



REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA
ŽUPANIJA
OPĆINA STARI JANKOVCI

Općinsko vijeće

KLASA: 026-04/18-11/0

URBROJ: 2188/10-01-18-0

Stari Jankovci, __.12. 2018. godine

PRIJEDLOG

Na temelju članka 32. Statuta Općine Stari Jankovci (Službeni vjesnik, Vukovarsko – srijemske županije, br. 05/13 i 02/18), Općinsko vijeće Općine Stari Jankovci na svojoj 11. sjednici održanoj dana prosinca 2018. godine, donijelo je

**PLAN UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE STARI JANKOVCI
ZA 2019. GODINU**

Uvod

Plan upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Stari Jankovci za 2019. godinu donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika. S obzirom na to, Plan će se u sljedećim godinama usklađivati sa sadržajem Nacionalnog programa reformi, koji Republika Hrvatska sastavlja za duže razdoblje i dostavlja Europskoj komisiji.

Planom se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja općinskom imovinom te izvedbene mjere u svrhu provođenja.

Namjera je Plana definirati i popisati ciljeve upravljanja i raspolaganja općinskom imovinom, čija je održivost važna za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Istodobno, cilj je Plana osigurati da imovina Općine Stari Jankovci bude u službi gospodarskog rasta te da sve dobije svoju uporabnu i dodanu vrijednost.

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

Vlasništvo Općine važan je instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva vezanih za gospodarsku mjesnu, prometnu i kulturnu politiku, kao i za druge razvojne politike Općine. Učinkovito upravljanje imovinom Općine Stari Jankovci trebalo bi poticati razvoj gospodarstva i važno je za njegovu stabilnost, a istodobno pridonosi boljoj kvaliteti života svih građana Općine.

Vezano uz trgovačko društvo od posebnog interesa za Općinu koje je u 100% vlasništvu Općine, ali i za trgovačka društva gdje Općina ima udio za slučaj da je za isto predviđeno restrukturiranje, privatizacija ili prodaja te izlazak na tržište kapitala, predlaže se u svakom pojedinačnom slučaju razmotriti gospodarski učinak ukupnih učinaka za Općinu, čime će se minimizirati mogući problemi.

Tijekom sljedećih godina struktura ovog Plana će se usavršavati, posebno u vidu modela planiranja koji bi bio primjenjiv na metode usporedbe i mjerljivosti rezultata ostvarivanja

provedbe Plana. Nedostaci će se svakako pokušati maksimalno ukloniti razvijanjem unificirane metode izvještavanja provedbe Plana i mjerljivosti rezultata rada.

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

Plan upravljanja trgovačkim društvima od strateškog i posebnog interesa za Općine Stari Jankovci

Ovim Planom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Stari Jankovci definirani su sljedeći ciljevi upravljanja trgovačkim društvom „Eko Jankovci“, d.o.o. koje je od strateškog i posebnog interesa za Općinu:

- Općina, kao aktivan vlasnik, provodeći vlasničku politiku, osigurat će da se upravljanje u trgovačkom društvu u vlasništvu Općine odvija transparentno i odgovorno, profesionalno i učinkovito u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima

- temeljna načela upravljanja podrazumijevaju osiguravanje transparentnog poslovanja, definiranje detaljnih postupaka rada, izbjegavanje sukoba interesa relevantnih osoba (članova uprave, nadzornog odbora, višeg rukovodstva), uspostavljanje učinkovitog sustava odgovornosti

Ova načela dobrog upravljanja postižu se prije svega odgovornim ponašanjem ključnih osoba.

Operativne mjere upravljanja

Tijekom 2019. godine i nadalje Općinski načelnik će u okviru upravljanja trgovačkim društvom „Eko Jankovci“, d.o.o. obavljati će sljedeće poslove:

- kontinuirano prikupljati dokumentaciju koja se odnosi na godišnja izvješća poslovanja

1. Bilancu

2. Račun dobiti/gubitka

3. Ostvarene financijske rezultate u zadanom razdoblju u odnosu na isto razdoblje prošle godine i u odnosu na plan

4. Ostvarene troškove rada za razdoblje

5. Investicije za tekuće razdoblje (ostvareno i planirano)

6. Planirane projekte za poslovnu godinu i ostvarenje

7. Ostvarene rezultate poslovanja za trogodišnje razdoblje, usporedbu s planom i ostvarenja (napomena: u godišnjem izvješću)

8. Broj zaposlenih.

Općinski načelnik aktivno će:

- sudjelovati u radu skupštine

- davati mišljenja za upravljanje te iskazivati interese i smjernice za budući razvoj trgovačkog društva

- Odlukom raspodijeliti dobit, te podmirenje eventualnih gubitaka

Unapređenje samog upravljanja

1. Nakon analize stanja po završetku glavne godišnje skupštine trgovačkog društava, Općinski načelnik analizira, zajedno sa Općinskim vijećem te usmjerava poslovnu politiku navedenog društva i usklađenu sa dugoročnim planovima razvoja Općine, te projekcijama proračuna.

Dorađivati treba kriterije za procjenjivanje efikasnosti trgovačkog društava te kao osnovni pokazatelj uspješnosti implementirati učinkovitost. Naime, s obzirom na to da je Općina specifičan vlasnik koji mora voditi računa o širem kontekstu i javnom interesu, kriterij dobit/gubitak nije dovoljan ni kod postavljanja planova ni kod procjene njihova ostvarenja ni kod ocjenjivanja.

Mjere za smanjenje troškova u trgovačkom društvu :

- smanjivati prekovremeni rad
- minimizirati popravke alata i strojeva za rad čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika kao i kupovinom novih strojeva i alata i obnovom voznog parka društva.

Kriterije za stimulativno nagrađivanje direktorice utvrđene su Ugovorom o radu.

Kriteriji moraju biti mjerljivi i usporedivi s poslovnim rezultatima društva u prethodnoj godini te sadržavati i druge pokazatelje pogodne za ocjenjivanje učinkovitosti obavljanja osnovne djelatnosti pojedinog trgovačkog društva, njegova razvoja i restrukturiranja, kao i povećanog doprinosa proračunu Općine Stari Jankovci.

Stimulativna nagrada izvršiti će se direktoru po analizi obavljenoj od strane Skupštine društva nakon godišnjeg obračuna, u visini od 5% iskazane dobiti.

PLAN INVESTICIJA:

Godišnje se planira iz proračuna Općine ukupno investirati oko 5,5% ukupnih prihoda za investice trgovačkog društva Eko Jankovci, d.o.o., a odnosi se na investicije u strojeve, opremu, staza, održavanje javnih površina i groblja, potom održavanje objekata i uređaja u vlasništvu Općine, održavanje i uređenje poljskih putova, te u dugotrajnu imovinu.

Također za investicije u reciklažno dvorište – nakon izgradnje isto se predaje na održavanje za razvoj održivog gospodarenja otpadom na području Općine.

IZVOR SREDSTAVA ZA INVESTICIJE:

Investicije će se financirati iz poreznih izvora, izvora komunalne nakande i komunalnog doprinosa, te sredstava zakupa i prodaje poljoprivrednog zemljišta, legalizacije nelagarno sagrađenih objekata i dr.

ZAJEDNIČKA VLASNIŠTVA SUKLADNO UREDBI KOMISIJI VLADE RH ZA RJEŠAVANJE SPOROVA O PRAVIMA OPĆINA, GRADOVA I ŽUPANIJA (NN 37/94)

Odlukom o podjeli sredstava, prava i obveza, Javnih poduzeća „Vinkovački vodovod i kanalizacija“, Javnog poduzeća „Polet“ i Javnog poduzeća „Novosti“ na pravne sljednike bivše općine Vinkovci KLASA: 940-01/95-01/80; URBROJ: 515-96-10, od 15.3.1996. godine Općina je stekla – kako slijedi:

- Novosti, d.o.o. Vinkovci – 3,00% udijela u vlasništvu
- Polet, d.o.o. Vinkovci – 3,00% udjela u vlasništvu
- Vinkovački vodovod i kanalizacija, d.o.o. Vinkovci u- 2,47% udjela u vlasništvu
- GTG, d.o.o. Vinkovci – 2,47% udjela u vlasništvu
- AGRO-KLASTER, d.o.o. – 6,58% udjela u vlasništvu

Kao manjinski vlasnik, ne možemo utjecati na poslovanje istih, no uredno se prisustvuje Godišnjim skupštinama društva, te daju inicijative i smjernice.

Postoji interes za prodajom udjela u istim trgovačkim društvima, no tek nakon procjena.

Plan upravljanja i raspolaganja stanovima i poslovnim prostorima u vlasništvu Općine

Ovim Planom definiraju se su sljedeći ciljevi upravljanja i raspolaganja stanovima i poslovnim prostorima u vlasništvu Općine:

1. Općina na racionalan i učinkovit način upravlja poslovnim prostorima i stanovima na način da oni poslovni prostori i stanovi koji su potrebni samoj općinskoj upravi su stavljeni u funkciju.

Svi drugi slobodni stanovi i poslovni prostori prvo će se urediti, a potom će svrhu i namjenu odrediti pojedinačno Općinsko vijeće te davati postepeno u zakup.

Poslovne prostore koje sada koriste udruge – sklopljeni su ugovori na rok do 4 godine i po cijeni od 1,00kn/m² mjesečno, osim stadiona u Novim Jankovcima koji ima pravo plodouživanja, a za stadione i igrališta u Starim Jankovci i Slakovcima, te Srijemskim Lazama sklopljeni su ugovori bez roka dok klubovi koji ih koriste egzistiraju kao takovi i bez naknade.

2. Sukladno odlukama Općinskog vijeća, određeni stanovi i poslovni prostori se mogu prodati, pri čemu dio prihoda svakako treba uložiti u održavanje nekretnina koje ostaju u portfelju, čime će se zadržati, odnosno povećati njihova vrijednost, no nakon procjena iz Porezne uprave nema zainteresiranih za isto.

STANOVI U VLASNIŠTVU OPĆINE

Stanovi u vlasništvu Općine su:

Poslovni centar Slak u Slakovcima – 1. kat: stan od 69,80m², te stan od 56,60m²

Oba stana su dana u najam javnim natječajem koji najam ističe tijekom 2018. i 2019. godine, a temeljam odluke Mjesnog odbora, budući se najam plaća uredno, ponude su poslone za produžetak ugovora o najmu.

Trošnu kuću u Srijemskim Lazama od 50m² kč.br. 707 koristi obitelji na socijalnoj skrbi kao i trošnu kuću u Oroliku na adresi Dr. F. Tuđmana 27 koristi samac na socijalnoj skrbi.

Općina Stari Jankovci naslijedila je tijekom 2017. godinu kuću u Starim Jankovcima u ulici Dr. F. Tuđmana za koju se kandidirao projekt u suradnji sa Muzejom Vinkovci.

POSLOVNI PROSTORI

Poslovni prostori u vlasništvu Općine - na korištenju, kako slijedi:

- poslovni prostor u ulici Dr. F. Tuđmana 1, Stari Jankovci – površine 17,85 m² – dan je na korištenje Hrvatskoj pošti, d.d., koji plaćaju dio režijskih troškova,

- poslovni prostor u ulici Dr. F. Tuđmana 1, Stari Jankovci – površine cca. 12,00 m² – dan je na korištenje Udruzi „Zlatna dob“, koja plaća najam istog za podmirenje dijela režijskih troškova,

- poslovni prostor u ulici Dr. F. Tuđmana 13, Stari Jankovci – površine cca.50 m², te garaža i dvorište – dani su na korištenje „Eko Jankovci“, d.o.o. bez naknade no samostalno održavaju isti i plaćaju režijske troškove,

- poslovni prostor u ulici Dr. F. Tuđmana 13, Stari Jankovci – površine cca.20 m² – dan je na korištenje udruzi „Hrvatska žena“ Stari Jankovci, uz naknadu i uz plaćanje režijskih troškova,

- poslovni prostor u ulici Dr. F. Tuđmana 1, Stari Jankovci – površine cca.10 m² – dan je na korištenje Općinskoj udruzi umirovljenika Stari Jankovci, uz naknadu i uz plaćanje dijela režijskih troškova,

- poslovni prostor u ulici P. Preradovića 52, Slakovci u Poslovnom centru Slak – površine cca. 20 m² – dan je na korištenje udruzi „Hrvatska žena“, uz naknadu i uz plaćanje režijskih troškova,

- kč.br. 881, k.o. Srijemske Laze, adresa D. Kovačevića poslovni prostor veličine 117,77 m² dano na korištenje, bez naknade, nogometnom klubu „Vidor“ Srijemske Laze zajedno sa igralištem, a predsjednik se imenuje upraviteljem,

- kč.br. 1247, k.o. Slakovci, adresa Željeznička poslovni prostor veličine 476,25 m² dano na korištenje, bez naknade, nogometnom klubu Meteor, Slakovci, zajedno sa igralištem, a predsjednik se imenuje upraviteljem,

-kč.br. 1711/1, k.o. Stari Jankovci, adresa Nikole Tesle, poslovni prostor veličine 157,76 m² dano na korištenje, bez naknade, nogometnom klubu HAŠK Sokol, Stari Jankovci, zajedno sa igralištem, a predsjednik se imenuje upraviteljem,

- kč.br. 308/1, k.o. Novi Jankovci, adresa B.Radića poslovni prostor veličine 1.272,24 m² dano pravo služnosti nogometnom klubu Croatia-Jankovci, Novi Jankovci, zajedno sa igralištem

- kč.br. 631, k.o. Novi Jankovci, Lovačka kuća – poslovni prostor veličine 141,59 m² dano na korištenje Lovačkom društvu „Orao“ Novi Jankovci,

- kč.br. 1688/2, k.o. Stari Jankovci, Lovačka kuća – poslovni prostor veličine 579,77 m² dano na korištenje Lovačkom društvu „Jastreb“ Stari Jankovci,

-Vatrogasno spremište u Starim Jankovcima, Dr. F. Tuđmana dano je na korištenje bez naknade Dobrovoljnom vatrogasnom društvu Stari Jankovci

- preostali prostori nisu dani niti u zakup, niti u najam, a u prilogu su ovog Plana

- za poslovni prostor A3 – lokal – u PC Slak, Slakovci kč.br. 345, nije bilo zainteresiranih na raspisni javni natječaj KLASA: 372-03/14-01/03, URBROJ: 2188/10-02-14-01

Preostali poslovni prostori nisu uvjetni, uređeni niti se na ovaj način mogu dati u zakup, te se za iste izrađuju projekti rekonstrukcije i biti će kandidirani na natječaje za obnovu.

Zakonski propisi, akti i dokumenti kojima je uređeno upravljanje i raspolaganje stanovima i poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske:

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 125/2011 i 64/2015.)

Zakon o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18)

Strategija raspolaganja i upravljanja imovinom Općine Stari Jankovci („Službeni vjesnik“ Vukovarsko - srijemske županije 5/16)

Odlukom o raspolaganju nekretninama („Službeni vjesnik“ Vukovarsko – srijemske županije 5/16)

Prostori u vlasništvu Općine kako slijedi:

- Dom kulture Stari Jankovci – na upravljanje Eko Jankovci, d.o.o. te najam uz naknadu
- Vatrogasni dom Slakovci – na upravljanje Eko Jankovci, d.o.o. te najam uz naknadu
- prostorije Mjesnog odbora Orolik – Vijeću mjesnog odbora Orolik,
- prostorije Mjesnog odbora i druge prostorije u Poslovnom centru Slak u Slakovcima – Vijeću mjesnog odbora Slakovci
- prostorije Mjesnog odbora Novi Jankovci – Vijeću mjesnog odbora Novi Jankovci
- prostorije kuće u Oroliku, I.L. Ribara 30 –Eko Jankovci, d.o.o., te najam uz naknadu

Plan upravljanja i raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine udio čini građevinsko zemljište koje predstavlja potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

Uz veliku zadaću procjene i knjiženje vlasništva Općine – uspostavljen je registar imovine i izrađena je Strategija upravljanja imovinom - za što učinkovitije upravljanje i raspolaganje građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine što podrazumijeva i provođenje postupaka stavljanja tog zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem zahtjeva razvrgnuća suvlasničke zajednice na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske i Općine i drugih osoba, zatim provođenjem postupaka osnivanja založnog prava, davanjem u zakup zemljišta, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti nekog

drugog tijela, no isto je vrlo dinamična i promjenjiva kategorija, ovisna o podosta čimbenika i vanjskih utjecaja (tržiše, EU fondovi, pa prioriteta RH) .

U planiranju korištenja potencijala građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine u funkciji rasta i razvoja, važnu ulogu ima i prostorno planiranje.

Slijedom navedenog, građevinskim zemljište u vlasništvu Općine prodavat će se ili raspolagati na drugi način ponajprije:

1. U postupku javnog nadmetanja i/ili javnog prikupljanja ponuda na temelju:

- prijedlog Općinskog vijeća i Općinskog načelnika,
- obrazloženog prijedloga fizičkih i pravnih osoba,
- obrazloženog prijedloga ministarstava ili drugih središnjih tijela državne uprave

2. Bez postupka javnog nadmetanja i/ili javnog prikupljanja ponuda na temelju:

- zahtjeva vlasnika objekata izgrađenih na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, nužni za postupke ozakonjenja,
- sukladno Odluci o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Stari Jankovci („Službeni vjesnik“ Vukovarsko – srijemske županije 5/16)

Pravo građenja ograničeno je stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje njegova nositelja da na površini tog zemljišta ili ispod nje, izgradi ili ima vlastitu nekretninu. Izgrađena zgrada, ili ona koja tek bude izgrađena, pripadnost je prava građenja kao da je ono ustvari zemljište.

Pravo služnosti jest ograničeno stvarno pravo na nečijoj nekretnini, gdje vlasnik ovlašćuje nositelja da se na određeni način služi tom nekretninom, što je vlasnik te nekretnine dužan trpjeti ili zbog toga nešto propuštati.

Raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine osnivanjem prava građenja podrazumijeva visoku razinu prostornog planiranja, do razine definiranog zahvata u prostoru

Tijekom slijedećeg razdoblja - planirane su sljedeće aktivnosti:

- postupanje po postojećim zahtjevima za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine,
 - započinjanje zastupanja po novozaprimljenim zahtjevima za raspolaganje građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine
- zahtjevi i prijedlozi osoba javnog prava (primjerice Hrvatske autoceste, Hrvatske ceste, Hrvatske vode i slično) za investicije razvoja javne infrastrukture,
- zahtjevi za razvrgnuće suvlasništva Općine i drugih osoba na zemljištu, ako je to u interesu Republike Hrvatske
- zahtjevi fizičkih osoba ako je njihov predmet od interesa za Republiku Hrvatsku ili Općinu u smislu stvaranja uvjeta za poboljšanje životnog standarda i socijalnih pitanja građana
- zahtjevi upućeni Ministarstvu imovine za dodjelu zemljišta za koje sada imamo samo pravo gradnje, kao i dodjelu bivše ciglane Dilj

Građevinska zemljišta u vlasništvu Općine nalaze se u tablicama koji su sastavni dio, a imamo i građevinsko zemljište u

- k.č.br. ¾ zgr, 4/1 zgr, 4/2 zgr u k.o. Savudrija 1/11 dijela površine - 82 m² – kojima ne raspolazemo niti upravljamo – no za isto se čeka nekakva zajednička odluka na županijskoj razini
- - Biograd na moru – kč.br.3398/1 – Kumenat – 0,22 84ha, maslinjak – 0,8 12ha, pašnjak – 0,14 72ha – nismo u posjedu

Plan provođenja postupaka procjene imovine u vlasništvu Općine Stari Jankovci

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine definirani su sljedeći ciljevi provođenja postupaka procjene imovine u vlasništvu Općine

1. Procjena potencijala imovine Općine koja se mora zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja.

2. Ocjena njezina razvojnog potencijala i procjena vrijednosti

Zakonski propisi, akti i dokumenti kojima je uređeno provođenje postupaka procjene imovine u vlasništvu Republike Hrvatske:

Procjena potencijala imovine zasniva se na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja, a zatražiti će se od Porezne uprave ili ovlaštenog vještaka.

Plan upravljanja, odnosno tekućeg i investicijskog održavanja objekata u vlasništvu Općine Stari Jankovci

U financijskom planu proračuna osigurana su određena sredstva za plaćanje režijskih troškova, ta za investicijsko održavanje ovih objekata, kako bi se priveli svrsi i bili prikladniji za korištenje.

Također će se, a u skladu s politikom energetske učinkovitosti i održivosti, provesti mjere energetske obnove objekata te izrade energetskih certifikata u suradnji s Fondom za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost. Ovim ulaganjima u energetske obnove, uštedjet će se i na tekućim troškovima, a sredstva za te aktivnosti već su predviđena u financijskom planu.

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

1. Organizirati učinkovitije i transparentno korištenje imovine u vlasništvu u svim segmentima u kojima za to postoji mogućnost

Zakonski propisi kojima je uređeno postupanje vezano uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske:

Ovaj Plan stupa na snagu osmi dan od dana objave u Službenom vjesniku Vukovarsko – srijemske županije.

Predsjednik Općinskog vijeća
Boris Dragičević, bacc.ing.agr.