



Republika Hrvatska
Varaždinska županija
Općina Jalžabet



PLAN UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE JALŽABET ZA 2026.GODINU

KLASA:406-6/25-01/16
URBROJ:2186-4-01-2-25-1

Jalžabet, studeni 2025.

1. UVOD

Sukladno Zakonu o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 155/23) jedinice lokalne samouprave imaju obvezu izrade i donošenja:

- Strategije upravljanja imovinom-dugoročnog strateškog dokument,
- Godišnjeg plana upravljanja imovinom-operativnog dokumenta s jasno definiranim ciljevima i aktivnostima
- Izvješće o provedbi plana-kojim se prikazuje realizacija ciljeva i mjera.

Plan upravljanja Načelnik donosi za razdoblje od godinu dana. Obvezni sadržaj, podaci koje mora sadržavati, te druga pitanja vezana za Plan upravljanja imovinom propisana su Uredbom o obaveznom sadržaju plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 24/14).

Godišnjim planom upravljanja imovinom Općine Jalžabet, određuju se kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom, te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije, te mora sadržavati detaljnu analizu stanja upravljanja pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine:

- godišnji plan upravljanja trgovačkim društvima u(su)vlasništvu Općine Jalžabet,
- godišnji plan upravljanja i raspolaganja stanovima i poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Jalžabet,
- godišnji plan upravljanja i raspolagana građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine Jalžabet,
- godišnji plan rješavanja imovinsko-pravnih i drugih odnosa vezanih uz projekte obnovljivih izvora energije te ostalih infrastrukturnih projekata, kao i eksploataciju mineralnih sirovina sukladno propisima koji uređuju ta područja,



- godišnji plan provođenja postupaka procjene imovine u vlasništvu Općine Jalžabet,
- godišnji plan prodaje nekretnina u vlasništvu Općine Jalžabet,
- godišnji plan rješavanja imovinsko-pravnih odnosa,
- provedbe projekata javno-privatnog partnerstva,
- godišnji plan vođenja registra imovine,
- godišnji plan postupaka vezanih uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Jalžabet,
- godišnji plan zahtjeva za darovanje nekretnina upućen Ministarstvu državne imovine.

Navedenim poglavljima definiraju se kratkoročni ciljevi, pružaju izvedbene mjere, odnosno specificiraju se aktivnosti za ostvarenje ciljeva, te određuju smjernice upravljanja, a sve u svrhu učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom Općine s ciljem njezina očuvanja i važnosti za život i rad sadašnjih i budućih generacija, te njezine funkcije u službi gospodarskog rasta.

Upravljanje imovinom podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu, čuvati interese Općine Jalžabet 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 Jalžabet, kao i prihode koji se mogu koristiti za opće dobro.

Tijekom sljedećih godina struktura Plana će se usavršavati, a nedostaci će se svakako pokušati maksimalno ukloniti razvijanjem metoda i izvještavanja provedbe Plana i mjerljivosti rezultata rada. Godišnji plan iskorak je 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 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 1 25/08, 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 Jalžabet.

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.

U postupku upravljanja imovinom općinski načelnik donosi pojedinačne akte glede upravljanja imovinom na temelju općih akata Općinskog vijeća o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja imovinom Općine.



2. PLAN UPRAVLJANJA TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA U VLASNIŠTVU/SUVLASNIŠTVU OPĆINE JALŽABET

Općina Jalžabet ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

1. Varkom d.o.o. Varaždin(1.55443%)
2. Gradsko komunalno poduzeće PRE KOM d.o.o.(1.50%)
3. Čistoća d.o.o.(1,554923%).

Trgovačka društva u kojima Općina Jalžabet ima poslovni udio

Varkom d.o.o.

Varkom d.o.o. Varaždin dioničko je društvo nastalo temeljem Odluke Skupštine o organiziranju JKP Varkom u dioničko društvo od 15.06.1999.godine. Sjedište društva VARKOM d.d.je u Varaždinu, Trg bana Jelačića 15. Osnovna djelatnost društva je javna vodoopskrba i javna odvodnja.

Gradsko komunalno poduzeće PRE KOM d.o.o.

Gradsko komunalno poduzeće PRE KOM osnovano je 05.03.2002.godine od strane Grada Preloga kao jedinog osnivača. Gradsko vijeće Grada Preloga na svojoj 5.sjednici,održanoj 21.12.2021.godine,donijelo je odluke o prodaji udjela Grada Preloga u tvrtki GKP Pre-kom d.o.o. Prelog Općini Pribislavec i Općini Jalžabet. Općini Jalžabet posjeduje 1,5%u ukupnom temeljnom kapitalu trgovačkog društva PRE KOM d.o.o. Prelog. Djelatnosti društva su: sakupljanje, odvoz, skladištenje i odlaganje otpada ,održavanje komunalne infrastrukture Grada, upravljanje grobljima i tržnicom, pogrebne usluge, prijevoz pokojnika, prodaja pogrebne opreme, dimnjačarska služba, održavanje javnih parkirališta.

Čistoća d.o.o.

Društvo sa ograničenom odgovornošću ČISTOĆA d.o.o. registrirano je na adresi Ulica Ognjena Price 13,42000,Varaždin,Hrvatska i posluje od 31.12.2013. Djelatnosti društva su: Tvrtka Čistoća Varaždin d.o.o. obavlja širok spektar djelatnosti povezanih s gospodarenjem otpadom, uključujući sakupljanje, prijevoz, obradu, uporabu i zbrinjavanje neopasnog i opasnog otpada, te poslove u zaštiti okoliša i sanaciji. Osim toga, bavi se i uslugama čišćenja, održavanjem groblja i prijevozom pokojnika, upravljanjem nekretninama, tehničkim ispitivanjem i analizama, te iznajmljivanjem strojeva i opreme.



Planom upravljanja imovinom definiraju se sljedeće smjernice za upravljanje trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu 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,
- sudjelovati na sjednicama skupština trgovačkih društava u vlasništvu/suvlasništvu Općine,
- mogućnost prodaje udjela ili kupnje dodatnih u trgovačkim društvima
- prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava,
- Općina Jalžabet treba djelovati kao informiran i aktivan vlasnik/suvlasnik te ustanoviti jasnu i konzistentnu vlasničku politiku.

3. PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U VLASNIŠTVU OPĆINE JALŽABET

Općina Jalžabet trenutno raspolaže, odnosno u svom vlasništvu ima poslovne prostore koji su dani u zakup. Poslovni prostori Općine su navedeni u sljedećoj tablici.

Tablica 1. Popis poslovnih prostora danih u zakup u vlasništvu Općine Jalžabet

Red.br.	Naziv/opis poslovnog prostora	Adresa	Površina (m ²)	Površina u najmu (m ²)
1.	Zgrada općine – E3	Trg braće Radić16	284,5	30
2.	Zgrada općine - E2	Trg braće Radić16	98,30	98,30
3.	Poslovni prostor	Nova 4	130	151,16
4.	Poslovni prostor	Trg braće Radić7	79	40

Izvor: Općina Jalžabet

Za sve poslovne prostore potrebno je kontinuirano praćenje postojećeg stanja, te kontinuirano voditi brigu o njihovom tekućem održavanju.

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

Tablica 2. Društveni domovi i vatrogasna spremišta u vlasništvu Općine Jalžabet

Naziv	Adresa	kč.br.	Površina(m2)	Vlasništvo
Dom kulture Jalžabet	Trg braće Radić7	2156/3	569	Općina Jalžabet
Društveni dom (DVD Imbriovec)	Imbriovec 7/c	1064/9	326,05	Općina Jalžabet
Društveni dom Leštakovec	Leštakovec 44a	1257	445,03	Općina Jalžabet
Društveni dom Kelemen	Varaždinska 64	51	438	Općina Jalžabet

**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

Općina planira utvrditi namjenu nekretnina s kojima upravlja i raspolaže, te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

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 prostori koji su potrebni Općini budu stavljeni u funkciju koja će služiti racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi 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
- nove natječaje za zakup poslovnih prostora raspisati ovisno o raspoloživim kapacitetima postojećih i izvršiti ugovaranje prema eventualnim potrebama reguliranja ugovornog odnosa s postojećim korisnicima putem aneksa/dopune Ugovora o zakupu.



4. PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA GRAĐEVINSKIM I POLJOPRIVREDNIM ZEMLJIŠTEM U VLASNIŠTVU OPĆINE JALŽABET

Građevinsko zemljište čini važan udio nekretnina u vlasništvu Općine koji predstavlja veliki potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Aktivnosti u upravljanju i raspolaganju građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine podrazumijevaju i provođenje postupaka stavljanja tog zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanje imovinskopravnih odnosa, davanjem u zakup zemljišta te kupnjom nekretnina za korist Općine, kao i drugim poslovima u vezi sa zemljištem Općine, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti drugog tijela.

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.

Za građevinsko zemljište za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi planira se nastaviti s rješavanjem imovinsko-pravnih odnosa te ažuriranjem vrijednosti imovine temeljem procjena ovlaštenih sudskih vještaka za procjenu nekretnina. Općina također nadalje planira pokretati postupke za ostvarivanje prihoda od prava služnosti, što predstavlja ograničeno stvarno pravo na nečijoj nekretnini, gdje vlasnik, u ovom slučaju Općina, ovlašćuje nositelja da se na određeni način služi tom nekretninom, što je vlasnik te nekretnine dužan trpjeti ili zbog toga nešto propuštati.

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.

Zašto 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.

Raspolaganje navedenim nekretninama će se vršiti prema potrebi i odredbama Odluka vezanih za upravljanje i raspolaganje nekretninama na području Općine.



4.1. Poduzetnička zona

Poduzetničke zone su sukladno Zakonu definirane kao infrastrukturno opremljena područja određena prostornim planovima, namijenjena obavljanju određenih vrsta poduzetničkih, odnosno gospodarskih aktivnosti. Njihova osnovna karakteristika je zajedničko korištenje infrastrukturno opremljenog i organiziranog prostora od strane poduzetnika kojima se poslovanjem unutar poduzetničke zone omogućuje racionalizacija poslovanja i korištenje raspoloživih resursa poduzetničke zone zajedno s ostalim korisnicima poduzetničke zone.

5. PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM U VLASNIŠTVU OPĆINE JALŽABET

Sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine”, broj: 68/1, 110/18, 32/20, 145/24) 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, te
- 9) Građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza.

Jedinice lokalne samouprave dužne su u donošenju i provođenju programa građenja komunalne infrastrukture i programa održavanja komunalne infrastrukture poštovati javni interes i omogućiti ostvarivanje i zaštitu pojedinačnih interesa na način koji nije u suprotnosti i na štetu javnog interesa (načelo zaštite javnog interesa).

5.1. Nerazvrstane ceste

Nerazvrstana cesta je javna prometna površina koja se koristi za promet prema bilo kojoj osnovi i koja je pristupačna većem broju raznih korisnika, a nije razvrstana u javnu cestu u smislu posebnog propisa.

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

OPĆINA JALŽABET

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.

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.

Planom upravljanja imovinom definiraju se sljedeće smjernice za nerazvrstane ceste:

- upisati sve nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Jalžabet,
- 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,
- voditi i ažurirati jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama.



5.2. 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 3. Komunalna infrastruktura – groblja i krematoriji na grobljima

Red. br.	Naziv komunalne infrastrukture	k.č.br.	Vrsta komunalne infrastrukture	Površina (m ²)	Vlasništvo (upravljanje)
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: Općina Jalžabet

5.3. Javne zelene površine

Javne zelene površine su parkovi, drvoređi, 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.

OPĆINA JALŽABET

Tablica 4. Komunalna infrastruktura – javne zelene površine

Red. br.	Naziv komunalne infrastrukture	k.č.br.	Vrsta komunalne infrastrukture	Vlasništvo (upravljanje)
1.	Javni sportski i rekreacijski prostor	1377	Javne zelene površine	NK Novakovec
2.	Zelena površina	1508	Javne zelene površine	Općina Jalžabet
3.	Zelena površina	1506	Javne zelene površine	Općina Jalžabet
4.	Zelena površina	2156/1	Javne zelene površine	Općina Jalžabet
5.	Javni sportski i rekreacijski prostor	657/1, 657/2	Javne zelene površine	NK Jalžabet
6.	Dječje igralište	3676	Javne zelene površine	Općina Jalžabet
7.	Park	1257	Javne zelene površine	Općina Jalžabet
8.	Zelena površina	2608/1	Javne zelene površine	Općina Jalžabet
9.	Malonogometno igralište	1385	Javne zelene površine	Općina Jalžabet
10.	Malonogometno igralište	900	Javne zelene površine	Općina Jalžabet
11.	Dječje igralište	3595	Javne zelene površine	Općina Jalžabet
12.	Zelena površina	2510	Javne zelene površine	Općina Jalžabet
13.	Dječje igralište	384/7	Javne zelene površine	Općina Jalžabet
14.	Dječje igralište	35,874, 34	Javne zelene površine	Općina Jalžabet
15.	Malonogometno igralište	521/10	Javne zelene površine	Mjesni odbor Jakopovec
16.	Zelena površina	34	Javne zelene površine	Općina Jalžabet
17.	Zelena površina	1506/2	Javne zelene površine	Općina Jalžabet
18.	Zelena površina	1096/86	Javne zelene površine	Općina Jalžabet
19.	Dječje igralište	1390/1	Javne zelene površine	Općina Jalžabet



6. PLAN PRODAJE NEKRETNINA U VLASNIŠTVU OPĆINE JALŽABET

Jedan od ciljeva u Strategija je da Općina mora na racionalan i učinkovit način upravljati svojim nekretninama na način da one nekretnine koje su potrebne Općini budu stavljene u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju. Sve druge nekretnine moraju biti ponuđene na tržištu bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem.

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

Općina Jalžabet planira prodaju nekretnina u vlasništvu Općine osim u slučajevima kad je mjerodavnim zakonskim propisima drukčije određeno (Zakon o prostornom uređenju).



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

Tablica 5. Nekretnine koje su za prodaju u vlasništvu Općine Jalžabet

Red.br.	Broj k.č.	Katastarska općina	Površina(m ²)	Kratki opis
1.	1004/4	Jakopovec	19.074	Oranica–zemljište u Pod zoni
2.	1004/7	Jakopovec	6985	Oranica–zemljište u Pod zoni
3.	1005/2	Jakopovec	105.002	Oranica–zemljište u Pod zoni
4.	1006/2	Jakopovec	202	Oranica–zemljište u Pod zoni
5.	1007/7	Jakopovec	187	Oranica–zemljište u Pod zoni
6.	1001/10	Jakopovec	4.509	Oranica–zemljište u Pod zoni
7.	1002/15	Jakopovec	2.110	Oranica–zemljište u Pod zoni
8.	1002/16	Jakopovec	377	Oranica–zemljište u Pod zoni
9.	1003/1	Jakopovec	36.459	Oranica–zemljište u Pod zoni
10.	575/1	Jakopovec	1.989	Oranica Breg u Podbregu
11.	1508/2	Jakopovec	165	Krčevina, put
12.	1509/2	Jakopovec	6.415	Krčevina, put
13.	1005/6	Jakopovec	185	Gospodarsko dvorište, trafostanica
14.	1510	Jakopovec	2.338	Štosovina, put
15.	510/2	Jalžabet	1.321	Livada Bistričak
16.	303/3	Jalžabet	561	Put u Grušćici
17.	303/4	Jalžabet	467	Put u Grušnici
18.	1004/7	Jakopovec	6.985	Oranica
19.	317/1	Kaštelanec	2.172	Zdenčina-oranica
20.	843	Jakopovec	1030	Marof- Štosevina (put)



21.	1654/4	Kelemen	2.697	Vinograd i livada Krč
22.	1653/6/A	Kelemen	176	Pašnjak Gorice u Krčih
23.	1654/13/A-1	Kelemen	1.649	Vinograd Gorice u Krčih
24.	1654/13/B-1	Kelemen	133	Livada Gorice u Krčih
25.	1096/1-59	Kelemen	36	Pašnjak Nad Selom
26.	1096/92	Kelemen	151	Livada U Brajdah
27.	1441/2	Kelemen	835	Livada Jezerišće
28.	62/3	Kaštelanec	907	Voćnjak u selu
29.	63/1	Kaštelanec	538	Voćnjak u selu
30.	64/1	Kaštelanec	449	Kuća i dvorište

Izvor: Općina Jalžabet

7. PLAN STJECANJA NEKRETNINA U VLASNIŠTVU OPĆINE JALŽABET

Općina stječe vlasništvo i druga stvarna prava na nekretninama kupnjom, prihvatom dara, zamjenom, nasljeđivanjem i drugim načinima određenim zakonom.

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

Tablica 6. Nekretnine koje Općina Jalžabet ima u planu stjecati

Izvor: Općina Jalžabet

Red.br.	Broj k.č.	Katastarska općina	Površina(m ²)	Kratki opis
1.	dio 2512	Kelemen		U svrhu groblja
2.	dio 2513	Kelemen		U svrhu groblja
3.	100/1	Jakopovec	421,00	U svrhu groblja
4.	3679	Kelemen	2.202	Za sport
5.	1126	Novakovec	6.401	Šuma gornja sjenokoša
6.	3595	Kelemen	974	Livada Kelemen
7.	900	Kelemen	1.322	Pašnjak pričardi u topolju
8.	22/1	Jakopovec	906,36	Kuća i dvorište
9.	99/3	Jakopovec	255	Voćnjak Jakopovec
10.	508/13	Jalžabet	417	Oranica Bujanj



8. PLAN PROVOĐENJA POSTUPAKA PROCJENE IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE JALŽABET

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 slično. Procjena potencijala imovine mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja. U planiranom razdoblju, kako se budu usklađivali imovinsko-pravni odnosi (vlasnički udjeli), tako će Općina usklađivati, odnosno revalorizirati vrijednosti imovine.

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

- procjenjivanje imovine te njeno iskazivanje u knjigovodstvu Općine,
- 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.

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

- procjenu potencijala imovine Općine Jalžabet zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja,
- kontinuirano raditi na detektiranju jedinica imovine u vlasništvu Općine, te istu procjenjivati i upisivati u poslovne knjige,
- uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost,
- 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

OPĆINA JALŽABET

- temeljem ažuriranog Registra nerazvrstanih cesta koje su u vlasništvu Općine izvršiti procjenu novoupisanih stavki imovine u registar imovine Općine,
- ažurirati Registar ugovora Općine.

Sve nekretnine pojedinačno se procjenjuju od strane ovlaštenog sudskog procjenitelja, a temeljem procjemenog elaborata napravljenog sukladno važećim zakonskim i podzakonskim propisima.



9. PLAN RJEŠAVANJA IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA

Jedan od osnovnih zadataka u rješavanju prijedora 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 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

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

- neprestani rad na detektiranju i uknjižbi jedinica imovine u vlasništvu Općine Jalžabet koje do sada nisu bile evidentirane kao općinska imovina,
- 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.

Tijekom 2026. godine Općina Jalžabet ima u planu rješavati imovinsko-pravne odnose i ažurirati registre sa novim i točnim podacima.



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

- rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
- početak usklađivanja vanknjižnih stanja sa stanjem upisa u zemljišne knjige,
- 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,
- u poslovnim knjigama evidentirati, te u financijskim izvještajima iskazati imovinu(nekretnine) za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, prema procijenjenim vrijednostima sudskog vještaka.

10. PLAN PROVEDBE PROJEKATA JAVNO-PRIVATNOG PARTNERSTVA

Javno-privatno partnerstvo jest dugoročan ugovorni odnos između javnog i privatnog partnerstva, čiji je predmet izgradnja ili rekonstrukcija te održavanje javne građevine, u svrhu pružanja javnih usluga iz okvira nadležnosti javnog partnera. Obvezu i rizike u financiranje i proces gradnje preuzima privatni partner. Statusno javno-privatno partnerstvo jest model temeljen na ugovornom odnosu između javnog i privatnog partnera.

Javno tijelo može dopustiti i obavljanje komercijalne djelatnosti s ciljem naplate prihoda, ako je tako ugovoreno. U svrhu provedbe projekata javno-privatnog partnerstva, javni partner prenosi na privatnog pravo građenja ili mu daje koncesiju.

Ugovor o javno-privatnom partnerstvu zaključuje se u pisano obliku na određeno razdoblje koje ne može biti kraće od pet ni duže od četrdeset godina, osim ako posebnim zakonom nije propisano duže razdoblje. Izgradnja pojedinog javnog objekta primjenom javno-privatnog partnerstva smatrat će se samo jednom od mogućnosti koja se može primijeniti samo kad to dopušta situacija, obilježja projekta i gdje se mogu dokazati jasne prednosti i koristi. Primjena dolazi u obzir samo ako se pokaže boljim rješenjem od, na primjer, tradicionalnih modela javne nabave, a sukladno definiranoj proceduri i metodologiji u sklopu važeće zakonske regulative u Republici Hrvatskoj.

**11. 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 Internet stranici Općine Jalžabet zainteresiranoj javnosti omogućava se uvid u rad općinske uprave te se povećava transparentnost i učinkovitost cjelokupnog sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Jalžabet.

Planom upravljanja imovinom definiraju se 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 Jalžabet,
- 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.



12. 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 de institucionalizacije 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.

Nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske i koje su se na dan 1.siječnja 2017.koristile kao škole, domovi zdravlja, bolnice i druge ustanove kojima su osnivači jedinice lokalne i područne(regionalne)samouprave i koje se koriste u obrazovne i zdravstvene svrhe te groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, dječja igrališta, sportsko-rekreacijski objekti, sportska igrališta, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice i javne stube temeljem novog Zakona o upravljanju državnom imovinom upisat će se u vlasništvo jedinca lokalne ili područne(regionalne)samouprave na čijem području se nalaze odnosno u vlasništvo ustanove koja ih koristi ili njima upravlja i koja je vlasništvo nekretnine stekla temeljem posebnog propisa.

Ministarstvo će izdati ispravu podobnu za upis prava vlasništva na navedenim nekretninama jedinici lokalne i područne(regionalne)samouprave, odnosno ustanovi sukladno pravodobno podnesenim zahtjevima. Jedinice lokalne i područne(regionalne)samouprave, odnosno ustanove dužne su provesti sve pripremne i provedbene postupke uključujući i formiranje građevinskih čestica radi upisa vlasništva na spomenutim nekretninama u zemljišne knjige.



Općina Jalžabet je zatražila od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine darovanje sljedećih nekretnina:

Tablica 7. Nekretnine za koje je Općina Jalžabet zatražila darovanje od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

Naziv nekretnine	Broj čestice	Katastarska općina	Površina(m ²)
Dvorac Somogy	144/1	Jalžabet	35.322
Dječje igralište	3595	Kelemen	974
Malo nogometno igralište	900	Kelemen	4.755

Izvor: Općina Jalžabet

13. PLAN VOĐENJA EVIDENCIJE IMOVINE

Pod pojmom državne imovine podrazumijeva se sva nefinancijska i financijska imovina države, i to: imovina u vlasništvu Republike Hrvatske, imovina jedinica lokalne odnosno područne(regionalne)samouprave, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne odnosno područne(regionalne)samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne odnosno područne(regionalne)samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne odnosno područne(regionalne)samouprave i imovina pravnih osoba s javnim ovlastima te pojavni oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje(u daljnjem tekstu: državna imovina),bez obzira na visinu vlasničkih udjela. Jedan od prioriternih ciljeva je vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Jalžabet raspolaže.

Općina Jalžabet je uspostavila bazu podataka te kontinuirano popisuje imovinu, što je prvi i najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućava nadzor i analizu nekretnina te osigurava transparentnost u radu. Općina Jalžabet ima ustrojen registar imovine te se isti ovisno o promjenama, redovito ažurira/nadopunjuje.

Općina Jalžabet je imenovala odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka te se obvezuje dostaviti i unijeti podatke o pojavnim oblicima državne imovine kojom upravlja ili raspolaže u Središnji registar, uz naznaku isprave na temelju koje je upis, promjena ili brisanje izvršeno.

