



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA JALŽABET



STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM
OPĆINE JALŽABET ZA RAZDOBLJE
OD 2022. DO 2028. GODINE

SADRŽAJ

| | |
|--|----|
| 1. UVOD..... | 3 |
| 2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR..... | 5 |
| 2.1. Zakoni i drugi propisi..... | 5 |
| 2.2. Akti Općine Jalžabet | 7 |
| 3. OPĆENITO O OPĆINI | 8 |
| 4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE | 10 |
| 4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina | 10 |
| 4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela | 10 |
| 4.3. Analiza upravljanja nekretninama | 11 |
| 4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima | 11 |
| 4.3.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem | 13 |
| 4.3.3. Analiza upravljanja sportskim građevinama | 15 |
| 4.3.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina | 16 |
| 4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom | 17 |
| 4.4.1. Nerazvrstane ceste..... | 17 |
| 4.4.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila..... | 19 |
| 4.4.3. Javne zelene površine | 20 |
| 4.4.4. Građevine i uređaji javne namjene | 22 |
| 4.4.5. Javna rasvjeta | 23 |
| 4.4.6. Groblja i krematoriji na grobljima | 26 |
| 4.5. Ostali oblici imovine | 27 |
| 4.6. Vođenje evidencija o imovini | 27 |
| 4.7. Povrat imovine | 28 |
| 4.8. Klasifikacija imovine..... | 28 |
| 4.9. Izvještavanje o imovini | 30 |
| 5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2022. DO 2028. GODINE | 31 |
| 5.1. Vizija..... | 31 |
| 5.2. Strateški cilj..... | 31 |
| 5.3. Posebni ciljevi | 32 |
| 5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva | 37 |
| 6. ZAKLJUČAK | 39 |

1. UVOD

Strategija upravljanja imovinom Općine Jalžabet za razdoblje od 2022. do 2028. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Općine Jalžabet.

Strategija određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Jalžabet. Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom Općine Jalžabet, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Općinu pri upravljanju i raspolaganju imovinom.

Na izradu i donošenje Strategije na odgovarajući način se primjenjuju pravila o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Stoga se ova Strategija oslanja na Zakon o upravljanju državnom imovinom (NN, broj 52/18), Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. (NN, 96/19) te na odredbe i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Upravljanje imovinom može se definirati kao proces odlučivanja i provedbe akata i odluka Općine Jalžabet u svezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem imovinom i podrazumijeva proces kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje njegove vrijednosti.

Upravljanje imovinom obuhvaća slijedeće aktivnosti:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava;
- financijsko praćenje prihoda i rashoda od imovine;
- utvrđivanje vlasničko pravnog statusa nekretnina, i poslovnih udjela, njihov popis i procjena, te upis u registar te javne registre i očevidnike;
- tekuće i investicijsko održavanje nekretninama i kapitalna ulaganja;
- obavljanje drugih poslova u vezi upravljanja imovinom.

Učinkovito upravljanje imovinom Općine Jalžabet treba pridonijeti što boljem iskorištenju imovine kao i kvalitetnije upravljanje. Potrebno je provesti sveobuhvatnu analizu i procjenu tržišne vrijednosti nekretnina Općine, što predstavlja uvjet za izradu snimke i ocjene realnog stanja i vrijednosti tog dijela imovine Općine.

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom temelji se na načelima javnosti, predvidljivosti, ekonomičnosti i odgovornosti:

1. Načelo javnosti – osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u aktima Općine te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja imovinom u Strategiji upravljanja imovinom i Godišnjem planu upravljanja imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju imovinom

2. Načelo predvidljivosti – osigurava jednak i predvidljiv način raspolaganja imovinom u istim ili sličnim slučajevima

3. Načelo ekonomičnosti – imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih ciljeva

4. Načelo odgovornosti – osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima

U upravljanju imovinom Općina Jalžabet treba postupati kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njezinom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i određenom tržišnom vrijednosti, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja.

Odluke o upravljanju nekretninama treba temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku, a nekretnine treba primarno klasificirati na aktivne i neaktivne, tj. na one s kojima će se Općina koristiti za vlastite potrebe ili davati na korištenje drugima i na ostale nekretnine kojima će Općina raspolagati prema smjernicama iz Strategije.

2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

2.1. Zakoni i drugi propisi

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

- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17-ispravak pročišćenog teksta)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- 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 obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 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 poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19, 57/22)
- Zakon o cestama („Narodne novine“ broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19)
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine“ broj 78/12, 152/14, 114/18)
- Zakon o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17, 107/20)
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“ broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19)
- Zakon o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19)
- Zakon o proračunu („Narodne novine“ broj 87/08, 136/12, 15/15)
- 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, 145/20, 32/21)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu („Narodne novine“ broj 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19, 108/20)

2.2. Akti Općine Jalžabet

Radi uspješnog provođenja postupka upravljanja imovinom, Općina Jalžabet posjeduje niz važnih dokumenata (Pravilnika, Odluka) koji služe kao podloga/dokaz o raspolaganju imovinom, a to su sljedeći:

- Statut Općine Jalžabet („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 31/09, 28/13, 10/15, 17/21)
- Odluka o uvjetima i načinu korištenja prostora od strane članova udruga, a kojima upravlja Općina Jalžabet („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 15/21)
- Program raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Jalžabet („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 28/19)
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Jalžabet („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 19/14 i 37/14)
- Odluka o upravljanju grobljem („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 46/08)
- Odluka o načinu obavljanja komunalnih djelatnosti na području općine Jalžabet („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 29/10, 19/14 i 62/14)
- Procedura stjecanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Jalžabet
- Drugi interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Dvor vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom koji se objavljuju u službenom glasilu i mrežnim stranicama.

3. OPĆENITO O OPĆINI

Općina Jalžabet je jedinica lokalne samouprave a područje na kojem se prostire utvrđeno je Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Sjedište Općine je u Jalžabetu, Trg braće Radić 16.

Općina Jalžabet smještena je u jugoistočnom dijelu Varaždinske županije, na pola puta što od Varaždina preko Knežinca vodi do Ludbrega. Riječ je o jednoj od manjih općina u Varaždinskoj županiji, a dobila je naziv po istoimenom mjestu.

Područje općine Jalžabet ima vrlo povoljan prostorno-prometni položaj koji mu omogućuje brz i kvalitetan razvoj. Naselja su smještena na obroncima vinorodnih brežuljaka Topličkog gorja s kojih se pruža prekrasan pogled prema Varaždinu, te rijekama Plitvici i Dravi. Naselja su međusobno, te sa županijskim središtem Varaždinom, cestovno dobro povezana, a blizina željezničke pruge Varaždin-Zagreb-Rijeka, te posebno gradnja autoceste Zagreb-Goričan-Budimpešta, općinu Jalžabet na prometnoj su karti stavili na istaknuto mjesto.

Sastoji se od devet (9) naselja: Jalžabet, Imbriovec Jalžabetski, Jakopovec, Kaštelanec, Kelemen, Leštakovec, Novakovec, Pihovec i Poduzetnička zona Jalžabet.

Po posljednjem popisu stanovništva iz 2021. godine, općina Jalžabet ima 3.205 stanovnika, raspoređenih u osam naselja: Jalžabet – 1.006, Imbriovec Jalžabetski - 247, Jakopovec - 424, Kaštelanec - 343, Kelemen - 509, Leštakovec - 256, Novakovec - 405 i Pihovec - 15.

Prema indeksu razvijenosti Općina Jalžabet pripada 4. razvojnoj skupini jedinica lokalne samouprave s indeksom razvijenosti 99,901 što Općinu svrstava u prvu četvrtinu ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave¹

¹Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije - Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti 2018.

Tablica 1. Opći podaci o Općini Jalžabet

| OPĆINA JALŽABET | |
|-------------------------|--|
| Županija | Varaždinska županija |
| Broj stanovnika | 3.205 (Popis stanovništva iz 2021. godine) |
| Površina | 38 km ² (3,01% ukupne površine VŽ) |
| Sjedište Općine | Jalžabet |
| Adresa | Trg braće Radić 16, 42 203 Jalžabet |
| Web stranica | www.jalzabet.hr |
| E - mail | info@jalzabet.hr |
| Tel. | 042/647 094 |
| Matični broj | 02669056 |
| OIB | 59790184195 |
| Općinska naselja | Jalžabet, Imbriovec Jalžabetski, Jakopovec, Kaštelanec, Kelemen, Leštakovec, Novakovec i Pihovec |

Izvor: www.dzs.hr; www.jalzabet.hr

Općina je samostalna u odlučivanju u poslovima iz samoupravnog djelokruga.

Općina u svom samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja, kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, a koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima i to osobito poslove koji se odnose na:

- uređenje naselja i stanovanje,
- prostorno i urbanističko planiranje,
- komunalno gospodarstvo,
- brigu o djeci,
- socijalnu skrb,
- primarnu zdravstvenu zaštitu,
- odgoj i osnovno obrazovanje,
- kulturu, tjelesnu kulturu i sport,
- zaštitu potrošača,
- zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša,
- protupožarnu i civilnu zaštitu,
- promet na svom području,
- ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Sve pokretne i nepokretne stvari, te imovinska prava koja pripadaju Općini, čine njezinu imovinu.

Općina u upravljanju, raspolaganju i korištenju vlastitom imovinom mora postupati pažnjom dobrog gospodara.

4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE

4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina

Službena vozila

Službena vozila u vlasništvu Općine Jalžabet koriste se za obavljanje službenih poslova i putovanja unutar i izvan područja Općine. Općina Jalžabet ima u svom vlasništvu 1 (jedno) službeno vozilo.

4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela

Trgovačka društva doprinose stvaranju bruto društvenog proizvoda te nastavno povećavaju zaposlenost i njihovo je poslovanje značajno za mještane općine kao i za dijelove poslovnog sektora. Upravljanje poslovnim udjelima u trgovačkim društvima podrazumijeva posjedovanje, stjecanje i raspolaganje poslovnim udjelima te ostvarivanje prava članova društva sukladno važećim propisima.

Općina Jalžabet ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

Tablica 2. Popis trgovačkih društava u kojima Općina Jalžabet ima poslovni udio

| Red. br. | Opći podaci o poduzeću/ trgovačkom društvu | | | Poslovni udio |
|----------|---|--------------------------------|-------------|---------------|
| | Naziv | Adresa | OIB | % |
| 1. | Inovativni centar Jalžabet d.o.o. za poslovanje nekretninama, izgradnju i znanstveno istraživački rad | Trg braće Radića 16, Jalžabet | 07548126715 | 100,00 |
| 2. | Varkom d.o.o. za opskrbu vodom i odvodnju otpadnih voda | Trg bana Jelačića 15, Varaždin | 39048902955 | 1,55 |
| 3. | Gradsko komunalno poduzeće Prekom d.o.o. za obavljanje komunalnih djelatnosti | Hrupine 7b, Prelog | 15704341739 | 1,50 |

Izvor: Sudski registar; Službene web stranice trgovačkih društava

4.3. Analiza upravljanja nekretninama

Člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi 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 Jalžabet.

Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i biti usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima.

4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima

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

Poslovni prostori u vlasništvu općine Jalžabet daju se u zakup putem javnog natječaja i to prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim oмотnicama.

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

Tablica 3. Popis poslovnih prostora u vlasništvu Općine Jalžabet danih u zakup

| Red. br. | Naziv/opis jedinice imovine (poslovnog prostora) | Adresa | Površina (m ²) |
|----------|--|--------------------|----------------------------|
| 1. | Zgrada općine | Trg braće Radić 16 | 284,5 |
| 2. | Poslovni prostor - kafić | Trg braće Radić 16 | 98,3 |
| 3. | Poslovni prostor | Varaždinska bb | 130 |
| 4. | Poslovni prostor - pošta | Trg braće Radić 7 | 79 |

Izvor: Općina Jalžabet

Što se tiče održavanja poslovnog prostora, pod tekućim održavanjem smatra se:

- održavanje čistoće prostora,
- ličenje zidova, stropova, stolarije i bravarije,
- održavanje elektroinstalacija (zamjena rasvjetnih tijela, sijalica, osigurača, sklopki),
- redovni servis centralnog grijanja,
- redovni servis klima uređaja,

- zamjena brava, okova, lokota i stakla,
- održavanje protupožarnih aparata.

Općina Jalžabet u svome vlasništvu ima i društvene domove i vatrogasna spremišta koja su navedena u tablici.

Tablica 4. Društveni domovi i vatrogasna spremišta u vlasništvu Općine Jalžabet

| Naziv | Adresa | kč.br. | Površina (m ²) | Vlasništvo |
|-------------------------------|--------------------|--------|----------------------------|-----------------|
| Kulturni centar | Trg braće Radić 7 | 2156/3 | 569 | Općina Jalžabet |
| Društveni dom (DVD Imbriovec) | Imbriovec 7/c | 1064/9 | 326,05 | Općina Jalžabet |
| Društveni dom | Leštakovec 44a | 1257 | 445,03 | Općina Jalžabet |
| Društveni dom Kelemen | Varaždinska 64 | 51 | 438 | Općina Jalžabet |
| Društveni dom Kaštelanec | Partizanska 2 | 10 | 310 | Općina Jalžabet |
| Društveni dom Jakopovec | Vinogradska 9 | 31/1 | 155 | Općina Jalžabet |
| Društveni dom | Ludbreška ulica 23 | 1377 | 283,9 | Općina Jalžabet |
| Vatrogasno spremište | Leštakovec 44a | 1257 | 78,64 | Općina Jalžabet |
| Vatrogasno spremište | Imbriovec 7/c | 1064/9 | 31,9 | Općina Jalžabet |
| Vatrogasno spremište | Vinogradska 5 | 35 | 53 | Općina Jalžabet |
| Vatrogasno spremište | Vinogradska 5a | 2588 | 56 | Općina Jalžabet |
| Vatrogasno spremište | Vinogradska 2b | 1509/2 | 129 | Općina Jalžabet |
| Vatrogasni centar | Ludbreška ulica 38 | 510/1 | 266,3 | Općina Jalžabet |

Izvor: Općina Jalžabet

4.3.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) 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, 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.

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine Jalžabet važan udio čine građevinska i poljoprivredna zemljišta koja predstavljaju velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

Za što učinkovitije upravljanje i raspolaganje zemljištem u vlasništvu Općine/Grada 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.

Nekretnine u vlasništvu općine prodaju se putem javnog natječaja i to javnim prikupljanjem ponuda u zatvorenim omotnicama, a iznimno neposrednom pogodbom i to isključivo u slučajevima utvrđenim Zakonom.

Zemljište u vlasništvu općine, tijelo nadležno za raspolaganje može prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

- osobi kojoj je dio zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice;
- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da u roku od godine dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishodi građevinsku dozvolu, te
- u drugim slučajevima kada je to propisano zakonom.

Služnost na nekretninama u vlasništvu općine može se, na zahtjev stranke, zasnovati ako se kumulativno ispune slijedeći uvjeti:

- ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
- ako se time bitno ne ugrožava korištenje poslužne nekretnine u vlasništvu općine,
- ako se bitno ne umanjuje vrijednost općinske nekretnine.

Osnivanje prava služnosti provodi se izravnim pregovorima i neposrednom pogodbom. Odluku o osnivanju služnosti donosi Općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine. Općinski načelnik u ime općine sklapa ugovor o osnivanju prava služnosti.

Na zemljištu u vlasništvu općine se može osnovati pravo građenja na temelju pravnoga posla, u korist druge osobe, radi gradnje komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina. Odluku o osnivanju prava građenja, donosi Općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine na kojoj će se osnovati pravo građenja.

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu općine može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcija općine. Odluku o zasnivanju založnog prava donosi općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće sukladno Zakonu i Statutu općine.

4.3.3. Analiza upravljanja sportskim građevinama

Javnim sportskim građevinama smatraju se građevine koje su u vlasništvu općine Jalžabet, te se trajno koriste u izvođenju programa javnih potreba u sportu. Sportskim građevinama smatraju se uređene i opremljene površine i građevine u kojima se provode sportske aktivnosti, a koje osim općih uvjeta propisanih posebnim propisima za te građevine zadovoljavaju i posebne uvjete u skladu s odredbama Zakona o sportu.

U poslove upravljanja sportskim građevinama ubrajaju se osobito slijedeći poslovi:

- redovito održavanje, tekuće i investicijsko sportske građevine u građevinskom i funkcionalnom smislu, prema namjeni građevine, a posebno za provođenje programa javnih potreba u sportu općine Jalžabet,
- davanje u zakup ili podzakup dijelova sportske građevine za obavljanje sportske djelatnosti,
- primjerena zaštita sportske građevine,
- određivanje i provođenje unutarnjeg reda u sportskoj građevini,
- primjereno osiguranje sportske građevine,
- kontrola korištenja sportske građevine sukladno sklopljenim ugovorima,
- donošenje godišnjeg programa upravljanja sportskom građevinom,
- drugi poslovi koji prema posebnim propisima spadaju u upravljanje sportskom građevinom.

Način i uvjeti upravljanja sportskim građevinama uređuju se Ugovorom o upravljanju i korištenju sportske građevine koji u ime općine Jalžabet sklapa općinski načelnik i upravitelj sportskog objekta.

Sportsko-rekreacijski centri, sportski objekti, dječja igrališta, i ostali objekti i površine za rekreaciju, kao i uređaji i oprema na njima moraju se održavati u urednom i ispravnom stanju i koristiti u skladu s namjenom.

Tablica 5. Sportske građevine u vlasništvu Općine Jalžabet

| Red. br. | Naziv sportske građevine | k.č.br. | Površina (m ²) | Adresa | Korisnik |
|----------|-------------------------------|---------|----------------------------|------------------------------|--------------|
| 1. | Sportski centar | 657/1 | 20.395 | Aleja hrvatskih branitelja 3 | NK Jalžabet |
| 2. | Sportski centar | 657/2 | 11.195 | Aleja hrvatskih branitelja 3 | SRC Jalžabet |
| 3. | Zgrada (svlačionice, tribine) | 657/1 | 738,90 | Aleja hrvatskih branitelja 3 | NK Jalžabet |
| 4. | Svlačionice | 1377/1 | 62,25 | Ludbreška ulica 23 | NK Novakovec |

Izvor: Općina Jalžabet

4.3.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina

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 Jalžabet će vršiti procjenu nekretnina u trenutku kada se za to ukaže potreba, odnosno prije raspolaganja nekretninama. Ukoliko se ukaže potreba za davanje u zakup ili prodaju nekretnine tada će se provesti procjena koju će obavljati ovlašteni 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.

Početna cijena nekretnine utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka. Sudski vještak tržišnu vrijednost nekretnina utvrđuje sukladno odredbama Uredbe kojom se uređuje utvrđivanje tržišne vrijednosti, naknade za osnivanje prava građenja i naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. U početni iznos kupoprodajne cijene su uključeni svi troškovi sudskog vještaka, troškovi formiranja građevinske čestice, ako je radi prodaje bilo potrebno formirati česticu.

4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom

Prema članku 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18, 32/20) komunalna infrastruktura jesu:

1. nerazvrstane ceste
2. javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila
3. javna parkirališta
4. javne garaže
5. javne zelene površine
6. građevine i uređaji javne namjene
7. javna rasvjeta
8. groblja i krematoriji na grobljima
9. građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza.

Osim gore navedenih građevina, predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može odlukom odrediti i druge građevine komunalne infrastrukture, ako služe za obavljanje komunalne djelatnosti.

Programima održavanja i izgradnje komunalne infrastrukture na području Općine Jalžabet u skladu s predvidivim sredstvima i izvorima financiranja, određuju se radovi na održavanju i izgradnji objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

4.4.1. Nerazvrstane ceste

Nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim Zakonom o cestama i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu Zakona o cestama, a to su:

- ceste koje povezuju naselja,
- ceste koje povezuju područja unutar naselja,
- pristupne ceste do stambenih, poslovnih, gospodarskih i drugih građevina,
- druge ceste na području naselja.

Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Općine Jalžabet („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 19/14 i 37/14) uređuje se korištenje, upravljanje, građenje, rekonstrukcija i održavanje nerazvrstanih cesta na području Općine Jalžabet kontrola i nadzor nad izvođenjem radova na nerazvrstanim cestama te mjere za zaštitu nerazvrstanih cesta.

Nerazvrstana cesta na području Općine je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Općine.

Mrežu nerazvrstanih cesta na području Općine čine: ulice, seoske ceste, seoski i poljski putevi i 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 registar nerazvrstanih cesta ili se u javnim registrima (katastar, zemljišne knjige) vode kao javno dobro putevi i ceste.

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

Nerazvrstana cesta se ne može otuđiti iz vlasništva Općine niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci općinskog načelnika Općine Jalžabet, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste.

Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i slično) može se dati u zakup sukladno općem aktu o davanju u zakup javnih površina i drugih nekretnina u vlasništvu Općine za postavljanje privremenih objekata te reklamnih i oglasnih predmeta, ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstane ceste.

Nekretninu koja je izvlaštenjem, pravnim poslom ili na drugi način postala vlasništvo Općine, a lokacijskom dozvolom je predviđena za građenje nerazvrstane ceste, Općina ne može otuđiti.

Jedinstveni upravni odjel vodi jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama u suglasju sa podzakonskim propisom kojim se uređuje sadržaj i način vođenja jedinstvene baze podataka o nerazvrstanim cestama.

U evidenciji nerazvrstanih cesta Općina posebno iskazuje popis nerazvrstanih cesta od prioritetne prometne važnosti za svoje područje. Nerazvrstanom cestom od prioritetne prometne važnosti za područje Općine smatra se cesta po kojoj se odvija javni prometni putnički prijevoz, cesta koja povezuje dva ili više naselja, a nema druge alternativne ceste, cesta po kojoj se odvija promet veće gustoće, cesta s posebnim prometno-sigurnosnim zahtjevima, cesta koja spaja objekte javnim funkcija i sl.

Planom razvojnih programa Općine Jalžabet za razdoblje od 2022.-2024. godine izdvajaju se značajnija sredstva za izgradnju i asfaltiranje nerazvrstanih cesta.

4.4.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila

Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima su trgovi, pločnici, javni prolazi, javne stube, prečaci, šetališta, uređene plaže, biciklističke i pješačke staze, pothodnici, podvožnjaci, nadvožnjaci, mostovi i tuneli, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste.

Pod održavanjem javnih površina na kojima nije dopušten promet motornih vozila podrazumijeva se održavanje i popravci tih površina kojima se osigurava njihova funkcionalna ispravnost.

Tablica 6. Komunalna infrastruktura-javno prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila

| Red. br. | Naziv komunalne infrastrukture | k.č.br. | Vrsta komunalne infrastrukture | Naselje | Upravljanje komunalnom infrastrukturom |
|----------|-------------------------------------|-------------------------|--|----------|--|
| 1. | Pješačka staza u Kolodvorskoj ulici | 2156/1 | Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima | Jalžabet | Općina Jalžabet |
| 2. | Pješačka staza u Vinogradskoj ulici | 2175 | Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima | Jalžabet | Općina Jalžabet |
| 3. | Pješačka staza u Varaždinskoj ulici | 2157 | Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima | Jalžabet | Općina Jalžabet |
| 4. | Pješačka staza u Imbriovcu | 2604 | Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima | Kelemen | Općina Jalžabet |
| 5. | Pješačka staza u Leštakovcu | 260/1, 2611, 2607 | Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima | Kelemen | Općina Jalžabet |
| 6. | Pješačka staza u Leštakovcu | 2610 | Javne prometne površine na kojima nije | Kelemen | Općina Jalžabet |

| | | | dopušten promet motornim vozilima | | |
|-----|--|------------|--|------------|-----------------|
| 7. | Pješačka staza u Varaždinskoj ulici | 2503, 2593 | Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima | Kelemen | Općina Jalžabet |
| 8. | Pješačke staza u Varaždinskoj ulici do škole | 667 | Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima | Kaštelanec | Općina Jalžabet |
| 9. | Pješačka staza u Vukovičevoj ulici | 667 | Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima | Kaštelanec | Općina Jalžabet |
| 10. | Pješačka staza u Vinogradskoj ulici | 663 | Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima | Kaštelanec | Općina Jalžabet |
| 11. | Pješačka staza u Varaždinskoj ulici | 872 | Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima | Jakopovec | Općina Jalžabet |

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture Općine Jalžabet

4.4.3. Javne zelene površine

Javne zelene površine su parkovi, drvoredi, živice, cvjetnjaci, travnjaci, skupine ili pojedinačna stabla, dječja igrališta s pripadajućom opremom, javni športski i rekreacijski prostori, zelene površine uz ceste i ulice, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste odnosno ulice i sl.

Pod održavanjem javnih zelenih površina podrazumijeva se košnja, obrezivanje i sakupljanje biološkog otpada s javnih zelenih površina, obnova, održavanje i njega drveća, ukrasnog grmlja i drugog bilja, popločenih i nasipanih površina u parkovima, opreme na dječjim igralištima, fitosanitarna zaštita bilja i biljnog materijala za potrebe održavanja i drugi poslovi potrebni za održavanje tih površina.

O uređenju javnih zelenih površina brine se Općina Jalžabet ili pravna ili fizička osoba s kojom općina sklopi ugovor o održavanju.

Tablica 7. Komunalna infrastruktura-javne zelene površine

| Red. br. | Naziv komunalne infrastrukture | k.č.br. | Vrsta komunalne infrastrukture | Naselje | Upravljanje komunalnom infrastrukturom |
|----------|---------------------------------------|-----------------|--------------------------------|------------|--|
| 1. | Javni sportski i rekreacijski prostor | 1377 | Javne zelene površine | Novakovec | NK Novakovec |
| 2. | Zelena površina | 1508 | Javne zelene površine | Novakovec | Općina Jalžabet |
| 3. | Zelena površina | 1506 | Javne zelene površine | Novakovec | Općina Jalžabet |
| 4. | Zelena površina | 2156/1 | Javne zelene površine | Jalžabet | Općina Jalžabet |
| 5. | Javni sportski i rekreacijski prostor | 657/1, 657/2 | Javne zelene površine | Jalžabet | NK Jalžabet |
| 6. | Dječje igralište | 3676 | Javne zelene površine | Imbriovec | Općina Jalžabet |
| 7. | Park | 1257 | Javne zelene površine | Leštakovec | Općina Jalžabet |
| 8. | Zelena površina | 2608/1 | Javne zelene površine | Leštakovec | Općina Jalžabet |
| 9. | Malonogometno igralište | 1385 | Javne zelene površine | Leštakovec | Općina Jalžabet |
| 10. | Malonogometno igralište | 900 | Javne zelene površine | Kelemen | Općina Jalžabet |
| 11. | Dječje igralište | 3595 | Javne zelene površine | Kelemen | Općina Jalžabet |
| 12. | Zelena površina | 2510 | Javne zelene površine | Kelemen | Općina Jalžabet |
| 13. | Dječje igralište | 384/7 | Javne zelene površine | Kaštelanec | Općina Jalžabet |
| 14. | Dječje igralište | 35, 874, 34 | Javne zelene površine | Jakopovec | Općina Jalžabet |
| 15. | Malonogometno igralište | 521/10 | Javne zelene površine | Jakopovec | Mjesni odbor Jakopovec |
| 16. | Zelena površina | 34 | Javne zelene površine | Jakopovec | Općina Jalžabet |
| 17. | Zelena površina | 1506/2 | Javne zelene površine | Jakopovec | Općina Jalžabet |
| 18. | Zelena površina | 1096/86 | Javne zelene površine | Kelemen | Općina Jalžabet |

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture Općine Jalžabet

4.4.4. Građevine i uređaji javne namjene

Građevine i uređaji javne namjene su nadstrešnice na stajalištima javnog prometa, javni zdenci, vodokoci, fontane, javni zahodi, javni satovi, ploče s planom naselja, oznake kulturnih dobara, zaštićenih dijelova prirode i sadržaja turističke namjene, spomenici i skulpture te druge građevine, uređaji i predmeti javne namjene lokalnog značaja.

Tablica 8. Komunalna infrastruktura-građevine i uređaji javne namjene

| Red. br. | Naziv komunalne infrastrukture | k.č.br. | Vrsta komunalne infrastrukture | Naselje | Upravljanje komunalnom infrastrukturom |
|----------|-------------------------------------|---------|-----------------------------------|------------|--|
| 1. | Autobusna nadstrešnica | 1511 | Građevine i uređaji javne namjene | Novakovec | Općina Jalžabet |
| 2. | Autobusna nadstrešnica | 1508 | Građevine i uređaji javne namjene | Novakovec | Općina Jalžabet |
| 3. | Autobusna nadstrešnica | 2157 | Građevine i uređaji javne namjene | Jalžabet | Općina Jalžabet |
| 4. | Autobusna nadstrešnica | 2157 | Građevine i uređaji javne namjene | Jalžabet | Općina Jalžabet |
| 5. | Autobusna nadstrešnica | 2603 | Građevine i uređaji javne namjene | Imbriovec | Općina Jalžabet |
| 6. | Autobusna nadstrešnica | 2603 | Građevine i uređaji javne namjene | Leštakovec | Općina Jalžabet |
| 7. | Autobusna nadstrešnica | 2593 | Građevine i uređaji javne namjene | Kelemen | Općina Jalžabet |
| 8. | Autobusna nadstrešnica | 2593 | Građevine i uređaji javne namjene | Kelemen | Općina Jalžabet |
| 9. | Autobusna nadstrešnica | 667 | Građevine i uređaji javne namjene | Kaštelanec | Općina Jalžabet |
| 10. | Autobusna nadstrešnica | 872 | Građevine i uređaji javne namjene | Jakopovec | Općina Jalžabet |
| 11. | Autobusna nadstrešnica | 872 | Građevine i uređaji javne namjene | Jakopovec | Općina Jalžabet |
| 12. | Spomenik hrvatskim braniteljima | 657/1 | Građevine i uređaji javne namjene | Jalžabet | Općina Jalžabet |
| 13. | Spomenik Stjepan Bubanić Električar | 1257 | Građevine i uređaji javne namjene | Leštakovec | Općina Jalžabet |
| 14. | Spomenik poginulim borcima iz NOB-a | 51 | Građevine i uređaji javne namjene | Kelemen | Općina Jalžabet |

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture Općine Jalžabet

4.4.5. Javna rasvjeta

Javne prometne površine, pješačke i njima slične površine na javnim zelenim površinama i ostalim javnim površinama moraju biti opremljene sustavom javne rasvjete.

Javna rasvjeta su građevine i uređaji za rasvjetljavanje nerazvrstanih cesta, javnih prometnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima, javnih cesta koje prolaze kroz naselje, javnih parkirališta, javnih zelenih površina te drugih javnih površina školskog, zdravstvenog i drugog društvenog značaja u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Oprema i uređaji javne rasvjete moraju se redovito održavati u stanju funkcionalne sposobnosti i ispravnosti.

Pod održavanjem javne rasvjete podrazumijeva se upravljanje i održavanje instalacija javne rasvjete, uključujući podmirivanje troškova električne energije, za rasvjetljavanje površina javne namjene.

Tablica 9. Komunalna infrastruktura-javna rasvjeta

| Trafostanica (TS) | Naziv komunalne infrastrukture – strujni izlaz područje javne rasvjete | Naselje | k.č.br. | Tip svjetiljke |
|---------------------------|--|------------|-------------|------------------|
| TS 1182 Pustike | Prema Crnku | Leštakovec | 2622 | N2 100W (2 kom) |
| TS 1195 Jalžabetski Bregi | Jalžabet Bregi i Jalševec | Zaselak | 2191, 573/1 | N2 100W (5 kom) |
| TS 1200 Imbriovec | Prema Pustikama | Imbriovec | 2604 | V2 125W (8 kom) |
| | Prema glavnoj cesti Jalžabet-Turčin | | | N2 100W (13 kom) |

| | | | | |
|--|--------------------------------|------------|---------------------------------|--|
| | Prema Poljani za Jalžabet | | 1096/94, 1096/33, 1096/86 | N5 150W (1 kom) V2 125W (2 kom) |
| TS 1218 Jakopovec (MM Kaštelanec) | Kaštelanec uz glavnu cestu | Kaštelanec | 667 | N5 150W (15 kom) |
| | Kaštelanec uz glavnu cestu | | 378/2, 378/3 | N5 150 W (2 kom) |
| TS 1218 Jakopovec (MM Jakopovec) | Jakopovec uz glavnu cestu | Jakopovec | 872 | N2 100W (4 kom) N5 150W (14 kom) |
| TS 1220 Kaštelanec | Prema glavnoj cesti | Kaštelanec | 663/646/1 | N2 100W (8 kom) V1 125W (3 kom) |
| | Prema glavnoj cesti | | 662 | N2 100W (3 kom) |
| | Prema glavnoj cesti | | 647 | N2 100W (2 kom) |
| | Prema brijegu | | 652, 646/1 | V2 125W (2 kom) |
| | Prema brijegu | | 646/1, 661 | N5 150W (1 kom) |
| TS 1244 Novakovec | Ludbreška ulica | Novakovec | 1511, 1508, 1514 | N5 150W (3 kom) V1 125W (1 kom) LED 37/740 II DM (19 kom) |
| | Vinogradska ulica | | 1509/1 | N5 150W (2 kom) LED 37/740 II DM (9 kom) |
| | Varaždinska ulica | | 1506, 1508 | N5 150W (13 kom) |
| TS 1258 Kelemen | Varaždinska ulica (glavna) | Kelemen | 2603, 2593 | V1 125W (17 kom) V2 125W (1 kom) |
| | Varaždinska ulica (odvojak) | | | N2 100W (1 kom) V1 125W (2 kom) |
| | Vinogradska ulica | | 2588, 2643/2 | V1 125W (7 kom) V2 125W (1 kom) LED 37/740 II DM (1 kom) |
| | Ludbreška ulica | | 2587, 2614 | N2 100W (2 kom) V1 125W (4 kom) V2 125W (2 kom) |
| | Zelena ulica | | 2609 | N2 100W (3 kom) |
| TS 1260 Grešćevina Golo Brdo – OJR Pihovec | Pihovec | Pihovec | 2626, 2621 | N4 150W (6 kom) |
| TS 1266 Jalžabet 1 | Vinogradska ulica | Jalžabet | 2175, 2176/1 | N2 100W (2 kom) V2 125W (4 kom) LED 37/740 II DM (1 kom) |

| | | | | |
|-----------------------|--------------------------------|----------------------------------|---|---|
| | Kolodvorska ulica | | 2156/1 | N2 100W (3 kom) V2 125W (5 kom) |
| | Suhodolska ulica | | 2156/1 | N5 150W (5 kom) |
| | Potok | | 2156/1 | N5 150W (5 kom) |
| | Trg braće Radić | | 2156/1 | N2 100W (8 kom) V2 125W (3 kom) |
| | Ludbreška ulica | | 2158 | N3 100W (2 kom) V2 125W (3 kom) |
| | Zelengaj | | 2172/2 | V2 125W (2 kom) |
| | Plitvička ulica | | 509/3 | N4 150W (2 kom) |
| | Aleja hrvatskih branitelja | | 2177/1 | V1 125W (11 kom) |
| TS 1282 Jalžabet 3 | Varaždinska ulica | Jalžabet | 2157 | N5 150W (22 kom) |
| | Nova ulica | | 507/64, 507/90 | N2 100W (3 kom) N5 150W (5 kom) |
| | Prema željezničkoj stanici | | 150/21, 258, 305/3, 303/4, 2236 | N5 150W (9 kom) V1 125W (2 kom) M1 250W (1 kom) |
| TS 1292 Leštakovec | Prema Pustikama | Leštakovec | 2610 | N2 100W (2 kom) V2 125W (6 kom) |
| | Prema Kelemenu | | 2611, 2607 | N2 100W (6 kom) N5 150W (1 kom) V2 125W (8 kom) |
| TS 1391 Jakopovec 2 | Prema vinogradima | Jakopovec | 844 | N5 150W (3 kom) |
| | Prema vinogradima – odvojak | | 843 | N5 150W (1kom) |
| | Prema crkvi i Lončareva | | 840, 873, 867 | N2 100W (14 kom) N5 150W (3 kom) |
| TS 1401 Kaštelanec 2 | Prema Kaštelancu | Kaštelanec | 2655, 2653, 652, 654 | N2 100W (9 kom) N5 150W (9 kom) |
| | Prema Vrtlinovcu | Jakopovec | 855, 858 | N5 150W (7 kom) V1 125W (1 kom) |
| TS 1413 PZ Jalžabet 1 | PZ Jalžabet | Poduzetnička zona Jalžabet | 1001/8, 1001/18 | V1 125W (13 kom) |
| | | | 1507/1 | N3 100W (17 kom) |
| TS 1422 PZ Jalžabet 2 | PZ Jalžabet | Poduzetnička zona Jalžabet | 1006/3, 1509/3, 1493/4, 1045/2, 1046/2, 1047/2, 1048/2, 1049/2, 1050/2, 1051/2, 1053 | V1 125W (18 kom) |
| | | | 1007/14 | N3 100W (20 kom) |
| | | | 1509/1 | N3 100W (32 kom) |

| | | | | |
|--------------------------------------|-------------|----------------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| | | | 1506/24, 1059/1 | N3 100W (11 kom) |
| TS 1427 PZ Jalžabet 3 | PZ Jalžabet | Poduzetnička zona Jalžabet | 1507/1 | N3 100W (24 kom) V1 125W (12 kom) |
| Ukupno rasvjetnih tijela: | 483 | | | |

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture Općina Jalžabet

4.4.6. Groblja i krematoriji na grobljima

Groblja i krematoriji su ograđeni prostori zemljišta na kojem se nalaze grobna mjesta, prostori i zgrade za obavljanje ispraćaja i pokopa umrlih (građevine mrtvačnica i krematorija, dvorane za izlaganje na odru, prostorije za ispraćaj umrlih s potrebnom opremom i uređajima), pješačke staze te uređaji, predmeti i oprema na površinama groblja, sukladno posebnim propisima o grobljima.

Pod održavanjem groblja i mrtvačnica unutar groblja podrazumijeva se održavanje prostora i zgrada za obavljanje ispraćaja i ukopa pokojnika te uređivanje putova, zelenih i drugih površina unutar groblja.

Tablica 10. Komunalna infrastruktura-groblja i mrtvačnice

| Red. br. | Naziv komunalne infrastrukture | k.č.br. | Vrsta komunalne infrastrukture | Naselje | Upravljanje komunalnom infrastrukturom |
|----------|--------------------------------|--|--------------------------------|-----------|--|
| 1. | Groblje Jalžabet | 668, 666/2, 667, 671/2, 670/2, 669/2, 669/6, 669/7 | Groblje | Jalžabet | Općina Jalžabet |
| 2. | Groblje Kelemen | 2511 | Groblje | Kelemen | Općina Jalžabet |
| 3. | Groblje Jakopovec | 2101 | Groblje | Jakopovec | Općina Jalžabet |

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture Općine Jalžabet

4.5. Ostali oblici imovine

Ostale oblike imovine čine:

- nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
- materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- sitan inventar (inventar vrijednosti do 3.500,00 kn),
- nefinancijska imovina u pripremi,
- novac u blagajni i banci,
- 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 nabavnom i knjižnom vrijednosti. Jednom godišnje radi se inventura imovine i usklađuje se vrijednost.

4.6. Vođenje evidencija o imovini

Uspostavljanje ispravne baze podataka i popisa imovine lokalne samouprave iznimno je važan prvi korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućit će lokalnoj samoupravi nadzor i analizu nekretnina i portfelja, kao i razvoj i primjenu strateškog plana za upravljanje različitim vrstama imovine.

Općina Jalžabet vodi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Općine. Evidentirane nekretnine knjigovodstveno se iskazuju u analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine.

Popis imovine i obveza mora se sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance. Općina Jalžabet izvršila je popis imovine sa stanjem na dan 31.12. 2021. godine.

Općina Jalžabet je sukladno kategorizaciji prema članku 59., a na temelju članka 63. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18, 32/20) ustrojila i vodi evidenciju komunalne infrastrukture na području Općine Jalžabet.

Jedna od pretpostavki učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom je uspostava registra imovine kojim će se ostvariti transparentnost u upravljanju imovinom.

Općina Jalžabet ima ustrojen registar imovine te se isti ovisno o promjenama, redovito ažurira/nadopunjuje.

4.7. Povrat imovine

Zakonom o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine uređuju se uvjeti i postupak naknade za imovinu koja je prijašnjim vlasnicima oduzeta od strane jugoslavenske komunističke vlasti, a koja je prenesena u općenarodnu imovinu, državno, društveno ili zadružno vlasništvo konfiskacijom, nacionalizacijom, agrarnom reformom i drugim propisima i načinima navedenim u ovom Zakonu.

Naknada za imovinu oduzetu prijašnjim vlasnicima u smislu ovoga Zakona u načelu je isplata u novcu ili vrijednosnim papirima (dionice ili udjeli i obveznice), a iznimno u naravi.

Općina Jalžabet nema imovine za koju bi se podnosio zahtjev za povrat/naknadu oduzete imovine, temeljem odredbi Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

4.8. Klasifikacija imovine

Koncept funkcionalne klasifikacije nekretnina, temeljen na pozitivnim međunarodnim i domaćim iskustvima u procesima unapređenja modela upravljanja imovinom JLS-ova², predstavlja bitnu smjernicu za definiranje politike ulaganja, korištenja, te ubiranja plodova od imovine.

Važnost klasifikacije ogleda se u činjenici što se za svaku grupu, odnosno klasifikacijsku skupinu nekretnina, posebno definiraju principi koji pojednostavljuju proces upravljanja, korištenja i raspolaganja nekretninama, te ga čine lako primjenjivim i konačno transparentnim za javnost.

² Kaganova O., Underland C.: Implementing Municipal Asset Management Reform in Countries with Emerging Markets: Lessons Learned, Kaganova, O., McKellar J. (edit): Managing Government Property Assets – International Experiences, The Urban Institute Press, Washington, D.C., 2006. str. 300

Za svaku pojedinu jedinicu imovine unutar Registra imovine potrebno je odrediti njenu trenutnu funkciju (što ona zapravo trenutno je i za što se koristi te koje rezultate unutar te funkcije ona pokazuje), a nakon toga određuje se njena optimalna funkcija (pripada li zaista jedinica imovine funkciji u kojoj se nalazi i analiza realnog stanja gdje bi trebala pripadati).

Imovinu možemo podijeliti na tri skupine:

- A. obvezna imovina** (za izravne potrebe JLS, odgovornost JLS određena Zakonom),
- B. diskrecijska imovina** (imovina s kojom JLS pruža podršku izvan svojeg obvezujućeg djelokruga),
- C. imovina za ostvarenje prihoda** (višak imovine).

Gledano iz perspektive financijskih ciljeva odnosno učinaka, svaka klasifikacijska skupina ima principe upravljanja:

- A-obvezna imovina (Maksimiziranje efekata korištenja, minimiziranje troškova)
- B-diskrecijska imovina (Minimiziranje subvencija)
- C-prihodovna imovina (Maksimiziranje financijskog povrata)

U Registru imovine Općine Jalžabet prikazana je ABC klasifikacija imovine. 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 potportfelje unutar Registra, što će, u slučaju promjena, utjecati na promjenu trenutne funkcije i/ili optimalne funkcije pojedinih jedinica imovine, odnosno na ABC klasifikaciju imovine.

4.9. Izvještavanje o imovini

Preporuka za primjenu postupka izvještavanja o imovini je sljedeća:

- uvesti oblik godišnjeg izvještaja o imovini lokalne samouprave.

Kao jedan od dokumenata upravljanja i raspolaganja imovinom, uz Strategiju upravljanja imovinom je i Godišnji plan upravljanja imovinom kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije.

Godišnji plan upravljanja imovinom treba biti usklađen sa Strategijom kojom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne prioritete, a obzirom na to da godišnji plan operacionalizira elemente strateškog planiranja definiranih u Strategiji te isti treba sadržavati razrađene planirane mjere, projekte i aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine Jalžabet.

Godišnji plan upravljanja imovinom Općine Jalžabet sadržavati će detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine Općine Jalžabet.

Godišnji plan upravljanja imovinom donosit će se do 30. studenog tekuće godine za sljedeću godinu.

Općina Jalžabet izradila je Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Jalžabet za 2023. godinu.

5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2022. DO 2028. GODINE

5.1. Vizija

Vizija Općine Jalžabet je sustavno, razvidno, optimalno i dugoročno održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Jalžabet, temeljeno na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, koje je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite interesa Općine Jalžabet, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

5.2. Strateški cilj

Strateški cilj je, prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske dugoročni, odnosno srednjoročni cilj kojim se izravno podupire ostvarenje razvojnog smjera. Strateški cilj predstavlja prijelaz vizije u zadane okvire djelovanja, odnosno strateški cilj treba operacionalizirati strateško usmjerenje, uz racionalnu uporabu raspoloživih resursa.

Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Jalžabet kroz jedan ključni, dugoročni strateški cilj:

Održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Jalžabet.

5.3. Posebni ciljevi

U razdoblju od 2022. do 2028. godine određuju sljedeći posebni ciljevi:

- ✓ učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Jalžabet
- ✓ učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima
- ✓ vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Jalžabet
- ✓ nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti
- ✓ normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina

Posebni cilj: Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Jalžabet

Nekretnine u vlasništvu Općine Jalžabet su kapital kojim treba raspolagati u svrhu ostvarivanja socijalnog, kulturnog i obrazovnog napretka i očuvanja za buduće generacije. Nekretnine u vlasništvu Općine jedan su od važnih resursa gospodarskog razvoja i moraju se odgovorno stavljati u uporabu od strane svih imatelja, upravitelja i korisnika nekretnina i ovlaštenih tijela za rješavanje prostorne problematike.

Mora se dati važnost ekonomskoj utemeljenosti predloženih pravnih poslova s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Jalžabet mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i biti usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima.

| Poseban cilj upravljanja imovinom | Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj | Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom | Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom |
|--|---|---|--|
| Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Jalžabet | Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina putem prodaje | Optimalno i održivo upravljanje imovinom s ciljem smanjenja troškova te povećanja prihoda | Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Jalžabet |
| | Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine | | Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva. |

Posebni cilj: Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima

Trgovačka društva u kojima Općina Jalžabet ima vlasnički 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 Jalžabet. Potrebno je kontinuirano vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina ima vlasnički udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama.

| Poseban cilj upravljanja imovinom | Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj | Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom | Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom |
|---|---|--|--|
| Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima | Vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina ima vlasnički udio te prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava | Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu | Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Jalžabet |
| | | | Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva. |

Posebni cilj: Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Jalžabet

Sveobuhvatna interna evidencija pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Jalžabet infrastrukturna je pretpostavka učinkovitog upravljanja imovinom, budući da se donošenje odluka o uporabi imovine treba zasnivati na prikupljenim i obrađenim pravodobnim i vjerodostojnim podacima o cjelokupnoj imovini i s njome povezanim obvezama.

Ustrojavanje registra imovine Općine Jalžabet, važan je iskorak u uspostavljanju učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja imovinom. Važna je smjernica Strategije je konstantno ažuriranje postojećeg registra imovine, kako bi se pružio vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Jalžabet.

| Poseban cilj upravljanja imovinom | Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj | Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom | Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom |
|---|---|---|--|
| Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Jalžabet | Funkcionalna uspostava evidencije općinske imovine | Učinkovitost i transparentnost u upravljanju imovinom te bolji nadzor nad stanjem imovine | Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Jalžabet |
| | | | Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva. |

Posebni cilj: Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti

Temelj učinkovitog upravljanja nekretninama jesu uređeni imovinskopravni odnosi. Cilj je nekretnine dovesti u stanje imovinskopravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti.

Potrebno je nastaviti s aktivnostima sređivanja zemljišnoknjižnog stanja, voditi brigu o interesima Općine Jalžabet kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije te procjenu potencijala imovine Općine Jalžabet zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja te uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost.

| Poseban cilj upravljanja imovinom | Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj | Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom | Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom |
|--|--|--|--|
| Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti | Provođenje aktivnosti rješavanja imovinskopravnih odnosa | Učinkovito upravljanje nekretninama na temelju uređenih imovinskopravnih odnosa | Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Jalžabet |
| | Procjena potencijala imovine Općine Jalžabet - Snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine | Uspostavljen jedinstven sustav i kriteriji u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine | Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva. |

Posebni cilj: Normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina

Kako bi nekretnine bile u funkciji gospodarskog razvoja lokalne jedinice i koristile se za ostvarivanja ciljeva iz samoupravnog djelokruga, poželjno je uvjete i način upravljanja i raspolaganja nekretninama urediti planskim dokumentima.

To se može postići donošenjem Strategije upravljanja imovinom, kojom se definiraju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice i donošenjem godišnjih planova upravljanja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom i mjere u vezi s provedbom Strategije.

Na temelju navedenih dokumenata, i uz pridržavanje zakona i drugih propisa, unutarnjim aktima mogu se urediti načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama nekretnina. S tim u svezi, potrebno je donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom.

| Poseban cilj upravljanja imovinom | Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj | Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom | Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom |
|---|---|--|--|
| Normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina | Izmjene i dopune važećih strateških akata te izrada novih strateških akata upravljanja imovinom | Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje općinskom imovinom | Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Jalžabet |
| | Donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom | | Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva. |

5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva

Prikaz smjernica za ostvarenje posebnih ciljeva u razdoblju od 2022. do 2028. godine:

- ✓ konstantno ažuriranje postojećeg Registra imovine,
- ✓ neprestani rad na detektiranju i uknjižbi jedinica imovine u vlasništvu Općine Jalžabet koje do sada nisu bile evidentirane kao općinska imovina,
- ✓ usklađivati podatke u zemljišnim knjigama sa podacima u katastru radi utvrđivanja stvarnog stanja na terenu,
- ✓ povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
- ✓ voditi brigu o interesima Općine Jalžabet kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije,
- ✓ težiti da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelatnost,
- ✓ stjecati vlasništvo nekretnina namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture,
- ✓ rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
- ✓ odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Jalžabet 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,
- ✓ 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,
- ✓ upisati sve nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Jalžabet,
- ✓ vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina Jalžabet ima poslovni udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama,
- ✓ pojedinačno ocjenjivanje ekonomske koristi imovine,
- ✓ procjenjivanje imovine te njeno iskazivanje u knjigovodstvu Općine Jalžabet,
- ✓ procjenu potencijala imovine Općine Jalžabet 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,
- ✓ utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Jalžabet 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,
- ✓ za nekretnine koje nisu u funkciji, poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni,
- ✓ u proračunu osigurati sredstva za plaćanje svih režijskih troškova te za investicijsko održavanje objekata u vlasništvu Općine, kako bi se priveli svrsi i bili prikladniji za korištenje,
- ✓ na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim i stambenim prostorima na način da oni poslovni i stambeni prostori koji su potrebni Općini Jalžabet budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi poslovni prostori i stambeni 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,

- ✓ propisati procedure kojima treba urediti poslove upravljanja i raspolaganja te ovlasti i nadležnosti zaposlenika te unaprijediti sustav unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama,
- ✓ redovito pregledavati imovinu radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- ✓ pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom,
- ✓ donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom,
- ✓ na službenoj internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine,
- ✓ kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi pojavni oblici imovine u vlasništvu Općine Jalžabet,
- ✓ čuvanje zapisa o nekretninama,
- ✓ zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- ✓ kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom.

6. ZAKLJUČAK

Strategija upravljanja imovinom je dugoročni akt koji je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite interesa Općine Jalžabet, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

Imovinu u vlasništvu Općine Jalžabet karakterizira bogatstvo i raznolikost oblika, ali ponajviše razvojni potencijal koji treba biti usmjeren prema strateškim razvojnim prioritetima Općine.

Upravljanje općinskom imovinom podrazumijeva donošenje odluka o njenom racionalnom korištenju i alokaciji generiranih učinaka od njene uporabe tj. korištenja namijenjenim općem dobru, uvažavajući načela dobrog gospodarstvenika i najbolje prakse.

Uspješna implementacija svih posebnih ciljeva i smjernica za ostvarivanje posebnih ciljeva doprinijet će realizaciji strateškog cilja čiji su pokazatelji učinka jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Jalžabet te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Zaključno je važno istaknuti kako općinsko vlasništvo osigurava kontrolu nad prirodnim bogatstvima, kulturnom i drugom baštinom, trgovačkim društvima od posebnog interesa, nekretninama od investicijskog značaja, kao i drugim pojavnim oblicima imovine, odnosno resursima u vlasništvu Općine Jalžabet te kako je Strategija upravljanja imovinom za razdoblje od 2022.-2028. godine usmjerena ka sustavnom, razvidnom, optimalnom i dugoročno održivom upravljanju imovinom, temeljenom na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.