



S T R A T E G I J A

**UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM
U VLASNIŠTVU OPĆINE BUKOVLJE
ZA RAZDOBLJE OD 2021. DO 2027. GODINE**

Sadržaj

1. PRIPREMA PLANIRANJA	3
2. UVOD	6
2.1. Osnovna polazišta	7
3. O OBVEZNIKU	9
4. ANALIZA STANJA/OKRUŽENJA	10
4.1. Swot analiza	10
4.2. Analiza ljudskih resursa	11
4.2.1. Interna analiza ljudskih resursa	12
4.3. Analiza dionika	13
4.4. Analiza financijskih izvještaja	14
4.4.1. Horizontalna analiza financijskih izvještaja	14
4.4.2. Pokazatelji analiza financijskih izvještaja	17
5. UPRAVLJANJE IMOVINOM	18
5.1. Inventura imovine	20
5.1.1. Pokretnina u vlasništvu Općine	21
5.1.2. Upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima	21
5.2. Tranzicijska pitanja	22
5.3. Klasifikacija imovine	23
5.4. Procjena vrijednosti imovine (nekretnina)	26
5.5. Operativni izvještaji	28
5.6. Financijska analiza imovine, portfelja i projekata	30
5.7. Deregulacija poslovnog zakupa i poboljšanje postupka iznajmljivanja	33
5.8. Subvencije	35
5.9. Izvješće o imovini	36
5.10. Cjeloviti plan	37
6. CILJEVI I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM OD 2021. DO 2027. GODINE	38
6.1. Strateški cilj	38
6.2. Prioritetni ciljevi	38
6.3. Smjernice za ostvarivanje prioritetnih ciljeva	39
7. IZVORI PODATAKA	41

Popis tablica

Tablica 1. <i>Opći podaci o obvezniku</i> _____	9
Tablica 2. <i>SWOT analiza</i> _____	10
Tablica 3. <i>Analiza dionika Općine Bukovlje</i> _____	13
Tablica 4. <i>Ostvareni prihodi/primici Općine Bukovlje u 2019./2020. godini</i> _____	14
Tablica 5. <i>Ostvareni rashodi Općine Bukovlje u 2019. i 2020. godini</i> _____	15
Tablica 6. <i>Popis trgovačkih društava i poduzeća u kojima Općina Bukovlje ima poslovni udio</i> _____	21
Tablica 7. <i>Primjer Portfelja nekretnine</i> _____	23
Tablica 8. <i>Klasifikacija imovine Općine Bukovlje</i> _____	25
Tablica 9. <i>Primjer operativnog izvještaja</i> _____	29

Temeljem Statuta Općine Bukovlje („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije 11/19“) Općinsko vijeće Općine Bukovlje na svojoj 27. Sjednici održanoj dana 18. prosinca 2020. godine donijelo je Odluku o izradi Strategije upravljanja imovinom Općine Bukovlje 2021.-2027. godine.

STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE BUKOVLJE ZA RAZDOBLJE 2021.-2027. godine

1. PRIPREMA PLANIRANJA

Strategija upravljanja imovinom Općine Bukovlje za razdoblje od 2021.-2027. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Općine.

Strategija određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine. Strategijom se želi osigurati dugoročno ekonomski učinkovito, transparentno i cjelovito upravljanje imovinom Općine Bukovlje, uz očuvanje i pronalazak adekvatnih rješenja za Općinu pri raspolaganju i upravljanjem imovinom.

Svrhovito i učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom Općine treba pridonijeti što većem i boljem iskorištenju potencijala imovine. Potrebno je provesti sveobuhvatnu analizu i procjenu, odnosno ocjenu same tržišne vrijednosti imovine u vlasništvu Općine. A to predstavlja značajan uvjet za izradu ocjene i snimke realnog stanja i vrijednosti tog dijela imovine Općine.

Na izradu i donošenje Strategije na odgovarajući način se primjenjuju pravila i uvjeti o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Stoga ova se strategija oslanja na Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18). Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013.-2017. godine („Narodne novine“, broj 76/13), Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025 („Narodne novine“, broj 96/19), ali i na načela i odredbe koje su propisane za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom, također prilikom izrade korišten je i Priručnik za upravljanje imovinom u jedinicama lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave koji je objavljen 2004. godine.

U zakonskom smislu upravljanje i raspolaganje imovinom podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čiji je zadatak prijenos, ograničenje ili otuđenje prava vlasništva nad imovinom u korist druge fizičke ili pravne osobe u vidu prijenosa, darovanja ili prodaje, zakupa, osnivanje prava građenja, najam, osnivanja prava služnosti, koncesija, zamjena, osnivanja prava zaloga na imovini ili na drugi način davanje na uporabu imovinu.

Upravljanje i raspolaganje imovinom temelji se na nekoliko načela: načelo predvidljivosti, načelo javnosti, načelo odgovornosti i načelo ekonomičnosti.

- **Načelo predvidljivosti**- osigurava predvidljiv i jednak postupak, ali i način upravljanja i raspolaganja imovinom u istim ili sličnim slučajevima. Predvidljivost je vrlo važan aspekt djelovanja u upravljanju imovinom.
- **Načelo javnosti**- redovito upoznavanje javnosti s važnim činjenicama i aktivnostima javnopravnih tijela koji upravljaju imovinom. Od velike važnosti je javna objava odluka javnopravnih tijela o upravljanju i raspolaganju imovinom. Načelo javnosti osigurava se propisivanjem pregledanih i provjerenih kriterija i pravila upravljanja imovinom u aktima Općine, te njihovom pravodobnom javnom objavom.
- **Načelo odgovornosti**- osigurava se propisivanjem odgovornosti i ovlasti pojedinih nositelja ovlasti upravljanja i raspolaganja, izvješćivanje o postignutim ciljevima i zadacima, te nadzor nad upravljanjem imovinom.
- **Načelo ekonomičnosti**- imovinom se raspolaže po principu ekonomičnosti i efikasnosti radi što boljih ostvarenja infrastrukturnih, gospodarskih i socijalnih ciljeva.

U upravljanju i raspolaganju imovinom Općina Bukovlje treba se voditi načelom dobrog gospodarstva. Prije svega, to znači da Općina treba napraviti što kvalitetniju i bolju analizu i procjenu stanja imovine, te izvršiti sveobuhvatni popis svih nekretnina i pokretnina u njezinu vlasništvu.

Odluke javnopravnog tijela o upravljanju imovinom odnosno nekretninama trebale bi se temeljiti na maksimalnoj učinkovitosti i ekonomičnosti, a nekretnine se prethodno trebaju klasificirati i okarakterizirati na one koje su aktivne i koje imaju učinak, i one koje su neaktivne i nemaju učinka. Pod time smatramo da se trebaju klasificirati na one nekretnine koje će Općina koristiti za vlastiti potrebe ili davati na korištenje drugima, te ostale nekretnine kojima će se Općina služiti prema smjernicama iz Strategije.

Kako bi se uspješno i sigurno proveo postupak upravljanja i raspolaganja imovinom formirano je tijelo za izradu Strategije upravljanja imovinom Općine. Temeljno tijelo za izradu spomenute strategije je načelnik Općine Bukovlje, uz suradnju sa službenicima Općine, odnosno imenovanom radnom skupinom. Odgovoran je za izradu Strategije upravljanja imovinom Općine, kao i za praćenje i evaluaciju iste.

Radna skupina uključuje službenike unutar Jedinog jedinog upravnog odjela kojim je temeljni zadatak usmjeravanje, ukazivanje i savjetovanje imenovane skupine za projekciju Strategije kroz edukativne i konstruktivne radionice.

Nacrt/radnu verziju Strategije izradila je radna skupina koja je prethodno imenovana odlukom Općinskog načelnika.

U svrhu strateškog planiranja upravljanja i planiranja donesena je Odluka o osnivanju i imenovanju članova radne skupine za izradu Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Bukovlje.

2. UVOD

Upravljanje imovinom je vrlo kompleksna i zahtjevna tema, odnosno predstavlja složeni proces održavanja i stvaranja vrijednosti kroz maksimizaciju profita, smanjenje rashoda, kontrola i nadzor postupaka, realizacija ciljeva, upravljanje rizicima, osiguranje fizičkog održavanja imovine, udovoljavanje procesima regulatornih zahtjeva.

Svaka imovina ima potencijal za stvaranje višestrukih koristi, a naročito onih gospodarskih. Te su koristi ravnomjerno raspoređene kao omjer tijela koja imaju prava korištenja imovinom.

Upravitelj imovinom ima za zadatak da osigura potpunu uporabu imovine unutar pravnih i gospodarskih ograničenja, osiguravajući da vlasnik ima koristi onoliko koliko tržište dopušta po svojim prilikama i stanju. Osoba koja ima funkciju upravitelja obnaša svoju dužnost najvećim dijelom u kapitalističkom smislu, a to znači maksimizaciju koristi i profita od imovine. Važnost takve uloge je velika te nikada ne bi trebala biti u podcijenjenom položaju.

Općinska nekretnina s računovodstvene strane gleda se kao aktiva, te kao takva se vodi i u bilanci neko tijela, ima vlasnika koji je u tom slučaju i odgovoran za imovinu. Pojedine oblike odgovornosti vlasnik može prenijeti na drugu osobu od povjerenja, no ta osoba snosi odgovornosti u visini svoga zaduženja.

Upravljanje imovinom smatra se procesom odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa raspolaganjem, stjecanjem i korištenjem imovinom odnosno nekretninama. Takav proces uključuje skupinu objekata (portfelj imovine) te može uključivati redistribuciju namjene i zakupaca između objekata u portfelju.

Upravljanje imovinom je kompleksan proces u kojemu se radna skupina bavi svakodnevnim poslovima, ali i poslovima održavanja nekretnina. Zadaci upravljanja imovinom odnosno nekretninama podrazumijevaju održavanje, male popravke, čišćenje, osiguranje, uređivanje i zaštitu okoliša. Od velike je važnosti da se zadatak upravljanja razlikuje od ostalih zadataka koji se obavljaju, poput čišćenja i malih popravaka.

- ***Zakoni i drugi propisi***

Primjena nekretnina je u vezi sa zakonskim i pod zakonskim aktima koji se moraju dosljedno pratiti i poštivati. Općina Bukovlje ima status imatelja odnosno vlasnika imovine u skladu sa sustavom državne imovine stoga je vrlo važno uzeti u obzir i propise koji se odnose na državnu imovinu. Najvažniji propisi koji uređuju korištenje, upravljanje, raspolaganje i stjecanje imovine tj. nekretnina u vlasništvu Općine Bukovlje su slijedeći:

- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj: 52/18)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj: 63/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj: 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj: 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj: 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18)
- 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 državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine” broj 112/18)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine” broj 125/11, 64/15, 112/18)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/15)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine” broj 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine” broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20)
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine” broj 80/11)

- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine” broj 78/12, 152/14, 114/18)
- Zakon o cestama („Narodne novine” broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19)
- Zakon o koncesijama („Narodne novine” broj 69/17, 107/20)
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine” broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19)
- Zakon o proračunu („Narodne novine” broj 87/08, 136/12, 15/15)
- 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 fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine” broj 111/18)
- Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18)
- Uredba o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 3/20)
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“ broj 122/14, 98/19)
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine” broj 121/13, 61/18)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“ broj 3/15, 93/15, 135/15, 2/17, 28/17, 112/18, 126/19)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu („Narodne novine” broj 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19)

Akti Općine Bukovlje

Zbog uspješne i učinkovite provedbe postupka upravljanja i raspolaganja imovinom, Općina Bukovlje posjeduje niz važnih dokumenata za provedbu spomenutog postupka (Odluka, Pravilnici) koji služe kao dokaz i podloga o raspolaganju imovinom:

- Statut Općine Bukovlje („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ broj 11/19, 4/20)
- Odluka o uspostavi Registra imovine Općine Bukovlje („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ broj 8/18)

3. O OBVEZNIKU

Općina Bukovlje je jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave na području utvrđenom Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Bukovlje je smješteno uz sam grad Slavonski Brod i jedna je od najrazvijenijih općina na Brodskom području.

Općinu Bukovlje čine 5 naselja odnosno sela, a to su: Bukovlje, Vranovci, Ježevik, Šušnjevc i Korduševci. Sjedište Općine Bukovlje je u naselju Bukovlje u ulici Josipa Kozarca 20, 35209 Bukovlje.

Tablica 1. Opći podaci o obvezniku

OPĆINA BUKOVLJE	
Županija	Brodsko-posavska županija
Broj stanovnika	3.108 stanovnika (Popis stanovništva iz 2011.godine.)
Načelnik	Davor Petrik
Sjedište Općine	Bukovlje
Adresa	Josipa Kozarca 20, 35209 Bukovlje
OIB	90513143012
Web stranica	http://www.bukovlje.hr/
E-mail	opcina.bukovlje@gmail.com
Telefon	035/461-118, 035/276-049
Fax	035/461-118
Naselja	Bukovlje, Vranovci, Ježevik, Šušnjevc i Korduševci

Izvor: <http://www.bukovlje.hr/>

Općina Bukovlje je samostalna u odlučivanju u poslovima iz samoupravnog djelokruga u skladu sa Ustavom i Zakonom Republike Hrvatske. Općina podliježe samo nadzoru zakonitosti i ustavnosti ovlaštenih državnih tijela. Općina u svome djelokrugu i nadležnosti obavlja poslove od lokalnog značenja kojima se ostvaruju interesi mještana Općine. Obavlja poslove koji nisu Ustavom ili drugim pravnim aktom dodijeljeni državnim tijelima, a naročito poslove koji se odnose na:

- Komunalno gospodarstvo,
 - Briga o starijima i nemoćnima,
 - Briga o djeci,
 - Prostorno i urbanističko planiranje,
 - Uređenje naselja i stanovanja,
 - Primarna zdravstvena zaštita,
 - Socijalna skrb,
 - Odgoj i obrazovanje,
 - Zaštita potrošača,
 - Kultura, tjelesna kultura i šport
 - Protupožarnu i civilnu zaštitu,
- Ostale poslove uređene posebnim zakonima ili drugim pravnim aktima

4. ANALIZA STANJA/OKRUŽENJA

4.1. SWOT ANALIZA

SWOT analiza predstavlja metodu pomoću koje se ocjenjuje strategija poduzeća, te uključuju četiri ključna faktora: snagu (strengths), slabosti (weakness), šanse (opportunitis), i prijetnje (threats).

Snage i slabosti predstavljaju unutrašnje karakteristike naše Općine, dok šanse i prijetnje dolaze iz okruženja odnosno izvana. Pomoću SWOT analize identificiramo i analiziramo ključne čimbenike za rast i razvoj. Analiza je namijenjena isključivo usklađenosti i sposobnosti Općine s uvjetima u kojima se nalazi i snalazi o okruženju i poslovnim partnerima. Strateškim upravljanjem određujemo mjere koje trebamo, identificiramo šanse, odnosno rizike kako bi Općina što bolje djelovala u svakodnevnom poslovanju i postala učinkovita i efikasna jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave.

Analiza se vrši u svim aspektima poslovanja zbog lakšeg kontroliranja aktivnosti i zadanih zadataka, poslovanja, ali i financiranja koja se vrše jer smo kao jedinica lokalne samouprave ovisni o sredstvima iz Proračuna, a odgovorni vijećnicima i u prvom redu mještanima.

Tablica 2. SWOT analiza

SNAGE	SLABOSTI
<ul style="list-style-type: none">• Strateško planiranje Općine,• Spremnost na suradnju,• Nastojanje Općine da raspolaže i koristi imovinu u svom vlasništvu,• Izrađen registar nekretnina u vlasništvu Općine Bukovlje,	<ul style="list-style-type: none">• Nepoznata knjigovodstvena vrijednosti imovine (neprocijenjena imovina)• Mrtvi kapital- neiskorištenost imovine• Rascjepkanost zemljišta i imovine, neriješeni imovinskopravni odnosi
PRILIKE	PRIJETNJE
<ul style="list-style-type: none">• Provođenje strategije upravljanja imovinom,• Rješavanje imovinskopravnih odnosa kao pomoć rastu i razvoju Općine,• Stvaranje dodatnih vrijednosti po jedinici imovine- prilika za prodaju,• Revalorizacija vrijednosti imovine,• Ostvarivanje kontinuirane suradnje s novim i starim poslovnim partnerima,• Prikupljanje financijskih sredstava potrebnih za ulaganje u imovinu	<ul style="list-style-type: none">• Neracionalno korištenje resursa,• Rascjepkanost zemljišta,• Učestale promjene zakona,• Neusklađenost gruntovnice i katastra• Neažurnost katastarskih planova i zemljišnih knjiga.

4.2. ANALIZA LJUDSKIH RESURSA

Planiranje potrebe za ljudskim resursima je proces analiziranja i identifikacije potreba i raspoloživosti zaposlenika kako bi Općina mogla postići sve ciljeve i projekte koje je predvidjela za određeni period. Naime, radi se o aktivnostima kojima upravljaju rukovoditelji ljudskih resursa te prikupljaju sve potrebne podatke i informacije kako bi kvalitetno sastavili kadrovske projekcije za sam vrh upravljačke strukture, koje se posljedično mogu iskoristiti za strateško planiranje i postavljanje organizacijskih obrazaca.

Cilj učinkovitog i efikasnog planiranja ljudskih resursa je:

- Pronaći i identificirati prave ljude (interno ili putem zapošljavanja),
- Ti ljudi moraju imati kompetencije koje su potrebne organizaciji,
- Moraju biti angažirani u pravom trenutku,
- Moraju biti raspoređeni na funkciju koju će obnašati i dobiti radne zadatke sukladno funkciji koju obnašaju.

Putem interne analize dolazi se do sljedećih podataka:

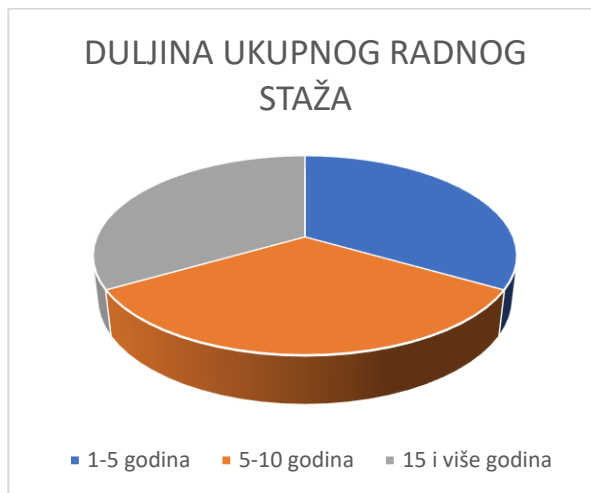
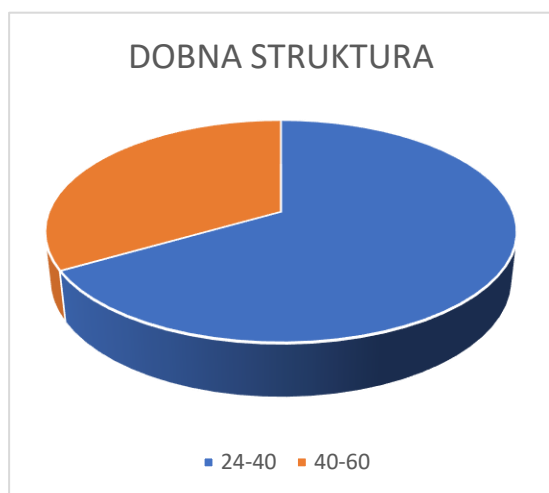
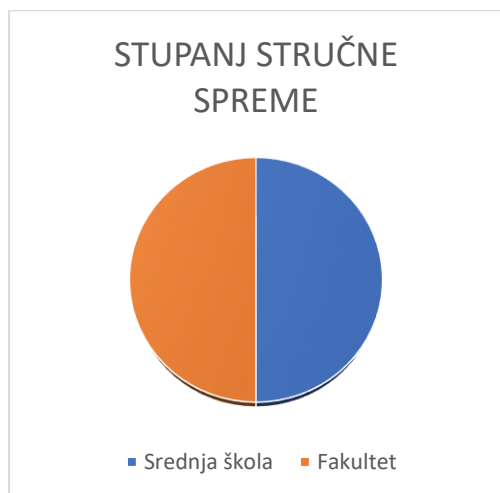
- Potrebna kvalifikacija,
- Dobna struktura,
- Broj zaposlenih,
- Dužina ukupnog radnog vijeka (staža),
- Pregled razvoja karijere zaposlenih,
- Potreba broj radnika na istom poslu,
- Ocjena uspješnosti,
- Nagrade za uspješnost i postizanje zadanih ciljeva,
- Usavršavanje,
- Napredovanje,
- Zaposlenici pred mirovinom,
- Zaposlenici s mogućnošću napretka.

Na temelju dobivenih informacija Općina Bukovlje usmjerava svoje aktivnosti u cilju višestrukog zadovoljenja potreba za ljudskim resursima u skladu sa svojim planovima aktivnosti.

Zbog konstantnih promjena u obujmu i načinu izvršenja zadataka i postizanja ciljeva na radnom mjestu, mijenjaju se osobine i vještine koje se zahtijevaju od zaposlenika. Dinamika radnog mjesta na potrebu primjene učinkovite analize radnog mjesta, kao temelj i osnova za uspjeh izvršenja radnih zadataka i postizanje postavljenih ciljeva.

4.2.1. INTERNA ANALIZA LJUDSKIH RESURSA

U sljedećim grafikonima detaljno je prikazana interna analiza ljudskih resursa unutar Općine Bukovlje, i to prema sljedećim pokazateljima:



Izvor: Općina Bukovlje

Iz prethodno navedenih grafikona može se vidjeti udio zaposlenika u Općini prema stupnju stručne spreme, prema vrsti radnog odnosa, prema dobnoj odnosno starosnoj strukturi te po duljini ukupnog radnog staža koji je izražen u godinama. Iz provedene analize se može ustvrditi da je u Općini zaposleno 6 osoba, od kojih je četvero sa završenim visokim stupnjem obrazovanja odnosno fakultetom dok je dvoje zaposleno sa završenom srednjom školom. Petoro zaposlenih zaposleno je na neodređeno, dok je jedna zaposlenica zaposlena kao zamjena odsutnoj zaposlenici koja je na porodiljnom dopustu. Najveći broj zaposlenih je u intervalu od 24 do 35 godina. Što se tiče duljine radnog staža, najviše je djelatnika, ukupno njih četvero sa radnim stažem u intervalu od 1 do 5 godina, te od 5 do 10 godina.

4.3. ANALIZA DIONIKA

Ključna svrha ove analize je identificirati interesne skupine i njihove interese te skupine koje mogu značajno utjecati na realizaciju nekih projekata i ciljeva. Dionici su sve one osobe, grupe, institucije, lobiji, pojedine institucije koje imaju neki interes ili interese u nekom projektu ili postavljenom cilju. Nije nužno da su te osobe, grupe, institucije ili lobiji direktno uključeni u projekt, no ukoliko hoće mogu pozitivno ili negativno utjecati na realizaciju projekta ili projekata, tada isti moraju identificirani i upoznati s važnim činjenicama i odredbama važnim za poslovanje i realizaciju projekata, te mora biti vidljiva i upoznata njihova strategija poslovanja.

Osim spomenute važnosti uključivanja dionika, njihova važnost očituje se provedbi analiza koji će polučiti efekte u smislu pripreme i opravdanja odluka, koje će sustavno proširiti informacije ili konzultacije glede pojedinih projekata te proširiti spektar utjecajnih skupina u samo odlučivanje, što je nadasve pozitivno i demokratski.

Tablica 3. Analiza dionika Općine Bukovlje

		STUPANJ UTJECAJA	
		JAKI UTJECAJ	SLABI UTJECAJ
STUPANJ VAŽNOSTI	JAKO VAŽNO	<ul style="list-style-type: none"> Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Ministarstvo pravosuđa, Ministarstvo državne imovine Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Slavonski Brod Općinski sud u Slav. Brodu Brodsko-posavska županija 	<ul style="list-style-type: none"> Susjedne općine i gradovi Suradnja s medijima
	SLABO VAŽNO	<ul style="list-style-type: none"> Gospodarski subjekti 	<ul style="list-style-type: none"> Druge općine i gradovi Brodsko-posavske županije Suradnja s drugim institucijama

Izvor: Općina Bukovlje

4.4. ANALIZA FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Analiza financijskih izvještaja se temelji na podacima iz „Bilance stanja“ i „Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima“. Postupci analiza financijskih izvještaja temelje se na raščlanjivanju i uspoređivanju. U kontekstu uspoređivanja razmatraju se komparativni financijski čimbenici koji služe za provedbu horizontalne analize.

4.4.1. HORIZONTALNA ANALIZA FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

➤ PRIHODI

Tablica 4. Ostvareni prihodi/primici Općine Bukovlje u 2019. i 2020. godini

PRIHODI I PRIMICI
9.041.444,64 kn (2019. godina)
8.776.088,84 kn (2020. godina)

Izvor: Izvještaj o prihodima i rashodima za razdoblje od 1. siječnja 2019. godine do 31. prosinca 2019. godine, te od 1. siječnja 2020. do 31. prosinca 2020. godine

Prihodi odnosno primici Općine Bukovlje u 2019. godini ostvareni su u iznosu od 9.041.444,64 kn. Rashodi iznose 8.977.493,46 kn, dok u 2020. godini prihodi iznose 8.776.088,84 kn, a rashodi 7.191.621,42 kn.

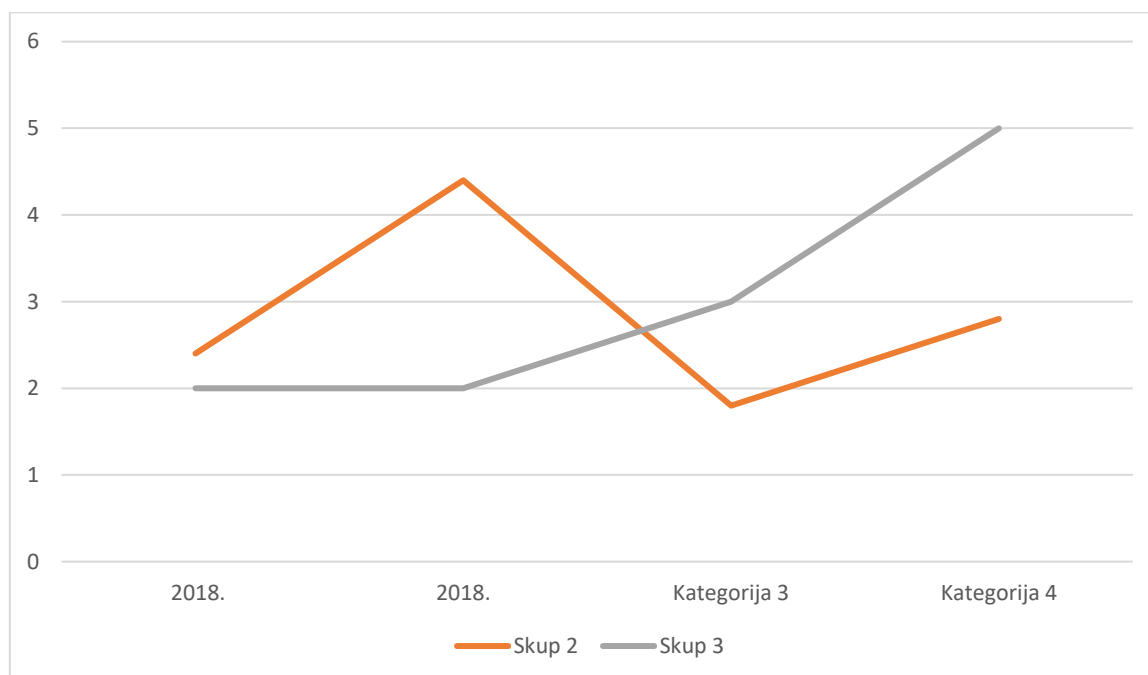
➤ **RASHODI**

Tablica 5. Ostvareni rashodi Općine Bukovlje u 2019. i 2020. godini

RASHODI
8.977.493,46 kn (2019. godina)
7.191.621,42 kn (2020. godina)

Izvor: Izvještaj o prihodima i rashodima za razdoblje od 1. siječnja 2019. godine do 31. prosinca 2019. godine, te od 1. siječnja 2020. do 31. prosinca 2020. godine

Grafikon 3. Kretanje rashoda/izdataka u Općini Bukovlje u 2019. godini



Na temelju provedene analize Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima Općine Bukovlje za razdoblje od 1. siječnja 2019. godine do 31. prosinca 2019. godine utvrđuje se da je Općina Bukovlje na dan 31. prosinca 2019. godine ostvarila poslovni rezultat po slijedećim kategorijama:

- Višak prihoda poslovanja
- Manjak prihoda od nefinancijske imovine
- Ukupan manjak prihoda odnosno primitaka

Ukupno ostvareni rashodi odnosno izdaci u 2019. godini iznose 8.977.493,46 kn

Proračunska sredstva su korištena za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga, a vrijednosno najznačajniji rashodi odnosno izdaci su ostvareni kroz materijalne rashode.

4.4.2. POKAZATELJI ANALIZA FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Pokazatelj ekonomičnosti izračunava se na temelju računa godišnjeg izvještaja o prihodima odnosno primicima, rashodima odnosno izdacima, a mjeri odnos između prihoda odnosno primitaka i rashoda odnosno izdataka, te pokazuje koliko se prihoda odnosno primitaka ostvari po jedinici rashoda odnosno izdataka. Ukoliko je vrijednost manja od 1 pokazatelj poslovanja je gubitak.

Ekonomičnost ukupnog poslovanja	= $\frac{\text{ukupni prihodi i primici}}{\text{ukupni rashodi i izdaci}}$
--	--

S obzirom da je pokazatelj ekonomičnosti Općine Bukovlje manji od x, Općina je u tekućoj godini poslovala s manjkom.

5. UPRAVLJANJE IMOVINOM

Dobro pripremljen i osmišljen model za upravljanje imovinom lokalnih samouprava trebao bi pomoći jedinicama lokalnih samouprava da pojasne i definiraju sadržaj svojih portfelja nekretnina, kao i da prate i da nadziru njihove funkcionalne i financijske rezultate. Lokalne samouprave bit će sposobne učinkovito upravljati svojom imovinom samo ako prihvate ključne elemente iz prakse upravljanja imovinom iz privatnog sektora:

- Računovodstvo, upravljanje, izrada proračuna, i radovi zasnovani po jedinici imovine,
- Relevantne i redovito ažurirane baze podataka o operativnim, fizičkim i financijskim značajkama nekretnina,
- Godišnji pregledi i izvještavanje,
- Parametri privatnog tržišta, uključivši tržišnu vrijednost svih prenosivih nekretnina,
- Standardi financijskih instrumenata i rezultata koji se primjenjuju na tržištu nekretninama,
- Uvođenje djelotvornog natjecanja za zakup, prodaju i nabavu usluge i materijala,
- Prodaja manjih nekretnina radi efikasnijeg upravljanja portfeljem.

Ako se na upravljanje imovinom lokalne samouprave primijeni praksa „prodaja manjih nekretnina radi efikasnijeg upravljanja portfeljem“ ova praksa zahtijeva slijedeće mjere:

- **FORMULIRANJE STRATEŠKE ULOGE NEKRETNINA U OSTVARIVANJU ULOGE CILJEVA LOKALNE SAMOUPRAVE**
 - taj proces treba provesti na lokalnoj razini uz detaljnu raspravu i konsenzus. Ciljevi bi mogli uključiti pružanje obveznih usluga što je moguće efikasnije, ostvarivanje prihoda zbog financiranja zadataka lokalne samouprave, poboljšanje kulturnog života općine, boljeg fizičkog izgleda općine.
- **KLASIFIKACIJA (PODJELA) NEKRETNINA U SKLADU S NJIHOVIM ODNOSOM PREMA ZADACIMA LOKALNE SAMOUPRAVE**
 - financijska odgovornost i politika te odluka lokalne samouprave o „zadržavanju ili raspolaganju“ u vezi sa konkretnom nekretninom zašto je ta nekretnina potrebna i za što se koristi.
 - činjenica da se neki objekt rabi za takve ključne zadaće kao što je prostor same lokalne samouprave ili za društvene zadaće utjecat će na pristupe i odluke
- **IZRADA BAZE PODATAKA O IMOVINI**
 - proces upravljanja imovinom oslanja se na točne i detaljne informacije i podatke. Neki od tih podataka i informacija, kao što su adresa i fizičke osobine, stalni su i rijetko se mijenjaju. Ostali podaci, kao što su financijski rezultati stalno će se mijenjati.

- **PROVEDBA PRAKSE UPRAVLJANJA IMOVINOM NA NAČIN UPRAVLJANJA PORTFELJOM**

- Nakon što se utvrde važne činjenice, informacije i ciljevi formira se organizacija. Mora se provesti cjelovita analiza upravljanja imovinom. Potrebno je potpuno se posvetiti ostvarivanju utvrđenih ciljeva kroz praćenje dnevnih i mjesečnih rezultata imovine kao i kroz planiranje i izvršavanje dugoročnih strategija. Veoma je važno da se utvrde ciljevi, planira ostvarenje tih ciljeva i prati njihovo ostvarivanje.

- Aktivnosti koje se trebaju detaljnije pratiti i provesti da bi se napravio kvalitetan pomak na području učinkovitijeg gospodarenja imovinom jedinica lokalne samouprave jesu sljedeće:

1. uvođenje baze podataka odnosno sustava podataka,
2. povrat imovine,
3. klasifikacija imovine i formuliranje financijske politike,
4. procjena vrijednosti imovine,
5. računovodstvo i financijsko planiranje za imovinu (operativni izvještaji),
6. intenzivna financijska analiza portfelja, imovine i projekata,
7. deregulacija poslovnoga zakupa i poboljšanje postupaka iznajmljivanja,
8. kvantificiranje i praćenje direktnih i indirektnih subvencija vezanih za nekretnine koje uživaju zakupci i korisnici nekretnina u vlasništvu lokalne samouprave,
9. izvještavanje o imovini,
10. izrada sveobuhvatnog plana za upravljanje imovinom.

5.1. INVENTURA IMOVINE

Kako bi se uspješno upravljalo imovinom, svaka JLS treba:

- Započeti s prikupljanjem podataka,
- Započeti s imovinom i portfeljima koji daju najbolje i najlošije rezultate, to će najvjerojatnije biti portfelj poslovnih objekata koji se daju u zakup, zatim drugi portfelji, kao npr. stanovi za iznajmljivanje, za potrebe općine, sportski objekti, itd.),
- Uključiti poseban dio o nekretninama koje nisu u vlasništvu ili pod kontrolom općine, ali ih on financira (kao što su kulturni objekti), te
- Razviti ili preurediti postojeću računalnu bazu za održavanje tih podataka

Uspostavljanje ispravne baze podataka i popisa imovine jedinice lokalne samouprave iznimno je važan korak u uspostavi djelotvornog i učinkovitog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućit će lokalnoj samoupravi nadzor i analizu portfelja i nekretnina kao i razvoj i primjenu strateškog plana za upravljanje različitim vrstama imovine jedinice lokalne samouprave. Dodatni čimbenici koji podupiru potpisivanje jesu:

- ✓ kvalitetna briga o javnoj imovini zahtijeva prikupljanje podataka i kontrolu,
- ✓ zakonska obveza prikupljanja podataka (u nekim slučajevima),
- ✓ preduvjet za izdavanje municipalnih obveznica, te
- ✓ unapređuje odgovornost lokalne samouprave i transparentnost u radu s njezinim nekretninama.

Potpuni popis imovine potreban je za djelotvorno upravljanje imovinom te tako sa svoje strane može bitno utjecati na troškove popisa, a kroz bolje i intenzivnije korištenje imovine, može se uvidjeti smanjenje troškova u vezi s imovinom i povećanje prihoda.

Popis treba sadržavati dvije različite vrste informacija: popis mora biti stvarni popis imovine te popis treba sadržavati financijske i računovodstvene podatke. U pravilu, te bi se informacije trebale odnositi na cijelu nekretninu, a ne na njezine pojedine dijelove.

Općina Bukovlje vodi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Općine. Evidentirane nekretnine knjigovodstveno se iskazuju u analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine. Općina Bukovlje izvršila je popis imovine sa stanjem na dan 31.12. 2019. godine.

Popis nekretnina se vodi u Registru nekretnina Općine te se isti, ovisno o promjenama, redovito ažurira/nadopunjuje.

5.1.1. POKRETNINE U VLASNIŠTVU OPĆINE

❖ SLUŽBENA VOZILA

Službena vozila u vlasništvu Općine Bukovlje koriste se u svrhu obavljanja službenih poslova i putovanja unutar i izvan Općine. Općina Bukovlje u svom vlasništvu ima jedno službeno vozilo.

5.1.2. UPRAVLJANJE VLASNIČKIM UDJELIMA U TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA

Trgovačka društva doprinose stvaranju bruto društvenog proizvoda te nastavno povećavaju zaposlenost i njihovo poslovanje značajno je za mještane općine kao i za dijelove poslovnog sektora. Općina Bukovlje ima poslovne udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

Tablica 6. Popis trgovačkih društava i poduzeća u kojima Općina Bukovlje ima poslovni udio

RB.	OPĆI PODACI O TRG. DRUŠTVU ILI PODUZEĆU			UDIO VLASNIŠTVA
	NAZIV	ADRESA	OIB	
1.	Bukovlje d.o.o.	Josipa Kozarca 20, 35209 Bukovlje	11312927248	100 %
2.	Vodovod d.o.o.	Nikole Zrinskog 5, Slavonski Brod	80535169523	0,68%
3.	Posavska Hrvatska	Ulica Kraljice Jelene 26, 35000 Slavonski Brod	79348352926	3,12%

Izvor: Općina Bukovlje; Sudski registar; Službene web stranice trgovačkih društava i poduzeća

5.1.3. OSTALI OBLICI IMOVINE

Ostale oblike imovine čine:

- Nematerijalna imovina (projekti i elaborati)
- Materijalna imovina (namještaj, IT oprema, uredska oprema)
- Sitni inventar (inventar u vrijednosti 3.500,00 kn)
- Nefinancijska imovina u pripremi
- Novac u banci i blagajni
- Potraživanja
- Zajmovi, udjeli u glavnici, obveze.

Sva se imovina upisuje u odgovarajuće knjige osnovnih sredstava i sitnog inventara po kontima i amortizacijskim grupama sa naznačenom nabavnim i knjižnom vrijednosti. Jednom godišnje radi se inventura imovine i usklađuje se vrijednost.

5.2. TRANZICIJSKA PITANJA

U Hrvatskoj je u tijeku nekoliko tranzicijskih procesa koji zahtijevaju pozornost lokalne samouprave. Po tom pitanju, lokalna samouprava prvenstveno treba poduzeti slijedeće aktivnosti:

- Pripremiti popise za imovine za povrat- odrediti i posebno popisati imovinu za povrat i drugu imovinu tamo gdje prava vlasništva lokalne samouprave nisu jasna,
- Izraditi i odobriti strategiju koja će racionalno smanjiti daljnja ulaganja lokalne samouprave u imovinu koja joj nije u vlasništvu niti je pod njezinim nadzorom,
- Godišnje pregledati i odobriti proračunske izdatke za iduću godinu u vezi s takvom imovinom, pojedinačno po jedinicama imovine, te
- Osigurati usklađenost između imovinskih prava i bilance tj. osigurati da se popis imovine u zapisima upravljanja imovinom i popis imovine u bilanci podudaraju.

Posebno treba istaknuti činjenicu rješavanja pitanja vlasništva. Procesom povrata imovine vraćaju se vlasnička prava onim vlasnicima koji su ih izgubili nacionalizacijom ili konfiskacijom. Također je potrebno riješiti praktična pitanja u vezi s povratom imovine. Ako imovina koju treba vratiti ne stvara dohodak, možda bi lokalna samouprava trebala poduzeti mjere za ubrzavanje procesa povrata. Ključno je pitanje u upravljanju imovinom želi li lokalna samouprava ulagati – i koliko – u održavanje i popravak nekretnina koje će vjerojatno vratiti ili kojih će se na drugi način riješiti iz svojih portfelja.

Proračun je svake jedinice lokalne samouprave ograničen te je potrebno napraviti izbor. Logično je da će prioritet dobiti jedinice imovine koje će u doglednoj budućnosti ostati u vlasništvu JLS, ili one koje će se prodati i za koje će prodajna cijena biti znatno i očigledno uvećana ako se učine određeni popravci.

Potrebno je provesti pažljivu financijsku analizu kako bi se odredila financijska korist svih važnih izdataka. Onima koji donose odluke o cjelokupnoj politici lokalne samouprave potrebne su objektivne informacije kako bi mogli donijeti dobre odluke. Zbog toga bi bilo korisno da u bazu podataka o imovini lokalne samouprave uključe i označe imovinu koja će biti vraćena.

5.3. KLASIFIKACIJA IMOVINE

Aktivnosti koje jedinica lokalne samouprave (JLS) mora poduzeti kako bi uspješno upravljala imovinom:

- ❖ formulirati načela i ciljeve za svaku skupinu imovine,
- ❖ izraditi nacrt klasifikacije sve imovine, odnosno podijeliti imovinu prema ABC klasifikaciji imovine,
- ❖ uvesti standarde za „potrošnju imovine“ za one subjekte kojima lokalna samouprava daje potporu,
- ❖ na sjednici Vijeća JLS potvrditi klasifikaciju i financijska načela/ciljeve kao dio Cjelovitog plana upravljanja imovinom

Imovinu JLS možemo podijeliti na tri skupine:

- A. diskrecijska imovina (dobrovoljno podržana iz društvenih, političkih i drugih razloga)
- B. obvezna imovina (za izravne potrebe JLS, odgovornost JLS određena zakonom)
- C. imovina za ostvarenje prihoda (višak imovine).

Tablica 7. Primjer Portfelja nepokretne imovine

PORTFELJI	
Stambeni prostori	Sajmovi i tržnice
Zemljište	Kulturni objekti
Nestambeni (poslovni) prostori za zakup	Nekretnine za industriju i skladištenje
Poslovne zgrade i prostori za potrebe uprave	Javna rasvjeta, električna infrastruktura
Vrtići	Ostala imovina
Sportski objekti	Poduzeća

Izvor: Priručnik za upravljanje imovinom JLS, Zagreb, 2004.

Lokalne samouprave pružaju kako obveznu, tako i dobrovoljnu podršku različitim organizacijama. Zakoni pojedine funkcije jedinica lokalne samouprave jasno definiraju kao isključive ili podijeljene, i u skladu s time također određuju objekte koji su obvezni za jedinice lokalne samouprave. Ti objekti uključuju dječje vrtiće, socijalne stanove, vodovodnu i kanalizacijsku infrastrukturu, groblja, sportske objekte, kazališta, muzeje, knjižnice, parkove te neke druge.

Glavno pitanje koje nije riješeno Zakonom jest koliko objekata podupire lokalna samouprava. Dok Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi navodi zadaće lokalnih samouprava, konkretne norme potrošnje imovine definiraju se kroz akte. No, lokalnim samoupravama daje se pravo da same postave te norme. Lokalna samouprava ima pravo samostalno donositi bitne odluke i uvoditi neke norme “potrošnje imovine” koju ta lokalna samouprava financira iz svoga proračuna.

FINANCIJSKA NAČELA I CILJEVI
DISKRECIJSKA IMOVINA
<ul style="list-style-type: none"> • stvaranje programskih alternativa radi što većeg smanjenja direktnih i indirektnih subvencija u vezi s imovinom • analiza stvarnih troškova kako bi se olakšalo donošenje najboljih odluka <p>Iznimno je korisno i djelotvorno razmotriti slijedeće mjere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • poticati korisnike ili sponzore da daju u zakup nekoristene dijelove prostora ili područja drugim komercijalnim ili neprofitnim pravnim osobama te točno izvještavati vlasnika o ostvarenim neto prihodima i u skladu s tim prilagoditi subvencije, • pratiti namjenu i korištenje kako bi se osiguralo da neiskorišten prostor bude dodijeljen ozbiljnijim korisnicima • urediti da više skupina korisnika dijeli objekt.
OBVEZNA IMOVINA
<ul style="list-style-type: none"> ✓ povećanje djelotvorne namjene objekata, postavljanje zahtjeva da odjeli lokalne samouprave opravdaju potražnju za tim prostorom, ✓ smještanje ureda i usluga lokalne samouprave u funkcionalnim, a ne atraktivnim područjima, te u skromnijim zgradama i objektima ✓ poznavanje najviše i najbolje namjene imovine i izrada cost-benefit analize, kako bi se opravdala namjena određene imovine za potrebe lokalne samouprave, ✓ svođenje tekućih troškova na najmanju moguću mjeru
VIŠAK IMOVINE
<ul style="list-style-type: none"> ❖ provoditi selektivna kapitalna ulaganja radi povećanja prihoda ❖ dati nekretnine u zakup uz najvišu i najbolju namjenu radi stvaranja tekućih prihoda ❖ smanjiti troškove održavanja i obveze na imovini ako se ona ne može dati u zakup niti prodati ❖ povremeno ocijeniti rezultate ostvarenja prihoda kod tih nekretnina pomoću alternativnih investicijskih kriterija ❖ prodati nekretnine koje ne daju dovoljno dobre rezultate, kako bi se ostvarili jednokratni prihodi

U sljedećoj tablici je prikazana ABC klasifikacija imovine. Podaci su preuzeti iz Registra nekretnina Općine Bukovlje, a podaci unutar Registra su uneseni na temelju izvadaka iz Katastra i Zemljišne knjige. Općina planira uskladiti Registar sa stvarnim stanjem na terenu, provjeriti i, po potrebi, izmijeniti i uskladiti portfelje i portfelje unutar Registra, što će, u slučaju promjena, utjecati na promjenu trenutne funkcije i/ili optimalne funkcije pojedinih jedinica imovine, odnosno na ABC klasifikaciju imovine.

Tablica 8. Klasifikacija imovine Općine Bukovlje

Red. br.	Klasifikacija imovine		Broj jedinica imovine (JI)	A	B	C	A	B	C
	Funkcija	Optimalna funkcija							
	Portfelj	Portfelj							
1.	Poslovni prostori	Poslovni prostori za najam	3			+			+
2.	Sportski objekti	Zemljišta za sport i rekreaciju	2	+			+		
3.	Stanovi	Stanovi za najam	/			+			+
4.	Zemljišta	Izgrađena građevinska zemljišta	/		+				+
		Neizgrađena građevinska zemljišta	/		+			+	
		Poljoprivredna zemljišta	/		+			+	
		Ostala zemljišta	/		+			+	
5.	Komunalna infrastruktura	Nerazvrstane ceste	70	+			+		
		Građevine i uređaji javne namjene		+			+		
		Javne zelene površine	1	+			+		
		Groblja i krematoriji na grobljima	5	+			+		

Izvor: Registar nekretnina Općine Bukovlje

5.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI IMOVINE (NEKRETNINA)

Početno pitanje za upravitelje imovinom jest koju vrstu vrijednosti trebaju znati i do koje vrijednosti trebaju ići. Postoje dvije vrste imovine:

1. Jedinice imovine koje se mogu prenijeti odnosno prodati barem potencijalno, a radi se isključivo o imovine jedinice lokalne samouprave. Za tu vrstu imovine ključno je praćenje tržišne vrijednosti imovine, te stanja i vrijednosti iste.
2. Imovina u vlasništvu Jedinice lokalne samouprave (JLS) koja nije prenosiva prema bilo kojim racionalnim pretpostavkama. Suvremeni pristup za procjenu imovine je takozvana cijena vijeka trajanja, koja se sastoji od cijene izgradnje i troškova održavanja i popravaka imovine za vrijeme njezina vijeka trajanja.

Važno je shvatiti da računovodstvena (knjigovodstvena) vrijednost nekretnine ima ograničeno značenje u procesu donošenja racionalnih odluka u upravljanju imovinom.

ODREĐIVANJE PRIRITETA MEĐU IMOVINOM KOJA SE PROCJENJUJE

- Nema sva javna imovina tržišni potencijal, niti jednaku vrijednost
- Brojne nekretnine imaju socijalnu vrijednost koju je nažalost teško količinski odrediti i klasificirati.
- Vrijednost javne imovine ovisi isključivo o ograničenjima i klasifikacijama,
- Standardi za procjenu teško se uvode i održavaju
- Procjena je skup proces koji iziskuje mnogo truda, vremena i rada, ali i financija, pogotovo kada sudski vještaci vode dobro dokumentiranu dokumentaciju o procjeni, stoga je trošak popriličan.

Preporuke prilikom procjene vrijednosti imovine jesu:

- odrediti sve nekretnine koje su prenosive ili su to barem potencijalno (obaviti procjenu njihove tržišne vrijednosti),
- prije bilo kakve prodaje imovine lokalne samouprave naručiti njezinu neovisnu procjenu,
- pripremiti se za procjenu poslovnih interesa lokalne samouprave u različitim poduzećima.
- započeti sustavnu procjenu počevši od pokusnih procjena nekoliko jedinica imovine, koje se doimaju potencijalno najunosnijima ili, suprotno tome, najproblematičnijima i najskupljima za lokalne samouprave
- pripremiti se za procjenu troškova vijeka trajanja neprenosive imovine

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.

Općina Bukovlje će vršiti procjenu nekretnina u trenutku kada se za to ukaže potreba odnosno kod ažuriranja popisa i vrijednosti imovine. Ukoliko se ukaže potreba za davanje u zakup ili prodaju nekretnine tada će se provesti procjena koju će obavljati ovlaštene sudski vještak s kojim je sklopljen okvirni ugovor za izradu elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina ili pojedinačni ugovor. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom.

S obzirom na veliki broj jedinica imovine koju tehnički nije moguće uvrstiti u samu Strategiju imovine, detaljan pregled imovine sa financijskog aspekta, odnosno vrijednosti imovine daje se u Registru nekretnina Općine.

5.5 OPERATIVNI IZVJEŠTAJI

Operativni izvještaj predstavlja računovodstveni izvještaj koji prikazuje sve prihode i izdatke povezane s funkcioniranjem jedinice nekretnine i podijeljen je u kategorije transakcija kao što su prihod od najma, održavanje i popravci, struja i porezi. Operativni izvještaj bi trebao uključivati kategorije potrebne za točno prikazivanje financijskih rezultata funkcioniranja imovine. Operativni izvještaj prikazuje neto operativni prihod.

Svrha operativnih izvješća je ocijeniti financijske rezultate pojedine imovine i odrediti problematične jedinice imovine radi korektivnih mjera. Problem je u mnogim lokalnim samoupravama u Hrvatskoj taj što se podaci o financijskim rezultatima rijetko prikupljaju na osnovi pojedinačne imovine. Umjesto toga, podaci se prikupljaju i prezentiraju zbirno, što je prikladno za opće računovodstvene svrhe, ali ne i za djelotvorno upravljanje imovinom. Zbog toga je za lokalnu samoupravu bitno uvesti i stalno koristiti obrazac za operativne izvještaje.

Savjeti kod primjene operativnih izvještaja za imovinu i portfelje su:

- sustavno upotrebljavati operativne izvještaje za svu imovinu,
- treba upotrebljavati računalne aplikacije za upravljanje imovinom, i to posebno one aplikacije koje se mogu nabaviti u Hrvatskoj,
- pripremiti godišnji proračun za svaku jedinicu imovine te provoditi redovitu usporedbu, kontrolu i analizu stvarnih vs. planiranih učinaka imovine,
- u operativne izvještaje treba uključiti sve prihode i izdatke za svaku jedinicu imovine uz sve detaljno navedene troškove i vrste troškova.

U svrhu upravljanja imovinom, tipični operativni izvještaji sastoje se od sažetog pregleda prihoda i izdataka (troškova). Od iznimne važnosti je biti prilagodljiv u oblikovanju izvještaja, dodavati ili brisati skupine prihoda i izdataka prema potrebi. Korisno je napraviti izvještaj tako da se stvarni rezultati mogu usporediti stavku po stavku s proračunom i s rezultatima iz prethodne godine. Tipičan izvještaj sadrži najmanje dva stupca s podacima:

- a) rezultate tekućega mjeseca i
- b) kumulativne rezultate za godinu na dan.

Nadalje, dolje u tekstu je primjer jednostavnog izvještaja koji ne uključuje sve vrste usporedbi, ali takve usporedbe zahtijevaju samo dodavanje stupaca s tim podacima

Tablica 9. Primjer operativnog izvještaja

Prihodi	
	Bruto potencijalni prihod ¹
-	Gubici zbog neiskorištenosti ²
=	Bruto efektivni prihod
Tekući troškovi³	
	Popravci
	Grijanje
	Struja
	Voda
	Odvoz otpada
	Osiguranje
	Porezi
	Komunalna naknada
	Naknada za upravljanje imovinom
+	Ostalo ⁴
=	Ukupni tekući troškovi
	Bruto efektivni prihod
-	Ukupni tekući troškovi
=	Neto efektivni prihod
Troškovi financiranja	
-	Hipotekarna kamata
Dodatni troškovi	
	Procjena
+	Ostalo ⁵
=	Ukupno dodatno
	Neto efektivni prihod
-	Hipotekarna kamata
-	Ukupno dodatno
=	Neto prihod
	Neto prihod
-	Otplate hipotekarne glavnice ⁶
=	DOBIT⁷

¹Bruto efektivni dohodak uključuje stvarnu zakupninu i druge dodatne iznose prihoda koji bi se prikupili ako bi se dali u zakup neiskorišteni prostori. Taj se dohodak može dalje podijeliti na dvije vrste dohotka kao što su zakupnine, prihodi od strojeva za igre na sreću, naplatu za kopiranje, itd. Ako je zakupnina umjetno niska da bi se dala subvencija zakupcu, ta se subvencija može također uključiti kao dodatak iznosu koji je doista prikupljen.

²Iznos zakupnine koji je izgubljen zbog neiskorištenosti i gubitaka u naplati, kao i subvencije u obliku smanjenja zakupnine uključene u gornji bruto potencijalni dohodak.

³Kategorije pod ovim nazivom trebalo bi promijeniti tako da uključuju druge vrste troškova. Neke od navedenih ne moraju biti nužne i mogu se izbrisati.

⁴Ostali su troškovi oni koji ne pripadaju ni pod jedan od drugih opisanih troškova, ali su premali kako bi opravdali svoj opis prema stavkama.

⁵Ova bi kategorija mogla uključiti određene računovodstvene, pravne i druge naknade koje nastaju kao rezultat zahtjeva vlasnika, ali nisu nužne za uspješan rad imovine.

⁶Za otplatu hipotekarne glavnice potrebna je gotovina, ali donosi prihod vlasniku smanjenjem neotplaćenog duga na imovini. S druge strane, otplate *kamate*, iako je i za njih potrebna gotovina, ne umanjuju dug pa tako ni ne donose prihod vlasniku. Dug je rezultat okolnosti u kojima se nalazi vlasnik. Sama imovina može jednako raditi i s dugom, i bez njega.

⁷Tijek novca je iznos gotovine, pozitivan ili negativan, koji vlasnik prima kao rezultat zadržavanja investicije.

Jedinice lokalne samouprave poduzimaju projekte od kojih veliki dio uključuje razvoj pojedine vrste nekretnina. U nekim je slučajevima do 70% proračuna lokalnih samouprava namijenjeno za izdatke vezane za razvoj i održavanje nekretnina. Samo je po sebi jasno da tolika raznovrsnost portfelja i projekata mora biti pažljivo praćena i nadzirana, kako bi se ostvarile odgovarajuće koristi, te kako bi se izbjegli financijski gubici i propadanje imovine.

Primarna sredstva za ostvarenje željenih ciljeva upravljanja jesu da se provede studija izvedivosti i isplativosti koja bi mogla uključiti analizu očekivanih financijskih posljedica za lokalnu samoupravu prije uključanja u neki posao, investiciju ili građevinski projekt.

Lokalne samouprave izložene su konstantnim provjerama i inspekcijama, tako je i kada su u pitanju nekretnine odnosno imovina u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Naime, sve mora biti transparentno i u skladu sa zakonom. Svaka nekretnina u vlasništvu JLS mora proći sve provjere izvedivosti i isplativosti, kako bi se moglo dalje s njom raspolagati i poslovati.

Savjeti u primjeni financijske analize portfelja , imovine i projekata jesu:

- osposobiti zaposlene unutar lokalne samouprave koji se bave upravljanjem imovinom,
- u najvećoj mogućoj mjeri razmotriti portfelje homogenih imovina (odvojiti subvencioniranu i nesubvencioniranu imovinu),
- u analizirane podatke uključiti sve relevantne prihode i izdatke za svaki portfelj (posebno troškove upravljanja),
- provesti analizu godišnjih rezultata u vezi s prihodima, izdacima i neto prihodom (gubicima) na temelju skupnih podataka (na razini portfelja).

- ALATI ZA ANALIZU IMOVINE KOJA STVARA PRIHODE (VIŠAK IMOVINE)

Imovina koja stvara višak odnosno prihode trebala bi se tretirati kao investicijska imovina i kao takva analizirati u odnosu na ostale izvedive investicije. Ako imovina ne ostvaruje dovoljne povrate, njezine financijske rezultate treba temeljito ispitati da bi se vidjelo kako bi se oni mogli poboljšati.

Ako poboljšanje ne rezultira u većim povratima, vlasnik bi trebao razmotriti prodaju imovine i prenamjenu prihoda u drugu vrstu investicije. Postoje dva osnovna alata za analizu imovine koja stvara prihod koji su niže navedeni.

1. ALATI (stopa kapitalizacije)

- najjednostavniji oblik alata,
- a zasnovan je na formuli „trokuta“ za jednogodišnju analizu.

$$R = I/V$$

R- stopa kapitalizacije

I- prihod

V- vrijednost

Svaka od triju značajki može biti izračunata ako su druge dvije poznate. Ključ je za ispravno korištenje te grube procjene taj da se razumije da bi I (prihod) trebao biti neto operativni prihod. Neto operativni prihod ili neto tijek novca apsolutno je neophodna osnovna karakteristika za bilo koju imovinu koja stvara prihod jer stavlja zajedno prihode i troškove, te pokazuje ostvaruje li imovina neto prihod ili neto gubitak. Kada upravitelj imovine uoči pokazatelje da imovina ne ostvaruje zadovoljavajuće povrate, najprije bi trebao pomno ispitati čitav lanac upravljanja imovinom.

Kako bi utvrdio postoje li prilike za poboljšanje financijskih rezultata potrebno je djelovati u smjeru povećanja prihoda te smanjenja izdataka.

2. ALAT (indikator operativnog troška)

Operativni izvještaji za svaku imovinu omogućavaju upraviteljima imovine da se koriste jednostavnim indikatorima za usporedbu jedne imovine s drugom unutar iste kategorije i da identificiraju imovine koje daju bolje ili lošije financijske rezultate od drugih.

Indikator operativnog troška= Ukupni operativni troškovi/Efektivni bruto prihod

Ili kao dodatak

Indikator neto prihoda= Neto operativni prihod/efektivni bruto prihod

Iznimno su korisne usporedbe linijskih stavki prihoda i troška “po kvadratnom metru”. Takvi omjeri mogu biti unutar različitih opsega za različite vrste imovine (npr. za stambene i poslovne zakupe).

5.7. DEREGULACIJA POSLOVNOG ZAKUPA I POBOLJŠANJE POSTUPKA IZNAJMLJIVANJA

Savjeti za provedbu poboljšanja i deregulacije cijena zakupa jesu:

- pregledati i razmotriti uredbu lokalne samouprave kojom se regulira korištenje zakupa poslovnih prostora lokalne samouprave,
- revidirati upravljanje zakupljenom poslovnom i stambenom imovinom kako bi se sustavno poboljšala opća učinkovitost, zbog praćenja financijskih rezultata.
- Izložiti konkurenciji portfelj stambenih zajmova i potaknuti banke na sudjelovanje.
- poboljšati postupke nadmetanja i standardni ugovor kako bi se osigurali bolji tržišni potencijal i profitabilnost.

Politika i praksa zakupa poslovnih prostora koje primjenjuju lokalne samouprave u Hrvatskoj izgleda prekomjerno regulirano, s uglavnom negativnim posljedicama za gospodarstvo lokalne samouprave. Stoga je taj sektor potrebno uskladiti s uobičajenim pristupima u zemljama s razvijenim tržišnim gospodarstvima. Jedinice lokalne samouprave u Hrvatskoj definiraju vrstu upotrebe imovine s previše detalja. Kada je imovina dostupna na natječaj, ona ima svoju dopuštenu upotrebu propisanu preusko kao “trgovine”, “ugostiteljska radnja”, “ured“ itd. Mnogo je puta u dokazano da prodavači u privatnom sektoru imaju bolji osjećaj što bi ljudi mogli trebati na konkretnoj lokaciji, nego što bi bilo koja samouprava mogla imati. Kad samouprava odluči kako bi se trebala upotrebljavati jedinica nekretnine, time stvara umjetne prostorne okvire koji iskrivljuju tržišta. Bilo kakva ograničenja nametnuta na korištenje imovine smanjuju potencijalni prihod, a s time i vrijednost imovine, do čega vlasnik može doći kroz zakup ili prodaju imovine. Ta ograničenja gravitiraju prema povećanju vremena kada je prostor prazan i vode propadanju stanja i izgleda imovine i okolnog područja.

Općina ima ovlasti da definira ograničenja i uvjete upotrebe imovine, kao i s tim povezanih transakcija. Teže je dati sposobnost donošenja odluke korisnicima i kupcima. Međutim, to se mora učiniti koliko god je moguće. Društvo, zasigurno, ima interese koji moraju biti zaštićeni kroz ograničenja i druga sredstva. Ali prekomjerna će regulacija i ograničenja odbiti one koji bi možda produktivnije koristili imovinu i koji stoga mogu platiti veću cijenu ili zakup.

Važno je revidirati obrasce i postupke zakupa, prodaje, ograničenja uporabe i drugo vezano uz privatnu uporabu općinske imovine. Upravitelji imovinom lokalnih samouprava trebali bi istražiti razloge za nisku stopu prikupljanja zakupnine i poduzeti radnje za odstranjivanje tih razloga i povećanje prikupljanja.

Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Bukovlje od 26. lipnja 2015. godine uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te

međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Bukovlje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku.

Općina Bukovlje trenutno ne raspolaže/nema u vlasništvu stambene prostore koji se daju u najam.

Imovina koja se daje u zakup stvara najviši dohodak i vrijednost za vlasnika. Ako neki poduzetnik uspješno odredi potražnju za određenim dobrima ili uslugama na konkretnoj lokaciji, to će dovesti do veće prodaje i dobiti. Najbolja namjena imovine će osigurati najvišu najamninu i vrijednost za vlasnika. Ovaj proces dugoročno vodi do najboljega osiguravanja dobara i usluga za zajednicu i najboljih financijskih rezultata. S druge strane, može doći do pogrešaka i propusta u poslovnim procesima, ali i oni su potrebni kako bi tržište najdjelotvornije funkcioniralo.

Savjeti za implementaciju jesu:

- odrediti koje su nekretnine povezane s različitim vrstama potpore lokalne samouprave,
- pratiti i procijeniti iznos subvencija za svaku nekretninu i svaki portfelj imovine, počevši od nekretnina kojima se koriste neprofitne organizacije, redovnog poslovnog zakupa, sportskih objekata i objekata kulture,
- pratiti cijene najma u privatnom sektoru radi procjene indirektnih subvencija najamnina koje primaju korisnici prostora lokalne samouprave.

Dohodak koji jedinica lokalne samouprave propušta time što iznajmljuje imovinu ispod tržišne cijene predstavlja indirektnu subvenciju u vezi s imovinom koju stanari od lokalne samouprave dobivaju za te prostore. Neprofitne organizacije su najbolji primjer indirektnih subvencija za najam. Njima se daju brojni prostori znatne površine, smješteni u najatraktivnijim i najskupljim zonama koje pokrivaju povijesna ili poslovna središta. U nekim slučajevima, neprofitne organizacije plaćaju simboličnu zakupninu koja može biti desetak puta niža od tržišne.

Oni koji donose odluke o tome bi li indirektnu subvenciju za najam trebalo osigurati korisnicima poslovnih prostora lokalne samouprave trebali bi biti dobro informirani o troškovima subvencija, a pružanje informacija trebalo bi biti odgovornost upravitelja imovinom lokalne samouprave. Za svaki prostor posebno, upravitelji imovinom trebali bi barem znati procijenjeni tržišni najam. Na temelju iznosa tržišnog najma može se procijeniti iznos subvencije za svaki prostor oduzimanjem stvarnog najma od tržišnog najma.

Općim aktima može odrediti da se za korištenje prostora organizacijama civilnog društva ne naplaćuje naknada ili da se naknada utvrđuje u iznosu povoljnijem u odnosu na tržišne prilike. Na taj način Općina pruža nefinancijsku podršku organizacijama civilnog društva te ne naplatom naknade ili naplatom naknade ispod tržišne cijene daje indirektnu subvenciju.

Jedinicama lokalne samouprave i njihovim stanovnicima potrebne su potpune i jezgrovite, jasne, ali i sažete informacije o imovini koju lokalna samouprava posjeduje i podupire. Načelnicima, vijećima i stanovnicima ne moraju nužno biti potrebne detaljne informacije o svakoj jedinici imovine. No, trebali bi imati jasan, sažet pregled, koji bi pokazao glavne inačice imovine, prihode, izdatke odnosno troškove i glavne institucije koje su u to uključene i koje su odgovorne. Razina informiranosti trebala bi biti dovoljna da se javnosti prikaže kvaliteta upravljanja tom imovinom, da se ne bi posumnjalo u korupciju u raspodjeli imovine lokalne samouprave i u drugim financijskim i nefinancijskim aspektima.

Jedinice lokalne samouprave nisu uskladile standardni oblik izvještavanja. Izvještaj bi trebao pružiti dovoljno informacija kako bi se zadovoljile potrebe mještana, ali isto tako, osoblje odjela za upravljanje imovinom ne bi trebalo biti opterećeno nepotrebnim prezentiranjem detaljnih informacija.

Savjeti za primjenu postupka o izvještavanju o imovini jesu:

- uvesti izradu godišnjeg izvještaja o imovini u svim JLS
- testirati kvalitetu godišnjeg izvještaja o imovini

Cjeloviti plan upravljanja imovinom je snažno sredstvo za unaprjeđenje poslovanja u upravljanju imovinom te bi svaka jedinica lokalne samouprave trebala primjenjivati isti. Sveobuhvatni plan omogućuje izradu i provedbu dugoročne politike i opravdava mjere poduzete u vezi s njom.

U Cjelovitom planu od velike je važnosti prikazati kako upravljanje imovinom lokalne samouprave podrazumijeva niz poteškoća. Ono podrazumijeva donošenje gospodarskih i socijalno opravdanih odluka o preraspodjeli, prenamjeni i prodaji imovine, a ne samo održavanje i popravak nekretnina.

Savjeti i smjernice za primjenu cjelovitog izvještaja:

- usvojiti cjeloviti plan na vijeću lokalne samouprave,
- osigurati provedbu cjelovitog plana prema utvrđenom rasporedu,
- izraditi cjeloviti plan upravljanja imovinom uz određivanje prioritetnih ciljeva.

Općina Bukovlje, kroz izradu ove Strategije upravljanja imovinom, planira realizirati niz prioriteta koji će dodatno poboljšati poslovanje Općine te doprinijeti ukupnom razvoju lokalne zajednice, ali i samouprave. Također, valja istaknuti da je Strategija upravljanja imovinom zaista važan čimbenik u rastu i razvoju, ali i planiranju daljnjih aktivnosti u raspolaganju imovinom u vlasništvu Općine Bukovlje.

6. CILJEVI I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM OD 2021. DO 2027. GODINE

6.1. STRATEŠKI CILJ

Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Bukovlje kroz jedan iznimno važan, dugoročni strateški cilj:

- *transparentno, ekonomično i održivo, upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Bukovlje.*

Kao što je prethodno navedeno Općina Bukovlje će u nadolazećem, budućem razdoblju pomoću Strategije transparentno, ekonomično i održivo upravljati i raspolagati imovinom u svojem vlasništvu. Sve odrednice koje su prethodno navedene nije moguće postići u definiranom vremenskom periodu jer za njih je potreban duži vremenski period od navedenog.

6.2. PRIORITETNI CILJEVI

U razdoblju od 2021. do 2027. godine određuju sljedeći prioritetni ciljevi:

- ✓ učinkovito upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine
- ✓ učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Općine
- ✓ sveobuhvatna evidencija imovine Općine Bukovlje

6.3. SMJERNICE ZA OSTVARIVANJE PRIRITETNIH CILJEVA

Prikaz smjernica za ostvarenje prioritetnih ciljeva u razdoblju od 2021. do 2027. godine:

- ✓ konstantno ažuriranje postojećeg Registra nekretnina,
- ✓ pronalaženje i uknjižba imovine u vlasništvu Općine koja do sada nije evidentirana kao općinska imovina
- ✓ usklađivati podatke u zemljišnim knjigama sa podacima u katastru radi utvrđivanja stvarnog stanja na terenu,
- ✓ težiti da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost,
- ✓ stjecati vlasništvo nekretnina namijenjenih za gradnju komunalne infrastrukture,
- ✓ rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
- ✓ odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- ✓ popisati sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- ✓ voditi brigu o interesima Općine kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije,
- ✓ poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime dalje upravlja i raspolaže sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Općine,
- ✓ zemljište u vlasništvu Općine davati u zakup radi korištenja zemljišta zbog potreba obavljanja određenih djelatnosti i u druge svrhe,
- ✓ upisati sve nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine,
- ✓ vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina Bukovlje ima poslovni udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama,
- ✓ objavljivati podatke na internetskim stranicama o trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Općine,
- ✓ sudjelovati na sjednicama skupština trgovačkih društava u vlasništvu/suvlasništvu Općine
- ✓ pojedinačno ocjenjivanje ekonomske koristi imovine,
- ✓ procjenjivanje imovine te njeno iskazivanje u knjigovodstvu Općine Bukovlje,
- ✓ procjenu potencijala imovine Općine Bukovlje zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja,
- ✓ uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se transparentno odredila njezina vrijednost,
- ✓ utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po

svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama,

- ✓ na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem,
- ✓ propisati procedure kojima treba urediti poslove upravljanja i raspolaganja te ovlasti i nadležnosti zaposlenika te unaprijediti sustav unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama,
- ✓ normativno urediti raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina,
- ✓ provoditi nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine,
- ✓ redovito pregledavati imovinu radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- ✓ kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom,
- ✓ pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom,
- ✓ na službenoj Internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine,
- ✓ provoditi savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine,
- ✓ kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi pojavni oblici imovine u vlasništvu Općine,
- ✓ kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom

7. IZVORI PODATAKA

Pri izradi Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Bukovlje za razdoblje od 2021. do 2027. godine korišteni su sljedeći izvori i bibliografija:

Elektronski izvori:

- Državni ured za upravljanje državnom imovinom
dostupno na <https://imovina.gov.hr>
- Narodne novine
dostupno na <http://narodne-novine.nn.hr/>
- Službene stranice Općine Bukovlje
dostupno na <http://www.bukovlje.hr/>
- Službene stranice Brodsko-posavske županije
dostupno na <http://www.bpz.hr/>
- Službeni vjesnik Brodsko-posavske
dostupno na <http://www.bpz.hr/>
- Zakon.hr
dostupno na <http://www.zakon.hr/>

Dokumenti:

- Registar državne imovine,
- Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije,
- Prostorni plan uređenja Općine Bukovlje
- drugi dokumenti ustupljeni od strane Općine Bukovlje.