



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA**  
**OPĆINA ROVIŠĆE**  
**Općinsko vijeće**

KLASA: 406-04/24-01/2  
URBROJ: 2103-14-01-24-1  
Rovišće, 19. studeni 2024.

Na temelju članka 19. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18 i 155/23) i članka 32. Statuta Općine Rovišće („Županijski glasnik BBŽ“ broj 2/13, 1/18 i „Službeni glasnik Općine Rovišće“ broj 3/19, 4/19 – pročišćeni tekst, 1/21 i 4/21), Općinsko vijeće Općine Rovišće na 24. sjednici održanoj 19. studeni 2024. godine donosi

**GODIŠNJI PLAN UPRAVLJANJA IMOVINOM**  
**OPĆINE ROVIŠĆE ZA 2025. GODINU**

**Članak 1.**

Plan upravljanja imovinom Općine Rovišće sadržava detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine Općine Rovišće za 2025. godinu.

Godišnjim planom upravljanja imovinom Općine, određuju se kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom.

Donošenje Godišnjeg plana upravljanja utvrđeno je člancima 15. i 19. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18 i 155/23), gdje je propisana obveza donošenja Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Kako se sukladno članku 35. st. 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 91/96, 68/98, 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) na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, to se načelo upravljanja imovinom u vlasništvu Države treba dosljedno i u cijelosti primjenjivati i na imovinu jedinica lokalne samouprave.

Namjera je Plana definirati i popisati ciljeve upravljanja i raspolaganja općinskom imovinom, čija je održivost važna za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Istodobno, cilj je Plana osigurati da imovina Općine Rovišće bude u službi gospodarskog rasta te zaštite nacionalnih interesa.

Upravljanje imovinom podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu, čuvati interese Općine i generirati gospodarski rast. Vlasništvo osigurava kontrolu, javni interes i pravično raspolaganje nad prirodnim bogatstvima, kulturnom i tradicijskom baštinom, i drugim resursima u vlasništvu Općine, kao i prihode koji se mogu koristiti za opće dobro.

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

Ovaj je Plan iskorak u smislu transparentnosti i javne objave podataka vezanih za upravljanje i raspolaganje Općinskom imovinom.

Člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) propisano je da vrijednostima nekretnina iznad 0,5% prihoda bez primitaka iz prethodne godine raspolaže Općinsko vijeće, a ispod iznosa 0,5% Općinski načelnik Općine Rovišće.

Imovinu Općine čine sve pokretne i nepokretne stvari, te imovinska prava koja joj pripadaju. Općina mora upravljati, koristiti se i raspolagati svojom imovinom pažnjom dobrog gospodara. Imovinom Općine upravljaju Općinski načelnik i Općinsko vijeće u skladu s odredbama zakona i Statuta Općine Rovišće.

Tablica 1. Planirani prihodi upravljanja imovinom u proračunu Općine Rovišće

PLANIRANI PRIHODI OD IMOVINE			
OPIS	PLAN 2024.	PROJEKCIJA 2025.	PROJEKCIJA 2026.
Prihodi od imovine	41.420,00	41.420,00	41.420,00
Prihodi od prodaje ne proizvedene dugotrajne imovine	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Prihodi od prodaje proizvedene dugotrajne imovine	24.000,00	24.000,00	24.000,00
<b>UKUPNO:</b>	<b>85.420,00</b>	<b>85.420,00</b>	<b>85.420,00</b>

Izvor: Proračun Općine Rovišće za 2024. godinu i projekcije za 2025. i 2026. godinu

## Članak 2.

### Plan upravljanja dionicama i poslovnim udjelima u trgovačkim društvima

Trgovačka društva u kojima Općina Rovišće ima poslovni udio, vrlo su važna za zapošljavanje te znatno pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti, posebno stoga što pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra.

Podizanje kvalitete upravljanja u trgovačkim društvima presudno je važno za osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Općine Rovišće. Potrebno je kontinuirano vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina ima poslovni udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama.

Upravljanje poslovnim udjelima u trgovačkim društvima podrazumijeva posjedovanje, stjecanje i raspolaganje poslovnim udjelima te ostvarivanje prava članova društva sukladno važećim propisima.

Općina ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

1. KOMUNALAC ROVIŠĆE d.o.o. (100%)

#### **Komunalac Rovišće d.o.o.**

Komunalac Rovišće d.o.o. je društvo s ograničenom odgovornošću za obavljanje komunalnih i drugih djelatnosti koji ima sjedište u Rovišću, Trg hrvatskih branitelja 2.

Općina Rovišće je jedini osnivač i 100%-tni vlasnik trgovačkog društva. Temeljni kapital trgovačkog društva iznosi 41.200,00 kuna/5.468,18 eura.

Nadzorni odbor Društva broji 3 člana, a uprava Društva se sastoji od jednog člana – direktora koji Društvo zastupa samostalno i pojedinačno.

Strategijom upravljanja imovinom definirane su sljedeće smjernice za upravljanje trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Općine Rovišće:

- vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina Rovišće ima poslovni udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama

Planom upravljanja imovinom definiraju se sljedeće smjernice za upravljanje trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Općine Rovišće:

- sudjelovati na sjednicama skupština trgovačkih društava u vlasništvu/suvlasništvu Općine,
- prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava,
- Općina Rovišće treba djelovati kao informiran i aktivan vlasnik/suvlasnik te ustanoviti jasnu i konzistentnu vlasničku politiku.

U 2025. godini nije planirano raspolaganje, odnosno stjecanje i prodaja poslovnih udjela Općine Rovišće u trgovačkim društvima.

### **Članak 3.**

#### **Plan upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Rovišće**

Poslovni prostori su, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11, 64/15 i 112/18), poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta.

Sukladno Zakonu i statutarnim ovlaštenjima, Općinsko vijeće odlučuje o namjeni poslovnoga prostora, o promjeni ili proširenju namjene poslovnoga prostora i određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje u natječaj sukladno zakonskim i podzakonskim propisima.

Općinski načelnik odlučuje o potrebi davanja poslovnog prostora u zakup, raspisuje javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, donosi odluku o prihvatu najpovoljnije ponude, odobrava adaptaciju poslovnog prostora, odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i Općine u poslovni prostor, te o prijeboju uložениh sredstava zakupnika sa zakupninom, odlučuje o povratu uložениh sredstava zakupnika, odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora, odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa i kupoprodaje poslovnog prostora.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno ili neodređeno vrijeme putem javnog natječaja. Iznimno, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Općina i Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave, pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, uz uvjet da je to u cilju i interesu općega, gospodarskog i socijalnog napretka, a zakupnina se određuje sukladno Odluci Općinskog vijeća.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu koji mora biti ovjeren (solemniziran) kod javnog bilježnika.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pisanom obliku, a potpisuje ga zakupnik i općinski načelnik u ime Općine kao zakupodavca.

Općina Rovišće trenutno raspolaže/ima u vlasništvu poslovne prostore koji su u zakupu, a isti se navode u nastavku.

Tablica 2. Popis poslovnih prostora u zakupu u vlasništvu Općine Rovišće

RED. BR.	NAZIV/OPIS JEDINICE IMOVINE (POSLOVNOG PROSTORA)	ADRESA	POVRŠINA (M <sup>2</sup> )	IZNOS MJESEČNE ZAKUPNINE (€)
1.	Ugostiteljski i skladišni prostor	Trg hrvatskih branitelja 2, Rovišće	85,00	179,84 €
2.	Ugostiteljski prostor	Trg hrvatskih branitelja 1, Rovišće	236,00	350,00 €
3.	Trgovački i skladišni prostor	Trg hrvatskih branitelja 2, Rovišće	38,60	132,20 €
4.	Trgovački i skladišni prostor	Trg hrvatskih branitelja 2, Rovišće	122,00	123,43 €
5.	Poštanski ured	Trg hrvatskih branitelja 2, Rovišće	35,00	46,88 €
6.	Frizerski salon	Trg hrvatskih branitelja 2, Rovišće	26,13	107,51 €
7.	Krojačka radnja	Trg hrvatskih branitelja 2, Rovišće	27,90	55,54 €
8.	Trgovački i skladišni prostor	Bjelovarska 3, Rovišće	44,62	77,82 €
9.	Trgovački i skladišni prostor	Bjelovarska 3, Rovišće	93,25	143,82 €
10.	Frizersko-kozmetički salon	Trg hrvatskih graničara 25, Predavac	25,00	63,71 €
11.	Ugostiteljski i skladišni prostor	Trg hrvatskih graničara 25, Predavac	155,85	228,26 €
12.	Trgovački i skladišni prostor	Podgorci 139	139,00	148,65 €

Izvor: Općina Rovišće

Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati pravnim i fizičkim osobama po procijenjenoj vrijednosti određenoj na način propisan zakonskim i podzakonskim propisima, a na osnovu provedenog javnog natječaja, prikupljanjem ponuda.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi Općinsko vijeće.

Strategijom upravljanja imovinom definirane su sljedeće smjernice upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u vlasništvu Općine:

- na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini Rovišće 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,
- poduzeti aktivnosti za naplatu potraživanja vezanih uz zakup poslovnih prostora te aktivnije pratiti istek roka zaključenih ugovora i pravodobno poduzimati radnje u vezi s produljenjem ugovora o zakupu odnosno provedbi natječaja za zakup.

Planom upravljanja imovinom definiraju se sljedeće smjernice upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u vlasništvu Općine:

- raspolagati poslovnim prostorima sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Proceduri upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Rovišće.

#### **Članak 4.**

#### **Plan korištenja javnih prostora u vlasništvu Općine Rovišće**

Općinsko vijeće Općine Rovišće Odlukom o korištenju javnih prostora u vlasništvu Općine Rovišće („Službeni glasnik Općine Rovišće, br. 3/23), propisuje način i uvjeti davanja u povremeni zakup, korištenje i davanje na uporabu javnih prostora u vlasništvu Općine Rovišće održavanje istih, obveze zakupaca i ostalih korisnika i ostale odredbe.

Pod povremenim zakupom smatra se korištenje javnog prostora uz naknadu - zakupninu za određeni dan ili dane u tjednu, koji ne može biti više od 48 sati.

Pod korištenjem smatra se korištenje javnog prostora bez naknade za određeni dan ili dane u tjednu, kao i korištenje za određene sate u toku određenog dana u tjednu.

Pod uporabom smatra se korištenje javnog prostora bez naknade, na duže vrijeme gdje korisnik preuzima sve vlasničke obveze za prostorije koje se uporabljaju, a bez prava raspolaganja istim (DVD, vjerska ustanova i sl.).

Naknada za povremeni zakup javnog prostora sadržana je u Cjeniku koji je sastavni dio Odluke o korištenju javnih prostora u vlasništvu Općine Rovišće.

Povremeni zakup javnog prostora zasniva se ugovorom o korištenju javnog prostora koji mora biti sklopljen između korisnika i Općine Rovišće.

Ugovor o korištenju javnog prostora sklapa se u pisanom obliku, a potpisuje ga korisnik i općinski načelnik u ime Općine kao vlasnika.

Općina Rovišće trenutno raspolaže/ima u vlasništvu javne prostore koji se daju na korištenje, a isti se navode u nastavku.

Tablica 4. Popis javnih prostora koji se daju na korištenje uz naknadu

R.BR.	NAMJENA	NAZIV PROSTORA					
		DRUŠTVENI DOM ROVIŠĆE	CENTAR KULTURE PREDAVAC VELIKA SALA	KULTURNI CENTAR ROVIŠĆE	DRUŠTVENI DOM PODGORCI	DRUŠTVENI DOM PREKOBRDO	DRUŠTVENI DOM GORNJE ROVIŠĆE
1.	Svadba	350,00 eura	400,00 eura	-	50,00 eura	60,00 eura	50,00 eura
2.	Krštenja, rođendani, krizme, druge proslave	200,00 eura	300,00 eura	-			
3.	Karmine	100,00 eura	120,00 eura	-			
4.	Savjetovanja, predavanja i ostali zakupi	50,00 eura	50,00 eura	150,00 eura			

Izvor: Općina Rovišće

## **Članak 5.**

### **Plan upravljanja i raspolaganja zemljištem u vlasništvu Općine Rovišće**

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina.

Građevinsko zemljište označava izgrađeno ili neizgrađeno zemljište koje je dokumentima prostornog uređenja predviđeno za izgradnju građevine ili za drugi način i oblik korištenja ili uređenja, a nalazi se unutar građevinskog područja Općine.

Poljoprivrednim zemljištem, u smislu Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19 i 57/22), smatraju se poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru opisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji.

Poljoprivredno zemljište mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju. Pod održavanjem poljoprivrednog zemljišta pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju smatra se sprječavanje njegove zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim raslinjem, kao i smanjenje njegove plodnosti.

Portfelj nekretnina Općine Rovišće čine građevinska i poljoprivredna zemljišta, a koja predstavljaju velik potencijal za privlačenje investicija i ostvarivanje ekonomskog rasta.

Za što učinkovitije upravljanje i raspolaganje zemljištem u vlasništvu Općine podrazumijeva se provođenje postupaka stavljanja zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem zahtjeva razvrgnuća suvlasničke zajednice na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, općine i drugih osoba, zatim provođenjem postupaka osnivanja založnog prava, davanjem u zakup zemljišta, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti nekog drugog tijela.

Zemljište u vlasništvu Općine može se putem javnog natječaja dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja do privođenja namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom. Fizičke i pravne osobe kojima je zemljište u vlasništvu Općine dano u zakup, ne mogu dati to zemljište u podzakup.

Stvarnu služnost na nekretninama u vlasništvu Općine može se osnovati ako je to nužno za odgovarajuće korištenje nekretnine u čiju se korist osniva služnost (povlasna nekretnina), te ako se time bitno ne ugrožava normalno korištenje nekretnine u vlasništvu Općine (poslužna nekretnina).

Za služnost na nekretninama u vlasništvu Općine plaća se puna novčana naknada za sve što će Općina trpjeti i biti oštećena te se njeno osnivanje uvjetuje potpunom isplatom. O osnivanju prava služnosti, te o visini naknade, općinski načelnik i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze.

Odobrenje za osnivanje i uvjete osnivanja prava građenja utvrđuje Općinsko vijeće posebnom odlukom.

Osnivanje založnog prava (hipoteka) na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti ako je to u izravnom interesu Općine.

Strategijom upravljanja imovinom definirane su sljedeće smjernice vezane za upravljanje i raspolaganje zemljištem:

- 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
- voditi brigu o interesima Općine Rovišće kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije

Ovim Planom definiraju se sljedeće smjernice vezane za upravljanje i raspolaganje zemljištem:

- zemljište u vlasništvu Općine davati u zakup radi korištenja zemljišta zbog potreba obavljanja određenih djelatnosti i u druge svrhe
- katastarske čestice zemljišta unutar granice građevinskog područja površine veće od 500 m<sup>2</sup> i katastarske čestice zemljišta izvan granice građevinskog područja planirane dokumentima prostornog uređenja za izgradnju, koje su u evidencijama Državne geodetske uprave evidentirane kao poljoprivredno zemljište, a koje nisu privedene namjeni, moraju se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju i u tu se svrhu koristiti do izvršnosti akta kojim se odobrava građenje, odnosno do primitka potvrde glavnog projekta.

U 2025. godini nastavlja se sa aktivnostima upravljanja i raspolaganja zemljištem u vlasništvu Općine koji podrazumijevaju stavljanje tog zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja ili prava služnosti, davanjem u zakup i drugim oblicima raspolaganja.

## **Članak 6.**

### **Plan upravljanja i raspolaganja nerazvrstanim cestama u vlasništvu Općine Rovišće**

Nerazvrstana cesta je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Općine Rovišće. Nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet po bilo kojoj osnovi, koja je dostupna većem broju raznih korisnika, i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim posebnim zakonom i drugim propisima, a nije razvrstana u javnu cestu u smislu posebnog propisa (Zakona o cestama).

Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Općine Rovišće („Županijski glasnik BBŽ“, broj 6/15, "Službeni glasnik Općine Rovišće", broj 1/20, 4/21, 1/22, 1/23 i 4/24) uređuje se korištenje, upravljanje, održavanje, građenje, rekonstrukcija, zaštita, financiranje, poslovi nadzora, te evidentiranje nerazvrstanih cesta na području Općine Rovišće.

Mrežu nerazvrstanih cesta na području Općine čine: ulice, seoske ceste, seoski i poljski putevi ili ceste koje spajaju dva naselja, a nisu razvrstane po posebnim propisima te druge nerazvrstane javne prometne površine na kojima se odvija promet, a upisane su u popis - registar nerazvrstanih cesta.

Nerazvrstane ceste koriste se na način koji omogućuje uredno odvijanje prometa, ne ugrožava sigurnost sudionika u prometu i ne oštećuje cestu.

Poslove korištenja, održavanja, zaštite, rekonstrukcije, izgradnje i nadzora nad nerazvrstanim cestama obavlja Općina Rovišće ili ovlaštena pravna osoba. Općina sustavno prati stanje na



nerazvrstanim cestama, odobrava, predlaže i provodi mjere koje unapređuju sustav prometne infrastrukture te vodi odgovarajuću evidenciju nerazvrstanih cesta.

Nerazvrstane ceste se održavaju na temelju godišnjeg programa održavanja komunalne infrastrukture kojeg donosi Općinsko vijeće, na način da se na njima može obavljati trajan, siguran i nesmetan promet, bez opasnosti za osobe i imovinu.

Građenje i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta obavlja se sukladno godišnjem Programu građenja komunalne infrastrukture kojeg donosi Općinsko vijeće, a na temelju tehničke dokumentacije, propisa o gradnji i prostornih planova.

Evidenciju (Popis - Registar) o nerazvrstanim cestama koje su uknjižene u zemljišnim knjigama kao Javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Općine Rovišće, vodi Općina. "Popis - Registar" nerazvrstanih cesta sadrži naročito: redni broj, naziv/opis dionice, broj katastarske čestice, naziv katastarske općine, dužinu, a po potrebi i druge relevantne podatke o nerazvrstanim cestama na području Općine.

Općina Rovišće u 2025. godini planira nastaviti provedbu aktivnosti uređenih Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Općine Rovišće.

Strategijom upravljanja imovinom definirane su sljedeće smjernice za nerazvrstane ceste:

- upisati sve nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Rovišće

Ovim Planom definiraju su sljedeće smjernice za nerazvrstane ceste:

- nerazvrstane ceste održavati na temelju godišnjeg Programa održavanja komunalne infrastrukture na način da se na njima može obavljati trajan, siguran i nesmetan promet, bez opasnosti za osobe i imovinu;
- građenje i rekonstrukciju nerazvrstanih cesta obavljati sukladno godišnjem Programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na temelju tehničke dokumentacije, propisa o gradnji i prostornih planova.

## **Članak 7.**

### **Plan prodaje i stjecanja nekretnina u vlasništvu Općine Rovišće**

Općina može prodati nekretnine u svom vlasništvu na temelju javnog natječaja i uz cijenu koja odgovara tržišnoj vrijednosti nekretnine, osim u slučajevima kad mjerodavnim zakonskim propisima nije drukčije određeno.

Nekretnine u vlasništvu Općine Rovišće mogu se prodati po tržišnoj vrijednosti bez provedbe javnog natječaja (izravnom pogodbom) samo iznimno, u slučajevima predviđenim zakonom.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine donosi Općinsko vijeće. Javni natječaj za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine provodi općinski načelnik. Javni natječaj objavljuje se na službenoj internetskoj stranici Općine i oglasnoj ploči.

Općina Rovišće tijekom 2025. godine namjerava prodavati nekretnine sukladno mogućnostima i potrebama.

Općina stječe vlasništvo i druga stvarna prava na nekretninama kupnjom, zamjenom, prihvatom dara, prihvatom nasljedstva i na drugi način određen zakonom. Kupnjom ili zamjenom nekretnina Općina nekretninu može stjecati prihvaćanjem ponude prodavatelja, sudjelovanjem u javnom natječaju ili izravnom pogodbom. Zaključak o stjecanju nekretnine donosi općinski načelnik uvažavajući posebne interese Općine i tržišnu vrijednost nekretnine.

Obzirom na eventualno moguće iskazane potrebe za provođenje projekata od posebne važnosti i od posebnog interesa Općine Rovišće, Općina Rovišće može prodati odnosno stjecati i druge nekretnine u skladu s proračunskim mogućnostima, a po posebnim odlukama Općinskog vijeća Općine Rovišće ili općinskog načelnika sukladno zakonskim odredbama koje utvrđuju ingerencije u postupcima upravljanja imovinom.

## **Članak 8.**

### **Plan provođenja postupaka procjene imovine u vlasništvu Općine Rovišće**

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

Na nekretninama na kojima nije izvršena procjena vrijednosti vršit će se pojedinačna procjena na temelju procjemenih elaborata koje će izraditi ovlaštene procjenitelji. Podaci o nekretninama se neprestano usklađuju, unose se promjene vezano uz prodaju nekretnina, kupnju nekretnina, povrat imovine, izgradnju, upotrebu, ulaganja i sl.

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.

Strategijom upravljanja imovinom definirane su sljedeće smjernice za provođenja postupaka procjene imovine u vlasništvu Općine:

- procjenu potencijala imovine Općine Rovišće zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja
- uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost

Planom upravljanja imovinom definiraju se sljedeće smjernice za provođenje postupaka procjene imovine u vlasništvu Općine:

- vršiti procjenu nekretnina u trenutku kada se za to ukaže potreba, odnosno prije raspolaganja nekretninama
- sadržaj i oblik procjemenog elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom

## **Članak 9.**

## **Plan rješavanja imovinsko-pravnih odnosa**

Jedan od osnovnih zadataka u rješavanju prijepora oko zahtjeva koje jedinice lokalne i područne samouprave imaju prema Republici Hrvatskoj je u rješavanju suvlasničkih odnosa u kojima se međusobno nalaze. U tom smislu potrebno je popisati sve nekretnine (stanove, poslovne prostore i građevinska zemljišta) na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće i ne preklapaju se interesi, ili zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili razvrgnuti suvlasničku zajednicu geometrijskom diobom. U praksi bi to, između ostalog, značilo da bi se zamjenom nekretnina formirale veće građevinske čestice pogodne za investicije.

U dijelu koji se odnosi na rješavanje imovinskopravnih odnosa za potrebe realizacije projekata jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, prije svega, obuhvaćeni su:

1. Projekti koji su od općeg javnog ili socijalnog interesa
2. Projekti od osobitog značaja za gospodarski razvoj poput izgradnje novih, odnosno proširenja postojećih poduzetničkih zona
3. Infrastrukturni projekti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave
4. Projekti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koji se financiraju iz fondova Europske unije

Zakonom o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine” broj 80/11 i 144/21) u cilju osiguravanja pretpostavki za učinkovitije provođenje projekata vezano za izgradnju infrastrukturnih građevina od interesa za Republiku Hrvatsku i u interesu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, radi uspješnijeg sudjelovanja u Kohezijskoj politici Europske unije i u korištenju sredstava iz fondova Europske unije, uređuje rješavanje imovinskopravnih odnosa i oslobodjenje od plaćanja naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja, na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske i vlasništvu jedinica lokalne, odnosno jedinica područne (regionalne) samouprave.

Strategijom upravljanja imovinom definirane su sljedeće smjernice vezane za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa:

- rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata
- usklađivati podatke u zemljišnim knjigama sa podacima u katastru radi utvrđivanja stvarnog stanja na terenu
- popisati sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice

Planom upravljanja imovinom definiraju se sljedeće smjernice vezane za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa:

- u poslovnim knjigama evidentirati, te u financijskim izvještajima iskazati imovinu (nekretnine) za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, prema procijenjenim vrijednostima sudskog vještaka.

Tijekom 2025. godine, ukoliko bude potrebno, Općina Rovišće planira pokrenuti postupke rješavanja imovinsko-pravnih pitanja. Prema potrebi provodit će se geodetska snimanja na području Općine, a radi usklađenja stvarnog stanja na terenu s onim u postojećim dokumentima. Na taj način uskladit će se stanje katastarskih čestica, kako u izvadcima u

Katastru, tako i u izvadcima u Zemljišnoj knjizi, a radi utvrđivanja vlasništva nad pojedinim katastarskim česticama.

### **Članak 10.**

#### **Plan postupaka vezanih uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu općine**

Kontinuiranom i redovitom objavom informacija koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom na internetskoj stranici Općine Rovišće zainteresiranoj javnosti omogućava se uvid u rad općinske uprave te se povećava transparentnost i učinkovitost cjelokupnog sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Rovišće.

Strategijom upravljanja imovinom Općine Rovišće definirane su sljedeće smjernice vezane uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama:

- na službenoj internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Rovišće

Planom upravljanja imovinom definiraju se sljedeće smjernice vezane uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama:

- nastaviti sa redovitom i proaktivnom objavom dokumenata upravljanja i raspolaganja imovinom na internetskoj stranici Općine
- provoditi savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine

### **Članak 11.**

#### **Plan zahtjeva za darovanje nekretnina upućenih Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine**

Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu se darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu se darovati u svrhu:

- ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj, poput izgradnje poduzetničkih zona te realizacije strateških investicijskih projekata od šireg značaja za Republiku Hrvatsku i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji su kao takvi utvrđeni od strane nadležnog tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave,
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog ili socijalnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, društvenih domova, izgradnje spomen obilježja i memorijalnih centara, groblja, ustanova socijalne skrbi, provođenje programa deinstitutionalizacije osoba s invaliditetom, izgradnje sportskih i drugih sličnih objekata i provedbe programa prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, ukoliko se ne osniva pravo građenja i
- izvršenja obveza Republike Hrvatske.

Stupanjem na snagu Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23), županijama, gradovima sjedištima županija, velikim gradovima, društvu Državne nekretnine d. o. o. te javnim ustanovama za upravljanje nacionalnim parkom ili parkom prirode povjeravaju se poslovi upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, u skladu s odredbama ovoga Zakona.

Općina Rovišće ima u planu zatražiti od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine darovanje putem županije sljedeće nekretnine:

Tablica 7. Nekretnine za koje Općina Rovišće planira zatražiti darovanje od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

NAZIV NEKRETNINE	BROJ ČESTICE	KATASTARSKA OPĆINA	POVRŠINA (M <sup>2</sup> )
Pašnjak u Bedeniku	3048	Predavac	2.851,20 m <sup>2</sup>
Pašnjak streljana u Bedeniku	3047	Predavac	37.627,44 m <sup>2</sup>
Šuma u Bedeniku	3043	Predavac	120.280,40 m <sup>2</sup>

*Izvor: Općina Rovišće*

## Članak 12.

### Posebni ciljevi i mjere - sistematizirani prikaz

Sukladno Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Rovišće za razdoblje 2021.-2027. godine u nastavku su prikazani posebni ciljevi i s njima povezane mjere koji su definirane u istoimenoj Strategiji.

Posebni cilj: Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Rovišće operacionalizira se putem sljedećih mjera:

- Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina putem prodaje
- Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine

Posebni cilj: Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima operacionalizira se putem sljedećih mjera:

- Vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina ima vlasnički udio te prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava

Posebni cilj: Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Rovišće operacionalizira se putem sljedećih mjera:

- Funkcionalna uspostava evidencije općinske imovine

Posebni cilj: Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti operacionalizira se putem sljedećih mjera:

- Provođenje aktivnosti rješavanja imovinskopravnih odnosa
- Procjena potencijala imovine Općine Rovišće - snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine

Posebni cilj: Normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina operacionalizira se putem sljedećih mjera:

- Izmjene i dopune važećih strateških akata te izrada novih strateških akata upravljanja imovinom
- Donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom

**UČINKOVITO UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE ROVIŠĆE  
POSLOVNI PROSTORI**

Razdoblje: siječanj – prosinac 2025.

MJERA	PRAVNO/UPRAVNI INSTRUMENTI PROVEDBE MJERE	AKTIVNOSTI/ NAČIN OSTVARENJA	OPIS AKTIVNOSTI	POKAZATELJI REZULTATA	MJERNA JEDINICA ZA POKAZATELJ REZULTATA	POLAZNA I CILJANA VRIJEDNOST MJERNE JEDINICE
Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina putem prodaje	<p>Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18 i 155/23)</p> <p>Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15, 112/18)</p>	Sklapanje ugovora o kupoprodaji	Sklapanje ugovora o kupoprodaji temeljem provedenog javnog natječaja ili neposrednom pogodbom	Broj sklopljenih kupoprodajnih ugovora	Broj	Polazna (0) Ciljana (5)
Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine	<p>Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15)</p> <p>Procedura upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Rovišće</p>	Sklapanje ugovora o zakupu	Potpisivanje ugovora o zakupu s fizičkom ili pravnom osobom	Broj sklopljenih ugovora o zakupu poslovnih prostora	Broj	Polazna (1) Ciljana (5)

**UČINKOVITO UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE ROVIŠĆE  
GRAĐEVINSKA I POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA**

Razdoblje: siječanj – prosinac 2025.

MJERA	PRAVNO/UPRAVNI INSTRUMENTI PROVEDBE MJERE	AKTIVNOSTI/ NAČIN OSTVARENJA	OPIS AKTIVNOSTI	POKAZATELJI REZULTATA	MJERNA JEDINICA ZA POKAZATELJ REZULTATA	POLAZNA I CILJANA VRIJEDNOST MJERNE JEDINICE
Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina putem prodaje	<p>Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18 i 155/23)</p> <p>Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15)</p> <p>Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)</p>	Sklapanje ugovora o kupoprodaji građevinskog zemljišta	Sklapanje ugovora o kupoprodaji građevinskog zemljišta temeljem provedenog javnog natječaja ili neposrednom pogodbom	Broj sklopljenih kupoprodajnih ugovora za građevinsko zemljište	Broj	Polazna (0) Ciljana (2)
Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine	<p>Zakon o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)</p> <p>Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, broj 20/18, 115/18, 98/19 i 57/22)</p> <p>Procedura upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Rovišće</p>	Sklapanje ugovora o zakupu poljoprivrednih zemljišta	Potpisivanje ugovora o zakupu s fizičkom ili pravnom osobom	Broj sklopljenih ugovora o zakupu poljoprivrednih zemljišta	Broj	Polazna (0) Ciljana (5)

**UČINKOVITO UPRAVLJANJE VLASNIČKIM UDJELIMA U TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA**

Razdoblje: siječanj – prosinac 2025.

MJERA	PRAVNO/UPRAVNI INSTRUMENTI PROVEDBE MJERE	AKTIVNOSTI/ NAČIN OSTVARENJA	OPIS AKTIVNOSTI	POKAZATELJI REZULTATA	MJERNA JEDINICA ZA POKAZATELJ REZULTATA	POLAZNA I CILJANA VRIJEDNOST MJERNE JEDINICE
Vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina ima vlasnički udio te prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava	Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18 i 155/23)	Prikupljati i analizirati izvješća o poslovanju trgovačkih društava	Zaprimanje i analiziranje financijskih izvještaja dostavljenih od trgovačkih društava	Broj prikupljenih izvještaja	Broj	Polazna (1) Ciljana (1)
	Zakon o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“, broj 25/13, 85/15 i 69/22)  Zakon o trgovačkim društvima („Narodne novine“, br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23 i 130/23)	Zaprimanje, obrada i analiza godišnjih i srednjoročnih planova dostavljenih od strane trgovačkih društava od posebnog interesa za Općinu	Pravodobno i potpuno informiranje o poslovanju trgovačkih društava	Broj zaprimljenih planova	Broj	Polazna (1) Ciljana (1)



**NEKRETNINE DOVESTI U STANJE IMOVINSKO-PRAVNE, PROSTORNO-PLANSKE I FUNKCIONALNO-TRŽIŠNE SPOSOBNOSTI**

Razdoblje: siječanj – prosinac 2025.

<b>MJERA</b>	<b>PRAVNO/UPRAVNI INSTRUMENTI PROVEDBE MJERE</b>	<b>AKTIVNOSTI/ NAČIN OSTVARENJA</b>	<b>OPIS AKTIVNOSTI</b>	<b>POKAZATELJI REZULTATA</b>	<b>MJERNA JEDINICA ZA POKAZATELJ REZULTATA</b>	<b>POLAZNA I CILJANA VRIJEDNOST MJERNE JEDINICE</b>
Provođenje aktivnosti rješavanja imovinskopravnih odnosa	Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18 i 155/23)	Godišnji plan rješavanja imovinskopravnih odnosa vezanih uz infrastrukturne projekte	Rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata	Broj infrastrukturnih projekata za koje je potrebno provoditi aktivnosti rješavanja imovinskopravnih odnosa	Broj	Polazna (3) Ciljana (5)
	Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“, br. 80/11 i 144/21)	Zamjena nekretnina	Sklapanje ugovora o zamjeni nekretnina	Broj sklopljenih ugovora o zamjeni nekretnina	Broj	Polazna (0) Ciljana (0)
	Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15)	Razvrgnuće suvlasničke zajednice	Sklapanje sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice	Broj sklopljenih sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice	Broj	Polazna (1) Ciljana (2)
Procjena potencijala imovine Općine Rovišće - snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine	Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“, broj 114/15, 122/15 i 68/20)	Sklapanje okvirnog ugovora sa sudskim vještakom (procjeniteljem)	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine koju utvrđuje ovlaštenu sudski vještak. Procjenu može obavljati ovlaštenu sudski vještak s kojim je sklopljen okvirni ugovor za izradu elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina.	Broj sklopljenih ugovora godišnje	Broj	Polazna (1) Ciljana (5)
	Procedura upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Rovišće			Procjena (utvrđivanje) vrijednosti nekretnina	Broj procijenjenih nekretnina	Broj

**NORMATIVNO UREDITI UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE SVIM POJAVNIM OBLICIMA NEKRETNINA**  
Razdoblje: siječanj – prosinac 2025.

MJERA	PRAVNO/UPRAVNI INSTRUMENTI PROVEDBE MJERE	AKTIVNOSTI/ NAČIN OSTVARENJA	OPIS AKTIVNOSTI	POKAZATELJI REZULTATA	MJERNA JEDINICA ZA POKAZATELJ REZULTATA	POLAZNA I CILJANA VRIJEDNOST MJERNE JEDINICE
Izmjene i dopune važećih strateških akata te izrada novih strateških akata upravljanja imovinom	Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18 i 155/23)	Izrada Godišnjeg plana upravljanja imovinom	Izrada Plana upravljanja imovinom	Broj izrađenih dokumenata	Broj	Polazna (0) Ciljana (1)
	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)	Izrada Strategije upravljanja imovinom	Izrada Strategije upravljanja imovinom	Broj izrađenih dokumenata	Broj	Polazna (1) Ciljana (0)

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE ROVIŠĆE



PREDSIJEDNIK  
OPĆINSKOG VIJEĆA

Luka Markešić