



STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE STANKOVCI ZA RAZDOBLJE OD 2026. DO 2035. GODINE

Srpanj 2026.

OPĆINA STANKOVCI

S A D R Ź A J

1. PRIPREMA PLANIRANJA.....	3
2. UVOD	6
3. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR.....	9
3.1 Zakoni i drugi propisi	9
3.2. Akti Općine Stankovci	13
4. OPĆENITO O OBVEZNIKU.....	15
5. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE STANKOVCI	18
5.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela	18
5.2. Analiza upravljanja nekretninama.....	19
5.2.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima	20
5.2.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem	21
5.2.2.1. <i>Proizvodno-poslovne zone</i>	22
5.2.2.2. <i>Poljoprivredno zemljište</i>	23
5.2.3. Analiza nekretnina namijenjenih prodaji i neprocijenjenih nekretnina.....	24
5.2.4. Analiza rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.....	26
5.3. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom.....	27
5.3.1. Nerazvrstane ceste	29
5.3.2. Javna rasvjeta	41
5.3.3. Javne zelene površine	43
5.3.4. Građevine i uređaji javne namjene.....	44
5.3.5. Groblja i krematoriji na grobljima.....	48
5.3.6. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila.....	49
5.4. Analiza upravljanja i raspolaganja ostalom imovinom	50
5.5. Vođenje evidencija o imovini	51
5.6. Klasifikacija imovine	52
5.7. Izvještavanje o imovini	54
6. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2026. DO 2035. GODINE.....	56
6.1. Vizija.....	56
6.2. Strateški cilj	56
6.3. Posebni ciljevi	57
6.4. Smjernice za ostvarenje posebnih ciljeva.....	66
7. PREPORUKE PRAĆENJA, AŽURIRANJA I REVIDIRANJA STRATEGIJE.....	70
8. ZAKLJUČAK.....	72
IZVORI	74

1. PRIPREMA PLANIRANJA

Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Stankovci za razdoblje 2026. – 2035. godine predstavlja temeljni planski dokument kojim se uspostavlja cjelovit i sustavan pristup upravljanju općinskom imovinom. Donosi se radi osiguranja dugoročnog, održivog i učinkovitog upravljanja imovinom, uz jasno definirane ciljeve, mjere i smjernice za njezino korištenje i raspolaganje.

Svrha Strategije je uspostaviti model upravljanja koji će osigurati maksimalno iskorištenje razvojnih potencijala imovine u vlasništvu Općine Stankovci, vodeći pritom računa o načelima dobrog gospodarenja, očuvanju vrijednosti imovine te ostvarivanju javnog interesa. U tom smislu, Strategija predstavlja podlogu za donošenje operativnih akata, osobito godišnjih planova upravljanja imovinom, kao i pojedinačnih odluka predstavničkog i izvršnog tijela Općine.

Učinkovito upravljanje imovinom izravno doprinosi fiskalnoj stabilnosti i razvoju lokalne zajednice. Ono omogućuje bolje planiranje prihoda i rashoda, racionalizaciju troškova održavanja te donošenje kvalitetnijih i informiranih odluka. Time se stvaraju preduvjeti za poticanje gospodarskih aktivnosti, privlačenje ulaganja i unaprjeđenje kvalitete života stanovnika na području Općine Stankovci.

Preduvjet za uspostavu učinkovitog sustava upravljanja jest izrada sveobuhvatne i ažurne evidencije imovine, koja uključuje identifikaciju svih nekretnina i pokretnina u vlasništvu Općine, utvrđivanje njihovog pravnog statusa, stvarnog stanja, namjene i tržišne vrijednosti. Poseban naglasak stavlja se na procjenu tržišne vrijednosti nekretnina, sukladno važećim propisima i standardima procjene, kako bi se osigurala vjerodostojna osnova za donošenje odluka o njihovom korištenju ili raspolaganju.

Pri izradi i provedbi ove Strategije na odgovarajući se način primjenjuju pravila, načela i standardi uređeni propisima koji reguliraju upravljanje državnom imovinom, osobito odredbe Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23), kao i strateški dokumenti na nacionalnoj razini. Time se osigurava usklađenost lokalne prakse s nacionalnim okvirom upravljanja imovinom te primjena provjerenih modela i dobrih praksi koje su već implementirane u drugim jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave.

U smislu ove Strategije, raspolaganje imovinom obuhvaća sve pravne poslove kojima se prenosi, otuđuje ili na drugi način ograničava pravo vlasništva, uključujući prodaju, darovanje, zamjenu, osnivanje prava građenja i služnosti, davanje u zakup ili najam, razvrgnuće suvlasništva, davanje koncesija, osnivanje založnih prava, kao i druge oblike stavljanja imovine u funkciju gospodarskog ili javnog interesa.

Upravljanje i raspolaganje imovinom temelji se na sljedećim načelima:

- Načelo javnosti podrazumijeva transparentnost u donošenju odluka kroz jasno propisane kriterije i postupke, javnu objavu općih i pojedinačnih akata te redovito informiranje javnosti o upravljanju imovinom.
- Načelo predvidljivosti osigurava pravnu sigurnost kroz dosljednu primjenu utvrđenih pravila i kriterija u istovrsnim ili sličnim situacijama.
- Načelo ekonomičnosti zahtijeva upravljanje imovinom na način koji osigurava optimalan odnos uložених sredstava i ostvarenih koristi, uz ostvarenje gospodarskih, društvenih i infrastrukturnih ciljeva.
- Načelo odgovornosti podrazumijeva jasno definirane ovlasti i odgovornosti svih sudionika u sustavu upravljanja, uspostavu mehanizama nadzora te redovito izvješćivanje o rezultatima i učincima upravljanja imovinom.

Općina Stankovci dužna je postupati s imovinom pažnjom dobrog gospodara, što uključuje kontinuirano praćenje stanja imovine, analizu njezine funkcionalnosti i isplativosti, kao i donošenje odluka koje će osigurati njezino učinkovito korištenje. U tom kontekstu, imovina se klasificira prema funkcionalnoj namjeni, pri čemu se razlikuju:

- aktivna imovina – imovina koja se koristi za potrebe Općine ili je stavljena u funkciju ostvarivanja prihoda (npr. zakup, najam, koncesije),
- neaktivna imovina – imovina koja trenutačno nije u funkciji te predstavlja potencijal za buduće razvojne projekte ili raspolaganje.

Takva klasifikacija omogućuje sustavno planiranje i donošenje odluka s ciljem povećanja učinkovitosti upravljanja i maksimalizacije vrijednosti imovine.

Institucionalni okvir za provedbu Strategije čine tijela Općine Stankovci, pri čemu ključnu ulogu ima općinski načelnik kao nositelj izvršne vlasti, odgovoran za provedbu, praćenje i evaluaciju Strategije. U provedbi mu pomaže Jedinostveni upravni odjel, kao i posebno imenovana radna skupina.

Radna skupina, sastavljena od službenika i stručnih osoba, ima savjetodavnu i operativnu ulogu u procesu izrade i unaprjeđenja Strategije. Njezine zadaće uključuju analizu postojećeg stanja, predlaganje mjera i aktivnosti, sudjelovanje u izradi planskih dokumenata te praćenje provedbe Strategije kroz definirane pokazatelje uspješnosti.

U svrhu izrade ovog dokumenta donesena je posebna odluka o osnivanju i imenovanju članova radne skupine, čime je osigurana institucionalna i stručna podloga za kvalitetnu pripremu Strategije. Time se ujedno potvrđuje opredijeljenost Općine Stankovci za uspostavu profesionalnog, transparentnog i odgovornog sustava upravljanja imovinom, u skladu s najboljom praksom jedinica lokalne samouprave u Republici Hrvatskoj.



REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
 OPĆINA STANKOVCI
Općinski načelnik

KLASA: 001-01/26-01/03
URBROJ: 2198-30-02-26-1
Stankovci, 23. veljače 2026. godine

Temeljem članka 49. Statuta Općine Stankovci („Službeni glasnik Općine Stankovci“, broj 1/18, 1/21) Općinski načelnik Općine Stankovci, donosi sljedeću:

O D L U K U

o osnivanju tijela za izradu Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Stankovci za razdoblje 2026.-2035. godine

Članak 1.

Osniva se radna skupina za izradu Strategije upravljanja imovinom Općine Stankovci za razdoblje 2026.-2035. godine.

Članak 2.

Za radnu skupinu za izradu Strategije upravljanja imovinom Općine Stankovci za razdoblje 2026.-2035. godine imenuju se:

- Anita Perica
- Barbara Pelać
- Mirjana Mijić

Članak 3.

Zadužuju se članovi radne skupine za pripremu i izradu, te praćenje provedbe i realizacije Strategije upravljanja imovinom Općine Stankovci za razdoblje 2026.-2035. godine.

Članak 4.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

DOSTAVITI:

- Imenovanim članovima
- Pismohrana


Općinski načelnik
Željko Perica

2. UVOD

Upravljanje imovinom jedinica lokalne samouprave ne može se svesti na tehničko održavanje ili administrativno vođenje evidencija – riječ je o složenom, interdisciplinarnom i kontinuiranom procesu koji obuhvaća pravne, ekonomske, tehničke i upravljačke aspekte javnog sektora. U suvremenom kontekstu, upravljanje imovinom podrazumijeva sustavno stvaranje i očuvanje vrijednosti kroz optimalno korištenje raspoloživih resursa, povećanje prihoda, racionalizaciju troškova, upravljanje rizicima te osiguranje usklađenosti s važećim propisima i strateškim ciljevima razvoja jedinice lokalne samouprave.

U tom smislu, upravljanje imovinom uključuje planiranje, donošenje odluka temeljenih na pouzdanim podacima, učinkovitu alokaciju resursa, kontinuirano praćenje učinaka te pravodobno prilagođavanje promjenama u okruženju, uključujući tržišne uvjete, demografske trendove i razvojne prioritete zajednice. Važno je naglasiti da upravljanje imovinom nadilazi operativne aktivnosti održavanja i popravaka – ono predstavlja strateški okvir kojim se definira svrha, način i učinkovitost korištenja imovine u dugoročnom razdoblju.

Imovina u vlasništvu općine predstavlja značajan razvojni i financijski potencijal. Svaka pojedina nekretnina ili pokretnina može generirati gospodarske i društvene koristi, ali njihova realizacija ovisi o kvaliteti upravljanja. Te koristi raspodijeljene su između različitih dionika, dok je ključna odgovornost upravitelja osigurati maksimalnu iskorištenost imovine u okviru zakonskih ograničenja i javnog interesa. U tom kontekstu, upravljanje imovinom ima važnu ulogu u poticanju lokalnog gospodarskog razvoja, jačanju fiskalne stabilnosti te unapređenju kvalitete života građana.

S računovodstvenog aspekta, imovina se evidentira kao dio aktive u bilanci općine, pri čemu njezino upravljanje podrazumijeva praćenje vrijednosti, amortizacije, eventualnog umanjivanja vrijednosti te rizika povezanih s njezinim korištenjem. Međutim, računovodstveni prikaz predstavlja samo jedan segment upravljanja – jednako su važni strateški, razvojni i funkcionalni aspekti koji određuju stvarnu vrijednost i doprinos imovine.

Upravljanje imovinom može se definirati kao sustavan proces donošenja i provedbe odluka o stjecanju, korištenju i raspolaganju imovinom. U praksi, to podrazumijeva upravljanje cjelokupnim portfeljem imovine, koji uključuje različite vrste nekretnina i pokretnina. Upravljanje portfeljem zahtijeva stalnu analizu i optimizaciju – uključujući promjenu namjene, davanje u zakup, aktivaciju neiskorištene imovine ili njezino otuđenje – sve u skladu s razvojnim potrebama i tržišnim okolnostima.

Operativni segment upravljanja nekretninama obuhvaća svakodnevne aktivnosti kao što su održavanje, upravljanje ugovornim odnosima, osiguranje, sigurnost i koordinacija s vanjskim stručnjacima. Međutim, ključno je razlikovati operativno upravljanje od strateškog upravljanja imovinom. Strateško upravljanje uključuje planiranje životnog ciklusa imovine, financijsko upravljanje, procjenu rizika te donošenje odluka koje osiguravaju dugoročnu održivost i učinkovitost. Cilj je postići optimalne rezultate – ne samo u vidu prihoda, već i kroz pružanje javnih usluga, očuvanje vrijednosti imovine i smanjenje ukupnih troškova tijekom njezina vijeka trajanja.

Ova Strategija izrađuje se sukladno članku 53. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23), kojim se propisuje obveza donošenja strateških dokumenata za upravljanje imovinom jedinica lokalne samouprave. Strategija definira dugoročne ciljeve, smjernice i mjere za učinkovito upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Stankovci, uzimajući u obzir načela zakonitosti, učinkovitosti, transparentnosti i odgovornosti.

Temeljni cilj Strategije je uspostava održivog, učinkovitog i transparentnog sustava upravljanja imovinom Općine Stankovci, koji će osigurati da imovina bude u funkciji gospodarskog razvoja i općeg dobra. Održivo upravljanje podrazumijeva očuvanje vrijednosti imovine za buduće generacije, dok istodobno omogućuje njezino aktivno korištenje u svrhu poticanja lokalnog razvoja, poduzetništva i kvalitete života.

Upravljanje imovinom Općine Stankovci usmjereno je na pronalaženje optimalnih rješenja koja će osigurati dugoročno očuvanje imovine i generiranje gospodarskih koristi. U tom procesu Općina zadržava kontrolu nad svojom imovinom i prihodima koji iz nje proizlaze, koristeći ih kao važan instrument za ostvarivanje strateških razvojnih ciljeva i zadovoljenje potreba lokalne zajednice. Učinkovito upravljanje imovinom doprinosi stabilnosti lokalnog gospodarstva, potiče investicije i omogućuje kvalitetnije pružanje javnih usluga. Ono obuhvaća sve oblike imovine – od građevinskog zemljišta i poslovnih prostora do komunalne infrastrukture i pokretnih sredstava – pri čemu se ekonomski i razvojni učinci pojedinih oblika imovine procjenjuju u skladu s njihovom namjenom i potencijalom.

Preduvjet za kvalitetno upravljanje imovinom jest uspostava sveobuhvatne i ažurne evidencije imovine, koja uključuje popis, pravni status, vrijednost i stanje svake pojedine imovinske jedinice. Nakon uspostave evidencije, nužno je provesti analizu i procjenu razvojnog potencijala imovine kako bi se definirali prioriteti i optimalni modeli upravljanja.

Za uspješnu provedbu Strategije potrebno je donošenje odgovarajućih podzakonskih i internih akata kojima će se detaljnije urediti postupci upravljanja, korištenja i raspolaganja imovinom. Time se osigurava pravna sigurnost, transparentnost i ujednačena praksa u postupanju s imovinom. Polazište upravljanja imovinom jest činjenica da je vlasnik općinske imovine Općina Stankovci kao jedinica lokalne samouprave. Vlasništvo, kao stvarno pravo, ovlašćuje nositelja na posjedovanje, korištenje i raspolaganje stvari, u skladu sa zakonskim ograničenjima. Sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, vlasnik ima pravo, ali i odgovornost upravljati imovinom na način koji osigurava njezinu funkcionalnost i vrijednost.

Upravljanje imovinom Općine Stankovci obuhvaća sve koordinirane aktivnosti kojima se osigurava optimalno i održivo upravljanje imovinom tijekom cijelog njezina životnog ciklusa, uz istodobno upravljanje rizicima i troškovima te ostvarivanje strateških ciljeva Općine.

Jedan od ključnih ciljeva Općine Stankovci je uspostava integriranog i učinkovitog sustava upravljanja imovinom, uz uvažavanje preporuka nadležnih institucija. U tom kontekstu posebno su relevantni nalazi i preporuke Državnog ureda za reviziju, uključujući revizije upravljanja i

raspolaganja nekretninama te upravljanja komunalnom infrastrukturom u jedinicama lokalne samouprave na području Zadarske županije.

U ostvarivanju svojih dugoročnih ciljeva Općina Stankovci vodit će se načelima dobrog upravljanja, transparentnosti i odgovornosti, kao i preporukama iz provedenih revizija, s ciljem unaprjeđenja sustava upravljanja imovinom i maksimalnog iskorištavanja njezina razvojnog potencijala.

3. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

3.1. Zakoni i drugi propisi

U području upravljanja nekretninama primjenjuje se velik broj međusobno povezanih zakonskih i podzakonskih propisa koji zajedno čine složen, ali nužan normativni okvir za učinkovito i zakonito upravljanje javnom imovinom. Taj okvir obuhvaća propise koji uređuju vlasničkopravne odnose, prostorno planiranje, gradnju, zakup i korištenje nekretnina, procjenu vrijednosti, porezne obveze, kao i transparentnost i nadzor u postupanju s imovinom u javnom vlasništvu.

Općina Stankovci, kao jedinica lokalne samouprave, upravlja nekretninama u svom vlasništvu u skladu s načelima i pravilima sustava upravljanja javnom imovinom u Republici Hrvatskoj. Iako ima autonomiju u donošenju odluka vezanih uz svoju imovinu, ta autonomija je ograničena i usmjerena važećim zakonodavnim okvirom, koji osigurava zakonitost, svrhovitost i transparentnost upravljanja. Slijedom toga, prilikom planiranja, donošenja odluka i provedbe aktivnosti vezanih uz stjecanje, korištenje ili raspolaganje nekretninama, Općina Stankovci dužna je uzeti u obzir širi pravni kontekst te osigurati usklađenost sa svim relevantnim propisima.

Takav pristup podrazumijeva i obvezu praćenja izmjena zakonodavstva, primjene standardiziranih procedura, poštivanja propisanih rokova te uspostave internih kontrolnih mehanizama koji doprinose odgovornom upravljanju imovinom. Poseban naglasak stavlja se na transparentnost u donošenju odluka, učinkovito korištenje resursa te sprječavanje rizika nepravilnosti i neefikasnosti.

Normativni okvir upravljanja nekretninama obuhvaća, između ostalog, propise koji uređuju:

- vlasništvo i druga stvarna prava,
- upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne samouprave,
- zakup i najam nekretnina,
- procjenu vrijednosti nekretnina,
- prostorno uređenje i gradnju,
- komunalno gospodarstvo,
- proračunsko i financijsko poslovanje,
- te nadzor i reviziju upravljanja javnom imovinom.

Uzimajući u obzir složenost i međusobnu povezanost navedenih propisa, učinkovito upravljanje nekretninama zahtijeva interdisciplinarni pristup i kontinuiranu koordinaciju između različitih upravnih, pravnih i stručnih funkcija unutar Općine.

Najznačajniji zakonski i podzakonski propisi koji uređuju stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretnina uključuju sljedeće:

- Ustav Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),

- Zakon o arhivskom gradivu i arhivima („Narodne novine“, broj 61/18, 98/19, 141/22, 36/24),
- Zakon o cestama („Narodne novine“, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 114/22, 04/23, 133/23),
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“, broj 112/18, 39/22),
- Zakon o Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave („Narodne novine“, broj 18/13, 127/13, 74/14, 98/19, 41/21),
- Zakon o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o građevinskoj inspekciji („Narodne novine“, broj 153/13),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj 74/14, 69/17, 98/19),
- Zakon o javnoj nabavi („Narodne novine“, broj 120/16, 114/22),
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine“, broj 78/12, 152/14, 114/18),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o koncesijama („Narodne novine“, broj 67/17, 107/20),
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20),
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20),
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“, broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19),
- Zakon o središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18),
- Zakon o obrani („Narodne novine“, broj 73/13, 75/15, 27/16, 110/17, 30/18, 70/19, 155/23),
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22),
- Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje („Narodne novine“, broj 78/15, 118/18, 110/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom i prekršajem („Narodne novine“, broj 145/10, 70/17),
- Zakon o poticanju ulaganja („Narodne novine“, broj 63/22),
- Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, broj 121/17, 98/19, 84/21, 156/23),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15),
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“, broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 02/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02),
- Zakon o proračunu („Narodne novine“, broj 144/21),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23),
- Zakon o rudarstvu („Narodne novine“, broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19, 83/23),

- Zakon o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika („Narodne novine“, broj 52/18, 52/19, 30/21),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru („Narodne novine“, broj 78/15, 102/19),
- Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 123/17, 151/22),
- Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 29/18, 114/18),
- Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita („Narodne novine“, broj 31/11),
- Zakon o šumama („Narodne novine“, broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20, 101/23, 36/24),
- 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, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23),
- Zakon o tržištu kapitala („Narodne novine“, broj 65/18, 17/20, 83/21, 151/22, 85/24),
- Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („Narodne novine“, broj 50/20),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18),
- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23),
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“, broj 80/11, 144/21),
- Zakon o ustanovama („Narodne novine“, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19, 151/22),
- Zakon o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave („Narodne novine“, broj 85/20, 21/23),
- Zakon o Vladi Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 150/11, 119/14, 93/16, 116/18, 80/22),
- 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, 94/17),
- Zakon o vodama („Narodne novine“, broj 66/19, 84/21, 47/23),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15, 112/18),
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“, broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22),
- Zakon o zaštiti okoliša („Narodne novine“, broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18, 118/18),
- Zakon o zaštiti na radu („Narodne novine“, broj 71/14, 118/14, 154/14, 94/18, 96/18),
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 63/19, 128/22, 155/23).

Podzakonski propisi i drugi akt

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju („Narodne novine“, broj 88/17, 90/20, 1/21, 45/21),
- Pravilnik o evidencijama u arhivima („Narodne novine“, broj 19/23),
- Pravilnik o geodetskom projektu („Narodne novine“, broj 12/14, 56/14),

- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima („Narodne novine“, broj 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22),
- Pravilnik o katastarskoj izmjeri („Narodne novine“, broj 59/20),
- Pravilnik o katastru zemljišta („Narodne novine“, broj 84/07, 148/09),
- Pravilnik o korištenju javnog arhivskog gradiva („Narodne novine“, broj 121/19),
- Pravilnik o kontroli energetske certifikate zgrade i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi („Narodne novine“, broj 73/15, 54/20),
- Pravilnik o kontroli projekata („Narodne novine“, broj 32/14, 72/20, 90/23),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15),
- Pravilnik o načinu provedbe stručnog nadzora građenja, obrascu, uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika te o sadržaju završnog izvješća nadzornog inženjera („Narodne novine“, broj 131/21, 68/22),
- Pravilnik o obveznom sadržaju idejnog projekta („Narodne novine“, broj 92/24),
- Pravilnik o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina („Narodne novine“, broj 118/19, 65/20),
- Pravilnik o osobama ovlaštenim za energetske certificiranje, energetske pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi („Narodne novine“, broj 73/15, 133/15, 60/20, 78/21),
- Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima („Narodne novine“, broj 86/07, 148/09),
- Pravilnik o potrebnim znanjima iz područja upravljanja projektima („Narodne novine“, broj 85/15),
- Pravilnik o predaji arhivskog gradiva arhivima („Narodne novine“, broj 90/02),
- Pravilnik o registru koncesija („Narodne novine“, broj 01/18),
- Pravilnik o registru prostornih jedinica („Narodne novine“, broj 37/20),
- Pravilnik o tehničkom pregledu građevine („Narodne novine“, broj 46/18, 98/19),
- Pravilnik o upisu u razred revidenata („Narodne novine“, broj 50/20),
- Pravilnik o uvjetima smještaja, opreme, zaštite i obrade arhivskog gradiva te broju i strukturi stručnog osoblja arhiva („Narodne novine“, broj 121/19),
- Pravilnik o vrednovanju te postupku odabiranja i izlučivanja arhivskog gradiva („Narodne novine“, broj 90/02),
- Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste („Narodne novine“, broj 53/02, 20/17),
- Pravilnik o zaštiti i čuvanju arhivskog i registraturnog gradiva izvan arhiva („Narodne novine“, broj 63/04, 106/07),
- Pravilnik o nadzoru nad provedbom Zakona o javnoj nabavi („Narodne novine“, broj 65/17),
- Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 95/18),
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 95/18),
- Uredba o izgledu i sadržaju standardnih obrazaca i objavama koncesija („Narodne novine“, broj 100/17),

- Uredba o standardnim obrascima za koncesije i njihovoj objavi („Narodne novine“, broj 100/17),
- Uredba o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 137/12, 78/15),
- Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba („Narodne novine“, broj 127/13),
- Uredba o načinima raspolaganja dionicama i udjelima („Narodne novine“ broj 95/18),
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 95/18),
- Uredba o objavama javne nabave („Narodne novine“, broj 10/12),
- Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 10/14, 95/15),
- Uredba o poticanju ulaganja („Narodne novine“, broj 156/22),
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 74/14),
- Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 28/19),
- Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba („Narodne novine“, broj 127/13),
- Uredba o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, broj 03/20),
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine („Narodne novine“, broj 40/97, 117/05),
- Naputak o izradi nacрта akata u postupku izdavanja akata na temelju Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji te provedbi tih postupaka elektroničkim putem („Narodne novine“, broj 56/14).

3.2. Akti Općine Stankovci

Radi osiguravanja učinkovitog, zakonitog i transparentnog upravljanja imovinom, Općina Stankovci donosi i primjenjuje niz općih i pojedinačnih akata koji predstavljaju temelj za uređivanje postupaka stjecanja, korištenja, upravljanja i raspolaganja imovinom u svom vlasništvu. Navedeni akti čine operativni i normativni okvir na razini jedinice lokalne samouprave te osiguravaju provedbu strateških ciljeva definiranih ovom Strategijom, kao i usklađenost s važećim zakonodavnim okvirom Republike Hrvatske.

Interni akti Općine imaju ključnu ulogu u standardizaciji postupanja, uspostavi jasnih pravila i kriterija te jačanju pravne sigurnosti u upravljanju imovinom. Njima se detaljnije razrađuju zakonske odredbe, definiraju nadležnosti tijela Općine, uređuju postupci raspolaganja pojedinim oblicima imovine te propisuju uvjeti i načini korištenja imovine u javnom interesu.

U tom smislu, Općina Stankovci raspolaže nizom važnih dokumenata (statuta, odluka, pravilnika i drugih akata) koji služe kao pravna i operativna podloga za upravljanje imovinom, a osobito:

- Statut Općine Stankovci ("Službeni glasnik Općine Stankovci" br. 1/18 i 1/21),
- Odluka o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Stankovci ("Službeni glasnik Općine Stankovci" br. 5/18)
- Odluka o komunalnim djelatnostima na području Općine Stankovci ("Službeni glasnik Općine Stankovci" br. 4/21)
- Odluka o uspostavi Registra imovine za Općinu Stankovci ("Službeni glasnik Općine Stankovci" br. 2/19)
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Stankovci (KLASA: 021-05/10-01/14, URBROJ: 2198-30-10-2 od 9. studenoga 2010. godine)
- Drugi interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Stankovci vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom koji se objavljuju u službenom glasniku i mrežnim stranicama.

4. OPĆENITO O OBVEZNIKU

Općina Stankovci smještena je u zaleđu sjeverne Dalmacije, na području Ravnih kotara, koje karakterizira pretežito ravničarski krajobraz pogodan za poljoprivrednu proizvodnju. Administrativno pripada Zadarskoj županiji, a prostorno se nalazi između važnih prometnih i gospodarskih pravaca koji povezuju obalni i kontinentalni dio županije. Općina graniči s Gradom Benkovcom te s više susjednih općina u zaleđu, čime zauzima važan položaj u funkcionalnom povezivanju ruralnog prostora Ravnih kotara.

Ukupna površina Općine Stankovci iznosi približno 68 km², što je svrstava među srednje velike jedinice lokalne samouprave u županiji. Prostor Općine obilježava kombinacija obradivih poljoprivrednih površina, krških terena i manjih naselja, uz izraženu disperziranost stanovništva. Takva prostorna struktura utječe na način upravljanja resursima, osobito u segmentu komunalne infrastrukture i upravljanja nekretninama.

Prema Statutu Općine Stankovci, na njezinom području nalazi se više naselja, među kojima su najznačajnija Stankovci kao administrativno središte, te Banjevci, Budak, Crljenik, Morpolača i Velim. Naselje Stankovci ujedno je političko, administrativno i društveno središte Općine, u kojem se nalaze ključne javne institucije i većina društvene infrastrukture.

Područje Općine Stankovci obilježava bogata kulturno-povijesna baština, uključujući arheološka nalazišta, tradicijsku arhitekturu i ruralne cjeline koje svjedoče o dugotrajnom kontinuitetu naseljenosti. Posebno se ističe lokalitet Kula Budak, kao važan povijesni i turistički resurs šireg područja, koji dodatno doprinosi prepoznatljivosti i potencijalu razvoja turizma.

Zahvaljujući povoljnim prirodnim uvjetima, osobito plodnom tlu i povoljnoj klimi, područje Općine Stankovci tradicionalno je usmjereno na poljoprivredu, uključujući ratarstvo, vinogradarstvo i stočarstvo. Uz primarne djelatnosti, postoji i potencijal za razvoj dopunskih aktivnosti poput ruralnog turizma, prerade poljoprivrednih proizvoda i malog poduzetništva, što predstavlja važnu razvojnu perspektivu Općine.

Prema Popisu stanovništva iz 2021. godine, Općina Stankovci ima 1.886 stanovnika, što predstavlja pad u odnosu na prethodni popis iz 2011. godine. Kao i u većini ruralnih područja Republike Hrvatske, Općina se suočava s negativnim demografskim trendovima, uključujući depopulaciju i starenje stanovništva, što predstavlja dodatni izazov za planiranje razvoja i upravljanje imovinom.

Prema indeksu razvijenosti, Općina Stankovci svrstana je u skupinu srednje razvijenih jedinica lokalne samouprave (IV. razvojna skupina s indeksom 98,109¹), što dodatno naglašava potrebu za učinkovitim upravljanjem raspoloživim resursima, uključujući nekretnine i pokretnine u vlasništvu

¹<https://razvoj.gov.hr/UserDocImages/O%20ministarstvu/Regionalni%20razvoj/indeks%20razvijenosti/Vrijednosti%20indeksa%20razvijenosti%20i%20pokazatelja%20za%20izrac%CC%8Cun%20indeksa%20razvijenosti.pdf>

Općine. U tom kontekstu, imovina Općine predstavlja važan instrument za poticanje gospodarskog razvoja, privlačenje investicija i unapređenje kvalitete života stanovnika.

Općina Stankovci djeluje samostalno u okviru svog samoupravnog djelokruga, sukladno Ustavu Republike Hrvatske i važećim zakonima, pri čemu je njezin rad podložen nadzoru zakonitosti nadležnih državnih tijela. Upravo zbog toga, strateško i odgovorno upravljanje imovinom predstavlja jedan od ključnih alata za ostvarivanje razvojnih ciljeva i dugoročne održivosti Općine.

Tablica 1. Opći podaci o Općini Stankovci

OPĆINA STANKOVCI	
Županija	Zadarska županija
Broj stanovnika	1.831
Površina	68,7 km ²
Sjedište Općine	Stankovci
Adresa	Stankovci 230, 23422 Stankovci
Web stranica	www.stankovci.hr
E - mail	tajnistvo@stankovci.hr
Tel.	023/380-169
Fax	023/380-609
Matični broj	02628317
OIB	13734771602
Općinska naselja	Banjevci, Bila Vlaka, Budak, Crljenik, Morpolača, Stankovci i Velim

Izvor: www.stankovci.hr

Općina Stankovci u okviru svog samoupravnog djelokruga obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe i prava građana, a koji Ustavom i zakonima Republike Hrvatske nisu stavljeni u nadležnost državnih tijela. Time Općina predstavlja temeljnu razinu javne vlasti najbližu građanima, s ključnom ulogom u organizaciji svakodnevnog života i osiguravanju javnih usluga.

U okviru svog djelokruga, Općina Stankovci osobito obavlja 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, sport i tjelesnu kulturu, zaštitu potrošača, zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša, protupožarnu i civilnu zaštitu, kao i organizaciju i regulaciju prometa na svom području. Osim navedenih, Općina obavlja i druge poslove sukladno posebnim zakonima koji uređuju pojedina upravna područja.

Način i sadržaj obavljanja poslova iz samoupravnog djelokruga detaljnije se uređuju općim i pojedinačnim aktima koje donose Općinsko vijeće i općinski načelnik, u skladu sa zakonom i Statutom Općine Stankovci. Time se osigurava pravna utemeljenost, transparentnost i učinkovitost u izvršavanju javnih ovlasti, kao i prilagodba lokalnim potrebama i razvojnim prioritetima.

Radi povećanja učinkovitosti i racionalizacije troškova, Općina Stankovci može organizirati obavljanje pojedinih poslova u suradnji s drugim jedinicama lokalne samouprave. Takva suradnja može se ostvariti kroz osnivanje zajedničkih tijela, upravnih odjela ili službi, trgovačkih društava ili kroz druge oblike zajedničkog organiziranja, sukladno posebnim propisima. Ovakav pristup osobito je značajan u segmentima gdje je potrebno osigurati višu razinu stručnosti ili ekonomiju razmjera.

Također, Općinsko vijeće može, kada je to u interesu građana i učinkovitijeg obavljanja javnih poslova, određene poslove iz samoupravnog djelokruga prenijeti na Zadarska županija ili na mjesne odbore, uz istodobno osiguravanje potrebnih financijskih sredstava za njihovo izvršavanje. Time se omogućuje fleksibilnije i funkcionalnije upravljanje javnim poslovima, uz očuvanje načela supsidijarnosti i lokalne autonomije.

U kontekstu upravljanja imovinom, poslovi iz samoupravnog djelokruga Općine Stankovci imaju poseban značaj jer su izravno povezani s planiranjem, korištenjem i održavanjem nekretnina i pokretnina u vlasništvu Općine. Učinkovito obavljanje tih poslova pridonosi racionalnom upravljanju imovinom, povećanju njezine vrijednosti te ostvarivanju razvojnih ciljeva u interesu lokalne zajednice.

5. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE STANKOVCI

5.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela

Trgovačka društva imaju značajnu ulogu u stvaranju bruto društvenog proizvoda te svojim djelovanjem izravno i neizravno doprinose rastu zaposlenosti, jačanju poduzetničke aktivnosti i ukupnom gospodarskom razvoju. Njihovo poslovanje od posebne je važnosti kako za stanovnike Općine, kroz osiguravanje radnih mjesta i dostupnost usluga, tako i za razvoj i stabilnost lokalnog gospodarstva.

Upravljanje poslovnim udjelima u trgovačkim društvima podrazumijeva sustavno i odgovorno upravljanje imovinom Općine, uključujući stjecanje, držanje i raspolaganje udjelima, kao i aktivno ostvarivanje prava i ispunjavanje obveza koje proizlaze iz statusa člana društva. Navedeno obuhvaća sudjelovanje u radu skupština društava, donošenje strateških odluka, praćenje poslovanja i financijskih rezultata te poduzimanje mjera s ciljem povećanja učinkovitosti i vrijednosti ulaganja, sve u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim propisima.

Poseban naglasak stavlja se na transparentnost upravljanja, odgovorno donošenje odluka te usklađenost s dugoročnim razvojnim ciljevima Općine. Kroz učinkovito upravljanje poslovnim udjelima nastoji se osigurati održiv razvoj, racionalno korištenje resursa te ostvarivanje koristi za širu društvenu zajednicu.

Općina Stankovci ima vlasničke udjele u sljedećim trgovačkim društvima:

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

Red. br.	Opći podaci o poduzeću/ trgovačkom društvu			Poslovni udio	
	Naziv	Adresa	OIB	EUR	%
1.	VODOVOD I ODVODNJA d.o.o.	Kralja Zvonimira 50 22000 ŠIBENIK	26251326399	366.970,00	0,80
2.	KTD Kotarac Stankovci d.o.o.	Stankovci 230, 23422 Stankovci	29124737943	2.650,00	100,00

Izvor: Sudski registar <https://sudreg.pravosudje.hr/>

Postupanje Općine Stankovci kao osnivača detaljnije definiraju:

- Zakon o trgovačkim društvima („Narodne novine“, broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru („Narodne novine“, broj 78/15, 102/19),
- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23),
- Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Stankovci

- Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Stankovci.

Dugoročna očekivanja od trgovačkih društava kojima je Općina Stankovci osnivač utvrđivat će se kroz plan upravljanja, uzimajući u obzir ključne razvojne i financijske pokazatelje te strateške ciljeve pojedinog društva i Općine u cjelini. Takav pristup omogućuje usklađeno i održivo upravljanje, usmjereno na jačanje poslovne učinkovitosti, povećanje vrijednosti imovine te ostvarivanje šireg društveno-gospodarskog učinka.

Pri definiranju tih očekivanja osobito će se uvažavati strategije poslovanja i razvoja trgovačkih društava, njihova kapitalna struktura te sposobnost prilagodbe tržišnim uvjetima. Također će se analizirati dostupnost i uvjeti pristupa različitim izvorima financiranja, uključujući vlastite prihode, kreditna sredstva i mogućnosti sufinanciranja iz nacionalnih i europskih fondova.

Posebna pozornost posvetit će se već realiziranim ulaganjima, kao i planiranim investicijskim projektima, uz procjenu njihove opravdanosti, održivosti i doprinosa lokalnom razvoju. Na taj način osigurat će se donošenje informiranih odluka koje podupiru dugoročnu stabilnost i razvoj trgovačkih društava, ali i ukupni napredak Općine Stankovci.

5.2. Analiza upravljanja nekretninama

Sukladno odredbama članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), ovlasti raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Stankovci raspodijeljene su prema vrijednosnom kriteriju. Tako o raspolaganju nekretninama čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj proračunskoj godini odlučuje Općinsko vijeće, dok o nekretninama niže vrijednosti odlučuje općinski načelnik. Ovakva podjela nadležnosti osigurava učinkovitost u donošenju odluka uz istodobno očuvanje razine kontrole i odgovornosti u upravljanju javnom imovinom.

Upravljanje i raspolaganje nekretninama provodi se u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim propisima, uz primjenu načela zakonitosti, ekonomičnosti, svrhovitosti i transparentnosti. Cilj je osigurati optimalno korištenje nekretnina u vlasništvu Općine, vodeći računa o dugoročnim interesima lokalne zajednice te postizanju što boljih gospodarskih i društvenih učinaka.

Imovinu Općine Stankovci čine sve pokretne i nepokretne stvari, kao i imovinska prava koja joj pripadaju. Upravljanje tom imovinom podrazumijeva kontinuirano praćenje stanja, vrijednosti i namjene pojedinih oblika imovine, kao i planiranje njihovog daljnjeg razvoja i korištenja.

Način, uvjeti i postupci gospodarenja imovinom detaljnije se uređuju posebnim općim aktima Općine, kojima se definiraju kriteriji i procedure za raspolaganje nekretninama i pokretninama. U tom smislu, raspolaganje imovinom obuhvaća niz aktivnosti, uključujući stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina, prodaju, davanje u zakup ili najam, osnivanje prava građenja te uspostavu prava služnosti, sve u cilju racionalnog i učinkovitog upravljanja imovinskim resursima.

Poseban naglasak stavlja se na planiranje i provedbu aktivnosti koje povećavaju vrijednost i funkcionalnost nekretnina, kao i na njihovo stavljanje u funkciju gospodarskog razvoja. Pri tome

se vodi računa o usklađenosti s prostorno-planskom dokumentacijom, razvojnim strategijama te potrebama lokalnog stanovništva i poduzetničkog sektora.

Radi osiguranja transparentnosti i učinkovitosti upravljanja, Općina Stankovci uspostavlja i kontinuirano unaprjeđuje Evidenciju imovine, koja omogućuje cjelovit uvid u sve oblike imovine u njezinom vlasništvu. Evidencija se vodi u skladu s relevantnim propisima, uključujući Uredbu o središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, broj 03/20), te predstavlja ključan alat za planiranje, donošenje odluka i izvještavanje o upravljanju imovinom.

5.2.1. 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, 123/24), poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine Stankovci daju se u zakup putem javnog natječaja i to prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Općina Stankovci trenutno ima u vlasništvu poslovni prostor koji je u zakupu (dugoročnom zakupu), a isti se navodi u nastavku.

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

Red. br.	Naziv/opis jedinice imovine (poslovnog prostora)	Adresa	Površina (m ²)
1.	Poslovni prostor	Stankovci 230, 23422, Stankovci, kat.čest.zem. 299, k.o. Stankovci	90,00 m ²

Izvor: JUO Općine Stankovci

Strategijom i Planom upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Stankovci potrebno je jasno definirati mjere usmjerene na povećanje stupnja iskorištenosti poslovnih prostora, s ciljem njihovog stavljanja u punu funkciju gospodarskog i društvenog razvoja. U tom kontekstu, naglasak se stavlja na aktivno upravljanje raspoloživim kapacitetima, smanjenje udjela neiskorištenih ili nedovoljno iskorištenih prostora te poticanje njihovog korištenja kroz različite modele, poput zakupa, privremenog korištenja ili stavljanja u funkciju javnih potreba.

Provedbom navedenih aktivnosti nužno je osigurati visoku razinu racionalnosti u upravljanju, osobito u pogledu kontrole i optimizacije troškova. Istodobno, kroz pažljivo planiranje tekućeg održavanja i investicijskih ulaganja od strane korisnika i vlasnika, potrebno je osigurati dugoročno očuvanje, ali i povećanje vrijednosti nekretnina. Takav pristup podrazumijeva uspostavu jasnih obveza korisnika prostora, redovito praćenje stanja nekretnina te pravovremeno poduzimanje potrebnih mjera.

Održavanje poslovnih prostora predstavlja važan segment upravljanja nekretninama, budući da izravno utječe na njihovu funkcionalnost, sigurnost i tržišnu vrijednost. Pod tekućim održavanjem

podrazumijevaju se redovite aktivnosti koje osiguravaju uredno i nesmetano korištenje prostora. Sustavno provođenje odgovarajućeg održavanja doprinosi očuvanju tehničke ispravnosti i sigurnosti objekata, smanjenju većih troškova izvanrednih popravaka te stvaranju kvalitetnih uvjeta za korisnike prostora. Dugoročno, takav model upravljanja omogućuje održivo gospodarenje imovinom i povećanje njezine ukupne vrijednosti.

5.2.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem

Građevinsko zemljište, sukladno Zakonu o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23), obuhvaća zemljište unutar granica građevinskog područja, kao i zemljište izvan tog područja koje čini građevnu česticu na kojoj je već izgrađena građevina. Riječ je o izgrađenim i neizgrađenim površinama koje su prostorno-planskom dokumentacijom Općine Stankovci određene za izgradnju, uređenje ili druge oblike korištenja, te kao takve predstavljaju ključan resurs za prostorni razvoj i realizaciju investicijskih projekata.

Poljoprivredno zemljište, prema Zakonu o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19, 57/22, 136/25), obuhvaća površine koje su u katastarskim evidencijama evidentirane kao oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i sve druge površine koje se mogu privesti poljoprivrednoj proizvodnji. Upravljanje ovim zemljištem podrazumijeva obvezu njegovog održavanja u stanju pogodnom za poljoprivrednu djelatnost, što uključuje sprječavanje zapuštanja, zarastanja u korov i višegodišnje raslinje, kao i očuvanje njegove proizvodne sposobnosti i plodnosti.

U strukturi nekretnina u vlasništvu Općine Stankovci značajan udio čine upravo građevinska i poljoprivredna zemljišta, koja predstavljaju važan razvojni potencijal. Njihovo plansko i učinkovito korištenje može značajno doprinijeti privlačenju ulaganja, razvoju poduzetništva, unapređenju poljoprivredne proizvodnje te ukupnom gospodarskom rastu Općine.

S ciljem unaprjeđenja upravljanja i raspolaganja zemljištem, nužno je provoditi mjere njegovog aktiviranja i stavljanja u funkciju. To uključuje različite oblike raspolaganja, poput prodaje zemljišta, osnivanja prava građenja i prava služnosti, rješavanja imovinsko-pravnih odnosa (uključujući razvrgnuće suvlasničkih zajednica), kao i mogućnost zasnivanja založnog prava kada je to opravdano. Također, zemljište se može davati u zakup ili na korištenje, osobito u slučajevima kada takav model pridonosi učinkovitijem gospodarenju i ostvarivanju javnog interesa.

Nekretnine u vlasništvu Općine Stankovci u pravilu se prodaju putem javnog natječaja, najčešće metodom javnog prikupljanja ponuda u zatvorenim omotnicama, čime se osigurava transparentnost i jednak pristup svim zainteresiranim sudionicima. Iznimno, raspolaganje se može provesti neposrednom pogodbom, ali isključivo u slučajevima propisanim zakonom i općim aktima Općine.

Nekretnine u vlasništvu Općine Stankovci, 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,
- Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, ako je to u interesu općeg gospodarskog i socijalnog napretka Općine pri čemu se smatra da su nekretnine u interesu i s ciljem općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana u slučajevima kad se radi o nekretninama za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukture, komunalnih objekata i drugih sličnih projekata,
- Ako se radi o nekretnini za koju se realizira investicijski projekt proglašen od strateške važnosti za Općinu Stankovci te Zadarsku županiju
- u drugim slučajevima kada je to propisano zakonom.

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

- da je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
- da se time bitno ne ograničava korištenje nekretnine u vlasništvu Općine poslužne nekretnine,
- da se aktom o osnivanju služnosti Općine odredi isplata naknade.

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, Statutu Općine te Odluci o upravljanju imovinom u vlasništvu Općine Stankovci.

5.2.2.1. Poduzetničke zone

Od 2001. godine Republika Hrvatska putem nadležnih ministarstava kontinuirano provodi programe usmjerene na poticanje razvoja malog i srednjeg poduzetništva, kao jednog od ključnih nositelja gospodarskog rasta i zapošljavanja. Dodatni institucionalni okvir uspostavljen je

donošenjem Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture („Narodne novine“, broj 93/13, 114/13, 41/14, 57/18, 138/21), kojim su definirani uvjeti za razvoj i unapređenje poduzetničkih zona, potpornih institucija i drugih oblika infrastrukture namijenjene poduzetnicima.

Programom razvoja poduzetničkih zona postavljeni su temeljni ciljevi koji uključuju planiranje i razvoj poduzetničkih zona u blizini većih naselja, s naglaskom na proizvodne djelatnosti kao generator dugoročnog i održivog razvoja. Poduzetničke zone trebaju omogućiti brzu i učinkovitu realizaciju investicija, odnosno osnivanje i izgradnju proizvodnih pogona u što kraćem roku, uz osiguranu komunalnu i prometnu infrastrukturu.

Sastavni dio suvremeno organizirane poduzetničke zone je i razvoj pratećih sadržaja, poput edukacijskih i savjetodavnih centara, koji poduzetnicima pružaju stručnu podršku u području financiranja, upravljanja poslovanjem, razvoja proizvodnje i primjene novih tehnologija. Poseban naglasak stavlja se na ravnomjeran teritorijalni razvoj poduzetničkih zona, s ciljem smanjenja regionalnih razlika i podizanja ukupnog standarda u svim dijelovima Republike Hrvatske.

U kontekstu Općine Stankovci, osnivanje i razvoj poduzetničkih zona predstavlja važan strateški alat za poticanje lokalnog gospodarskog razvoja. Cilj je stvaranje poticajnog okruženja za privlačenje investicija, povećanje broja gospodarskih subjekata te unapređenje njihovih poslovnih rezultata. Time se nastoji povećati konkurentnost lokalnog gospodarstva, otvoriti nova radna mjesta, potaknuti diversifikacija gospodarskih aktivnosti te povećati udio proizvodnje u ukupnoj gospodarskoj strukturi Općine.

Dugoročno gledano, razvoj poduzetničkih zona treba doprinijeti održivom razvoju Općine Stankovci kroz bolje korištenje prostornih resursa, jačanje poduzetničke klime i stvaranje stabilnih temelja za gospodarski rast i društveni napredak lokalne zajednice.

Poslovna zona Novi Stankovci nalazi se na području Općine Stankovci uz raskrižje državne ceste D27 (Šibenik – Benkovac) sa županijskom cestom Ž6084 (Pirovac – Čista Mala) te cca 5 km od čvora Pirovac auto ceste Split - Zagreb. Radi se o poduzetničkoj zoni veličine 900.000 m². Namjena zemljišta je proizvodno-uslužna dok dopušteni koeficijent izgradnje iznosi 0,45 a koeficijent iskoristivosti 1,0. Poslovna zona je većim dijelom komunalno opremljena. Svi detaljni podatci o uvjetima građenja dostupni su u Urbanističkom planu uređenja proizvodne zone Novi Stankovci (UPU 47).

5.2.2.2. *Poljoprivredno zemljište*

Upravljanje i raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u Republici Hrvatskoj, pa tako i na području Općine Stankovci, suočeno je s nizom strukturnih izazova koji ograničavaju njegovu punu gospodarsku iskoristivost. Među najznačajnijim problemima ističu se neriješeni imovinsko-pravni odnosi, izražena usitnjenost zemljišnih čestica, mala prosječna veličina parcela te njihova prostorna raspršenost. Takve okolnosti otežavaju učinkovitu organizaciju poljoprivredne proizvodnje, povećavaju troškove obrade i smanjuju konkurentnost poljoprivrednih gospodarstava, a ujedno onemogućuju sustavno i plansko upravljanje ovim vrijednim resursom.

Jedan od ključnih instrumenata za prevladavanje navedenih problema jest provedba mjera okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta. Cilj takvih mjera je povećanje prosječne veličine posjeda, smanjenje broja katastarskih čestica te stvaranje zaokruženih i funkcionalnih poljoprivrednih cjelina, osobito u okviru obiteljskih poljoprivrednih gospodarstava. Time se stvaraju preduvjeti za modernizaciju proizvodnje, učinkovitije korištenje mehanizacije te povećanje ukupne produktivnosti.

Normativni okvir za upravljanje poljoprivrednim zemljištem uređen je Zakonom o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22), kojim se detaljno reguliraju pitanja zaštite, korištenja i održavanja zemljišta, promjene njegove namjene, kao i raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske te upravljanje Zemljišnim fondom. Zakonom je propisana i obveza jedinica lokalne samouprave da donesu program korištenja sredstava ostvarenih od raspolaganja poljoprivrednim zemljištem, pri čemu se ta sredstva moraju namjenski koristiti za okrupnjavanje, navodnjavanje, privođenje zemljišta poljoprivrednoj funkciji te povećanje njegove vrijednosti. Također, jedinice lokalne samouprave dužne su nadležnom ministarstvu dostavljati godišnja izvješća o provedbi navedenih programa.

Raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske moguće je isključivo nakon donošenja odgovarajućeg programa na koji je pribavljena suglasnost nadležnog ministarstva. Pri tome je nužno voditi računa o statusu zemljišta u kontekstu eventualnih zahtjeva za povrat oduzete imovine, sukladno posebnim propisima, budući da se raspolaganje može provoditi samo nad zemljištem za koje su riješeni svi imovinsko-pravni odnosi.

Provedbom zakonskih mjera i strateških aktivnosti očekuje se uspostava učinkovitijeg i transparentnijeg sustava upravljanja poljoprivrednim zemljištem. To uključuje uvođenje veće discipline u postupcima prenamjene zemljišta, razvoj stabilnih i dugoročno održivih poljoprivrednih gospodarstava, unaprjeđenje informacijskih sustava za evidenciju i praćenje zemljišta te ubrzavanje postupaka raspolaganja državnim zemljištem. Poseban naglasak stavlja se na aktiviranje zapuštenih i neiskorištenih površina, povećanje obradivih površina te jačanje ukupne poljoprivredne proizvodnje.

Na razini Općine Stankovci, poljoprivredno zemljište predstavlja važan razvojni resurs, osobito u kontekstu tradicionalnih djelatnosti i potencijala za daljnji razvoj ruralnog prostora. Sustavno upravljanje ovim segmentom imovine podrazumijeva ažurno vođenje evidencija, praćenje stanja na terenu te provedbu mjera usmjerenih na njegovo učinkovito korištenje i očuvanje.

Svi oblici imovine u vlasništvu Općine Stankovci, uključujući i poljoprivredno zemljište, evidentiraju se u službenoj Evidenciji imovine, koja predstavlja temelj za transparentno upravljanje, planiranje i donošenje odluka u funkciji održivog razvoja lokalne zajednice.

5.2.3. Analiza nekretnina namijenjenih prodaji i neprocijenjenih nekretnina

Temeljni cilj Strategije upravljanja nekretninama Općine Stankovci jest uspostaviti dugoročno održiv, učinkovit i transparentan sustav upravljanja imovinom koji će biti u funkciji gospodarskog razvoja i podizanja kvalitete života lokalne zajednice. U tom kontekstu, nekretnine koje su nužne za obavljanje javnih funkcija i izvršavanje zakonom propisanih nadležnosti Općine aktivno se

koriste i razvijaju kako bi doprinijele učinkovitijem i ekonomičnijem radu Općine. S druge strane, nekretnine koje nisu neposredno potrebne za redovno funkcioniranje Općine stavljaju se u funkciju putem tržišnih mehanizama – davanjem u zakup ili najam, odnosno prodajom kroz transparentne postupke javnog natječaja.

Općina Stankovci upravlja svojom imovinom po načelu dobrog gospodara, što podrazumijeva odgovorno, plansko i stručno upravljanje svim oblicima nekretnina. Poseban naglasak stavlja se na uspostavu i kontinuirano ažuriranje jedinstvene i sveobuhvatne evidencije nekretnina, koja obuhvaća podatke o vlasništvu, pravnom statusu, namjeni, stupnju iskorištenosti te procijenjenoj tržišnoj vrijednosti. Takva evidencija predstavlja ključni alat za donošenje kvalitetnih i informiranih odluka o upravljanju, održavanju i raspolaganju imovinom.

Raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Stankovci provodi se u pravilu putem javnog natječaja, čime se osigurava transparentnost postupka i ravnopravnost svih zainteresiranih sudionika. Natječaj se objavljuje kao javni poziv za dostavu ponuda uz jasno definirane uvjete, kriterije i početnu cijenu koja odgovara utvrđenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine. Odluku o raspisivanju natječaja, kao i o uvjetima prodaje i početnoj cijeni, donosi općinski načelnik ili Općinsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine i sukladno važećim propisima.

Postupak provedbe javnog natječaja povjerava se nadležnom povjerenstvu, koje osigurava zakonitost, nepristranost i učinkovitost postupka. Obavijest o raspisivanju natječaja objavljuje se na službenim mrežnim stranicama Općine Stankovci, na oglasnoj ploči te, prema potrebi, u tiskanim medijima, kako bi informacije bile dostupne što širem krugu potencijalnih ulagatelja.

U svim postupcima raspolaganja nekretninama vodi se računa o postizanju maksimalne ekonomske opravdanosti i racionalnog upravljanja javnim resursima. Istodobno, kontinuiranim planiranjem održavanja i ulaganja nastoji se očuvati i povećati vrijednost nekretnina kroz dulje vremensko razdoblje. Cilj Općine Stankovci je uspostava modernog i učinkovitog sustava upravljanja imovinom, utemeljenog na načelima transparentnosti, odgovornosti i usklađenosti s dobrim europskim praksama.

Procjena vrijednosti nekretnina provodi se u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15), kojim su propisane metode i postupci utvrđivanja tržišne vrijednosti. Procjene izrađuju isključivo ovlaštene osobe – stalni sudski vještaci i procjenitelji, na temelju stručnih analiza i dostupnih tržišnih podataka.

Općina Stankovci provodi procjenu vrijednosti nekretnina prema potrebi, a osobito prije donošenja odluka o njihovom davanju u zakup, najam ili prodaju. U tu svrhu angažiraju se ovlaštene sudski vještaci temeljem okvirnih ili pojedinačnih ugovora, a procjembeni elaborati izrađuju se u skladu s važećim zakonodavnim okvirom i stručnim standardima. Na temelju tako utvrđene tržišne vrijednosti određuje se početna cijena nekretnine u postupku raspolaganja.

Pri određivanju tržišne vrijednosti primjenjuju se relevantni propisi i metodologije koje uređuju procjenu vrijednosti nekretnina, kao i utvrđivanje naknada za osnivanje prava građenja i služnosti. U početnu cijenu uključuju se svi povezani troškovi, uključujući troškove procjene te eventualne troškove formiranja građevinske čestice, ukoliko je to potrebno za realizaciju raspolaganja.

Kroz ovakav sustav upravljanja Općina Stankovci nastoji osigurati optimalno korištenje svojih nekretnina, povećanje njihove vrijednosti te stvaranje preduvjeta za nove investicije i održivi razvoj lokalne zajednice.

Tablica 4. Nekretnine u vlasništvu Općine Stankovci koje su spremne za procjenu i prodaju

Red. br.	Br. čestice	Površina (m ²)	Opis
1.	97/31k.o. Velim	6.918 m ²	Planira se prodaja neizgrađenog građevinskog zemljišta u Poslovnoj zoni „Novi Stankovci“
2.	97/31k.o. Velim	33.664 m ²	

Izvor: JUO Općine Stankovci

5.2.4. Analiza rješavanja imovinsko-pravnih odnosa

U okviru Strategije upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Stankovci, posebno važan segment odnosi se na uređivanje imovinsko-pravnih odnosa s Republikom Hrvatskom te na aktivno uključivanje u postupke stjecanja, upravljanja i korištenja nekretnina koje su od značaja za razvoj lokalne zajednice.

Sukladno članku 61. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23), nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske, a koje su na dan 1. siječnja 2017. godine bile u uporabi škola, domova zdravlja, bolnica i drugih javnih ustanova čiji su osnivači jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, mogu se prenijeti u vlasništvo tih jedinica ili ustanova koje ih stvarno koriste. To se posebno odnosi na nekretnine koje služe javnim i društvenim funkcijama, kao što su groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, uređena parkirališta, dječja igrališta, sportske građevine, društveni i vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice te javne stube.

Na temelju uredno podnesenih zahtjeva, nadležno Ministarstvo izdaje isprave podobne za upis prava vlasništva, čime se omogućuje provedba upisa u zemljišne knjige. U tom procesu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, uključujući Općinu Stankovci, dužne su provesti sve potrebne pripremne i provedbene radnje, uključujući i formiranje građevinskih čestica, kako bi se osigurao pravno uredan upis vlasništva nad predmetnim nekretninama.

Dodatno, Zakonom o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“, broj 80/11, 144/21) uređuju se odnosi vezani uz stjecanje prava vlasništva, služnosti i prava građenja na zemljištima u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu. Posebno je značajno da se za projekte izgradnje infrastrukturnih građevina može osigurati oslobođenje od plaćanja naknada, čime se potiče brža i učinkovitija realizacija javnih infrastrukturnih projekata.

Nadalje, prema odredbama Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23), u slučajevima kada je to opravdano razlozima gospodarskog razvoja, socijalne dobrobiti građana te uravnoteženog demografskog i regionalnog

razvoja, neizgrađeno građevinsko zemljište, građevine te zemljišta nužna za njihovu redovitu uporabu, kao i stanovi i poslovni prostori, mogu se raspolagati i bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te javnih ustanova.

O zahtjevima za raspolaganje nekretninama odlučuju nadležna tijela – županije, ministri te Vlada Republike Hrvatske, ovisno o vrsti i vrijednosti nekretnine, u skladu s člankom 13. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Time se osigurava višerazinska kontrola i usklađenost s nacionalnim razvojnim politikama.

U provedbi postupaka raspolaganja nekretninama utvrđena je i jasna nadležnost tijela lokalne samouprave. Načelnik je ovlašten donositi odluke o pokretanju i provedbi postupaka raspolaganja nekretninama čija je procijenjena vrijednost do 130.000,00 eura, dok za nekretnine veće vrijednosti, do 1.000.000,00 eura, odluke donosi Općinsko vijeće. Ova podjela nadležnosti osigurava učinkovitost, ali i dodatnu razinu kontrole kod upravljanja vrijednijom imovinom.

Uredbom o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 95/18) propisano je da se nekretnine mogu darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te javnim ustanovama, kada je to u funkciji ostvarivanja javnog interesa. Darovanje je osobito usmjereno na realizaciju razvojnih projekata, uključujući izgradnju poduzetničke infrastrukture, javnih i društvenih objekata, infrastrukturnih sustava te projekata koji doprinose demografskoj obnovi i podizanju kvalitete života stanovništva.

U tom smislu, darovanje i raspolaganje nekretninama posebno se odnosi na projekte izgradnje škola, dječjih vrtića, zdravstvenih ustanova, socijalnih i kulturnih objekata, sportskih sadržaja, groblja te drugih javnih sadržaja od općeg interesa. Također, obuhvaća programe stambenog zbrinjavanja, društveno poticane stanogradnje, integracije osoba s invaliditetom, gospodarenja otpadom te mjere demografske obnove i potpore nacionalnim manjinama.

Jedinice lokalne samouprave, uključujući Općinu Stankovci, u takvim postupcima dužne su provesti sve potrebne pripremne i provedbene radnje, uključujući geodetske i imovinsko-pravne postupke te formiranje građevinskih čestica, pri čemu sve troškove snose same jedinice lokalne samouprave. U razdoblju obuhvaćenom ovom Strategijom, Općina Stankovci planira intenzivno provoditi aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa te aktivno sudjelovati u postupcima stjecanja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, osobito kroz institute darovanja i prijenosa vlasništva.

Cilj tih aktivnosti jest stvaranje stabilne imovinske osnove za provedbu razvojnih, infrastrukturnih i društveno važnih projekata od interesa za lokalnu zajednicu, čime se izravno doprinosi održivom razvoju i podizanju standarda života stanovnika Općine Stankovci. Općina Stankovci planira zatražiti darovanje nekretnina, odnosno planira se postupak darovanja nekretnina koji je već upućen vezano uz darovanje nekretnina za stambenu zonu „Brdine“ u naselju Banjevci.

5.3. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom

Komunalna infrastruktura predstavlja jedan od najvažnijih segmenata javne imovine jedinica lokalne samouprave, budući da izravno utječe na kvalitetu života građana, stupanj razvijenosti

naselja te ukupnu funkcionalnost prostora. Njezino planiranje, izgradnja, održavanje i razvoj čine temeljnu zadaću jedinica lokalne samouprave u cilju osiguravanja dugoročno održivog i uravnoteženog prostornog razvoja.

Sukladno članku 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 68/18, 110/18, 32/20, 145/24), komunalnu infrastrukturu čine sljedeće skupine građevina i uređaja:

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.

Ovi infrastrukturni sustavi predstavljaju osnovu svakodnevnog funkcioniranja lokalne zajednice te imaju izravni utjecaj na sigurnost prometa, komunalni standard, uređenost naselja i dostupnost javnih usluga. Njihovo upravljanje zahtijeva kontinuirano planiranje, ulaganje i održavanje, kako bi se osigurala njihova dugotrajna funkcionalnost i usklađenost s razvojnim potrebama Općine.

Pored zakonom definiranih kategorija, predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može odlukom utvrditi i druge objekte i uređaje kao komunalnu infrastrukturu, ukoliko oni služe obavljanju komunalnih djelatnosti ili imaju javnu namjenu. Time se omogućuje fleksibilnost u prilagodbi lokalnim potrebama i specifičnostima prostora, uz istodobno jačanje učinkovitosti komunalnog sustava.

Upravljanje komunalnom infrastrukturom usko je povezano s upravljanjem ostalom imovinom Općine Stankovci, budući da se često radi o međusobno povezanom sustavu nekretnina, zemljišta i građevina koje zajedno čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu. U tom smislu, komunalna infrastruktura predstavlja strateški resurs koji zahtijeva planski pristup u svim fazama – od identifikacije potreba, preko projektiranja i izgradnje, do redovitog održavanja i modernizacije.

Programi održavanja i gradnje komunalne infrastrukture na području Općine Stankovci donose se u skladu s raspoloživim proračunskim sredstvima te predvidivim izvorima financiranja, uključujući vlastite prihode, komunalne naknade, pomoći i sufinanciranja iz nacionalnih i europskih fondova. Tim programima detaljno se utvrđuju vrste i opseg radova, prioriteti ulaganja te dinamika realizacije pojedinih projekata.

Poseban naglasak stavlja se na ravnomjeran razvoj svih naselja unutar Općine, kako bi se osigurao ujednačen komunalni standard i spriječile razlike u dostupnosti osnovne infrastrukture. U tom smislu, prioritet se daje projektima koji doprinose sigurnosti građana, poboljšanju prometne povezanosti, energetske učinkovitosti te zaštiti okoliša.

U okviru Strategije upravljanja nekretninama, komunalna infrastruktura promatra se kao dugoročno strateška imovina koja ne samo da ima funkcionalnu vrijednost, već i značajan utjecaj na gospodarski razvoj, privlačenje investicija te demografsku održivost Općine Stankovci. Sustavno ulaganje u njezino unapređenje predstavlja jedan od ključnih preduvjeta za podizanje ukupne kvalitete života i stvaranje poticajnog okruženja za stanovnike i gospodarstvo.

5.3.1. *Nerazvrstane ceste*

U okviru Strategije upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Stankovci, nerazvrstane ceste čine najveću kategoriju komunalne infrastrukture i temeljnu komponentu prometne mreže koja osigurava povezanost naselja, pristup objektima te svakodnevnu mobilnost stanovništva i gospodarskih subjekata. Njihovo upravljanje i održavanje ima izravan utjecaj na sigurnost prometa, dostupnost usluga te ukupni razvojni potencijal područja Općine.

Sukladno Zakonu o cestama („Narodne novine“, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23, 133/23), nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima i dostupne su svim korisnicima pod jednakim uvjetima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu istog Zakona. U tu skupinu osobito spadaju:

- ceste koje povezuju naselja,
- ceste koje povezuju različite dijelove unutar naselja,
- pristupne ceste do stambenih, poslovnih, gospodarskih i drugih građevina,
- te ostale prometne površine koje služe lokalnoj prometnoj funkciji unutar naselja i ruralnog prostora.

Nerazvrstane ceste na području Općine Stankovci imaju status javnog dobra u općoj uporabi i nalaze se u isključivom vlasništvu Općine. Kao takve, one su izuzete iz redovnog pravnog prometa te se ne mogu otuđivati niti biti predmetom stjecanja prava vlasništva od strane trećih osoba. Ovakav pravni režim osigurava njihovu trajnu javnu funkciju i dostupnost svim korisnicima.

Na nerazvrstanim cestama mogu se iznimno osnivati određena stvarna prava, i to prvenstveno pravo služnosti i pravo građenja, ali isključivo u slučajevima kada je to nužno za izgradnju infrastrukturnih ili drugih građevina, te pod uvjetom da se time ne narušava sigurnost prometa, ne ometa održavanje ceste niti njezina osnovna funkcija. Odluke o osnivanju takvih prava donose nadležna tijela Općine Stankovci u skladu s važećim propisima i interesom javne uporabe.

Dio nerazvrstane ceste koji je namijenjen pješacima, kao što su nogostupi i slične površine, može se, u iznimnim slučajevima, dati u zakup radi postavljanja privremenih objekata, urbanih sadržaja, reklamnih ili oglasnih površina, ali isključivo pod uvjetom da se time ne ugrožava sigurnost kretanja pješaka, ne ometa promet te se ne narušava osnovna funkcija nerazvrstane ceste. Takvo raspolaganje provodi se sukladno općim aktima Općine koji uređuju korištenje javnih površina i drugih nekretnina u njezinom vlasništvu.

Posebno se naglašava da nekretnine koje su stečene izvlaštenjem, pravnim poslom ili na drugi način i koje su prostornim planovima, odnosno lokacijskim dozvolama, predviđene za izgradnju nerazvrstanih cesta, imaju poseban status zaštite. Takve nekretnine ne mogu se otuđivati niti

mijenjati svoju namjenu, već su trajno rezervirane za realizaciju prometne infrastrukture od javnog interesa.

U okviru Strategije upravljanja nekretninama Općine Stankovci, nerazvrstane ceste promatraju se kao strateška imovina koja zahtijeva kontinuirano planiranje, ulaganje i održavanje. Poseban naglasak stavlja se na njihovu modernizaciju, poboljšanje prometne sigurnosti, povezivanje rubnih i ruralnih dijelova Općine te unaprjeđenje pristupa gospodarskim zonama, javnim ustanovama i stambenim područjima.

Također, upravljanje nerazvrstanim cestama uključuje i sustavno evidentiranje njihove duljine, stanja i pravnog statusa, planiranje investicijskih ciklusa te korištenje dostupnih izvora financiranja, uključujući nacionalne i europske fondove. Cilj je uspostaviti funkcionalnu, sigurnu i dugoročno održivu prometnu mrežu koja će pratiti potrebe stanovništva i gospodarstva te doprinijeti ravnomjernom razvoju cijelog područja Općine Stankovci.

Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Općine Stankovci (KLASA: 021-05/10-01/14, URBROJ: 2198-30-10-2 od 9. studenoga 2010. godine), uređuje se upravljanje, održavanje, građenje, rekonstrukcija i održavanje nerazvrstanih cesta na području Općine Stankovci, pravni status, kontrola i nadzor nad izvođenjem radova na njima, te mjere za njihovu zaštitu.

U kontekstu pravnog razgraničenja, nerazvrstanom cestom ne smatraju se kolni i pješački prilazi koji služe isključivo pojedinačnim objektima te su izgrađeni od strane vlasnika na njihovom zemljištu ili na tuđem zemljištu temeljem stečenog stvarnog prava, poput služnosti puta (upisane u zemljišne knjige, stečene dosjelošću ili ugovorom), odnosno temeljem građevinske dozvole izdane na ime investitora. Takve površine ne ulaze u režim javne komunalne infrastrukture, već zadržavaju privatnopravni karakter.

Poslove održavanja nerazvrstanih cesta obavlja Komunalno trgovačko društvo Kotarac Stankovci d.o.o. dok asfaltiranje i modernizacija nerazvrstanih cesta te ostalo značajnije investicijsko održavanje može biti povjerenavnoj odnosno fizičkoj osobi u skladu s Odlukom o komunalnim djelatnostima na području Općine Stankovci („Službeni glasnik Općine Stankovci“, broj 4/21).

Posebna obveza vlasnika komunalnih i drugih instalacija ugrađenih u cestovnu infrastrukturu, poput revizijskih okana i pripadajućih poklopaca, jest njihovo redovito održavanje i osiguravanje tehničke ispravnosti. Vlasnici tih instalacija ujedno snose i odgovornost za svu eventualnu štetu koja može nastati uslijed neispravnosti ili neodržavanja, čime se osigurava jasna podjela odgovornosti i zaštita javne infrastrukture.

Opseg i razina održavanja nerazvrstanih cesta utvrđuju se Programom održavanja komunalne infrastrukture koji donosi Općinsko vijeće Općine Stankovci. Program se izrađuje na temelju stvarnih potreba na terenu, tehničkog stanja infrastrukture te raspoloživih proračunskih sredstava, a njegov osnovni cilj je osigurati trajan, siguran i nesmetan promet bez ugrožavanja ljudi i imovine. Redovito održavanje nerazvrstanih cesta obuhvaća skup kontinuiranih mjera i radova koji se provode tijekom cijele godine. To uključuje sanaciju oštećenja kolnika, održavanje bankina i

odvodnih sustava, čišćenje prometnih površina, održavanje prometne signalizacije te druge radove nužne za očuvanje funkcionalnosti i sigurnosti prometne mreže.

Građenje i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta provodi se u skladu s Programom građenja komunalne infrastrukture Općine Stankovci, koji donosi Općinsko vijeće. Ovi zahvati temelje se na tehničkoj dokumentaciji, važećim propisima o gradnji te prostorno-planskoj dokumentaciji definirano člankom 68. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 68/18, 110/18, 32/20, 145/24). Ovime se osigurava usklađen i planski razvoj prometne infrastrukture. Posebna pažnja posvećuje se usklađenosti s dugoročnim razvojnim ciljevima Općine, uključujući bolju prometnu povezanost naselja, razvoj gospodarskih zona te sigurnost svih sudionika u prometu.

U svrhu učinkovitog upravljanja, Općina Stankovci vodi jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama na svom području. Ta baza predstavlja sastavni dio Evidencije komunalne infrastrukture i predstavlja ključni alat za planiranje, praćenje stanja, održavanje i donošenje odluka vezanih uz razvoj cestovne infrastrukture. Sustavno vođenje podataka omogućuje bolju kontrolu imovine, transparentnije upravljanje te učinkovitije planiranje investicija u budućnosti.

U okviru Strategije upravljanja nekretninama, nerazvrstane ceste se promatraju kao strateška javna imovina koja zahtijeva kontinuirana ulaganja, modernizaciju i sustavno upravljanje, s ciljem podizanja razine komunalnog standarda, jačanja prometne sigurnosti i osiguravanja ravnomjernog razvoja svih dijelova Općine Stankovci.

Tablica 5. Popis nerazvrstanih ceste na području Općine Stankovci

R.B.	NAZIV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	BROJ ZEMLJIŠNO KNJIŽNE ČESTICE	BROJ KATASTARSKE ČESTICE	KATASTARSKA OPĆINA	VLASNIK KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	UPRAVITELJ KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
1.	Put	1826	1826	Banjevci	Republika Hrvatska; Općina Stankovci	OPĆINA STANKOVCI
2.	Put	1838	1838	Banjevci	Republika Hrvatska; Općina Stankovci	OPĆINA STANKOVCI
3.	Put	1843	1843	Banjevci	Republika Hrvatska; Općina Stankovci	OPĆINA STANKOVCI
4.	Put	1844	1844	Banjevci	Republika Hrvatska; Općina Stankovci	OPĆINA STANKOVCI
5.	Put	1845	1845	Banjevci	Republika Hrvatska; Općina Stankovci	OPĆINA STANKOVCI
6.	Put Bile vlake	1513	1513	Stankovci	Republika Hrvatska; Općina Stankovci	OPĆINA STANKOVCI
7.	Put	67/2	67/2	Stankovci	Ima 63 suvlasnika	
8.	Put Podvornica	157	157	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE STANKOVCI
ZA RAZDOBLJE 2026.-2035. GODINE

9.	Put	298/1	298/1	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
10.	Put	387/21	387/21	Stankovci	Ima više suvlasnika	OPĆINA STANKOVCI
11.	Put	390	390	Stankovci	Ima više suvlasnika	OPĆINA STANKOVCI
12.	Put u Crljenik	980	980	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
13.	Put	1506/2	1506/2	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
14.	Put	1506/3	1506/3	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
15.	Put Bile vlake	1507	1507	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
16.	Put Bile vlake	1508	1508	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
17.	Put Bile vlake	1509	1509	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
18.	Put Bile vlake	1510/1	1510/1	Stankovci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
19.	Put	1510/2	1510/2	Stankovci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
20.	Put Bile vlake	1511/1	1511/1	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
21.	Put	1512/1	1512/1	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
22.	Put	1512/2	1512/2	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE STANKOVCI
ZA RAZDOBLJE 2026.-2035. GODINE

23.	Put Bile vlake	1515	1515	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
24.	Put	1516/1	1516/1	Stankovci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
25.	Put	1516/3	1516/3	Stankovci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
26.	Put Bile vlake	1517/1	1517/1	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
27.	Put Bile vlake	1517/2	1517/2	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
28.	Put Bile vlake	1518	1518	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
29.	Put Bile vlake	1519	1519	Stankovci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
30.	Put Bile vlake	1520	1520	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
31.	Put Bile vlake	1521	1521	Stankovci	Republika Hrvatska	
32.	Put Bile vlake	1522	1522	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
33.	Put Nile vlake	1523	1523	Stankovci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
34.	Put Bile vlake	1524	1524	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
35.	Put Bile vlake	1525	1525	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
36.	Put, kuća, garaža - na dijelu čestice nalazi se put površine 2839 m ²	1526/1	1526/1	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE STANKOVCI
ZA RAZDOBLJE 2026.-2035. GODINE

37.	Put	1527	1527	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
38.	Put	1528	1528	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
39.	Put	1529	1529	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
40.	Put	1531	1531	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
41.	Put	1532	1532	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
42.	Put	949	949	Velim	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
43.	Put	950	950	Velim	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
44.	Put	1454/11	1454/11	Velim	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
45.	Put	1457	1457	Velim	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
46.	Put	1458	1458	Velim	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE STANKOVCI
ZA RAZDOBLJE 2026.-2035. GODINE

47.	Put	1459	1459	Velim	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
48.	Put	1462	1462	Velim	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
49.	Put	1464	1464	Velim	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
50.	Put	1467	1467	Velim	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
51.	Put	96	96	Velim	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
52.	Put	1453	1453	Velim	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
53.	Put	1454/1	1454/1	Velim	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
54.	Put	1454/2	1454/2	Velim	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
55.	Put	1454/3	1454/3	Velim	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
56.	Put	1454/4	1454/4	Velim	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
57.	Put	1454/5	1454/5	Velim	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
58.	Put	1454/6	1454/6	Velim	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
59.	Put	1454/7	1454/7	Velim	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
60.	Put	1454/10	1454/10	Velim	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
61.	Put	1455	1455	Velim	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
62.	Put	1456	1456	Velim	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
63.	Put	1460/1	1460/1	Velim	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
64.	Put	1460/2	1460/2	Velim	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
65.	Put	1460/3	1460/3	Velim	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
66.	Put	1460/4	1460/4	Velim	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
67.	Put	1461	1461	Velim	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
68.	Put	1463	1463	Velim	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
69.	Put	1465	1465	Velim	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
70.	Put	1466	1466	Velim	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
71.	Put	534/3	534/3	Banjevci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Banjevci	OPĆINA STANKOVCI
72.	Put	1825	1825	Banjevci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Banjevci	OPĆINA STANKOVCI
73.	Put	1827	1827	Banjevci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se	OPĆINA STANKOVCI

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE STANKOVCI
ZA RAZDOBLJE 2026.-2035. GODINE

					Narodni odbor Banjevci	
74.	Put	1830/2	1830/2	Banjevci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Banjevci	OPĆINA STANKOVCI
75.	Put	1834	1834	Banjevci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Banjevci	OPĆINA STANKOVCI
76.	Put	1835/1	1835/1	Banjevci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Banjevci	OPĆINA STANKOVCI
77.	Put	1835/2	1835/2	Banjevci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Banjevci	OPĆINA STANKOVCI
78.		1839/1	1839/1	Banjevci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Banjevci	OPĆINA STANKOVCI
79.		1839/2	1839/2	Banjevci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Banjevci	OPĆINA STANKOVCI
80.		1840/1	1840/1	Banjevci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Banjevci	OPĆINA STANKOVCI
81.		1843/3	1843/3	Banjevci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Banjevci	OPĆINA STANKOVCI
82.	Put	1842/1	1842/1	Banjevci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Banjevci	OPĆINA STANKOVCI
83.	Dvorište, put - na dijelu čestice nalazi se put površine 146 m ²	85/2	85/2	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI

**STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE STANKOVCI
ZA RAZDOBLJE 2026.-2035. GODINE**

84.	Put Bile vlake	1540	1540	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
85.	Put Bile vlake	1505/1	1505/1	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
86.	Put	1511/2	1511/2	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
87.	Put	1526/2	1526/2	Stankovci	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
88.	Put	2295	2295	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
89.	Put	2296/1	2296/1	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
90.	Put	2296/2	2296/2	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
91.	Put	2296/3	2296/3	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
92.	Put	2296/4	2296/4	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
93.	Put	2296/6	2296/6	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE STANKOVCI
ZA RAZDOBLJE 2026.-2035. GODINE

94.	Put	2296/7	2296/7	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
95.	Put	2296/8	2296/8	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
96.	Put	2296/9	2296/9	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
97.	Put	2296/10	2296/10	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
98.	Put	2296/11	2296/11	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
99.	Put	2297/1	2297/1	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
100.	Put	2297/2	2297/2	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
101.	Put	2297/3	2297/3	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
102.	Put	2298	2298	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
103.	Put	2299	2299	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE STANKOVCI
ZA RAZDOBLJE 2026.-2035. GODINE

104.	Put	2300	2300	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
105.	Put	2302	2302	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
106.	Put	2304	2304	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
107.	Put	2304/1	2304/1	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
108.	Put	2304/2	2304/2	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
109.	Put	2304/4	2304/4	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
110.	Put	2306	2306	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
111.	Put	2307	2307	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
112.	Put	2308/1	2308/1	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
113.	Put	2308/2	2308/2	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE STANKOVCI
ZA RAZDOBLJE 2026.-2035. GODINE

114.	Put	2309	2309	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
115.	Put	2310	2310	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
116.	Put	2311	2311	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
117.	Put	2312	2312	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
118.	Put	2313	2313	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
119.	Put	2342	2342	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
120.	Put	2343	2343	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
121.	Put	2343/1	2343/1	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
122.	Put	2343/2	2343/2	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
123.	Put	2343/3	2343/3	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI

124.	Put	2343/4	2343/4	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
125.	Put	2343/5	2343/5	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
126.	Put	2343/6	2343/6	Vukšić	Općenarodna imovina - kao organ upravljanja upisuje se Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
127.	Ulica Banjevci	12090	12090	Banjevci	Općina Stankovci - javno dobro u općoj uporabi	OPĆINA STANKOVCI
128.	Ulica Banjevci - dio	11857	11857	Radašinovci	Općina Stankovci - javno dobro u općoj uporabi	OPĆINA STANKOVCI
129.	Bila Vlaka - dio	70168	70168	Stankovci	Općina Stankovci - javno dobro u općoj uporabi	OPĆINA STANKOVCI

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture, JUO Općine Stankovci

5.3.2. Javna rasvjeta

U okviru Strategije upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Stankovci, sustav javne rasvjete je dio komunalne infrastrukture koja izravno doprinosi sigurnosti građana, kvaliteti života te općoj uređenosti i funkcionalnosti javnih prostora. Javna rasvjeta ne predstavlja samo tehnički sustav osvjetljavanja, već i važan element prostornog identiteta, sigurnosti kretanja te društvene i gospodarske aktivnosti u večernjim i noćnim satima.

Sukladno važećim komunalnim standardima, sve javne prometne površine, uključujući pješačke staze, javne zelene površine te druge javne prostore, moraju biti adekvatno opremljene sustavom javne rasvjete. Time se osigurava sigurnost kretanja pješaka i vozila, smanjuje rizik od nezgoda te povećava opća percepcija sigurnosti u naseljima.

Javna rasvjeta obuhvaća skup građevina, instalacija i uređaja namijenjenih rasvjetljavanju nerazvrstanih cesta, javnih prometnih površina na kojima nije dopušten promet motornih vozila, javnih cesta koje prolaze kroz naselja, javnih parkirališta, javnih zelenih površina te drugih prostora javne namjene od društvenog, obrazovnog, zdravstvenog ili kulturnog značaja, a koji su u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Upravljanje sustavom javne rasvjete podrazumijeva planiranje, organizaciju i provedbu svih aktivnosti vezanih uz njegovo redovito i izvanredno održavanje. To uključuje održavanje funkcionalne ispravnosti rasvjetnih tijela, zamjenu dotrajalih ili oštećenih elemenata, modernizaciju sustava te upravljanje energetsom učinkovitošću. Posebna pažnja posvećuje se optimizaciji

potrošnje električne energije, primjeni energetske učinkovitih tehnologija (poput LED rasvjete) te smanjenju troškova održavanja i rada sustava.

Održavanje javne rasvjete obuhvaća i upravljanje cjelokupnom instalacijom, uključujući elektroinstalacijske radove, nadzor nad radom sustava te osiguravanje kontinuiranog i pouzdanog rada svih rasvjetnih tijela. U okviru tog sustava uključeni su i troškovi električne energije potrebne za rad javne rasvjete, koji čine sastavni dio upravljanja ovom infrastrukturom.

S aspekta Strategije upravljanja nekretninama, javna rasvjeta se promatra kao dugoročno strateška imovina koja ima višestruki učinak – sigurnosni, društveni, ekološki i ekonomski. Modernizacija sustava javne rasvjete doprinosi smanjenju energetske troškova, smanjenju emisija štetnih plinova te povećanju energetske učinkovitosti Općine Stankovci kao cjeline.

Općina Stankovci vodi jedinstvenu i ažuriranu bazu podataka o sustavu javne rasvjete na svom području, koja je sastavni dio Evidencije komunalne infrastrukture. Ova evidencija omogućuje sustavno praćenje stanja infrastrukture, planiranje investicija, identifikaciju potreba za modernizacijom te učinkovito upravljanje troškovima održavanja.

U okviru dugoročnog upravljanja imovinom, Općina Stankovci kontinuirano radi na unaprjeđenju sustava javne rasvjete kroz faznu modernizaciju, uvođenje pametnih sustava upravljanja rasvjetom te povećanje energetske učinkovitosti, čime se izravno doprinosi održivom razvoju, sigurnosti građana i podizanju ukupne kvalitete javnog prostora.

Tablica 6. Popis javne rasvjete na području Općine Stankovci

R.B.	NAZIV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	BROJ ZEMLJIŠNO KNJIŽNE ČESTICE	BROJ KATASTARSKE ČESTICE	KATASTARSKA OPĆINA	VLASNIK KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	UPRAVITELJ KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
1.	Javna rasvjeta - TS Velim	k.č.br. 1365/1	k.č.br. 1365/1	Velim	Više osoba	OPĆINA STANKOVCI
2.	Javna rasvjeta - TS Crljenik	k.č.br. *37	k.č.br. *37	Velim	DVK HEP, D.D. ZAGREB, PRIJENOSNO PODRUČJE SPLIT	OPĆINA STANKOVCI
3.	Javna rasvjeta - TS Stankovci1	k.č.br. 676/2	k.č.br. 676/2	Stankovci	Više osoba	OPĆINA STANKOVCI
4.	Javna rasvjeta - TS Stankovci2	k.č.br. 120/1	k.č.br. 120/1	Stankovci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
5.	Javna rasvjeta - TS Bila Vlaka	k.č.br. 1312/58	k.č.br. 1312/58	Stankovci	Više osoba	OPĆINA STANKOVCI
6.	Javna rasvjeta - TS Banjevci3	k.č.br. 143/1	k.č.br. 143/1	Banjevci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
7.	Javna rasvjeta - TS Banjevci2	k.č.br. 913/37	k.č.br. 913/37	Banjevci	Više osoba	OPĆINA STANKOVCI

8.	Javna rasvjeta - Industrijska zona Stankovci	k.č.br. 244/62	k.č.br. 244/62	Velim	Općina Stankovci	OPĆINA STANKOVCI
9.	Javna rasvjeta - Banjevci 1	k.č.br. 1172/3	k.č.br. 1172/3	Banjevci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture, JUO Općine Stankovci

5.3.3. Javne zelene površine

Javne zelene površine obuhvaćaju različite oblike hortikulturno uređenih i prirodnih površina, uključujući parkove, drvorede, živice, cvjetnjake, travnjake, skupine ili pojedinačna stabla, kao i dječja igrališta s pripadajućom opremom. Također uključuju javne sportske i rekreacijske prostore, zelene površine uz ceste i ulice te druge slične prostore koji nisu sastavni dio nerazvrstanih ili drugih prometnica, ali imaju javnu funkciju i dostupni su svim građanima.

Upravljanje i održavanje javnih zelenih površina podrazumijeva niz kontinuiranih i planskih aktivnosti kojima se osigurava njihova urednost, sigurnost i funkcionalnost. To uključuje redovitu košnju travnjaka, obrezivanje drveća i ukrasnog bilja, sakupljanje i zbrinjavanje biološkog otpada, kao i sustavnu obnovu i njegu drvenastih i hortikulturnih vrsta. Posebna pažnja posvećuje se održavanju popločenih i nasipanih površina unutar parkova, kao i ispravnosti i sigurnosti opreme na dječjim igralištima.

Upravljanje javnim zelenim površinama u nadležnosti je Općine Stankovci, koja je poslove uređenja i održavanja povjerila Komunalnom trgovačkom društvu Kotarac Stankovci d.o.o.. Takav model omogućuje učinkovitije upravljanje resursima, stručnu provedbu radova te kontinuirano unaprjeđenje kvalitete javnih zelenih površina.

S aspekta Strategije upravljanja nekretninama, javne zelene površine predstavljaju dugoročno vrijednu javnu imovinu koja ima višestruku funkciju – ekološku, društvenu, zdravstvenu i prostornu. Njihovo plansko održavanje i razvoj izravno doprinosi povećanju kvalitete života, jačanju identiteta naselja te stvaranju atraktivnog i održivog životnog okruženja.

Općina Stankovci vodi jedinstvenu i ažuriranu bazu podataka o javnim zelenim površinama na svom području, koja je sastavni dio Evidencije komunalne infrastrukture. Ova evidencija omogućuje sustavno planiranje održavanja, praćenje stanja, identifikaciju potreba za uređenjem te učinkovitije upravljanje financijskim i ljudskim resursima.

Općina Stankovci unaprjeđuje sustav upravljanja zelenim površinama kroz povećanje udjela autohtonih i otpornih biljnih vrsta, primjenu održivih hortikulturnih rješenja te integraciju zelenih površina u širi koncept održivog urbanog i ruralnog razvoja.

Tablica 7. Popis javnih zelenih površina na području Općine Stankovci

R.B.	NAZIV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	BROJ ZEMLJIŠNO KNJIŽNE ČESTICE	BROJ KATASTARSKE ČESTICE	KATASTARSKA OPĆINA	VLASNIK KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	UPRAVITELJ KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
1.	Dječje igralište ispred crkve u Stankovcima	25/211, *85/2	25/211, *85/3	Stankovci	Općina Stankovci	OPĆINA STANKOVCI
2.	Igralište kod Dječjeg vrtića	dio k.č. 28/39	dio k.č. 28/40	Stankovci	Općina Stankovci	OPĆINA STANKOVCI
3.	Travnato nogometno igralište kod škole u Stankovcima	1555	1555	Stankovci	Općina Stankovci - javno dobro u općoj uporabi	OPĆINA STANKOVCI
4.	Dječje igralište u Banjevcima	dio k.č. 12093	dio k.č. 12093	Stankovci	Općina Stankovci - javno dobro u općoj uporabi	OPĆINA STANKOVCI
5.	Nogometno igralište u Banjevcima	dio k.č. 12093	dio k.č. 12094	Stankovci	Općina Stankovci - javno dobro u općoj uporabi	OPĆINA STANKOVCI

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture, JUO Općine Stankovci

5.3.4. Građevine i uređaji javne namjene

Građevine i uređaji javne namjene izravno doprinose funkcionalnosti javnog prostora, kvaliteti svakodnevnog života građana te identitetu i prepoznatljivosti naselja. Ovi elementi, iako često manjeg fizičkog opsega u odnosu na druge infrastrukturne sustave, imaju značajnu ulogu u oblikovanju vizualnog, kulturnog i društvenog karaktera lokalne zajednice.

Građevine i uređaji javne namjene obuhvaćaju različite objekte i instalacije lokalnog značaja, uključujući nadstrešnice na stajalištima javnog prijevoza, javne zdence, vodoskoke i fontane, javne sanitarne čvorove, javne satove, ploče s planovima naselja, kao i oznake kulturnih dobara, zaštićenih prirodnih područja te turističkih sadržaja. U ovu skupinu također spadaju spomenici, skulpture i drugi javni elementi koji imaju kulturnu, povijesnu, edukativnu ili estetsku vrijednost za zajednicu.

Ovi sadržaji imaju višestruku funkciju – osim praktične, oni pridonose identitetu prostora, orijentaciji u naselju, promociji kulturne baštine te razvoju turističke prepoznatljivosti Općine Stankovci. Stoga se njihovo planiranje, postavljanje i održavanje promatra kao sastavni dio šire strategije prostornog i društvenog razvoja.

Održavanje građevina i uređaja javne namjene obuhvaća skup kontinuiranih aktivnosti koje uključuju redovito čišćenje, tehničko održavanje, popravke oštećenih dijelova te sanaciju eventualnih kvarova ili dotrajalosti. Posebna pažnja posvećuje se očuvanju funkcionalnosti i sigurnosti korištenja, kao i očuvanju estetske vrijednosti i urednosti javnih prostora.

U sklopu održavanja provode se i aktivnosti preventivnog karaktera, s ciljem pravovremenog uočavanja oštećenja te sprječavanja većih kvarova i troškova sanacije. Time se osigurava dugoročna održivost i racionalno upravljanje javnim resursima.

Općina Stankovci je poslove upravljanja, održavanja i uređivanja građevina i uređaja javne namjene povjerila uređenja i održavanja povjerila Komunalnom trgovačkom društvu Kotarac Stankovci d.o.o., sukladno važećim propisima i planovima komunalnih djelatnosti. Takav organizacijski model omogućuje učinkovitije upravljanje te fleksibilnost u reagiranju na potrebe na terenu.

S aspekta Strategije upravljanja nekretninama, građevine i uređaji javne namjene predstavljaju javnu imovinu koja ima izraženu društvenu vrijednost, iako često ne generira izravne financijske prihode. Njihova vrijednost očituje se kroz doprinos kvaliteti javnog prostora, jačanju lokalnog identiteta te povećanju atraktivnosti Općine Stankovci kao mjesta ugodnog za život, rad i boravak.

Općina Stankovci vodi jedinstvenu i sustavno ažuriranu bazu podataka o svim građevinama i uređajima javne namjene na svom području, koja je sastavni dio Evidencije komunalne infrastrukture. Ova evidencija omogućuje cjelovit pregled stanja, planiranje održavanja, praćenje potreba za obnovom te učinkovito upravljanje financijskim sredstvima namijenjenim njihovom održavanju i razvoju.

Tablica 8. Popis građevina i uređaja javne namjene na području Općine Stankovci

R.B.	NAZIV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	BROJ ZEMLJIŠNO KNJIŽNE ČESTICE	BROJ KATASTARSKE ČESTICE	KATASTARSKA OPĆINA	VLASNIK KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	UPRAVITELJ KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
1.	Nadstrešnice na stajalištima javnog prometa	dio k.č.br. 1832/1	dio k.č.br. 1832/1	Banjevci	DVK JAVNO DOBRO - CESTE I VODE	OPĆINA STANKOVCI
2.	Nadstrešnice na stajalištima javnog prometa	dio k.č.br. 697/9	dio k.č.br. 697/9	Stankovci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
3.	Nadstrešnice na stajalištima javnog prometa	dio k.č.br. 1512/2	dio k.č.br. 1512/2	Stankovci	Općina Stankovci	OPĆINA STANKOVCI
4.	Nadstrešnice na stajalištima javnog prometa	dio k.č.br. 25/1	dio k.č.br. 25/1	Stankovci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
5.	Nadstrešnice na stajalištima javnog prometa	dio k.č.br. *34/4	dio k.č.br. *34/4	Stankovci	Više osoba	OPĆINA STANKOVCI
6.	Nadstrešnice na stajalištima javnog prometa	dio k.č.br. 29/1	dio k.č.br. 29/1	Stankovci	Više osoba	OPĆINA STANKOVCI
7.	Nadstrešnice na stajalištima javnog prometa	dio k.č.br. 1046/24	dio k.č.br. 1046/24	Radašinovci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI

**STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNOSTIMA I POKRETNOSTIMA U VLASNIŠTVU OPĆINE STANKOVCI
ZA RAZDOBLJE 2026.-2035. GODINE**

8.	Nadstrešnice na stajalištima javnog prometa	dio k.č.br. 1034/1	dio k.č.br. 1034/1	Radašinci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
9.	Nadstrešnice na stajalištima javnog prometa	dio k.č.br. 1502/1	dio k.č.br. 1502/1	Stankovci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
10.	Nadstrešnice na stajalištima javnog prometa	dio k.č.br. 70167	dio k.č.br. 70167	Stankovci	OPĆINA STANKOVCI - JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI	OPĆINA STANKOVCI
11.	Javni zdenci - Jasenovac	k.č.br. 1520	k.č.br. 1520	Stankovci	OPĆENARODNA IMOVINA	OPĆINA STANKOVCI
12.	Javni zdenci - Povlič	dio k.č.br. 1521/1	dio k.č.br. 1521/1	Stankovci	Općina Stankovci	OPĆINA STANKOVCI
13.	Javni zdenci - Lasta	dio k.č.br. 1533	dio k.č.br. 1533	Stankovci	REPUBLIKA HRVATSKA - JAVNO VODNO DOBRO, HRVATSKE VODE	OPĆINA STANKOVCI
14.	Javni zdenci - Malovan	dio k.č.br. 1034/1	dio k.č.br. 1034/1	Radašinci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
15.	Javni zdenci - Vrba	k.č.br. 790/3	k.č.br. 790/3	Stankovci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
16.	Javni zdenci - Lokvica	k.č.br. 1521/1	k.č.br. 1521/1	Stankovci	Općina Stankovci	OPĆINA STANKOVCI
17.	Javni zdenci - Velišćak	k.č.br. 50	k.č.br. 50	Stankovci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
18.	Oznake kulturnih dobara - spomenik fra Tomi Babiću	k.č.br. 25/55	k.č.br. 25/55	Stankovci	ŽUPA UZNESENJA MARIJINA	OPĆINA STANKOVCI
19.	Oznake kulturnih dobara - spomenik fra Julijanu Ramljaku	k.č.br. 25/55	k.č.br. 25/55	Stankovci	ŽUPA UZNESENJA MARIJINA	OPĆINA STANKOVCI
20.	Oznake kulturnih dobara - spomenik sv. Nikoli Taveliću	k.č.br. 25/55	k.č.br. 25/55	Stankovci	ŽUPA UZNESENJA MARIJINA	OPĆINA STANKOVCI
21.	Oznake kulturnih dobara - spomeniku kralju Tomislavu	dio k.č.br. 25/1	dio k.č.br. 25/1	Stankovci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
22.	Oznake kulturnih dobara - spomeniku palom branitelju Branimiru Nimcu	k.č.br. 70171	k.č.br. 70171	Stankovci	Općina Stankovci	OPĆINA STANKOVCI

**STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE STANKOVCI
ZA RAZDOBLJE 2026.-2035. GODINE**

23.	Oznake kulturnih dobara - spomenik braniteljima u Domovinskom ratu	dio k.č.br. 25/1	dio k.č.br. 25/1	Stankovci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
24.	Oznake kulturnih dobara - Arheološko nalazište Kaštela Budak	dio k.č.br. 1034/1	dio k.č.br. 1034/1	Radašinovci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
25.	Oznake kulturnih dobara - crkva Uznesenja Marijina	k.č.br. 25/55	k.č.br. 25/55	Stankovci	ŽUPA UZNESENJA MARIJINA	OPĆINA STANKOVCI
26.	Oznake kulturnih dobara - crkvice kod groblja - Mala gospa	k.č.br. *146	k.č.br. *146	Stankovci	CRKVA BLAŽENE GOSPE	OPĆINA STANKOVCI
27.	Oznake kulturnih dobara - Kapela sv. Nikole Tavelića	k.č.br. 563 i k.č.br. 570/3	k.č.br. 563 i k.č.br. 570/3	Velim	Više osoba	OPĆINA STANKOVCI
28.	Oznake kulturnih dobara - Rimokatolička crkva sv. Kate	k.č.br. 1046/3	k.č.br. 1046/3	Radašinovci	OPĆENARODNA IMOVINA	OPĆINA STANKOVCI
29.	Oznake kulturnih dobara - crkva sv. Ante u velimu	k.č.br. *158 i k.č.br. 2242	k.č.br. *158 i k.č.br. 2242	Čista	RIMO - KATOLIČKA CRKVA SVETOG ANTE U VELIMU	OPĆINA STANKOVCI
30.	Oznake kulturnih dobara - crkva sv. Petra u Morpolači	k.č.br. *104	k.č.br. *104	Vukšić	CRKVA SV.PETRA	OPĆINA STANKOVCI
31.	Oznake kulturnih dobara - crkva sv. Ivana Krstitelja u Banjevcima	k.č.br. *1	k.č.br. *1	Banjevci	CRKVA SV.IVANA	OPĆINA STANKOVCI
32.	Oznake kulturnih dobara - Crkva sv. Nikole Tavelića u Banjevcima	k.č.br. 2/1	k.č.br. 2/1	Banjevci	CRKVA SV.IVANA	OPĆINA STANKOVCI
33.	Oznake kulturnih dobara - crkvice sv. Josipa u Budaku	dio k.č.br. 1034/1	dio k.č.br. 1034/1	Radašinovci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI

34.	Oznake kulturnih dobara - kosturnica stadalih u 2. svjetskom ratu	k.č.br. 700/3	k.č.br. 700/3	Stankovci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
35.	Sadržaj turističke namjene - Stalak za servis bicikla	k.č.br. 70171	k.č.br. 70171	Stankovci	Općina Stankovci	OPĆINA STANKOVCI
36.	Sadržaj turističke namjene - Stalak za servis bicikla	k.č.br. 1046/24	k.č.br. 1046/24	Radašinovci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
37.	Uređaji i predmeti javne namjene - oglasna ploča - općina	dio k.č.br. 25/1	dio k.č.br. 25/1	Stankovci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
38.	Uređaji i predmeti javne namjene - oglasna ploča - centar	dio k.č.br. 25/1	dio k.č.br. 25/1	Stankovci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI
39.	Uređaji i predmeti javne namjene - oglasna ploča - groblje	dio k.č.br. 1505/1	dio k.č.br. 1505/1	Stankovci	OPĆENARODNA IMOVINA	OPĆINA STANKOVCI
40.	Uređaji i predmeti javne namjene - oglasna ploča - Crljenik	dio k.č.br. 70169	dio k.č.br. 70169	Stankovci	ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE ZADARSKE ŽUPANIJE	OPĆINA STANKOVCI
41.	Fontane - fonta u parku ispred crkve u Stankovcima	dio k.č.br. 25/1	dio k.č.br. 25/1	Stankovci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture, JUO Općine Stankovci

5.3.5. Groblja i krematoriji na grobljima

Groblja predstavljaju jednu od najosjetljivijih i najposebnijih kategorija javne imovine, jer istodobno imaju komunalnu, društvenu, kulturnu i emotivnu dimenziju. U kontekstu Strategije upravljanja nekretnostima Općine Stankovci, ona se ne promatraju samo kao infrastrukturni prostor, nego i kao uređena memorijalna cjelina koja mora osigurati dostojanstvo, trajnost i urednost prostora u kojem se odvija posljednji ispraćaj pokojnika.

Groblje je prostorno ograda i funkcionalno organizirana cjelina koja obuhvaća grobna mjesta, interne pješačke komunikacije, zelene i hortikulturno uređene površine te prateće objekte poput mrtvačnica i prostora za ispraćaj. Njegova osnovna funkcija nije komercijalna, već javna i civilizacijska – osiguravanje uređenog i dostojanstvenog mjesta za ukop i obilazak pokojnika.

Za razliku od drugih komunalnih površina, upravljanje grobljima zahtijeva i dodatnu organizacijsku osjetljivost – od vođenja evidencija grobnih mjesta, preko planiranja raspoloživih kapaciteta, do dugoročnog planiranja proširenja kada se za to ukaže potreba. Time se osigurava da groblja mogu dugoročno odgovoriti na potrebe lokalne zajednice bez narušavanja njihovog prostornog i funkcionalnog integriteta.

Općina Stankovci vodi objedinjenu evidenciju groblja na svom području, koja je sastavni dio šireg sustava Evidencije komunalne infrastrukture. Ova baza podataka omogućuje pregled stanja, raspoloživih kapaciteta i potreba za održavanjem, čime se osigurava plansko i transparentno upravljanje.

Tablica 9. Popis groblja i krematorija na području Općine Stankovci

R.B.	NAZIV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	BROJ ZEMLJIŠNO KNJIŽNE ČESTICE	BROJ KATASTARSKE ČESTICE	KATASTARSKA OPĆINA	VLASNIK KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	UPRAVITELJ KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
1.	Stankovci - Groblje	1183/1, 1183/3, 1183/4	1183/1, 1183/3, 1183/4	Stankovci	CRKVA BLAŽENE GOSPE, STANKOVCI	OPĆINA STANKOVCI
2.	Stankovci - Na dijelu čestica nalazi se groblje	1174/2, 1173/1, 1174/2, 1183/4, 1133/7, 1133/8, 1189/5, 1190	1174/2, 1173/1, 1174/2, 1183/4, 1133/7, 1133/8, 1189/5, 1191	Stankovci	Općina Stankovci i ima još suvlasnika	OPĆINA STANKOVCI
3.	Budak - groblje	11854	11854	Radašinovci	Općina Stankovci - javno dobro u općoj uporabi	OPĆINA STANKOVCI
4.	Banjevci - groblje	12089	12089	Banjevci	Općina Stankovci	OPĆINA STANKOVCI
5.	Morpolača - groblje	18503	18503	Vukšić	Općina Stankovci - javno dobro u općoj uporabi	OPĆINA STANKOVCI
6.	Groblje Sv. Petra Morpolača	2109/1	2109/1	Vukšić	Općenarodna imovina - Narodni odbor Općine u Stankovcima	OPĆINA STANKOVCI
7.	Groblje Sv. Petra Morpolača - dio	2109/2	2109/2	Vukšić	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture, JUO Općine Stankovci

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

Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila obuhvaćaju pješačke zone, šetnice, trgove, prolaze, stepeništa, pristupne pješačke koridore te druge slične javne prostore namijenjene isključivo kretanju pješaka, biciklista (gdje je to dopušteno), djece, starijih osoba i osoba smanjene pokretljivosti. Njihova osnovna funkcija je stvaranje sigurnog, pristupačnog i ugodnog javnog prostora koji potiče društvenu interakciju, boravak na otvorenom i smanjenje prometnog opterećenja unutar naselja.

Upravljanje ovim površinama podrazumijeva njihovo plansko održavanje, uređenje i zaštitu, s ciljem očuvanja funkcionalnosti i sigurnosti korisnika. Poseban naglasak stavlja se na održavanje čistoće, uklanjanje prepreka, redovito popravljivanje oštećenja, održavanje podloga (poput kamenih, betonskih ili asfaltnih površina), kao i na osiguravanje nesmetanog i sigurnog kretanja u svim vremenskim uvjetima.

Ove javne površine često imaju i dodatnu društvenu i ambijentalnu vrijednost, budući da su mjesta okupljanja građana, održavanja manifestacija, svakodnevnih susreta i boravka u javnom prostoru. Stoga se njihovo uređenje ne promatra isključivo kroz tehničko održavanje, već i kroz oblikovanje prostora koji doprinosi identitetu naselja i kvaliteti urbanog i ruralnog okruženja.

U okviru Strategije upravljanja nekretninama, posebna pažnja posvećuje se integraciji ovih površina s ostalom komunalnom infrastrukturom, osobito javnom rasvjetom, zelenim površinama i građevinama javne namjene, kako bi se osigurao cjelovit i funkcionalno povezan sustav javnih prostora.

Općina Stankovci vodi jedinstvenu i ažuriranu evidenciju javnih prometnih površina na kojima nije dopušten promet motornih vozila, koja je sastavni dio Evidencije komunalne infrastrukture.

Tablica 10. Popis Javnih prometnih površina na kojima nije dopušten promet motornih vozila na području Općine Stankovci

R.B.	NAZIV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	BROJ ZEMLJIŠNO KNJIŽNE ČESTICE	BROJ KATASTARSKE ČESTICE	KATASTARSKA OPĆINA	VLASNIK KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	UPRAVITELJ KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
1.	Trg pored crkve sv. Nikole Tavelića u Banjevcima	k.č.br. *2	k.č.br. *2	Banjevci	Crkva sv. Ivana	OPĆINA STANKOVCI
2.	Trg pored crkve Uznesenja Marijina u Stankovcima	dio k.č. 25/1	dio k.č. 25/1	Stankovci	Republika Hrvatska	OPĆINA STANKOVCI

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture, JUO Općine Stankovci

5.4. Analiza upravljanja i raspolaganja ostalom imovinom

Ostale oblike imovine čine:

- nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
- materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- sitan inventar (inventar vrijednosti do 665,00 eura),
- 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.

5.5. Vođenje evidencija o imovini

Uspostava kvalitetnog, cjelovitog i ažurnog sustava evidencije imovine predstavlja temelj svakog učinkovitog upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Stankovci. Bez pouzdanih i strukturiranih podataka o imovini nije moguće donositi informirane odluke, planirati ulaganja niti osigurati transparentno i odgovorno raspolaganje javnim resursima. Stoga izgradnja i kontinuirano unaprjeđenje baze podataka o imovini čini jedan od ključnih strateških prioriteta.

Središnja evidencija imovine omogućuje Općini Stankovci detaljan uvid u strukturu i stanje imovinskog portfelja, uključujući vrstu, lokaciju, pravni status, vrijednost i način korištenja pojedinih nekretnina. Takav sustav omogućuje ne samo administrativni nadzor, već i analitičko upravljanje – identifikaciju neiskorištene imovine, procjenu razvojnih potencijala te planiranje optimalnog modela korištenja pojedinih nekretnina u skladu s javnim interesom.

Jedan od značajnih izazova u uspostavi potpuno pouzdane evidencije proizlazi iz nesklada između podataka u katastarskim evidencijama i zemljišnim knjigama. Takva neusklađenost otežava jasno utvrđivanje vlasništva i pravnog statusa nekretnina, što može usporiti ili otežati postupke upravljanja i raspolaganja imovinom. U tom kontekstu, Općina Stankovci prepoznaje potrebu za sustavnim rješavanjem imovinskopравnih odnosa te, u suradnji s nadležnim tijelima, podržava procese usklađivanja katastra i zemljišnih knjiga.

Općina Stankovci vodi evidenciju nekretnina u svom vlasništvu, pri čemu se sve evidentirane nekretnine istodobno prate i kroz knjigovodstveni sustav, odnosno analitičku evidenciju dugotrajne imovine. Time se osigurava povezanost pravnih, tehničkih i financijskih podataka, što je preduvjet za cjelovito upravljanje imovinom.

Sukladno zakonskim obvezama, popis imovine i obveza sastavlja se na kraju svake poslovne godine, sa stanjem na datum bilance. Ovaj proces omogućuje redovitu provjeru stvarnog stanja imovine, usklađivanje evidencija te pravovremeno uočavanje eventualnih odstupanja ili potreba za ažuriranjem podataka.

U segmentu komunalne infrastrukture, Općina Stankovci ustrojila je i vodi posebnu evidenciju komunalne infrastrukture, u skladu s odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu. Ova evidencija obuhvaća sve relevantne podatke o komunalnim objektima i uređajima te omogućuje sustavno planiranje održavanja, rekonstrukcije i razvoja infrastrukture.

Evidencija imovine Općine Stankovci usklađena je s propisima koji uređuju vođenje Središnjeg registra državne imovine, čime se osigurava standardiziran pristup evidentiranju i dostupnosti podataka. Upisom imovine u odgovarajuće registre povećava se transparentnost upravljanja te se omogućuje dostupnost podataka relevantnim institucijama i zainteresiranoj javnosti.

Jedan od ključnih ciljeva u narednom razdoblju jest daljnje unapređenje postojećih evidencija kroz njihovu digitalizaciju, povezivanje različitih baza podataka te redovito ažuriranje svih promjena koje se odnose na pravni status, vrijednost ili način korištenja imovine. Time će se dodatno ojačati transparentnost, učinkovitost i odgovornost u upravljanju imovinom.

Sveobuhvatna i ažurna evidencija imovine predstavlja osnovu za razvoj strateškog pristupa upravljanju nekretninama Općine Stankovci, omogućujući bolje planiranje, racionalnije korištenje resursa te stvaranje preduvjeta za gospodarski i društveni razvoj lokalne zajednice.

5.6. Klasifikacija imovine

Uspostava funkcionalne klasifikacije nekretnina predstavlja jedan od ključnih koraka u razvoju učinkovitog i strateški usmjerenog sustava upravljanja imovinom Općine Stankovci. Ovakav pristup nadilazi tradicionalno administrativno evidentiranje imovine te uvodi analitički model koji omogućuje bolje razumijevanje stvarne uloge i potencijala svake pojedine nekretnine u vlasništvu Općine.

Temelj ovog koncepta proizlazi iz primjene dobrih praksi razvijenih na nacionalnoj i međunarodnoj razini, pri čemu se naglasak stavlja na razvrstavanje imovine prema njezinoj funkciji i namjeni. Takva klasifikacija omogućuje jasnije definiranje ciljeva upravljanja, lakše donošenje odluka o ulaganjima, kao i učinkovitije upravljanje prihodima i troškovima povezanim s pojedinim kategorijama nekretnina.

U praksi, funkcionalna klasifikacija znači da se cjelokupni portfelj nekretnina dijeli u skupine prema njihovoj osnovnoj ulozi – primjerice na nekretnine koje služe za obavljanje javnih funkcija, nekretnine koje generiraju prihode, nekretnine s razvojnim potencijalom te one koje trenutno nisu u funkciji ili su nedovoljno iskorištene. Za svaku od tih skupina definiraju se posebni pristupi upravljanju, čime se proces pojednostavljuje i čini učinkovitijim.

Vrijednost ovakvog pristupa ogleda se u mogućnosti prilagodbe upravljačkih odluka specifičnostima svake skupine imovine. Na taj način Općina Stankovci može istovremeno osigurati kvalitetno pružanje javnih usluga, povećati prihode od komercijalno iskoristivih nekretnina te aktivirati imovinu koja trenutno ne doprinosi razvoju zajednice. Ujedno se postiže i viša razina transparentnosti, budući da je javnosti jasnije na koji se način upravlja pojedinim vrstama imovine. Ključni element ovog sustava je analiza svake pojedine nekretnine unutar Evidencije imovine. Za svaku jedinicu imovine potrebno je najprije utvrditi njezinu stvarnu, odnosno trenutnu funkciju – kako se koristi, u koje svrhe i s kakvim rezultatima. Nakon toga slijedi procjena optimalne funkcije, odnosno utvrđivanje koristi li se nekretnina na način koji najbolje odgovara njezinim karakteristikama, lokaciji i razvojnim potrebama Općine.

Razlika između stvarne i optimalne funkcije ukazuje na prostor za unapređenje upravljanja. U slučajevima gdje se utvrdi neusklađenost, mogu se predložiti mjere poput promjene namjene, davanja u zakup, pokretanja investicija ili, kada je opravdano, otuđenja nekretnine. Time se osigurava da svaka nekretnina bude stavljena u funkciju koja donosi najveću moguću korist za lokalnu zajednicu.

U kontekstu Strategije upravljanja nekretninama Općine Stankovci, funkcionalna klasifikacija predstavlja alat za prelazak s pasivnog na aktivno upravljanje imovinom. Njezinom primjenom omogućuje se sustavno planiranje, povećanje učinkovitosti korištenja resursa te stvaranje preduvjeta za dugoročno održiv gospodarski i društveni razvoj Općine.

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 okviru Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Stankovci, Registar imovine predstavlja temeljni operativni alat za praćenje, analizu i upravljanje cjelokupnim imovinskim portfeljem. Unutar tog sustava primjenjuje se i model tzv. ABC klasifikacije, koji omogućuje rangiranje nekretnina prema njihovoj važnosti, razini korištenja i doprinosu ostvarivanju strateških ciljeva Općine.

ABC klasifikacija podrazumijeva razvrstavanje imovine u tri osnovne skupine. Nekretnine iz skupine A predstavljaju imovinu od najvećeg značaja za Općinu – bilo zbog njihove funkcionalne uloge u obavljanju javnih djelatnosti, bilo zbog njihovog financijskog ili razvojnog potencijala. Skupinu B čini imovina srednje važnosti, koja ima određenu funkciju i vrijednost, ali ne zauzima ključnu poziciju u sustavu upravljanja. Skupina C obuhvaća nekretnine koje su slabije iskorištene, nemaju jasno definiranu funkciju ili ne ostvaruju očekivane učinke, te upravo zbog toga predstavljaju potencijal za preispitivanje načina korištenja.

Podaci uneseni u Registar imovine Općine Stankovci temelje se na službenim izvorima, prije svega izvadcima iz katastarskih evidencija i zemljišnih knjiga. Iako takav pristup osigurava pravnu utemeljenost podataka, u praksi se često javljaju odstupanja između administrativnih evidencija i stvarnog stanja na terenu. Upravo zbog toga Općina Stankovci prepoznaje potrebu za dodatnom provjerom i usklađivanjem podataka.

U narednom razdoblju planira se sustavno usklađivanje Registra imovine sa stvarnim stanjem, što uključuje terenske provjere, analizu korištenja pojedinih nekretnina te ažuriranje podataka o njihovoj namjeni, stanju i vrijednosti. Ovaj proces neće biti jednokratni, već kontinuiran, kako bi se osigurala dugoročna pouzdanost i točnost podataka.

Uz to, predviđena je i revizija postojećih portfelja i potportfelja unutar Registra, odnosno njihovo eventualno redefiniranje u skladu s novim saznanjima i promjenama u načinu korištenja imovine. Takve promjene mogu dovesti do drugačijeg vrednovanja pojedinih nekretnina, što se izravno odražava na njihovu funkcionalnu klasifikaciju, ali i na njihovu poziciju unutar ABC modela.

Promjena klasifikacije određene nekretnine, primjerice prelazak iz skupine C u skupinu B ili A, može biti rezultat aktivacije imovine, ulaganja, promjene namjene ili povećanja njezine strateške važnosti. S druge strane, nekretnine koje gube svoju funkciju ili značaj mogu biti preklasificirane, što signalizira potrebu za donošenjem novih upravljačkih odluka.

Ovakav dinamičan pristup klasifikaciji imovine omogućuje Općini Stankovci da pravovremeno reagira na promjene, optimizira korištenje resursa te aktivno upravlja svojim nekretninama u skladu s razvojnim prioritetima. ABC model, u kombinaciji s ažurnim i pouzdanim Registrom imovine, predstavlja snažan alat za povećanje učinkovitosti, transparentnosti i dugoročne održivosti upravljanja općinskom imovinom

Tablica 11. Klasifikacija imovine Općine Stankovci

Red. br.	Osnovni podaci o jedinici imovine			Klasifikacija imovine					
				Funkcija			Optimalna funkcija		
	Portfelj	Potportfelj	Jedinica imovine (JI)	A	B	C	A	B	C
1.	Poslovni prostori	Poslovni prostori za najam	1	+			+		
2.	Komunalna infrastruktura	Nerazvrstane ceste	129	+			+		
		Javna rasvjeta	9	+			+		
		Javne zelene površine	5	+			+		
		Građevine i uređaji javne namjene	41	+			+		
		Groblja i krematoriji na grobljima	7	+			+		
		Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila	2	+			+		
3.	Zemljišta	Izgrađena građevinska zemljišta	15		+				+
		Neizgrađena građevinska zemljišta	12		+				+
		Poljoprivredna zemljišta	90		+				+
		Ostala zemljišta	12		+				+

Izvor: Registar imovine Općine Stankovci, JUO Općine Stankovci

5.7. Izvještavanje o imovini

Uspostava sustavnog i redovitog izvještavanja o imovini predstavlja važan element suvremenog upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Stankovci. Transparentno i strukturirano izvještavanje omogućuje kontinuirani uvid u stanje imovinskog portfelja, praćenje ostvarenja strateških ciljeva te pravovremeno donošenje odluka temeljenih na pouzdanim podacima.

U tom smislu, kao standard dobre prakse uvodi se izrada godišnjeg izvještaja o imovini Općine Stankovci. Ovaj dokument treba objediniti ključne informacije o stanju, korištenju, promjenama i učincima upravljanja imovinom tijekom promatranog razdoblja. Godišnji izvještaj ne predstavlja samo administrativnu obvezu, već i alat za evaluaciju učinkovitosti upravljanja te komunikaciju s javnošću, čime se dodatno jača transparentnost rada Općine.

Uz Strategiju upravljanja nekretninama i pokretninama, kao temeljni dugoročni dokument, važnu ulogu ima i Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama Općine Stankovci. Dok Strategija definira opće ciljeve i razvojne smjernice, godišnji plan predstavlja operativni dokument kojim se ti ciljevi konkretiziraju kroz jasno definirane aktivnosti, projekte i mjere za određeno vremensko razdoblje.

Godišnji plan upravljanja mora biti u potpunosti usklađen sa strateškim ciljevima te uzimati u obzir gospodarske, društvene i prostorne prioritete Općine Stankovci. Njegova svrha je operacionalizacija strateških smjernica, odnosno pretvaranje dugoročnih ciljeva u provedive zadatke s jasno definiranim rokovima, nositeljima aktivnosti i očekivanim rezultatima.

Sadržajno, godišnji plan treba obuhvatiti detaljnu analizu postojećeg stanja imovine, identificirati ključne izazove i prilike te razraditi konkretne aktivnosti vezane uz upravljanje pojedinim kategorijama imovine – od komunalne infrastrukture i poslovnih prostora, do zemljišta i drugih oblika nekretnina. Poseban naglasak stavlja se na planiranje investicija, aktivnosti održavanja, rješavanje imovinskopravnih odnosa te potencijalnu aktivaciju neiskorištene imovine.

Ujedno, godišnji plan predstavlja i osnovu za praćenje provedbe Strategije, budući da omogućuje usporedbu planiranih i ostvarenih rezultata te pravovremeno uvođenje korektivnih mjera. Na taj način osigurava se dinamičan i prilagodljiv sustav upravljanja koji može odgovoriti na promjene u okruženju i potrebama lokalne zajednice.

Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama Općine Stankovci donosi se najkasnije do 30. studenoga tekuće godine za narednu godinu, čime se osigurava kontinuitet planiranja i pravovremena priprema za provedbu planiranih aktivnosti.

U konačnici, uspostavom sustava redovitog izvještavanja i planiranja, Općina Stankovci stvara preduvjete za odgovorno, transparentno i učinkovito upravljanje svojom imovinom, s ciljem njezina optimalnog korištenja u interesu razvoja lokalne zajednice.

6. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2026. DO 2035. GODINE

6.1. Vizija

Vizija Općine Stankovci u području upravljanja nekretninama usmjerena je na razvoj suvremenog, uređenog i proaktivnog sustava upravljanja imovinom koji će biti u funkciji dugoročnog razvoja lokalne zajednice. Takav sustav temelji se na potpunim i ažurnim evidencijama, jasno definiranim procedurama te dosljednoj primjeni načela zakonitosti, odgovornosti, transparentnosti i učinkovitosti u svim segmentima upravljanja općinskom imovinom.

U središtu ove vizije nalazi se težnja da svaka nekretnina u vlasništvu Općine Stankovci bude prepoznata, vrednovana i korištena u skladu sa svojim stvarnim i potencijalnim mogućnostima. Upravljanje imovinom pritom se ne promatra kao statičan administrativni proces, već kao dinamičan i strateški alat kojim se aktivno doprinosi gospodarskom razvoju, unapređenju komunalne infrastrukture i podizanju kvalitete života stanovnika.

Vizija podrazumijeva i uspostavu ravnoteže između javnog interesa i tržišnih principa. Nekretnine koje su nužne za obavljanje javnih funkcija koristit će se prvenstveno za zadovoljenje potreba građana, dok će se ostala imovina, gdje je to opravdano, stavljati u gospodarsku funkciju putem zakupa, najma, partnerstava ili drugih oblika raspolaganja. Time se nastoji osigurati dodatni prihod za proračun Općine, ali i potaknuti razvoj poduzetništva i investicija na njezinom području.

Poseban naglasak stavlja se na očuvanje vrijednosti imovine kroz sustavno održavanje, pravovremena ulaganja te sprječavanje njezina propadanja ili neadekvatnog korištenja. Istodobno, vizija uključuje i aktivaciju zapuštenih ili neiskorištenih nekretnina, njihovu prenamjenu ili stavljanje u funkciju razvoja, čime se stvara dodatna vrijednost za lokalnu zajednicu.

Dugoročno gledano, Općina Stankovci teži uspostavi modela upravljanja imovinom koji je usporediv s najboljim praksama na nacionalnoj i europskoj razini. To uključuje digitalizaciju evidencija, jačanje stručnih kapaciteta, kontinuirano praćenje rezultata te prilagodbu upravljačkih politika promjenama u gospodarskom i društvenom okruženju.

Konačni cilj ovako postavljene vizije jest očuvanje i povećanje vrijednosti općinske imovine, njezino učinkovito i svrhovito korištenje te stvaranje stabilnih preduvjeta za održiv razvoj Općine Stankovci. Time se izravno doprinosi unapređenju kvalitete života stanovnika, razvoju lokalnog gospodarstva i izgradnji dugoročno otpornog i funkcionalnog lokalnog sustava.

6.2. Strateški cilj

U kontekstu upravljanja razvojem na lokalnoj razini, strateški cilj predstavlja temeljno usmjerenje koje povezuje dugoročnu viziju Općine Stankovci s konkretnim mjerama, projektima i aktivnostima koje se provode u praksi. Sukladno članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 123/17, 151/22), strateški cilj nije samo

deklarativna odrednica, već operativni okvir koji usmjerava planiranje, donošenje odluka i korištenje resursa na način koji osigurava dosljednu i učinkovitu provedbu razvojnih politika.

U okviru ove Strategije definiraju se nova polazišta i pristupi upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Stankovci, s naglaskom na aktivno, plansko i odgovorno gospodarenje imovinom. U tom smislu utvrđuje se jedinstveni, sveobuhvatni strateški cilj koji predstavlja temelj za oblikovanje svih budućih aktivnosti u ovom području:

„Održivo, učinkovito i transparentno upravljanje te svrhovito raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Stankovci.“

Ovakvo definiranje cilja naglašava nekoliko ključnih dimenzija upravljanja imovinom. Prije svega, održivost podrazumijeva dugoročno očuvanje vrijednosti nekretnina uz racionalno korištenje resursa i izbjegavanje kratkoročnih odluka koje bi mogle imati negativne posljedice u budućnosti. Učinkovitost se očituje u optimalnom korištenju nekretnina, smanjenju nepotrebnih troškova te povećanju prihoda tamo gdje za to postoje realne mogućnosti. Transparentnost, kao treći ključni element, podrazumijeva jasne i javno dostupne postupke raspolaganja imovinom, čime se jača povjerenje građana i osigurava odgovornost u upravljanju javnim resursima.

Provedbom ovog strateškog cilja Općina Stankovci nastoji uspostaviti sustav u kojem će svaka nekretnina imati jasno definiranu namjenu i funkciju, uz kontinuirano praćenje njezine iskoristivosti i učinaka. To uključuje aktivaciju neiskorištene imovine, unapređenje postojećih kapaciteta, rješavanje imovinskopravnih odnosa te usklađivanje evidencija sa stvarnim stanjem.

Dodatno, ostvarenje strateškog cilja podrazumijeva i jačanje institucionalnih kapaciteta za upravljanje imovinom, unaprjeđenje sustava planiranja i izvještavanja te primjenu suvremenih alata i metoda u upravljanju nekretninama. Time se stvaraju preduvjeti za kvalitetnije donošenje odluka, ali i za učinkovitije korištenje imovine u funkciji razvoja.

U konačnici, ovaj strateški cilj usmjeren je na stvaranje stabilnog i održivog sustava upravljanja nekretninama koji će doprinijeti gospodarskom razvoju, unapređenju komunalne i društvene infrastrukture te podizanju ukupne kvalitete života na području Općine Stankovci, uz zaštitu javnog interesa i odgovorno upravljanje imovinom za dobrobit sadašnjih i budućih generacija.

6.3. Posebni ciljevi

Polazeći od utvrđenog strateškog cilja upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Stankovci, definiraju se posebni ciljevi koji predstavljaju njegovu razradu na srednjoročnoj razini i omogućuju njegovu konkretnu provedbu. Oni služe kao poveznica između općih strateških usmjerenja i operativnih aktivnosti, čime se osigurava sustavno i mjerljivo upravljanje imovinom u skladu s razvojnim potrebama Općine.

Sukladno načelima strateškog planiranja, posebni ciljevi usmjereni su na razdoblje od 2026. do 2035. godine te predstavljaju okvir za planiranje mjera, projekata i aktivnosti koje će se provoditi kroz godišnje planove upravljanja. Njihova svrha nije samo operacionalizacija Strategije, već i stvaranje stabilnog i funkcionalnog sustava upravljanja koji može odgovoriti na izazove u području imovinsko-pravnih odnosa, korištenja nekretnina i razvoja lokalne zajednice.

U tom kontekstu, Općina Stankovci utvrđuje sljedeće ključne posebne ciljeve:

1. Unaprjeđenje učinkovitosti upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Stankovci

Ovaj cilj usmjeren je na aktivno upravljanje nekretninama kroz njihovo optimalno korištenje, smanjenje troškova održavanja te povećanje funkcionalne i financijske iskoristivosti. Naglasak je na stavljanju neiskorištene imovine u funkciju, kao i na kontinuiranom praćenju učinaka upravljanja.

2. Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima

Općina Stankovci kao suvlasnik ili osnivač trgovačkih društava ima interes osigurati stabilno i uspješno poslovanje tih subjekata. Cilj je unaprijediti nadzor nad njihovim radom, osigurati transparentnost i poticati razvojne aktivnosti koje doprinose lokalnom gospodarstvu.

3. Razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne evidencije imovine

Pouzdana i ažurna evidencija imovine temelj je kvalitetnog upravljanja. Ovim ciljem predviđa se daljnje unaprjeđenje Registra imovine, njegovo usklađivanje sa stvarnim stanjem na terenu te povezivanje s relevantnim bazama podataka, čime se osigurava transparentnost i dostupnost podataka.

4. Uređenje imovinsko-pravnog, prostorno-planskog i funkcionalnog statusa nekretnina

Velik dio nekretnina opterećen je neriješenim imovinsko-pravnim odnosima ili nije u potpunosti usklađen s prostorno-planskom dokumentacijom. Cilj je sustavno rješavanje takvih pitanja kako bi se nekretnine dovele u stanje koje omogućuje njihovo zakonito, učinkovito i tržišno održivo korištenje.

5. Unaprjeđenje normativnog okvira upravljanja imovinom

Kako bi se osigurala dosljednost i pravna sigurnost u postupanju, nužno je kontinuirano usklađivati opće akte Općine Stankovci s važećim zakonodavstvom i dobrim praksama. Ovaj cilj obuhvaća donošenje i unaprjeđenje odluka, pravilnika i procedura koje uređuju upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Navedeni posebni ciljevi čine operativnu jezgru ove Strategije. Njihova provedba ostvaruje se kroz jasno definirane mjere, projekte i aktivnosti koje će biti detaljno razrađene u nastavku dokumenta i u godišnjim planovima upravljanja. Na taj način strateška usmjerenja dobivaju svoju konkretnu primjenu u svakodnevnom radu općinske uprave.

Za svaki poseban cilj utvrdit će se odgovarajući pokazatelji uspješnosti (pokazatelji ishoda i rezultata) koji će omogućiti objektivno praćenje napretka i ocjenu učinkovitosti poduzetih mjera. Sustavno praćenje tih pokazatelja omogućit će pravovremeno prepoznavanje odstupanja i prilagodbu aktivnosti, čime se osigurava fleksibilnost i otpornost sustava upravljanja.

Godišnji planovi upravljanja nekretninama i pokretninama Općine Stankovci imat će ključnu ulogu u provedbi posebnih ciljeva. Oni će sadržavati konkretne aktivnosti, rokove i nositelje provedbe te će služiti kao alat za praćenje realizacije Strategije. Time se osigurava kontinuitet u upravljanju, transparentnost u radu i jasno povezivanje dugoročnih ciljeva s godišnjim operativnim zadacima.

U konačnici, definirani posebni ciljevi omogućuju Općini Stankovci da sustavno unaprijedi upravljanje svojom imovinom, poveća njezinu vrijednost i iskoristivost te osigura njezinu funkciju u službi razvoja lokalne zajednice.

Posebni cilj 1.: Unaprjeđenje učinkovitosti upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Stankovci

Nekretnine u vlasništvu Općine Stankovci predstavljaju jedan od najvrjednijih resursa lokalne zajednice te čine temelj za ostvarivanje javnih funkcija, razvoj infrastrukture i poticanje gospodarskih aktivnosti. Upravljanje tim resursom zahtijeva sustavan, odgovoran i dugoročno održiv pristup kojim se osigurava njihovo optimalno korištenje, očuvanje vrijednosti te stvaranje dodatnih razvojnih učinaka za Općinu i njezine stanovnike.

U suvremenom pristupu upravljanju javnom imovinom naglasak se stavlja na aktivno upravljanje, što podrazumijeva kontinuirano preispitivanje načina korištenja nekretnina, njihovu prilagodbu potrebama zajednice te stavljanje u funkciju svih raspoloživih kapaciteta. Nekretnine pritom ne predstavljaju samo infrastrukturnu osnovu za obavljanje javnih djelatnosti, već i važan instrument za poticanje poduzetništva, otvaranje novih radnih mjesta i privlačenje investicija.

U tom kontekstu, Općina Stankovci usmjerava svoje aktivnosti na povećanje stupnja iskorištenosti nekretnina, osobito onih koje su trenutačno nedovoljno korištene ili izvan funkcije. Aktivacija takve imovine može se provoditi kroz različite modele – davanjem u zakup ili najam, pokretanjem razvojnih projekata, sklapanjem partnerstava s privatnim sektorom ili, kada je to opravdano, prodajom nekretnina uz prethodnu procjenu dugoročnih učinaka.

Posebnu važnost u ovom procesu ima donošenje odluka temeljenih na analizi ekonomske opravdanosti. Svaka odluka o raspolaganju ili korištenju nekretnine mora uzeti u obzir njezinu tržišnu vrijednost, potencijal prihoda, troškove održavanja i ulaganja, ali i širi javni interes. Time se osigurava da upravljanje imovinom bude ne samo zakonito, već i financijski racionalno i razvojno usmjereno.

Jedan od ključnih izazova u učinkovitom upravljanju nekretninama i dalje predstavljaju neriješeni imovinsko-pravni odnosi. Neusklađenost podataka između katastarskih i zemljišnoknjižnih evidencija, kao i složenost postupaka njihovog usklađivanja, često usporavaju aktivaciju imovine i ograničavaju njezino korištenje. Općina Stankovci stoga će u narednom razdoblju intenzivirati aktivnosti usmjerene na rješavanje tih pitanja, uključujući sudjelovanje u postupcima katastarskih izmjera i usklađivanja evidencija.

Uz to, važnu ulogu u unapređenju sustava upravljanja ima i zakonodavni okvir, koji se kontinuirano razvija s ciljem pojednostavljenja i ubrzanja postupaka raspolaganja nekretninama. Primjena relevantnih zakonskih i podzakonskih propisa omogućuje Općini Stankovci sigurnije i učinkovitije donošenje odluka te otvara dodatne mogućnosti za aktivaciju i valorizaciju imovine.

Upravljanje nekretninama zahtijeva i jasno definiranje odgovornosti svih sudionika u tom procesu – od tijela Općine, preko upravitelja i korisnika, do vanjskih partnera. Uspostavom učinkovitog

sustava nadzora i praćenja korištenja nekretnina osigurava se njihovo namjensko i racionalno korištenje, uz pravovremeno uočavanje i otklanjanje eventualnih nepravilnosti.

Sve aktivnosti Općine Stankovci u području upravljanja nekretninama provodit će se uz dosljedno poštivanje načela zakonitosti, transparentnosti i odgovornosti. Krajnji cilj takvog pristupa jest povećanje vrijednosti imovine, njezino stavljanje u funkciju razvoja te stvaranje konkretnih koristi za lokalnu zajednicu – bilo kroz poboljšanje javnih usluga, razvoj gospodarstva ili unapređenje kvalitete života stanovnika.

Na taj način upravljanje nekretninama prerasta iz administrativne obveze u snažan razvojni alat, koji omogućuje Općini Stankovci da svoje resurse koristi promišljeno, učinkovito i u interesu sadašnjih i budućih generacija.

Tablica 12. Posebni cilj 1. Unaprjeđenje učinkovitosti upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Stankovci

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
Unaprjeđenje učinkovitosti upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Stankovci	<i>Racionalizacija portfelja nekretnina kroz selektivnu prodaju imovine koja nije nužna za obavljanje javnih funkcija, uz prethodnu analizu ekonomske opravdanosti i dugoročnih učinaka</i>	<i>Povećana razina iskorištenosti nekretnina u vlasništvu Općine Stankovci</i>	<i>Poticanje gospodarskog razvoja i jačanje konkurentnosti na području Općine Stankovci</i>
	<i>Aktivacija neiskorištenih i nedovoljno iskorištenih nekretnina putem davanja u zakup ili najam, pokretanja razvojnih projekata ili uspostave različitih oblika suradnje s privatnim i javnim sektorom</i>	<i>Smanjeni troškovi održavanja nekretnina koje nisu u funkciji</i>	<i>Unapređenje komunalne i društvene infrastrukture kroz aktivaciju imovine</i>
	<i>Sustavno praćenje iskorištenosti nekretnina te donošenje odluka o njihovoj prenamjeni, ulaganju ili drugim oblicima stavljanja u funkciju</i>	<i>Povećani prihodi od upravljanja i raspolaganja imovinom (zakup, najam, prodaja)</i>	

Posebni cilj 2.: Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima

Trgovačka društva u kojima Općina Stankovci ima vlasničke udjele čine važan dio lokalnog gospodarskog i institucionalnog sustava. Njihovo poslovanje ne utječe samo na gospodarsku aktivnost i zapošljavanje, već i na kvalitetu pružanja komunalnih i drugih javnih usluga od interesa

za stanovništvo. Upravo zbog te dvostruke uloge – gospodarske i javne – nužno je osigurati sustavan i odgovoran pristup upravljanju tim društvima.

Upravljanje vlasničkim udjelima ne podrazumijeva samo formalno sudjelovanje u vlasničkoj strukturi, već aktivno i odgovorno sudjelovanje u oblikovanju poslovnih politika, strateških odluka i razvojnih smjernica trgovačkih društava. Općina Stankovci, kao vlasnik ili suvlasnik, ima legitimno pravo i obvezu osigurati da poslovanje tih društava bude usklađeno s javnim interesom, ali i s načelima tržišne učinkovitosti i financijske održivosti.

Jedan od ključnih prioriteta u tom području je unaprjeđenje kvalitete korporativnog upravljanja. To uključuje jasnije definiranje uloga i odgovornosti upravljačkih tijela, profesionalizaciju upravljanja, transparentno donošenje odluka te jačanje mehanizama odgovornosti. Time se stvaraju preduvjeti za stabilno poslovanje, smanjenje rizika i bolje korištenje raspoloživih resursa.

Poseban naglasak stavlja se na uspostavu učinkovitog sustava praćenja i nadzora poslovanja trgovačkih društava. Takav sustav treba obuhvatiti redovitu analizu financijskih izvještaja, praćenje ključnih pokazatelja uspješnosti, ocjenu realizacije poslovnih planova te nadzor nad zakonitošću i svrhovitošću poslovanja. Kontinuirano praćenje omogućuje pravovremeno prepoznavanje potencijalnih problema, ali i identificiranje razvojnih prilika.

Uz financijsku komponentu, važno je pratiti i širi doprinos trgovačkih društava razvoju Općine Stankovci. To uključuje kvalitetu i dostupnost usluga koje pružaju građanima, ulaganja u infrastrukturu, doprinos zapošljavanju te usklađenost njihovih aktivnosti s razvojnim prioritetima Općine.

U narednom razdoblju Općina Stankovci će težiti jačanju svoje uloge kao aktivnog i odgovornog vlasnika, uz poticanje trgovačkih društava na poslovanje temeljeno na načelima učinkovitosti, transparentnosti i društvene odgovornosti. Time se nastoji osigurati dugoročna stabilnost tih društava, ali i njihova veća uloga u ostvarivanju gospodarskog i društvenog razvoja lokalne zajednice.

Konačni cilj ovakvog pristupa jest stvaranje održivog modela upravljanja vlasničkim udjelima koji će pridonositi financijskoj stabilnosti Općine Stankovci, unapređenju javnih usluga i jačanju ukupne konkurentnosti lokalnog gospodarstva, uz istodobno očuvanje javnog interesa i povjerenja građana.

Tablica 13. Posebni cilj 2. Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima

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	Uspostava sustavnog i kontinuiranog nadzora nad poslovanjem trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine kroz redovito prikupljanje, analizu i vrednovanje	Povećana razina transparentnosti poslovanja i dostupnosti informacija o radu trgovačkih društava;	Jačanje lokalnog gospodarstva i konkurentnosti Općine Stankovci; osiguravanje kvalitetnijeg pružanja

	<i>financijskih i operativnih izvješća, kao i jačanje uloge Općine u upravljačkim strukturama društava</i>	<i>unaprijeđena kvaliteta upravljačkih odluka temeljenih na pravodobnim i relevantnim podacima</i>	<i>javnih i komunalnih usluga te ostvarivanje infrastrukturnih, društvenih i razvojnih ciljeva</i>
	<i>Veća učinkovitost i stabilnost poslovanja trgovačkih društava; povećanje njihove financijske održivosti i smanjenje poslovnih rizika</i>	<i>Dugoročno održiv gospodarski razvoj Općine te povećanje zadovoljstva građana kvalitetom javnih usluga</i>	
	<i>Povećanje investicijskog potencijala i operativne učinkovitosti društava</i>	<i>Stvaranje povoljnog okruženja za gospodarski rast, zapošljavanje i podizanje životnog standarda stanovništva</i>	

Posebni cilj 3.: Uspostava, razvoj i kontinuirano unaprijeđenje sveobuhvatne evidencije imovine Općine Stankovci

Uspostava cjelovite, točne i funkcionalne evidencije svih pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Stankovci predstavlja jedan od ključnih preduvjeta za učinkovito, odgovorno i transparentno upravljanje javnim resursima. Kvalitetno upravljanje imovinom nije moguće bez sustavno prikupljenih, obrađenih i redovito ažuriranih podataka koji omogućuju jasan uvid u opseg, strukturu, pravni status, vrijednost i način korištenja imovine.

U tom smislu, razvoj jedinstvenog i integriranog registra imovine Općine Stankovci ima stratešku važnost. Takav registar treba objediniti sve relevantne podatke o nekretninama, pokretninama, komunalnoj infrastrukturi, vlasničkim udjelima te drugim oblicima imovine, uključujući podatke o pravima i obvezama koje iz njih proizlaze. Time se omogućuje sustavno praćenje stanja imovine, analiza njezine iskorištenosti te planiranje daljnjih aktivnosti usmjerenih na njezinu optimizaciju i razvoj.

Poseban naglasak stavlja se na usklađivanje podataka iz različitih izvora, prvenstveno katastra i zemljišnih knjiga, kao i na povezivanje evidencije imovine s računovodstvenim i financijskim sustavima Općine. Time se osigurava visoka razina vjerodostojnosti podataka, smanjuje mogućnost pogrešaka i nepravilnosti te se jača financijska disciplina i kontrola upravljanja javnom imovinom.

Nadalje, Strategija predviđa kontinuirano unapređenje evidencijskog sustava kroz digitalizaciju, primjenu suvremenih informatičkih rješenja i standardizaciju postupaka unosa, obrade i ažuriranja podataka. Uvođenjem naprednih alata za upravljanje podacima omogućit će se brži pristup informacijama, kvalitetnija analiza i donošenje odluka temeljenih na stvarnim pokazateljima.

Redovito ažuriranje registra imovine obveza je svih nadležnih upravnih tijela i službi Općine Stankovci, pri čemu se posebna pažnja posvećuje evidentiranju svih promjena u pravnom statusu,

vrijednosti i načinu korištenja imovine. Time se osigurava trajna aktualnost podataka, što je nužno za učinkovito planiranje, izvještavanje i donošenje strateških odluka.

Uz internu funkciju upravljanja, evidencija imovine ima i važnu ulogu u jačanju transparentnosti prema javnosti. Omogućavanjem dostupnosti ključnih informacija o imovini povećava se povjerenje građana u rad Općine te se potiče odgovorno upravljanje javnim resursima.

U konačnici, cilj je uspostaviti moderan, pouzdan i transparentan sustav evidencije imovine koji će služiti kao temelj za dugoročno održivo upravljanje, povećanje vrijednosti imovine i ostvarivanje razvojnih ciljeva Općine Stankovci.

Tablica 14. Posebni cilj 3. Uspostava, razvoj i kontinuirano unaprjeđenje sveobuhvatne evidencije imovine Općine Stankovci

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
Uspostava, razvoj i kontinuirano unaprjeđenje sveobuhvatne evidencije imovine Općine Stankovci	Uspostava i kontinuirano unaprjeđenje jedinstvenog registra imovine Općine Stankovci kroz prikupljanje, obradu i sistematizaciju podataka o svim oblicima imovine, uključujući njihovu pravnu, funkcionalnu i ekonomsku dimenziju	Povećana razina točnosti, ažurnosti i cjelovitosti podataka o imovini; osigurana transparentnost i bolja dostupnost informacija za potrebe upravljanja i odlučivanja	Jačanje konkurentnosti i investicijske atraktivnosti Općine Stankovci; stvaranje preduvjeta za održivi gospodarski razvoj
	Smanjenje administrativnih i pravnih neusklađenosti; poboljšana pravna sigurnost i pouzdanost evidencije	Digitalizacija sustava evidencije imovine i uvođenje suvremenih informatičkih rješenja za upravljanje podacima	Povećanje razine transparentnosti i kvalitete upravljanja javnom imovinom

Posebni cilj 4.: Dovođenje nekretnina u stanje potpune imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne spremnosti

Uspostava cjelovito uređenog sustava nekretnina u vlasništvu Općine Stankovci je preduvjet za učinkovito upravljanje, razvojnu valorizaciju i aktivno uključivanje u gospodarske i društvene procese tih nekretnina. Nekretnine koje nisu imovinsko-pravno uređene, prostorno usklađene ili

funkcionalno prilagođene tržišnim uvjetima često ostaju neiskorištene ili nedovoljno iskorištene, čime se propušta značajan razvojni potencijal.

Stoga je osnovni cilj ovoga posebnog cilja sustavno i plansko dovođenje svih nekretnina u vlasništvu Općine Stankovci u stanje potpune pravne sigurnosti, usklađenosti s prostorno-planskom dokumentacijom te njihove funkcionalne i tržišne upotrebljivosti. To podrazumijeva niz međusobno povezanih aktivnosti koje obuhvaćaju pravno uređenje, tehničku pripremu, prostorno planiranje i ekonomsku valorizaciju imovine.

U segmentu imovinsko-pravnog uređenja nužno je kontinuirano provoditi aktivnosti usklađivanja podataka u katastru i zemljišnim knjigama, rješavati neriješene vlasničke odnose, uklanjati terete i zabilježbe koje ograničavaju raspolaganje nekretninama te provoditi upise prava vlasništva Općine Stankovci gdje za to postoje pravne osnove. Time se stvara temelj za pravno sigurno raspolaganje imovinom, smanjuju se rizici sporova i ubrzavaju budući investicijski i razvojni procesi.

Jednako važan segment odnosi se na usklađivanje nekretnina s važećom prostorno-planskom dokumentacijom. Općina Stankovci će aktivno sudjelovati u postupcima izrade i izmjena prostornih planova kako bi se osiguralo da planirana namjena prostora odgovara razvojnim prioritetima i omogućava optimalno korištenje nekretnina. Poseban naglasak stavlja se na prenamjenu i aktivaciju zemljišta koje ima razvojni potencijal, ali nije adekvatno planirano ili iskorišteno.

Uz pravni i planski aspekt, nužno je provesti i detaljnu analizu stvarnog stanja nekretnina. To uključuje identifikaciju njihove fizičke očuvanosti, infrastrukturne opremljenosti, dostupnosti, funkcionalne namjene i tržišnog potencijala. Na temelju takve analize moguće je odrediti prioritetne nekretnine za ulaganja, razvoj ili stavljanje na tržište, bilo putem zakupa, najma ili prodaje.

Dodatno, Strategija predviđa uspostavu jasnih i standardiziranih kriterija za procjenu vrijednosti nekretnina, u skladu s važećim zakonskim okvirom i stručnim metodologijama. Time se osigurava objektivna i transparentna procjena vrijednosti imovine, što je ključno za donošenje kvalitetnih odluka o raspolaganju, investiranju i upravljanju nekretninama.

Provedbom ovog posebnog cilja Općina Stankovci stvorit će preduvjete za aktivaciju neiskorištene imovine, povećanje prihoda, privlačenje investicija te učinkovitije korištenje prostora u funkciji gospodarskog i društvenog razvoja. Uređena, funkcionalna i tržišno spremna imovina predstavlja snažan instrument razvoja i jedan od ključnih resursa za unapređenje kvalitete života lokalne zajednice.

Tablica 15. Posebni cilj 4. Dovođenje nekretnina u stanje potpune imovinsko-pravne, prostorno- planske i funkcionalno-tržišne spremnosti

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
Dovođenje nekretnina u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti u vlasništvu Općine Stankovci	<i>Sustavno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa kroz usklađivanje zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, upis prava vlasništva, uklanjanje pravnih tereta te rješavanje spornih vlasničkih pitanja</i>	<i>Uređeni i pravno sigurni imovinsko-pravni odnosi koji omogućuju nesmetano raspolaganje i upravljanje nekretninama</i>	<i>Razina gospodarskog razvoja Općine Stankovci</i>
	<i>Povećana usklađenost namjene nekretnina s razvojnim potrebama Općine i stvoreni preduvjeti za njihovu učinkovitu aktivaciju</i>	<i>Poticanje održivog prostornog razvoja i realizacija infrastrukturnih i razvojnih projekata</i>	<i>Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.</i>

Posebni cilj 5.: Normativno uređenje sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Stankovci

Za učinkovito, zakonito i svrhovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Stankovci nužno je uspostaviti jasan, dosljedan i međusobno usklađen normativni okvir. Takav okvir predstavlja temelj za donošenje kvalitetnih odluka, smanjenje pravnih i operativnih rizika te osiguravanje transparentnog postupanja u upravljanju javnom imovinom. Bez jasno definiranih pravila i procedura postoji povećana mogućnost neujednačenog postupanja, pravne nesigurnosti i nedovoljne iskorištenosti imovinskog potencijala.

Normativno uređenje obuhvaća izradu i primjenu hijerarhijski povezanih planskih i provedbenih dokumenata. Na najvišoj razini nalazi se Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama Općine Stankovci, kojom se definiraju dugoročni ciljevi, načela i smjernice upravljanja imovinom, uzimajući u obzir razvojne prioritete, gospodarske potrebe, prostorno-planske uvjete i fiskalne mogućnosti Općine. Strategija predstavlja temelj za usmjeravanje svih aktivnosti vezanih uz upravljanje imovinom.

Na strateški okvir nadovezuju se godišnji planovi upravljanja nekretninama i pokretninama, kao operativni dokumenti koji konkretiziraju strateške ciljeve kroz razradu mjera, projekata i aktivnosti u određenom vremenskom razdoblju. Ovi planovi omogućuju fleksibilno i pravodobno reagiranje na promjene u okruženju, kao i sustavno praćenje provedbe Strategije.

Ključni segment normativnog uređenja čini donošenje i kontinuirano unapređenje općih i pojedinačnih akata kojima se detaljno reguliraju postupci upravljanja i raspolaganja nekretninama. To uključuje, između ostalog, odluke o prodaji, zakupu i najmu nekretnina, osnivanju prava građenja i služnosti, upravljanju poslovnim prostorima, korištenju javnih površina te drugim oblicima raspolaganja imovinom. U tim aktima potrebno je jasno definirati nadležnosti tijela Općine, kriterije za donošenje odluka, postupke provedbe, način utvrđivanja vrijednosti nekretnina te mehanizme kontrole i nadzora.

Posebna pozornost posvetit će se usklađivanju svih internih akata s važećim zakonodavnim okvirom Republike Hrvatske, kao i njihovoj prilagodbi najboljim praksama upravljanja javnom imovinom. Time će se osigurati pravna sigurnost, ujednačenost postupanja te povećati razina odgovornosti u upravljanju nekretninama.

Uspostavom kvalitetnog normativnog sustava Općina Stankovci stvara preduvjete za transparentno, učinkovito i razvojno usmjereno upravljanje imovinom. Takav sustav omogućuje bolje planiranje, veću kontrolu nad korištenjem resursa, smanjenje rizika od nepravilnosti te jačanje povjerenja javnosti u rad lokalne samouprave. Dugoročno, normativno uređen sustav upravljanja imovinom doprinosi stabilnosti javnih financija i stvaranju poticajnog okruženja za gospodarski i društveni razvoj Općine.

Tablica 16. Posebni cilj 5. Normativno uređenje sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Stankovci

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 uređenje sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Stankovci	<i>Izrada, izmjene i dopune strateških i planskih dokumenata (Strategija, godišnji planovi) radi uspostave cjelovitog i međusobno usklađenog sustava upravljanja imovinom</i>	<i>Unaprijeđen i funkcionalan normativni okvir koji omogućuje sustavno, transparentno i učinkovito upravljanje imovinom</i>	<i>Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Stankovci</i>
	<i>Usklađivanje internih akata s važećim zakonodavnim okvirom i primjena načela dobrog upravljanja</i>		<i>Dugoročno održivo i odgovorno upravljanje javnom imovinom</i>

6.4. Smjernice za ostvarenje posebnih ciljeva

Smjernice za razdoblje 2026.–2035. godine predstavljaju operativni okvir provedbe Strategije upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Stankovci. One definiraju ključne pravce djelovanja

kojima se osigurava sustavno, zakonito, transparentno i dugoročno održivo upravljanje općinskom imovinom, uz maksimalnu zaštitu javnog interesa i povećanje razvojnih učinaka imovine.

1. Evidencija i pravno uređenje imovine

- Kontinuirano razvijati i ažurirati Registar imovine Općine Stankovci kao središnji i jedinstveni izvor podataka o svim oblicima općinske imovine.
- Osigurati da su svi podaci u Registru imovine točni, potpuni, provjerljivi i usklađeni s promjenama na terenu te pravnim statusom nekretnina.
- Sustavno identificirati, evidentirati i uknjižavati nekretnine koje do sada nisu formalno evidentirane kao vlasništvo Općine Stankovci.
- Provoditi kontinuirano usklađivanje podataka između zemljišnih knjiga, katastra i stvarnog stanja na terenu, uz aktivno rješavanje nesukladnosti.
- Povezivati podatke iz Registra imovine s važećom prostorno-planskom dokumentacijom radi jasnog definiranja namjene, razvojnih potencijala i ograničenja korištenja.
- Aktivno sudjelovati u postupcima izrade i izmjena prostornih planova s ciljem zaštite i unaprjeđenja interesa Općine Stankovci.
- Popisati i analizirati sve nekretnine u suvlasništvu te, gdje je to pravno i ekonomski opravdano, provoditi razvrgnuće suvlasničke zajednice ili zamjenu udjela.
- Osigurati upis svih nerazvrstanih cesta i javnih površina kao javnog dobra u općoj uporabi i neotuđivog vlasništva Općine Stankovci.
- Uspostaviti standardizirano upravljanje dokumentacijom, uključujući digitalnu arhivaciju svih pravnih, tehničkih i planskih podataka o imovini.
- Razvijati digitalne alate za prostorno i imovinsko upravljanje (GIS baze, digitalni katastar imovine).

2. Aktiviranje i korištenje imovine

- Provesti aktivnu politiku stavljanja neiskorištene i zapuštene imovine u funkciju, s ciljem povećanja gospodarske i društvene vrijednosti.
- Maksimizirati korištenje imovine kroz zakup, najam, pravo građenja, pravo služnosti ili prodaju, ovisno o strateškim ciljevima Općine Stankovci.
- Identificirati i kategorizirati imovinu prema stupnju iskorištenosti (aktivna, djelomično aktivna, neaktivna).
- Pripremati građevinska i druga zemljišta za tržište i investicijsku namjenu u skladu s prostornim planovima i financijskim mogućnostima.
- Razvijati model „aktivnog portfelja imovine“ kojim se imovina kontinuirano stavlja u funkciju generiranja prihoda ili javne koristi.
- Stjecati vlasništvo nad nekretninama strateškog značaja za razvoj infrastrukture, poduzetničkih zona i javnih sadržaja.
- Potaknuti javno-privatna partnerstva u cilju aktivacije neiskorištene imovine.

3. Imovinsko-pravni odnosi i razvojni projekti

- Prioritetno rješavati imovinsko-pravne odnose kao preduvjet realizacije infrastrukturnih, komunalnih i razvojnih projekata.
- Proaktivno rješavati imovinsko-pravne prepreke prije pokretanja investicijskih zahvata.

- Donositi odluke o raspolaganju imovinom temeljem analize troškova i koristi te procjene dugoročnog ekonomskog učinka.
- Osigurati zaštitu strateški važnih, kulturno-povijesnih, javnih i infrastrukturnih nekretnina od otuđenja ili neprimjerenog raspolaganja.
- Razvijati modele zamjene, kompenzacije i prenamjene nekretnina u cilju ubrzanja investicijskih procesa.
- Suradivati s državnim tijelima radi ubrzanja postupaka rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

4. Financijsko upravljanje i vrednovanje imovine

- Uspostaviti sustavno i redovito vrednovanje imovine u skladu s tržišnim kriterijima i važećim propisima.
- Osigurati da se imovina u poslovnim knjigama vodi realno i usklađeno s procijenjenom tržišnom vrijednošću.
- Razviti jedinstvenu metodologiju procjene vrijednosti imovine koja uključuje standardizirane kriterije i usporedive pokazatelje.
- Provoditi analizu isplativosti i učinkovitosti pojedinih oblika imovine (prihodi, troškovi, potencijal).
- Uspostaviti sustav praćenja prihoda i rashoda po pojedinoj nekretnini radi ocjene profitabilnosti i učinkovitosti upravljanja.
- Povezati financijske podatke o imovini s planiranjem proračuna i investicijskim odlukama.

5. Upravljanje nekretninama i poslovnim prostorima

- Osigurati plansko i racionalno upravljanje poslovnim i stambenim prostorima u vlasništvu Općine Stankovci.
- Prioritetno koristiti prostore za potrebe javnih službi, dok se preostali prostori stavljaju na tržište putem transparentnih postupaka.
- Razvijati sustav upravljanja zakupima i najmovima koji uključuje redovito praćenje ugovornih obveza, naplatu i pravovremeno obnavljanje ugovora.
- Osigurati sredstva za redovito i investicijsko održavanje objekata radi očuvanja njihove funkcionalnosti i tržišne vrijednosti.
- Uspostaviti standarde korištenja i održavanja poslovnih prostora radi smanjenja troškova i povećanja učinkovitosti.
- Poticati adaptaciju i prenamjenu prostora prema potrebama lokalne zajednice i tržišnim trendovima.

6. Upravljanje trgovačkim društvima i povezanim subjektima

- Uspostaviti sustav aktivnog nadzora nad trgovačkim društvima u kojima Općina Stankovci ima vlasničke udjele.
- Osigurati redovito izvještavanje o poslovanju, financijskim rezultatima i ostvarenju ciljeva društava.
- Promicati načela dobrog korporativnog upravljanja, odgovornosti i transparentnosti u radu trgovačkih društava.
- Osigurati usklađenost poslovanja društava s razvojnim ciljevima Općine Stankovci.

- Poticati racionalizaciju poslovanja i povećanje učinkovitosti društava u (su)vlasništvu Općine.

7. Sustav upravljanja, organizacija i transparentnost

- Jasno definirati organizacijsku strukturu, nadležnosti i odgovornosti u upravljanju imovinom.
- Uspostaviti standardizirane procedure za sve oblike raspolaganja i upravljanja imovinom.
- Jačati sustav unutarnjih kontrola, revizije i nadzora radi osiguranja zakonitosti i učinkovitosti.
- Redovito donositi i ažurirati opće i pojedinačne akte iz područja upravljanja imovinom.
- Uspostaviti sustav periodičnih pregleda i tehničkog održavanja imovine.
- Razvijati analitičke alate za praćenje učinaka upravljanja imovinom i donošenje odluka temeljenih na podacima.
- Osigurati visoku razinu javne dostupnosti podataka o imovini putem službenih digitalnih kanala Općine Stankovci.
- Kontinuirano pratiti zakonodavni okvir i pravovremeno prilagođavati interne akte i postupke.
- Poticati edukaciju zaposlenika uključenih u upravljanje imovinom radi povećanja stručnosti i učinkovitosti.

7. PREPORUKE PRAĆENJA, AŽURIRANJA I REVIDIRANJA STRATEGIJE

Za učinkovitu i vjerodostojnu provedbu Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Stankovci nužno je uspostaviti sustavan i kontinuiran proces praćenja, vrednovanja i prilagodbe svih planiranih aktivnosti. Strategija ne predstavlja statičan dokument, već dinamičan okvir koji se mora redovito preispitivati i usklađivati s promjenama u zakonodavnom, gospodarskom i društvenom okruženju.

U tom kontekstu, posebnu važnost ima kontinuirano praćenje provedbe definiranih ciljeva i mjera, uz pravodobno evidentiranje svih odstupanja, izazova i novih okolnosti koje mogu utjecati na upravljanje općinskom imovinom. Takve okolnosti uključuju izmjene zakonskih i podzakonskih propisa, promjene na tržištu nekretnina, pojavu novih razvojnih projekata, potrebe lokalne zajednice, kao i mogućnosti financiranja putem nacionalnih i europskih izvora. Pravodobno reagiranje na navedene promjene omogućuje zadržavanje operativnosti Strategije te njezinu prilagodbu stvarnim potrebama i mogućnostima Općine Stankovci.

Radi osiguravanja dugoročne učinkovitosti, preporučuje se provođenje sveobuhvatne revizije Strategije svake tri godine. Revizija treba obuhvatiti analizu ostvarenja strateških i posebnih ciljeva, procjenu učinkovitosti provedenih mjera te identifikaciju potreba za izmjenama i dopunama Strategije. O rezultatima revizije izrađuje se izvješće koje se podnosi Općinskom načelniku, koji je ujedno odgovoran za organizaciju i koordinaciju sustava praćenja provedbe Strategije, uključujući određivanje nositelja pojedinih aktivnosti i izvještajnih obveza.

Uz srednjoročnu reviziju, ključnu ulogu u operativnom praćenju provedbe imaju godišnji planovi upravljanja imovinom. Na temelju njih izrađuje se godišnje izvješće o provedbi, koje se podnosi Općinskom vijeću najkasnije do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu. Ovo izvješće predstavlja temeljni instrument za ocjenu uspješnosti upravljanja imovinom te omogućuje transparentan uvid u ostvarenje planiranih aktivnosti, financijske učinke i ukupne rezultate upravljanja.

Sustav praćenja provedbe Strategije temelji se na nekoliko ključnih elemenata:

- Praćenje ostvarenja vizije i ciljeva – kroz sustav pokazatelja kontinuirano se analizira stupanj ostvarenja strateških i posebnih ciljeva, uz usporedbu planiranih i ostvarenih rezultata te procjenu učinkovitosti pojedinih mjera i projekata.
- Primjena temeljnih načela upravljanja – redovito se provjerava dosljednost u primjeni načela transparentnosti, odgovornosti, ekonomičnosti i održivosti u svim postupcima upravljanja imovinom Općine Stankovci.
- Analiza provedbe godišnjih planova – prati se dinamika realizacije planiranih aktivnosti, identificiraju se eventualna kašnjenja ili prepreke te se predlažu korektivne mjere za unapređenje provedbe.
- Praćenje normativnog okvira – sustavno se analiziraju promjene u zakonodavstvu relevantnom za upravljanje imovinom, uz pravodobno usklađivanje općih akata i internih procedura Općine Stankovci.

- Kontinuirano unapređenje Strategije – na temelju prikupljenih podataka i provedenih analiza provodi se prilagodba ciljeva, mjera i aktivnosti kako bi Strategija ostala učinkovita i usklađena s razvojnim prioritetima.

Dodatno, preporučuje se razvoj integriranog sustava praćenja koji uključuje digitalne alate, analitičke modele i standardizirane izvještajne obrasce, čime se povećava učinkovitost, točnost i transparentnost upravljanja podacima o imovini.

Sve aktivnosti praćenja, nadzora i evaluacije trebaju biti međusobno povezane i usklađene s procesima planiranja i provedbe, čime se osigurava zatvoreni upravljački ciklus (planiranje – provedba – praćenje – prilagodba). Takav sustav omogućuje Općini Stankovci pravovremeno donošenje kvalitetnih odluka, povećanje učinkovitosti upravljanja imovinom te dugoročno očuvanje i unaprjeđenje vrijednosti općinskih nekretnina u korist lokalne zajednice.

Na sljedećoj slici prikazan je pregled procesa stvaranja, implementacije i praćenja Strategije, uključujući međusobne veze između strateških ciljeva, godišnjih planova i sustava izvještavanja.

Slika 1. Proces stvaranja, implementacije i praćenja Strategije



8. ZAKLJUČAK

Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama Općine Stankovci predstavlja temeljni dugoročni planski dokument kojim se uspostavlja cjelovit, sustavan i održiv okvir za upravljanje svim oblicima imovine u vlasništvu Općine. Njezina svrha nije samo evidentiranje i očuvanje postojeće imovine, već prije svega njezino aktivno stavljanje u funkciju razvoja – gospodarskog, infrastrukturnog, društvenog i demografskog – u interesu lokalne zajednice.

Polazište ove Strategije jest spoznaja da imovina Općine Stankovci predstavlja jedan od najvažnijih razvojnih resursa. Riječ je o raznolikom portfelju koji obuhvaća građevinsko i poljoprivredno zemljište, komunalnu infrastrukturu, javne objekte, poslovne prostore, društvene i kulturne sadržaje, kao i druge oblike imovine koji imaju značajan potencijal za daljnji razvoj. Upravo zbog te raznolikosti, nužno je upravljanje temeljiti na planskom pristupu, jasnim prioritetima i kontinuiranom praćenju učinaka.

Strategija jasno uspostavlja okvir u kojem se upravljanje imovinom temelji na načelima zakonitosti, odgovornosti, transparentnosti, učinkovitosti i dugoročne održivosti. Takav pristup omogućuje donošenje informiranih odluka koje uzimaju u obzir ekonomske, društvene i prostorne aspekte, ali i potrebu očuvanja vrijednosti imovine za buduće generacije. Poseban naglasak stavljen je na racionalno korištenje nekretnina, smanjenje neaktivnog portfelja, aktivaciju zapuštene imovine te povećanje prihoda i koristi koje imovina generira.

Provedbom definiranih strateških i posebnih ciljeva Općina Stankovci nastoji postići više međusobno povezanih učinaka: unaprijediti učinkovitost upravljanja nekretninama, osigurati pravnu i funkcionalnu uređenost imovine, razviti kvalitetan i pouzdan sustav evidencija, ojačati normativni okvir te unaprijediti upravljanje trgovačkim društvima u svom vlasništvu ili suvlasništvu. Time se stvaraju preduvjeti za povećanje investicijske aktivnosti, jačanje lokalnog gospodarstva, razvoj infrastrukture i podizanje kvalitete javnih usluga.

Važan segment ove Strategije odnosi se na uspostavu transparentnog i digitalno podržanog sustava upravljanja imovinom, uključujući razvoj i kontinuirano ažuriranje Registra imovine, povezivanje s prostorno-planskom dokumentacijom te uvođenje analitičkih alata za praćenje učinkovitosti. Takav sustav omogućuje bolju kontrolu nad imovinom, smanjenje rizika te jačanje povjerenja javnosti u rad Općine.

Također, Strategija prepoznaje izazove koji proizlaze iz neriješenih imovinsko-pravnih odnosa, neusklađenosti katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka te ograničenja u aktivaciji pojedinih nekretnina. Upravo zato predviđa kontinuirane aktivnosti na njihovom rješavanju, uz korištenje dostupnih zakonskih mehanizama i razvoj suradnje s nadležnim institucijama. Time se stvaraju ključni preduvjeti za realizaciju investicija i učinkovitije upravljanje cjelokupnim portfeljem imovine.

Strategija za razdoblje od 2026. do 2035. godine usmjerena je na uspostavu modernog modela upravljanja imovinom koji će biti fleksibilan, prilagodljiv i usmjeren na rezultate. Njezina provedba temelji se na jasno definiranim smjernicama, godišnjim planovima i sustavu praćenja koji omogućuje pravovremeno reagiranje na promjene i kontinuirano unapređenje upravljačkih praksi.

U konačnici, uspješna provedba ove Strategije doprinijet će jačanju gospodarske konkurentnosti Općine Stankovci, učinkovitijem korištenju javnih resursa, realizaciji ključnih infrastrukturnih i društvenih projekata te podizanju ukupne kvalitete života stanovnika. Upravljanje imovinom postaje tako jedan od ključnih alata razvoja, a sama imovina – aktivan i vrijedan resurs u službi sadašnjih i budućih generacija.

IZVORI

Pri izradi Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Stankovci za razdoblje od 2026. do 2035. godine korišteni su sljedeći izvori:

- Narodne novine dostupno na <http://narodne-novine.nn.hr/>
- Službena stranica Općine Stankovci dostupna na <https://stankovci.hr/>
- Zakon.hr dostupno na <http://www.zakon.hr/>
- Izvješće o obavljenoj reviziji - upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Zadarske županije
- Izvješće o obavljenoj financijskoj reviziji Općine Stankovi za 2024. godinu
- Središnji registar državne imovine dostupno na <https://srđi.gov.hr/#/classes/landing>
- Drugi dokumenti ustupljeni od strane Općine Stankovci