prikaz dosadašnjeg raspolaganja državnim polj. zemljištem po svim oblicima - površina u ha	34
Tablica 13: Prikaz ukupnih površina po oblicima raspolaganja.....	34
Tablica 14: Prikaz ukupnih površina poljoprivrednog zemljišta po katastarskim općinama	35
Tablica 15: Kaskadiranje Posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca“	44
Tablica 16: Kaskadiranje Posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Donjeg Miholjca kao (su)vlasnika trgovačkih društava“	46
Tablica 17: Kaskadiranje Posebnog cilja 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“	49
Tablica 18: Kaskadiranje Posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“	50
Tablica 19: Kaskadiranje Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Donji Miholjac“	52
Tablica 20: Kaskadiranje Posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“	55
Tablica 21: Kaskadiranje Posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Donjeg Miholjca“	56

POPIS SLIKA

Slika 1: Strateško usmjerenje upravljanja gradskom imovinom	37
Slika 2: SWOT analiza.....	38
Slika 3: Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja gradskom imovinom	42

POPIS GRAFIKONA

Grafikon 1. Nezaposlene osobe po mjesecima za 2021. godinu.....	14
---	----