

STRATEGIJA
upravljanja i raspolaganja imovinom
u vlasništvu Brodsko-posavske županije



BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom
u vlasništvu Brodsko-posavske županije
za razdoblje od 2026. do 2033. godine

Slavonski Brod, rujan 2026. godine

SADRŽAJ

1. UVOD	1
1.1. Uvodne napomene	2
1.2. Definicije i kratice	2
1. 3 Propisi o upravljanju i raspolaganju imovinom	3
2. AKTI ŽUPANIJE.....	5
3. NAČELA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM.....	5
4. POSTUPAK	6
5. ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	7
5.1. Aktivnosti upravljanja nekretninama	8
5.2. Uspostava baze podataka o nekretninama (registar)	9
5.3. Poslovni prostori	10
5.4. Pokretnine.....	10
6. SWOT ANALIZA.....	10
7. CILJ I SMJERNICE ZA UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2026.-2033. godine.....	11
8. PROVEDBENE MJERE.....	12
9. TIJELA NADLEŽNA ZA UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE IMOVINOM ŽUPANIJE	13
10. ZAKLJUČAK	13

STRATEGIJA upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Brodsko-posavske županije za razdoblje od 2026. do 2033. godine

1. UVOD

Brodsko-posavska županija smještena je u južnom dijelu slavonske nizine, na prostoru između planina Psunja, Požeškog i Diljskog gorja sa sjevera i rijeke Save s juga, koja je dio državne granice prema Bosni i Hercegovini u dužini od 163 km. Smještena je na sjevernoj zemljopisnoj širini od $45^{\circ} 0,2'$ - $45^{\circ} 23'$ i istočnoj zemljopisnoj dužini od $17^{\circ} 0,4'$ - $18^{\circ} 35'$. Obuhvaća prostor od 2.034 km² što čini 3,61 % ukupnog teritorija Republike Hrvatske (56.542 km²) i po veličini je na 14. mjestu među hrvatskim županijama. Jedna je od najužih (7 km) i najdužih županija (117 km zračne dužine), na istoku graniči s Vukovarsko-srijemskom, na sjeveroistoku s Osječko-baranjskom, na sjeveru s Požeško-slavonskom i na zapadu sa Sisačko-moslavačkom županijom.

Brodsko-posavska županija može se podijeliti u tri reljefne cjeline: brdsku, ravničarsku i nizinsku. Brdsko područje čini blago uzdignuto gorje, najvećim dijelom pokriveno šumom s najvišom nadmorskom visinom od 984 m (Psunj). Ravničarsko područje zauzima najveći dio Županije, a čini ga rubni pojas plodne slavonske ravnice. Nizinsko područje uz Savu isprepleteno je potocima, kanalskom mrežom i močvarama. Županija je područje umjerene kontinentalne klime, sve blažih zima i toplijih ljeta. Voda, šume i plodno tlo, plovna rijeka i europski putni koridori prirodni su uvjeti koji omogućuju razvoj gospodarstva, prometa, trgovine i kulture.

Prema popisu stanovništva iz 2021. Brodsko-posavska županija je imala 130.267 stanovnika s prosječnom gustoćom naseljenosti od 64,17 stanovnika/km². Županija je podjeljena na 2 grada i 26 općina.



1.1. Uvodne napomene

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom Brodsko-posavske županije za razdoblje od 2026. do 2033. godine (u daljnjem tekstu: Strategija), Županijska Skupština utvrđuje strateške ciljeve za upravljanje i raspolaganje imovinom Brodsko-posavske županije (u daljnjem tekstu: Županija). Strategijom se želi osigurati financijski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom Županije.

Upravljanje imovinom, u smislu ove Strategije, podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Županija optimalno i održivo gospodari svojom imovinom, u svrhu ostvarivanja zadaća i aktivnosti iz svog propisanog djelokruga rada.

Županija u svom samoupravnom djelokrugu obavlja poslove od područnog (regionalnog) značaja, a osobito poslove koji se odnose na školstvo, zdravstvo, prostorno i urbanističko planiranje, gospodarski razvoj, promet i prometnu infrastrukturu, te planiranje i razvoj mreže obrazovnih, zdravstvenih, socijalnih i kulturnih ustanova.

Županija svojom imovinom upravlja i raspolaze po načelu dobrog gospodara, što podrazumijeva sveobuhvatne i ažurne evidencije imovine, njenog stanja i vrijednosti, kao i održavanje, kvalitativno i kvantitativno unapređenje, uz preciznu analizu troškova i prihoda, odnosno koristi. Imovina treba biti u funkciji obavljanja poslova Županije, ali i u funkciji stvaranja nove vrijednosti i ostvarivanja ekonomske koristi.

Raspolaganje imovinom podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava.

Upravljanje i raspolaganje imovinom temelji se na načelima zakonitosti, javnosti, jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

1.2. Definicije i kratice

- **Županija** - Brodsko-posavska županija
- **Upravni odjel** - Upravni odjel za opću upravu i imovinsko pravne poslove
- **Župan** - izvršno tijelo
- **Skupština Županije** - predstavničko tijelo
- **Imovina** - nekretnine i pokretnine koje predstavljaju imovinu Županije te se, sukladno zakonskim propisima, evidentiraju i upisuju u javne registre i službene evidencije, osobito u Središnji registar državne imovine, zemljišne knjige, katastar i druge propisane očevidnike
- **Odluka Skupštine** - Odluka o upravljanju imovinom u vlasništvu Brodsko-posavske županije
- **Načela upravljanja imovinom** - načela definirana Zakonom o upravljanju državnom imovinom
- **Akti strateškog planiranja upravljanja imovinom** - Strategija kao dugoročni okvir upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Županije te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom kao akt kojim se razrađuje njezina provedba za pojedinu godinu
- **Evidencija** - Registar nekretnina (skup podataka i zapisa o pokretnoj i nepokretnoj imovini u vlasništvu Brodsko-posavske županije, koji se vodi radi praćenja, upravljanja i usklađenosti s javnim registrima i važećim propisima)

1. 3 Propisi o upravljanju i raspolaganju imovinom

Propisi koji uređuju djelokrug, ovlasti i poslove području upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a podredno i na nekretnine i imovinu u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i koji se najčešće koriste u radu te čine normativni okvir za realizaciju mjera i aktivnosti akata strateškog planiranja iz područja upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske su kako slijedi:

Zakoni:

1. Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 155/23)
2. Zakon o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave („Narodne novine“ broj 85/20, 21/23 i 57/24)
3. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24)
4. Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/1996, 48/1998, 66/1998, 22/2006, 68/2018, 105/2020 i 36/2024)
5. Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („Narodne novine“ broj 50/20)
6. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 145/24 i 151/25)
7. Zakon o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi („Narodne novine“ broj 83/22.)
8. Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“ broj 121/17, 98/19, 84/21 i 156/23)
9. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 52/2025.)
10. Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24)
11. 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 i 69/26)
12. Zakon o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 29/94 i 35/94)
13. Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 155/25)
14. Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 155/25)
15. Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20 i 145/24)
16. Zakon o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“ broj 152/24 i 47/26)
17. Zakon o energetske učinkovitosti („Narodne novine“ broj 155/25)
18. Zakon o zaštiti okoliša („Narodne novine“ broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18)
19. Zakon o energiji („Narodne novine“ broj 120/2012, 14/2014, 95/2015, 102/2015, 68/2018)
20. Zakon o tržištu električne energije („Narodne novine“ broj 111/21, 83/23 i 17/25)
21. Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj 80/11 i 144/21)
22. Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture („Narodne novine“ broj 93/13, 114/13, 41/14, 57/18 i 138/21)
23. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15)
24. Zakon o poticanju ulaganja („Narodne novine“ broj 63/22 i 136/24)

25. Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 29/18 i 114/18)
26. Zakon o turizmu („Narodne novine“ broj 156/23)
27. Zakon o obnovljivim izvorima energije i visokoučinkovitoj kogeneraciji („Narodne novine“ broj 138/21, 83/23 i 78/25)
28. Zakon o zaštiti prirode („Narodne novine“ broj 80/13, 15/18, 14/19, 127/19 i 155/23)
29. Zakon o željeznici („Narodne novine“ broj 32/19, 20/21 i 114/22)
30. Zakon o šumama („Narodne novine“ broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20, 101/23 i 36/24)
31. Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“ broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22 i 136/25)
32. Zakon o cestama („Narodne novine“ broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 114/22, 133/23 i 156/25.)
33. Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“ broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01., 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19)
34. Zakon o instrumentima politike boljih propisa („Narodne novine“ broj 155/23)
35. Zakon o Vladi Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 150/11, 119/14, 93/16, 116/18, 80/22 i 78/24)
36. Zakon o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“ broj 25/13, 85/15 i 69/22)
37. Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18)
38. Zakon o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17, 107/20 i 69/26)
39. Zakon o proračunu („Narodne novine“ broj 144/21)
40. Zakon o računovodstvu („Narodne novine“ broj 85/24, 145/24, 151/25 i 59/26)
41. 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 i 136/24)
42. Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 123/17 i 151/22)
43. Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru („Narodne novine“ broj 78/15, 102/19 i 105/25)
44. Kazneni zakon („Narodne novine“ broj 125/11, 144/12, 56/15, 61/15, 101/17, 118/18, 126/19, 84/21, 114/22, 114/23 i 36/24)
45. Zakon o kaznenom postupku („Narodne novine“ broj 152/08, 76/09, 80/11, 121/11, 91/12, 143/12, 56/13, 145/13, 152/14, 70/17, 126/19, 130/20, 80/22, 36/24, 72/25 i 13/26)
46. Zakon o odgovornosti pravnih osoba za kaznena djela („Narodne novine“ broj 151/03, 110/07, 45/11, 143/12, 114/22 i 114/23)

Zaključno je važno istaknuti kako je područje upravljanja županijskom imovinom kompleksno te je uređeno brojnim zakonima, podzakonskim propisima i drugim aktima. Kompleksnost regulatornog okvira je prvenstveno vezana uz obuhvat oblika imovine te uključuje velik broj nadležnosti više institucija javnog sektora, a što otežava mogućnost normativnog objedinjavanja upravljanja županijskom imovinom u jednom propisu.

2. AKTI ŽUPANIJE

- Statut Brodsko-posavske županije („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ br. 10/09, 19/10, 2/13 i 15/13 – pročišćeni tekst, 4/18 i 5/20)
- Odluka o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Brodsko-posavske županije („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ br. 02/2013)
- Odluka o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Brodsko-posavske županije („Službeni vjesnik Brodsko- posavske županije“ br. 08/2013)

Akt strateškog planiranja koji se odnose na upravljanje imovinom priprema Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, a donose se u skladu s Odlukom Skupštine i uz odgovarajuću primjenu propisa kojima se uređuje sustav strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske odnosno upravljanje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske te se objavljuju u Službenom vjesniku Brodsko-posavske županije i na internetskim stranicama Županije.

3. NAČELA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM

Brodsko-posavska županija upravlja i raspolaže imovinom primjenom slijedećih načela:

- **Načelo zakonitosti** znači da se imovinom upravlja u skladu sa zakonom i drugim propisima. Sve odluke moraju imati pravnu osnovu.
- **Načelo javnosti i transparentnosti** osigurava se propisivanjem pravila i kriterija raspolaganja u svim aktima koji se donose u svezi s upravljanjem i raspolaganjem te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva raspolaganja imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela nadležnog za upravljanje/raspolaganje imovinom, javnom objavom najvažnijih odluka, vođenjem registra nekretnina u vlasništvu Županije.
- **Načelo predvidljivosti** osigurava da raspolaganje imovinom u istim ili različitim slučajevima bude obuhvaćeno predvidljivim, jednakim postupanjem. Predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom ostvaruje se načelom jednakog postupanja u istim ili sličnim slučajevima.
- **Načelo ekonomičnosti i učinkovitosti** osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom radi ostvarivanja poslova i zadaća iz djelokruga rada Županije, ostvarenja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva određenih ovom Strategijom, kao i javnoga interesa.
- **Načelo odgovornosti** osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem imovinom i izvještavanjem o postignutim ciljevima.
- **Načelo zaštite javnog interesa** osigurava da donesene odluke o raspolaganju imovinom moraju služiti općem dobru i interesima građana.

4. POSTUPAK

Brodsko-posavska županija, Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove obavlja normativno - pravne, upravne, informacijsko- dokumentacijske i druge stručne i administrativne poslove iz samoupravnog djelokruga Županije koji se odnose na upravljanje i raspolaganje, uknjižbu odnosno vođenje evidencije nekretnina i druge imovine u vlasništvu Županije.

Akte strateškog planiranja koji se odnose na upravljanje imovinom priprema Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove u suradnji sa upravnim tijelom nadležnim za financije i drugim upravnim tijelima, a donose se u skladu sa Odlukom Skupštine i uz odgovarajuću primjenu propisa kojima se utvrđuje sustav strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske odnosno upravljanje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske te se objavljuju u "Službenom vjesniku Brodsko-posavske županije" i na internetskim stranicama Županije.

Polazeći od činjenice da se imovinom odnosno nekretninama u vlasništvu Županije mora odgovorno raspolagati i davati na uporabu odnosno korištenje sukladno zakonskim, podzakonskim propisima te općim i pojedinačnim aktima Županije, a sve sukladno načelima upravljanja imovinom službenik na rukovodećem mjestu, odnosno viši savjetnici, savjetnici i stručni suradnici za gospodarenje imovinom, moraju poduzimati radnje u cilju:

- predlaganja i donošenja odgovarajućih strateških akata osobito godišnjih planova upravljanja imovinom, te po potrebi putem izvršnog tijela izvještavati predstavničko tijelo Županije o upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Županije u sklopu izvješća odnosno informacija, a sve u skladu s općim aktom kojim je uređeno upravljanje imovinom u vlasništvu Županije

- Objavljivanja općih akata u službenom glasilu Županije i na njezinim službenim stranicama na lako dostupan i transparentan način

- sustavnog i kontinuiranog evidentiranja podataka i poslovnih događanja u svezi imovine i u odgovarajućoj bazi podataka odnosno registru, kao i u zbirci isprava

- pravovremenog, sustavnog i ekonomičnog rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama, osobito u svrhu realizacije razvojnih projekata Županije

- redovito poduzimanje radnji za održavanje nekretnina

- pravovremenog , ekonomičnog i odgovarajućeg načina poduzimanja radnji u svrhu pripreme zemljišta koje je prostornim planom planirano za gradnju na način da se uređuje i priprema za gradnju sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Županije, a u skladu s prostorno-planskom dokumentacijom

- sustavnog praćenja namjene nekretnina

- kontinuiranog praćenja ugovornih odnosa kojima su nekretnine u vlasništvu Županije dane na korištenje ili zakup, odnosno kojima se na drugi način raspolagalo

- raspolaganje nekretninama, odnosno sklapanja pravnih poslova čija je posljedica stjecanje odnosno prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Županije u korist druge pravne ili fizičke osobe , kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti i drugi oblici raspolaganja, na način ostvarenja najbolje ekonomske koristi za lokalnu zajednicu, odnosno poduzimanje istih uz naknadno odobrenje Skupštine Županije ako je riječ o neodgodivom i žurnom postupanju, a sve u skladu sa zakonskim propisima

- odlučivanja koje je temeljeno na politikama održivog razvoja

- sustav praćenja interesa Županije kao vlasnika nekretnine prilikom izrade strateških dokumenata, osobito prostornog plana i plana razvoja Županije
- kontinuiranog i transparentnog čuvanja u pisanom obliku zapisa o nekretninama odnosno drugim oblicima imovine čiji je vlasnik Županija
- sustavnog i ekonomičnog poduzimanja radnji u svezi upravljanja pokretninama

U odnosu na pokretnine Županija istima raspolaže na način kako je utvrđeno odlukom kojom se uređuje upravljanje imovinom u vlasništvu Županije. Pokretninama se može raspolagati i na drugi svrhovit način, a u skladu s načelima upravljanja imovinom.

5. ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Županija u svom vlasništvu ima sljedeći portfelj imovine:

- Poslovni prostori (za potrebe Županije i za iznajmljivanje)
- Poslovi udjeli u trgovačkim društvima kojih je vlasnik Županija
- Potraživanja prema fizičkim i pravnim osobama
- Pokretnine
- Ostali pojavni oblici imovine u vlasništvu Županije

Županija je osnivač trgovačkih društava i javnih ustanova na svom području u djelatnostima školstva, zdravstva, kulture, prostornog uređenja i zaštite prirode, te spram tih ustanova ima osnivačka prava određena posebnim zakonom te se stoga ova strategija ima na odgovarajući način primjenjivati i na imovinu u vlasništvu tih ustanova kao i na potrebe tih ustanova za nekretninama nužnim za obavljanje njihovih djelatnosti a koje se vode u evidenciji.

Županija upravlja i državnim nekretninama na svom području sukladno posebnom zakonu te spram tih nekretnina ima određena vlasnička prava i obveze te je i ta imovina na odgovarajući način obuhvaćena županijskom strategijom.

Pojedini pojmovi u smislu ove Strategije imaju sljedeća značenja:

1. Evidentiranje imovine odnosi se na niz radnji koje podrazumijevaju/obuhvaćaju prikupljanje i evidentiranje svih podataka kojima se omogućuje uvid u opseg i strukturu svih pojava oblika imovine Brodsko-posavske županije, kao i postojanje eventualnih prava i ograničenja u odnosu na navedenu imovinu, a sve s ciljem učinkovitijeg upravljanja i nadzora nad raspolaganjem i stanjem županijske imovine, uključujući evidentiranje svih poslovnih promjena u vezi s nekretninama koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama.

2. Imovina su sve pokretne i nepokretne stvari u vlasništvu Brodsko-posavske županije te imovinska prava koja im pripadaju, odnosno sve pokretne stvari i prava koje Brodsko-posavska županija posjeduje kao samostalni posjednik.

3. Poslovi u okviru upravljanja imovinom trajne i/ili periodične naravi su poslovi i radne aktivnosti koje obuhvaćaju i podrazumijevaju trajnu i/ili periodičnu suradnju više upravnih tijela ili ustrojstvenih jedinica u okviru istih, a u pravilu se odnose na evidentiranje nekretnina i poslovnih događaja u odnosu na nekretnine koji proizlaze s osnova raspolaganja imovinom u obveznompravnim smislu.

4. Poslovi u okviru upravljanja imovinom jednokratne naravi su poslovi i radnje koje po svom izvršenju ili provedbi ne podrazumijevaju nikakav oblik trajne ili periodične suradnje više

upravnih tijela, a u pravilu se odnose na poslove i radnje u okviru uređivanja imovinskopravnog stanja u odnosu na nekretnine koje proizlaze s osnova raspolaganja imovinom u stvarnopravnom smislu, odnosno poslova evidentiranja stvarnopravnog statusa nekretnina.

5. Raspolaganje imovinom odnosi se na sve radnje kojima se odlučuje o stjecanju i otuđivanju županijske imovine (raspolaganje u stvarnopravnom smislu), odnosno na sve radnje kojima se županijska imovina daje na uporabu i/ili korištenje poslovnim partnerima u smislu ove Strategije (raspolaganje u obveznopravnom smislu).

6. Stanje u naravi odnosi se na pravni status nekretnine o kojoj podaci iz javnih upisnika ne odražavaju istinito i potpuno činjenično i pravno stanje nekretnine, a obuhvaća sve oblike izvanknjižnog i predmnijevanog vlasništva Brodsko-posavske županije u okviru kojih županija posjeduje nekretnine kao samostalni posjednik.

7. Upravljanje imovinom podrazumijeva ukupnost radnji i procesa usmjerenih k donošenju odluka o stjecanju, raspolaganju, prenamjeni i/ili otuđivanju županijske imovine, odnosno evidentiranju prava i obveza te troškova i prihoda koji nastaju s osnova raspolaganja i/ili korištenja županijskom imovinom.

8. Upravno tijelo je u smislu ove Strategije pobliže određeno odredbama općeg akta kojim se uređuje ustrojstvo i djelokrug upravnih tijela Brodsko-posavske županije.

9. Uređivanje imovinskopravnih odnosa odnosi se na ukupnost radnji i postupaka koji u pravilu obuhvaćaju donošenje pojedinačnih akata te izradu i sastav isprava o pravnim poslovima kojima se mijenja ili utječe na stvarnopravni status određene jedinice imovine, a takve radnje i postupci uključuju sve aktivnosti koje obuhvaćaju prikupljanje dokumentacije i provedbu istih akata u svim javnim upisnicima i registrima, a osobito u zemljišnim knjigama i katastru, uz napomenu kako isti pojam obuhvaća, osim ako nije što drugo određeno posebnim propisom, pojmove rješavanja imovinskopravnih odnosa.

10. Vlasništvo se odnosi, pored značenja utvrđenog drugim pozitivnim propisima u odnosu na nekretnine i pokretnine, na knjižno, izvanknjižno i predmnijevano vlasništvo Brodsko-posavske županije, a koje uključuje vlasništvo na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem županija ima pravo raspolaganja ili korištenja, zatim na nekretnine koje su bile u društvenom vlasništvu s pravom korištenja županije za koji se vodi postupak na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine¹⁰, do pravomoćnog okončanja tog postupka, kao i na vlasništvo svake nekretnine koju Brodsko-posavska županija posjeduje kao samostalni posjednik.

5.1. Aktivnosti upravljanja nekretninama

Upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu županije obuhvaća sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima župan i županijska skupština racionalno, transparentno i javno upravlja nekretninama i pokretninama u vlasništvu županije i s njima povezanim obvezama, u ime i za račun građana radi održivog razvitka same županije:

a. izvršavanje svih vlasničkih prava i dužnosti na nekretninama i pokretninama u vlasništvu županije

b. raspolaganje nekretninama i pokretninama u vlasništvu županije

c. poduzimanje svih radnji u vezi s nekretninama i pokretninama u vlasništvu županije s pažnjom dobrog gospodara i načelima upravljanja nekretninama i pokretninama propisanim Zakonom, radi uređenja pravnih odnosa na toj imovini

d. podnošenje zahtjeva u postupcima izrade prostornih planova, suglasnosti u postupku ishoda akata prostornog uređenja i gradnje, etažnih elaborata, geodetskih elaborata i drugim postupcima kojima se izravno i/ili neizravno utječe na imovinu

- e. po potrebi, utvrđivanje ili promjenu namjene nekretnina i pokretnina u vlasništvu županije
- f. investicijsko i tekuće održavanje nekretnina i pokretnina u vlasništvu županije
- g. poduzimanje svih aktivnosti radi ostvarenja mjera i ciljeva planiranih u aktima strateškog planiranja u odnosu na nekretnine i pokretnine u vlasništvu županije

Strategija upravljanja imovinom u samom nazivu sadrži pojam upravljanje koji, bez obzira na svoje logično i jezično značenje u svakodnevnom govoru, valja definirati upravo u kontekstu ukupnosti svih radnji kojima županijska tijela poduzimaju radnje kojima se raspolaže pravima i obvezama u odnosu na svu županijsku imovinu u najširem smislu. Tako je u članku 30. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određeno kako je pravo vlasništva stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključuje, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

Županija kao vlasnik ima pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom imovinom. Normativni okvir, a kako je navedeno u prethodnom odlomku, iako koristi pojmove upravljanja, raspolaganja i korištenja stvarima u vlasništvu županije, iste pobliže ne određuje, slijedom čega je potrebno derivirati ovlasti obuhvaćene pojmom upravljanja iz odredbi drugih propisa, odnosno logičkom argumentacijom i razlaganjem navedenih pojmova.

Upravljanje imovinom u smislu ove Strategije predstavlja pojam najšireg obuhvata u odnosu na sve radnje i aktivnosti koje se odnose na raspolaganje i evidentiranje županijske imovine, a u nastavku se navode.

5.2. Uspostava baze podataka o nekretninama (registar)

Uspostava baze podataka o nekretninama predstavlja ključan korak u stvaranju jedinstvenog i pouzdanog registra koji omogućuje sustavno prikupljanje, obradu i analizu podataka o vlasništvu, lokaciji i namjeni nekretnina. Takav registar pridonosi većoj transparentnosti, učinkovitijem upravljanju imovinom te olakšava donošenje odluka na razini javne uprave i drugih relevantnih dionika.

Registar nekretnina nije javni registar, ali je javno dostupan na internetskim stranicama Županije te obuhvaća sveobuhvatnu i cjelovitu, metodološki standardiziranu i ažuriranu elektroničku evidenciju nekretnina u vlasništvu Županije, koju čine registar podataka utvrđen pravilnikom i zbirka dokumenata. Zbirka dokumenata vodi se i u papirnatom obliku. Za nekretnine u vlasništvu Županije Registar nekretnina vodi upravno tijelo županije nadležno za imovinsko-pravne poslove.

Registar nekretnina namijenjen je svim županijskim tijelima za potrebe planiranja i praćenja izvršenja utvrđenih obveza te oblikovanja i vođenja strategije i politike upravljanja nekretninama.

Uspostavom i urednim ažuriranjem Registra nekretnina ostvaruju se ciljevi transparentnog i učinkovitog upravljanja, a osobito :

- održavanje i ažuriranje cjelovite evidencije nekretnina i procjena njezine vrijednosti
- jednostavniji i brži pristup Registru nekretnina
- provođenje aktivnosti s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi
- kontinuirano usavršavanje postupaka upravljanja i raspolaganja imovinom
- stvaranje jasne i konzistentne vlasničke politike, kako bi Županija mogla djelovati kao informiran i aktivan vlasnik

Podaci registra objavljuju se na mrežnim stranicama sukladno odredbama donesenim ovom strategijom.

Iznimno, ne objavljuju se podaci iz registra koji su klasificirani na temelju zakona kojim se uređuje tajnost podataka.

Središnje tijelo državne uprave nadležno za razvoj digitalnog društva dužno je omogućiti osobama koje ispunjavaju propisane uvjete, u smislu mjera i standarda informacijske sigurnosti, pristup svim podacima o pojavnim oblicima imovine države i jedinica lokalne i područje (regionalne) samouprave u registru.

5.3. Poslovni prostori

Županija u svom vlasništvu ima poslovne prostore koje koristi za potrebe rada svojih upravnih tijela, dok ostale poslovne prostore daje u zakup sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluci o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Brodsko-posavske županije “Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije” 08/2013 .

5.4. Pokretnine

U odnosu na pokretnine Županija istim raspolaže na način kako je utvrđeno odlukom kojom se uređuje upravljanje imovinom u vlasništvu Županije. Pokretninama se može raspolagati i na drugi svrhovit način, a u skladu s načelima upravljanja imovinom.

6. SWOT ANALIZA

SWOT analiza je jedan od instrumenata koji se može koristiti u postupku kreiranja strategije. Radi se o kvalitativnoj analitičkoj metodi koja kroz četiri čimbenika nastoji prikazati snage, slabosti, prilike i prijetnje određene pojave ili situacije. Međutim, treba uzeti u obzir kako se radi o subjektivnoj metodi. SWOT analiza je jedna od najpoznatijih i osnovnih tehnika strateške analize unutar poslovnih znanosti.

Promatranjem vlastitih snaga i slabosti u kombinaciji s prilikama i prijetnjama dolazi se do spoznaje kako poduzeti pravilne mjere i aktivnosti za postizanje strateških ciljeva. Iznimno je važno naglasiti kako učinkovitost provođenja poslovnih procesa visoke razine složenosti koji ovise o koordiniranom djelovanju različitih ustrojstvenih jedinica, kao i o usklađivanju zahtjeva koji proizlaze iz različitih stručnih područja rada, ovisi o nizu kako unutarnjih tako i vanjskih čimbenika. Stoga se u navedenom kontekstu ova analiza može razumjeti kao svojevrsni usporedni prikaz unutarnjih snaga i slabosti organizacije u odnosu na vanjske prilike i prijetnje s kojima se županijska uprava Brodsko-posavske županije suočava u okviru upravljanja županijskom imovinom.

S-SNAGA (Strengths)

- Centralizirano upravljanje imovinom na razini županije
- Postojanje administrativnih i pravnih kapaciteta za vođenje evidencija

- Vlasništvo nad značajnim brojem nekretnina (škole, ustanove, poslovni prostori)
- Zadovoljavajući broj nekretnina za obavljanje tekućih poslova
- Pristup javnim izvorima financiranja (država, EU fondovi)

W-SLABOSTI (Weaknesses)

- Nepotpuna ili neažurna evidencija nekretnina
- Ograničen tehnički i kadrovski kapaciteti (IT, analitika)
- Nedostatak slobodnih nekretnina koje bi mogle biti stavljene u funkciju za buduće projekte
- dugotrajnosti i složenost postupaka rješavanja imovinskopravnih odnosa

O- PRILIKE (Opportunities)

- Uspostava jedinstvene digitalne baze podataka nekretnina
- Povećanje transparentnosti i učinkovitosti upravljanje
- Korištenje EU fondova za digitalizaciju i obnovu imovine
- Bolje planiranje investicija i održavanje

T- PRIJETNJE (Threats)

- Nedostatak financijskih sredstava za modernizaciju sustava

7. CILJ I SMJERNICE ZA UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2026.-2033. godine

Definiranjem ciljeva nastoji se ostvariti ekonomski svrhovito, učinkovito, djelotvorno i transparentno upravljanje županijskom imovinom. Iz strateških ciljeva se daljnjom razradom definiraju smjernice koje detaljnije razrađuju strateške ciljeve. Smjernice su skup međusobno povezanih aktivnosti kojima se izravno ili neizravno ostvaruju strateški ciljevi.

Županija je odlučna u stvaranju što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja imovinom, a osobito nekretninama u njezinom vlasništvu, po najvišim europskim standardima, uz optimalne troškove poslovanja.

Brodsko-posavska županija upravlja svojom imovinom sukladno sljedećim ciljevima:

- ✓ Osiguranje učinkovitog i racionalnog upravljanja nekretninama
- ✓ Povećanje funkcionalne iskorištenosti imovine
- ✓ Očuvanje i povećanje vrijednosti imovine kroz ulaganja i održavanja
- ✓ Osiguranje transparentnosti i javnosti postupaka
- ✓ Uspostava jedinstvenog i ažurnog registra nekretnina
- ✓ Poticanje ravnomjernog regionalnog razvoja
- ✓ Osiguranje funkcioniranja upravnih tijela
- ✓ Osiguranje razvoja
- ✓ Kupnja i stjecanje novih nekretnina potrebnih za daljnji razvoj

Raspolaganje nekretninama temelji se na sljedećim načelima:

- Zakonitost- usklađenost sa svim važećim propisima

- Transparentnost- javno i otvoreno provođenje postupaka
- Ekonomičnost- postizanje optimalnih financijskih učinaka
- Održivost- dugoročno očuvanje vrijednosti imovine
- Odgovornost- jasno definirane nadležnosti i obveze

Brodsko-posavskoj županiji je u cilju osigurati dostatne nekretnina za rad upravnih tijela, te ustanova kojima je županija osnivač, odnosno nekretnina potrebnih za provedbe daljnjih projekata, kao i radi ostvarivanja svojih zakonom propisanih nadležnosti, unapređenja javnih usluga i poticanja gospodarstva, društvenog i infrastrukturnog razvoja.

Nove nekretnine mogu se pribavljati radi izgradnje i proširenja poslovnih prostora, ustanova, prometne i komunalne infrastrukture, razvoja poduzetničkih zona te provedbe projekata od interesa za županiju i njezine stanovnike. Pri tome se vodi računa o načelima zakonitosti, ekonomičnosti, učinkovitog upravljanja i zaštite javnog interesa.

Odluke za postizanje ciljeva, odnosno stjecanje novih nekretnina donose nadležna tijela županije u skladu s važećim propisima i osiguranim financijskim sredstvima, uz procjenu opravdanosti ulaganja i dugoročne koristi za razvoj lokalne zajednice.

8. PROVEDBENE MJERE

Mjere su skup međusobno povezanih aktivnosti i projekata u određenom upravnom području kojom se izravno ostvaruje posebni cilj, a neizravno se pridonosi ostvarenju strateškoga cilja. Aktivnost je niz specifičnih i međusobno povezanih radnji čija provedba izravno vodi ostvarenju mjere, a neizravno ostvarenju posebnoga cilja, dok je projekt niz međusobno povezanih aktivnosti koje se odvijaju određenim redoslijedom radi postizanja ciljeva unutar određenoga razdoblja i određenih financijskih sredstava.

Stjecanje nekretnina može se provoditi kupnjom, zamjenom, darovanjem, ili drugim zakonom dopuštenim pravnim poslovima.

Provedba Strategije razrađuje se godišnjim planom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Brodsko-posavske županije. Godišnji plan priprema Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove u suradnji s drugim upravnim tijelima Županije a donosi ga župan najkasnije do 31. prosinca tekuće godine za sljedeću godinu. Planom se, u skladu s proračunom Županije, određuju prioritetne aktivnosti upravljanja i raspolaganja imovinom, njihovi nositelji te okvirni rokovi provedbe. Godišnji plan objavljuje se na mrežnim stranicama Županije.

Provedbene mjere za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i realizaciju ciljeva:

- Uspostaviti cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Županije.
- Odrediti kriterije na temelju kojih će Županija razvrstati nekretnine na aktivne i neaktivne, tj. na one koje će Županija koristiti za vlastite potrebe ili davati na korištenje drugima, zamijeniti, davati u zakup ili najam, odnosno one koje će prodavati te vezano uz to, postupno optimizirati vlasnički portfelj nekretnina Županije.
- Napraviti analizu prihoda i rashoda po svakoj nekretnini te donijeti odluku o svrhovitosti zadržavanja pojedinih nekretnina u portfelju radi boljeg iskorištavanja nekretnina. Nekretnine koje će zadržati, Županija treba staviti u funkciju.
- Smanjiti troškove Županije koji proizlaze iz vlasništva, odnosno korištenja poslovnih i ostalih nekretnina.

- Ujednačiti standarde korištenja poslovnih prostora namijenjenih Županiji za poslovne potrebe pravnih osoba od interesa za Brodsko-posavsku županiju.
- Kontinuirano pratiti i usklađivati podatke katastra i zemljišnih knjiga s ciljem poboljšanja učinkovitog i transparentnog upravljanja i raspolaganja.
- Voditi računa o interesima Županije kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije.
- Temeljiti Odluku o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju.
- Kontinuirano ažurirati postojeći registar imovine.
- Rješavati imovinskopravne odnose na nekretninama.
- Redovito i proaktivno objavljivati dokumente upravljanja imovinom na službenoj internetskoj stranici Županije.
- Redovito pregledavati imovinu radi nadgledanja i planiranja redovitog održavanja.
- Čuvati zapise o imovini.
- Kontinuirano poduzimati zakonski predviđene radnje radi osiguranja i naplate potraživanja Županije.
- Kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom.
- Provoditi odluke Županijske skupštine o raspolaganju dionicama i udjelima, sukladno zakonu.
- Prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava u kojima Brodsko-posavska županija ima udjele
- Pravo glasa u tijelima županijskih trgovačkih društava izvršavati u skladu s interesima Županije, i šire zajednice, sukladno ciljevima i javnim politikama u području djelokruga Županije, u kojem trgovačko društvo obavlja svoju djelatnost.

9. TIJELA NADLEŽNA ZA UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE IMOVINOM ŽUPANIJE

Sukladno Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi i Statutu Brodsko-posavske županije imovinom Županije do vrijednosti od 0,5% prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini raspolaganja, a najviše do iznosa od 130.000 € raspolaže župan, a odluke o raspolaganju imovinom iznad navedenih vrijednosti donosi Županijska skupština. Izuzetno, odluke o raspolaganju dionicama i udjelima donosi Županijska skupština, u skladu s posebnim zakonom.

Odluku o nekorištenju prava prvokupa neovisno o iznosu ponuđene kupoprodajne cijene donosi župan analogno primjeni odredbe članka 37. stavka 6. Zakona o upravljanju državnom imovinom (NN 52/18).

Odluke o upravljanju imovinom u vlasništvu Županije donosi župan.

Opće akte o uvjetima i postupku upravljanja i raspolaganja imovinom donosi Županijska skupština Brodsko-posavske županije.

10. ZAKLJUČAK

Upravljanje županijskom imovinom predstavlja jedan od ključnih elemenata učinkovitog i odgovornog djelovanja županijske uprave. Sustavno i transparentno upravljanje imovinom omogućuje optimalno korištenje raspoloživih resursa, potiče gospodarski razvoj te doprinosi povećanju kvalitete javnih usluga za građane. Županijska imovina, koja obuhvaća nekretnine, zemljišta, poslovne prostore, infrastrukturu i druge materijalne resurse, predstavlja značajan potencijal koji, uz pravilno planiranje i upravljanje, može biti važan pokretač lokalnog i regionalnog razvoja.

Uspješna provedba strategije upravljanja županijskom imovinom zahtijeva kontinuirano unapređenje evidencija imovine, digitalizaciju podataka te redovito praćenje stanja i vrijednosti imovinskih resursa. Transparentnost u raspolaganju imovinom, kao i donošenje odluka temeljenih na jasnim kriterijima i zakonskim propisima, pridonose jačanju povjerenja javnosti u rad županijskih tijela. Istodobno, racionalno upravljanje imovinom podrazumijeva i aktivno stavljanje neiskorištene ili nedovoljno iskorištene imovine u funkciju kroz različite modele korištenja, poput davanja u zakup, koncesija, javno-privatno partnerstva ili prodaje, kada je to u interesu zajednice.

Važan aspekt upravljanja županijskom imovinom jeste dugoročno planiranje, koje uključuje usklađivanje imovinskih politika s razvojnim strategijama županije. Na taj način se osigurava da imovina bude korištena u svrhu poticanja gospodarskih aktivnosti, razvoja infrastrukture, poboljšanja javnih usluga te stvaranja povoljnog okruženja za ulaganja. Posebnu pozornost potrebno je posvetiti održivom upravljanju imovinom, vodeći računa o zaštiti okoliša, energetske učinkovitosti i društvenoj odgovornosti.

Zaključno, učinkovito i odgovorno upravljanje županijskom imovinom predstavlja temelj za održivi razvoj županije i bolje iskorištavanje javnih resursa. Provedbom jasno definiranih ciljeva, unapređenjem sustava upravljanja te jačanjem transparentnosti i odgovornosti u donošenju odluka, županija može osigurati dugoročnu vrijednost svoje imovine i njezino korištenje u korist svih građana.