

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA PETRIJANEC



STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM
OPĆINE PETRIJANEC ZA RAZDOBLJE
2025. - 2031. GODINE

SADRŽAJ

1. UVOD	4
2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR.....	7
2.1. Zakoni i drugi propisi	7
2.2. Akti Općine Petrijanec.....	9
3. OPĆENITO O OPĆINI	10
4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE PETRIJANEC	12
4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina	12
4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela.....	12
4.3. Analiza upravljanja nekretninama.....	13
4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima.....	13
4.3.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem	19
4.3.3. Analiza upravljanja sportskim građevinama	21
4.3.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina	23
4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom	24
4.4.1. Nerazvrstane ceste	24
4.4.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila	26
4.4.3. Javne zelene površine	26
4.4.4. Građevine i uređaji javne namjene	29
4.4.5. Javna rasvjeta	30
4.4.6. Groblja i krematoriji na grobljima	31
4.5. Ostali oblici imovine.....	32
4.6. Vođenje evidencija o imovini	33
4.7. Povrat imovine.....	33

4.8. Klasifikacija imovine	34
4.9. Izvještavanje o imovini	35
5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2025. DO 2031. GODINE.....	37
5.1. Vizija	37
5.2. Strateški cilj.....	37
5.3. Posebni ciljevi	37
5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva	42
6. PREPORUKE PRAĆENJA, AŽURIRANJA I REVIDIRANJA STRATEGIJE	45
7. ZAKLJUČAK.....	47

1. UVOD

Strategija upravljanja imovinom Općine Petrijanec za razdoblje 2025. – 2031. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se radi planiranja i usmjeravanja djelovanja Općine Petrijanec u području upravljanja imovinom.

Strategija definira dugoročne ciljeve te postavlja smjernice za učinkovito, svrhovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Petrijanec. Cilj je osigurati optimalna rješenja koja će doprinijeti očuvanju, razvoju i povećanju vrijednosti imovine, a sve u interesu lokalne zajednice.

Prilikom izrade i donošenja ove Strategije, primjenjuju se odgovarajuća pravila upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Strategija se temelji na relevantnim zakonodavnim i strateškim dokumentima, uključujući Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18, 155/23), kao i Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. („Narodne novine“, broj 96/19), s ciljem primjene odgovarajućih načela i praksi i na lokalnoj razini.

Upravljanje imovinom predstavlja proces donošenja odluka i provedbe mjera vezanih uz stjecanje, korištenje i raspolaganje imovinom, pri čemu se teži ostvarivanju optimalnih kratkoročnih i dugoročnih učinaka, uključujući generiranje prihoda i očuvanje odnosno povećanje vrijednosti imovine.

Ključne aktivnosti upravljanja imovinom obuhvaćaju:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama te ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s važećim propisima,
- financijsko praćenje prihoda i rashoda povezanih s imovinom,
- utvrđivanje vlasničkopravnog statusa nekretnina i poslovnih udjela, njihovo popisivanje, procjena te evidentiranje u odgovarajuće registre i javne evidencije,
- tekuće i kapitalno održavanje nekretnina te provedbu investicijskih zahvata,
- obavljanje svih drugih poslova koji proizlaze iz procesa upravljanja imovinom.

Učinkovito upravljanje imovinom treba doprinijeti boljoj iskoristivosti i funkcionalnosti imovine, kao i poboljšanju kvalitete upravljanja. Ključni preduvjet za to je provedba sveobuhvatne analize i tržišne procjene nekretnina u vlasništvu Općine Petrijanec, kako bi se dobio jasan uvid u njihovo stvarno stanje i vrijednost.

Raspolaganje imovinom, u zakonskom smislu, podrazumijeva sklapanje pravnih poslova kojima dolazi do prijenosa, otuđenja ili ograničenja prava vlasništva u korist druge fizičke ili pravne osobe. To uključuje, ali nije ograničeno na: prodaju, darovanje,

osnivanje prava građenja i služnosti, davanje u zakup ili najam, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjenu, koncesiju, osnivanje založnog prava te druge oblike davanja imovine na korištenje.

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

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

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

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

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

U procesu upravljanja imovinom, Općina Petrijanec dužna je postupati u skladu s načelima dobrog gospodara. To podrazumijeva izradu sveobuhvatnog i ažuriranog popisa svih nekretnina u vlasništvu Općine Petrijanec, uz evidentiranje njihova stvarnog

stanja, tržišne vrijednosti te značaja koji imaju za lokalnu zajednicu. Također je potrebno analizirati troškove i prihode povezane s pojedinim nekretninama, s ciljem njihova učinkovitog korištenja i donošenja utemeljenih odluka.

Sve odluke u vezi s upravljanjem nekretninama trebaju se temeljiti na postizanju najveće moguće ekonomske koristi za Općinu Petrijanec. Pritom je ključno klasificirati nekretnine na **aktivne** – one koje se koriste za potrebe Općine Petrijanec ili se daju na korištenje drugim subjektima – te **neaktivne**, odnosno one koje nisu od neposrednog interesa za lokalne funkcije te se njima može raspolagati u skladu sa strateškim smjernicama.

2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

2.1. Zakoni i drugi propisi

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

- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18, 155/23)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17-ispravak pročišćenog teksta, 52/25)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20-izmjena)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02)
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 145/24)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 112/18, 39/22, 152/24)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14, 69/17, 98/19)

- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20)
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj 80/11, 144/21)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20, 145/24)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22)
- Zakon o cestama („Narodne novine“ broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23, 133/23)
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine“ broj 78/12, 152/14, 114/18)
- Zakon o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17, 107/20)
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“ broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19)
- Zakon o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23-izmjene, 136/24-izmjene)
- Zakon o proračunu („Narodne novine“ broj 144/21)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 111/18, 83/23)
- Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18)
- Uredba o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 3/20)
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“ broj 122/14, 98/19)
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine“ broj 121/13, 61/18)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“ broj 37/22, 52/25)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine“ broj 158/23, 154/24)

2.2. Akti Općine Petrijanec

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

- Statut Općine Petrijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 31/21),
- Odluka o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Petrijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 6/19),
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Općine Petrijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 6/19),
- Odluka o davanju na privremeno i povremeno korištenje poslovnog prostora u objektima u vlasništvu Općine Petrijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 22/23),
- Odluka o postupku za osnivanje prava služnosti na javnim površinama kojima upravlja Općina Petrijanec i na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Petrijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 6/19),
- Odluka o davanju u zakup i korištenje javnih površina u vlasništvu Općine Petrijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 6/19),
- Odluka o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Općine Petrijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 14/20),
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Petrijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 122/23, 19/24, 83/24 i 50/25),
- Drugi interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Petrijanec vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom koji se objavljuju u službenom glasilu i mrežnim stranicama.

3. OPĆENITO O OPĆINI

Općina Petrijanec je jedinica lokalne samouprave, područje na kojem se prostire utvrđeno je Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Sjedište Općine Petrijanec je u Petrijancu, Trg svetog Petra 9.

Općina Petrijanec nalazi se na sjeverozapadu Varaždinske županije i proteže se na 47,98 km². Općina leži na 184 metra aspolutne visine, u blago brdovitom dijelu i odlikuje se prostranim obradivim površinama okruženim šumom, u dolini rijeke Drave. Vegetaciju čine livade u nizinskom dijelu i oranice u blago brežuljkastom dijelu te voćnjaci i vinogradi. Općina Petrijanec graniči s općinama Cestica, Vinica, Sračinec, Maruševac i Vidovec. Sjevernim dijelom Općina Petrijanec graniči s Republikom Slovenijom, ali duž te granice se ne nalazi niti jedan granični prijelaz s obzirom da se granični prijelaz nalazi u susjednoj Općini Cestica. Općina je smještena sjeverozapadno od županijskog središta, Grada Varaždina s kojim je spojena državnom cestom D2 uz koju su smještena naselja Petrijanec, Majerje i Družbinec.

Po posljednjem popisu stanovništva iz 2021. godine, Općina Petrijanec imala je 4.553 stanovnika, raspoređenih u sedam naselja Petrijanec - 1.349, Majerje – 687, Nova Ves Petrijanečka – 826, Družbinec – 508, Strmec Podravski – 563, Zelendvor – 124, Donje Vratno – Dio - 496.

Prema indeksu razvijenosti Općina Petrijanec pripada 5. razvojnoj skupini jedinica lokalne samouprave s indeksom razvijenosti 100,226 što Općinu Petrijanec svrstava u zadnju četvrtinu iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave¹.

¹Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije - Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj razini (razdoblje 2020.-2022).

Tablica 1. Opći podaci o Općini Petrijanec

OPĆINA PETRIJANEC	
Županija	Varaždinska županija
Broj stanovnika	4.553
Površina	47,98 km ²
Sjedište Općine	Petrijanec
Adresa	Trg svetog Petra 9
Web stranica	https://petrijanec.hr/
E - mail	opcina@petrijanec.hr
Tel.	042 714 220
Matični broj:	02653168
OIB:	59042118698
Općinska naselja	Petrijanec, Nova Ves Petrijanečka, Strmec Podravski, Majerje, Družbinec, Donje Vratno-dio, Zelendvor

Izvor: www.dzs.hr; <https://petrijanec.hr/>

Općina Petrijanec je samostalna u odlučivanju u poslovima iz samoupravnog djelokruga.

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

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

Posebnim zakonima kojima se uređuju pojedine djelatnosti članka odredit će se poslovi čije je obavljanje Općina Petrijanec dužna organizirati te poslovi koje može obavljati. Odlukom Općinskog vijeća, u skladu sa Statutom Općine Petrijanec i Statutom Varaždinske županije, mogu se pojedini poslovi iz samoupravnog djelokruga Općine prenijeti na Varaždinsku županiju, odnosno mjesnu samoupravu. Općinsko vijeće može

tražiti od Županijske skupštine da joj, uz suglasnost tijela državne uprave nadležnog za poslove lokalne i područne (regionalne) samouprave, povjeri obavljanje određenih poslova iz samoupravnog djelokruga županije na području te jedinice, ako može osigurati dovoljno prihoda za njihovo obavljanje.

Sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja pripadaju Općini Petrijanec čine imovinu Općine Petrijanec.

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

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

4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina

Službena vozila

Službena vozila u vlasništvu Općine Petrijanec koriste se za obavljanje službenih poslova i putovanja unutar i izvan područja Općine Petrijanec. Općina Petrijanec ima u svom vlasništvu dva službena vozila.

4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela

Trgovačka društva imaju važnu ulogu u stvaranju bruto društvenog proizvoda, a njihov doprinos pozitivno utječe na povećanje zaposlenosti. Njihovo poslovanje od značaja je kako za stanovnike Općine Petrijanec, tako i za lokalni poslovni sektor.

Upravljanje poslovnim udjelima u trgovačkim društvima obuhvaća njihovo posjedovanje, stjecanje i raspolaganje, kao i ostvarivanje prava i obveza koje proizlaze iz statusa člana društva, sve u skladu s važećim zakonskim propisima.

Općina Petrijanec ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

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

Red. br.	Opći podaci o poduzeću/ trgovačkom društvu			Poslovni udio
	Naziv	Adresa	OIB	%
1.	Priroda d.o.o.	Trg svetog Petra 9, Petrijanec	85277003515	100%
2.	Čistoća d.o.o.	Ognjena Price 13, Varaždin	02371889218	1,55%
3.	Varkom d.d. Varaždin	Trg bana Jelačića 15, Varaždin	39048902955	1,55%
4.	Varaždinske vijesti d.d. Varaždin	Frana Supila 7b, Varaždin	89407840770	2,59%

Izvor: Općina Petrijanec; Sudski registar; Službene web stranice trgovačkih društava

4.3. Analiza upravljanja nekretninama

Člankom 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) propisano je da vrijednostima nekretnina iznad 0,5% prihoda bez primitaka iz prethodne godine raspolaže Općinsko vijeće, a ispod iznosa 0,5% Općinski načelnik.

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

Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Petrijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 6/19) uređuje se način, uvjeti i postupak upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Petrijanec te nadležnost i postupanje tijela Općine vezano za stjecanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Petrijanec.

Uvjeti i pravila provedbe postupka natječaja za davanje u zakup i prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Općine Petrijanec propisana su posebnim općim aktom.

4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima

Poslovni prostori su, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24), poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Općine Petrijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 6/19), uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnih prostora u vlasništvu Općine Petrijanec sadašnjem zakupniku.

Odredbe ove Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Općine Petrijanec ne odnose se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

Odredbe Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Općine Petrijanec odnose se i na prostore koji su još uvijek u zemljišnim knjigama upisani kao društveno vlasništvo na kojima Općina Petrijanec kao vlasnik ili suvlasnik ima pravo raspolaganja ili korištenja.

Poslovnim prostorom sukladno odredbama ove Odluke upravlja Općinski načelnik Općine Petrijanec. U obavljanju poslova upravljanja poslovnim prostorom Općinski načelnik:

- odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,
- odlučuje o namjeni poslovnog prostora,
- odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
- odlučuje o zamjeni poslovnog prostora, ovisno od vrijednosti poslovnog prostora,
- raspisuje javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora i provodi postupak javnog natječaja,
- određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje na javni natječaj,
- odobrava uređenje poslovnog prostora,
- odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
- odlučuje o povratu uložених sredstava zakupnika,
- odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
- odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke,

- odlučuje o kupoprodaji poslovnog prostora, ovisno od vrijednosti poslovnog prostora,
- odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnoga prostora.

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

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

Red. br.	Naziv/opis jedinice imovine (poslovnog prostora)	Adresa	Površina (m ²)	Iznos godišnje zakupnine (eur)
1.	PRIRODA d.o.o	Trg svetog Petra 9, Petrijanec	29,67	1.680,00
2.	„MCI TRADE“ d.o.o.	Vladimira Nazora 157, Petrijanec	48	2.640,00
3.	Specijalistička ordinacija obiteljske medicine D. J.	Trg svetog Petra 3, Petrijanec	43,41	2.229,72
			40,65*	
4.	Ordinacija obiteljske medicine T. S. B.	Trg svetog Petra 3, Petrijanec	44,9	2.070,48
			40,65*	
5.	Ordinacija dentalne medicine M. R.	Trg svetog Petra 3, Petrijanec	29,62	3.852,00
			30,99*	
6.	Dječji vrtić „BAMBI“	Vladimira Nazora 40A, Petrijanec	4.541	16.800,00
7.	ZAGREBAČKA BANKA d.d. (Bankomat)	Vladimira Nazora 157, Petrijanec	110x80 cm	1.274,16
8.	M-DESIGN, obrt za izradu rukotvorina i ukrasa, vl. M. Đ.	Vladimira Nazora 157, Petrijanec	37	1.998,00
9.	NARODNI TRGOVAČKI LANAC d.o.o.	Ulica Braće Radića 92, Strmec Podravski	99,70	5.563,80
10.	NADALINA CONSULTING GROUP j.d.o.o.	Ulica grofova Bombelles 32, Majerje	29,67	3.480,00

** zakupnik koristi poslovni prostor zajedno s drugim korisnicima*

Izvor: Općina Petrijanec

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

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

- održavanje čistoće prostora,

- ličenje zidova, stropova, stolarije i bravarije,
- održavanje elektroinstalacija (zamjena rasvjetnih tijela, sijalica, osigurača, sklopki),
- redovni servis centralnog grijanja,
- redovni servis klima uređaja,
- zamjena brava, okova, lokota i stakla,
- održavanje protupožarnih aparata.

Odlukom o davanju na privremeno i povremeno korištenje poslovnog prostora u objektima u vlasništvu Općine Petrijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 22/23), uređuju se uvjeti i način davanja na privremeno i povremeno korištenje poslovnog prostora u objektima u vlasništvu Općine Petrijanec koji se ne koriste za obavljanje poslovne djelatnosti.

Poslovni prostori koji se daju na privremeno i povremeno korištenje poslovnog su:

- Društveni dom u Petrijancu, Trg svetog Petra 8, Petrijanec
- Društveni dom u Majerju, Ulica Stjepana Radića 113, Majerje
- Društveni dom u Družbincu, Dravska ulica 8, Družbinac
- Društveni dom u Strmcu Podravskom, Ulica braće Radić 92, Strmec Podravski
- Društveni dom u Novoj Vesi, Ulica Ljudevita Gaja 1, Nova Ves Petrijanečka

Poslovni prostor daje se na privremeno ili povremeno korištenje uz naknadu. Iznimno, poslovni prostor daje se na privremeno ili povremeno korištenje bez naknade za:

- aktivnosti mjesnih odbora,
- aktivnosti udruga koje skrbe za osobe s invaliditetom i humanitarnih udruga,
- aktivnosti kulturno-umjetničkih, socijalnih, sportskih, udruga mladih i drugih udruga koje neposredno sudjeluju u realizaciji programskih aktivnosti Općine Petrijanec,
- kulturne manifestacije čiji organizator su osnovne škole ili udruge s područja Općine Petrijanec,
- aktivnosti kojima se informiraju pojedine grupe građana Općine Petrijanec, a koje su od značaja za život i napredak stanovništva (predavanja, savjetovanja, prezentacija i godišnjih skupština i slično za koja se ne naplaćuju ulaznice ili neki drugi oblik naknade),
- za sastanke, prezentacije i ostale priredbe i manifestacije gdje je Općina Petrijanec organizator ili suorganizator,

- udruge, društva i klubovi s područja općine ili koje djeluju u interesu Općine Petrijanec.

Općinski načelnik može na temelju pismenog zahtjeva odobriti oslobođenja od plaćanja naknade za korištenje poslovnih prostora i za druge aktivnosti za koje utvrdi da su od interesa za Općinu Petrijanec ili njeno stanovništvo. U slučaju oslobođenja od plaćanja naknade za korištenje poslovnog prostora korisnik koji je potpisao Ugovor o privremenom korištenju poslovnog prostora u vlasništvu Općine Petrijanec, obvezan je podmiriti troškove režija (električna energija, voda, plin za grijanje u zimskoj sezoni), a prema stvarnoj potrošnji i jediničnoj cijeni energenta.

Iznos naknade za korištenje prostorija društvenih doma ovisi o namjeni za koju će se proslovni prostor koristiti.

1. Korištenje prostorija za svadbene svečanosti - naknada za korištenje dvorane društvenih domova s kuhinjom radi organiziranja svadbenih svečanosti utvrđuje se u iznosu:
 - a. Društveni dom Petrijanec - Velika dvorana:
 - i. za pravne ili fizičke osobe s prebivalištem, odnosno sjedištem na području Općine Petrijanec u iznosu od 100,00 eura,
 - ii. za pravne ili fizičke osobe bez prebivališta, odnosno sjedišta na području Općine Petrijanec u iznosu od 200,00 eura.
 - b. Društveni dom Nova Ves
 - i. za pravne ili fizičke osobe s prebivalištem, odnosno sjedištem na području Općine Petrijanec u iznosu od 200,00 eura,
 - ii. za pravne ili fizičke osobe bez prebivališta, odnosno sjedišta na području Općine Petrijanec u iznosu od 330,00 eura.

Prostorije i oprema društvenih domova radi organiziranja svadbenih svečanosti izdaju se na korištenje po zahtjevu korisnika 2 dana prije održavanja svečanosti, a korisnik je iste dužan predati Općini Petrijanec dan nakon održane svečanosti.

2. Korištenje prostorija za jednodnevne aktivnosti - naknada za korištenje dvorane društvenih domova radi organiziranja jednodневnih aktivnosti, npr. krštenja, svete potvrde, zabava i obljetnica utvrđuje se u iznosu:
 - a. Društveni dom Petrijanec - Velika dvorana:
 - i. za pravne ili fizičke osobe s prebivalištem, odnosno sjedištem na području Općine Petrijanec u iznosu od 55,00 eura (ljetno korištenje 01.04.- 30.09.),

- ii. za pravne ili fizičke osobe s prebivalištem, odnosno sjedištem na području Općine Petrijanec u iznosu od 70,00 eura (zimsko korištenje 01.10.- 31.03.),
 - iii. za pravne ili fizičke osobe bez prebivališta, odnosno sjedišta na području Općine Petrijanec u iznosu od 100,00 eura (ljetno i zimsko korištenje).
- b. Društveni dom Petrijanec - Mala dvorana:
 - i. za pravne ili fizičke osobe s prebivalištem, odnosno sjedištem na području Općine Petrijanec u iznosu od 30,00 eura (ljetno korištenje 01.04.- 30.09.),
 - ii. za pravne ili fizičke osobe s prebivalištem, odnosno sjedištem na području Općine Petrijanec u iznosu od 40,00 eura (zimsko korištenje 01.10.- 31.03.),
 - iii. za pravne ili fizičke osobe bez prebivališta, odnosno sjedišta na području Općine Petrijanec u iznosu od 70,00 eura (ljetno i zimsko korištenje).
- c. Društveni dom Majerje
 - i. za pravne ili fizičke osobe s prebivalištem, odnosno sjedištem na području Općine Petrijanec u iznosu od 40,00 eura,
 - ii. za pravne ili fizičke osobe bez prebivališta, odnosno sjedišta na području Općine Petrijanec u iznosu od 70,00 eura.
- d. Društveni dom Družbinec
 - i. za pravne ili fizičke osobe s prebivalištem, odnosno sjedištem na području Općine Petrijanec u iznosu od 40,00 eura,
 - ii. za pravne ili fizičke osobe bez prebivališta, odnosno sjedišta na području Općine Petrijanec u iznosu od 70,00 eura.
- e. Društveni dom Strmec Podravski
 - i. za pravne ili fizičke osobe s prebivalištem, odnosno sjedištem na području Općine Petrijanec u iznosu od 40,00 eura,
 - ii. za pravne ili fizičke osobe bez prebivališta, odnosno sjedišta na području Općine Petrijanec u iznosu od 70,00 eura.
- f. Društveni dom Nova Ves
 - i. za pravne ili fizičke osobe s prebivalištem, odnosno sjedištem na području Općine Petrijanec u iznosu od 40 eura,
 - ii. za pravne ili fizičke osobe bez prebivališta, odnosno sjedišta na području Općine Petrijanec u iznosu od 70,00 eura.

Prostorije i oprema društvenih domova radi organiziranja jednodnevnih proslava izdaju se na korištenje po zahtjevu korisnika 1 dan prije održavanja proslave, a korisnik je iste dužan predati Općini Petrijanec dan nakon održane proslave.

3. Korištenje prostorija za ostale manifestacije, programe, predstave, prezentacije i prodajne sajmove

Naknada za korištenje dvorane društvenih domova bez kuhinje i prateće opreme i ostalih prostora u vlasništvu Općine Petrijanec radi organiziranja ostalih raznih manifestacija, programa, predstava, prezentacija i prodajnih sajmove za koje ne postoji osnova za oslobođenje plaćanja naknade, naknada se utvrđuje u iznosu naknade za korištenje dvorane društvenih domova radi organiziranja jednodnevnih aktivnosti.

Prostorije društvenih domova i ostalih prostora u vlasništvu Općine Petrijanec radi raznih manifestacija, programa, predstava, prezentacija i prodajnih sajmove izdaju se na korištenje. Korisniku dan prije održavanja manifestacije, programa, predstave, prezentacije ili prodajnog sajma, a korisnik je iste dužan predati Općini Petrijanec isti dan po završetku manifestacije, programa, predstave, prezentacije ili prodajnog sajma.

4. Korištenje prostorija za potrebe političkih stranaka

Naknada za korištenje poslovnih prostora političkim strankama koje imaju svoju podružnicu u Općini Petrijanec radi održavanja predizbornih skupova i sastanaka utvrđuje se u iznosu od 15,00 eura godišnje.

4.3.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem

Građevinsko zemljište, sukladno Zakonu o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), obuhvaća zemljište koje se nalazi unutar granica građevinskog područja, kao i zemljište izvan građevinskog područja koje čini građevnu česticu na kojoj je izgrađena građevina.

Riječ je o izgrađenom ili neizgrađenom zemljištu koje je prostorno planskom dokumentacijom predviđeno za izgradnju građevina ili za druge načine korištenja i uređenja te se nalazi unutar građevinskog područja Općine Petrijanec.

Poljoprivredno zemljište, prema Zakonu o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22), obuhvaća površine koje su u katastru evidentirane kao oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i druge površine koje se mogu privesti poljoprivrednoj proizvodnji.

Poljoprivredno zemljište potrebno je održavati pogodnim za poljoprivrednu djelatnost, što uključuje sprječavanje zakorovljenosti, obrastanja višegodišnjim raslinjem te očuvanje njegove plodnosti.

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

Radi učinkovitijeg upravljanja i raspolaganja zemljištem u vlasništvu Općine Petrijanec, nužno je njegovo aktiviranje kroz odgovarajuće postupke. To uključuje prodaju zemljišta, osnivanje prava građenja i prava služnosti, rješavanje zahtjeva za razvrgnuće suvlasničkih zajednica na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, Općine Petrijanec ili drugih osoba, kao i pokretanje postupaka osnivanja založnog prava. Također, obuhvaća davanje zemljišta u zakup, u slučajevima kada upravljanje i raspolaganje nisu u nadležnosti drugog tijela.

Nekretnine u vlasništvu Općine Petrijanec prodaju se putem javnog natječaja i to javnim prikupljanjem ponuda u zatvorenim omotnicama, usmenim nadmetanjem, a iznimno neposrednom pogodbom i to isključivo u slučajevima utvrđenim Zakonom i Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Petrijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 6/19).

Općina Petrijanec može iznimno prodati nekretnine u svome vlasništvu bez provedbe javnog natječaja ili javnog nadmetanja, odnosno neposrednom pogodbom po tržišnoj cijeni:

- nekretninu na kojoj se realizira investicijski projekt koji je proglašen od važnosti za Općinu Petrijanec,
- dio neizgrađenog ili izgrađenog građevinskog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili prostornim planom uređenja, odnosno uređenja građevinske čestice,
- građevinsko zemljište ili dio građevinskog zemljišta u slučaju postojanja izgrađene građevine od strane privatnog vlasnika na dijelu nekretnine koja je u vlasništvu Općine Petrijanec (u slučaju prekoračenja međe gradnjom stambene ili pomoćne građevine ili/i postavljanjem ograde),
- građevinsko zemljište ili dio građevinskog zemljišta u slučaju držanja istog zemljišta u posjedu od strane pravne ili fizičke osobe,

- građevinsko zemljište ili dio građevinskog zemljišta u slučaju nemogućnosti pristupa na javnu prometnu površinu sa vlastite građevinske čestice na kojoj se gradi ili je izgrađena privatna građevina, te
- u slučajevima propisanim posebnim propisima.

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 Petrijanec sklapa ugovor o osnivanju prava služnosti.

Odlukom o postupku za osnivanje prava služnosti na javnim površinama kojima upravlja Općina Petrijanec i na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Petrijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije” broj 6/19) se utvrđuje način i postupak osnivanja prava služnosti na javnim površinama kojima upravlja Općina Petrijanec i nekretninama u vlasništvu Općine Petrijanec te o visini naknade za osnivanje prava služnosti, a u svrhu izgradnje, polaganja i održavanja vodova i pripadajućih objekata na vodovima, elektroničkih telekomunikacijskih uređaja, prilaza, staza, javnih cesta i slično, u skladu s dokumentima prostornog uređenja.

Na zemljištu u vlasništvu Općine Petrijanec 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 Petrijanec može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcija Općine Petrijanec. Odluku o zasnivanju založnog prava donosi Općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće sukladno Zakonu, Statutu općine te Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Petrijanec.

4.3.3. Analiza upravljanja sportskim građevinama

Odlukom o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Općine Petrijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije” broj 14/20) utvrđuju se sportske građevine u Općini Petrijanec, uređuje se način upravljanja i korištenja javnih sportskih građevina i drugih sportskih građevina u vlasništvu Općine Petrijanec.

Javnim sportskim građevinama smatraju se građevine koje su u vlasništvu Općine Petrijanec, te se trajno koriste u izvođenju programa javnih potreba u sportu. Sportskim

građevinama smatraju se uređene i opremljene površine i građevine u kojima se provode sportske aktivnosti, a koje osim općih uvjeta propisanih posebnim propisima za te građevine zadovoljavaju i posebne uvjete u skladu s odredbama Zakona o sportu („Narodne novine“ broj 141/22).

U poslove upravljanja sportskim građevinama ubrajaju se osobito slijedeći poslovi:

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

Način i uvjeti upravljanja sportskim građevinama uređuju se Ugovorom o upravljanju i korištenju sportske građevine koji u ime Općine Petrijanec sklapa Općinski načelnik i upravitelj sportskog objekta.

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

Ovisno o značenju za sport Općine Petrijanec i načinu upravljanja, javne sportske građevine i druge sportske građevine u vlasništvu Općine Petrijanec su:

1. sportske građevine I. kategorije – predstavljaju građevine – nogometna igrališta s pratećim objektima – stadionom, svlačionicama, uredskim – klupskim prostorijama, i to:
 - 1.1. sportska građevina u Petrijancu (nogometno igralište s pratećim objektima – stadion, svlačionice, uredsko – klupske prostorije), k.č.br. 945/3 k.o. Petrijanec,

- 1.2. sportska građevina u Majerju (nogometno igralište s pratećim objektima – nogometno igralište s pratećim objektima – svlačionice, uredsko – klupske prostorije), k.č.br. 101/1, k.č.br. 101/2 i k.č.br. 101/5 k.o. Majerje,
- 1.3. sportska građevina u Družbincu (nogometno igralište s pratećim objektima – nogometno igralište s pratećim objektima – svlačionice, uredsko – klupske prostorije), k.č.br. 113/1 k.o. Družbinac,
- 1.4. sportska građevina u Strmcu Podravskom (nogometno igralište s pratećim objektima – nogometno igralište s pratećim objektima – svlačionice, uredsko – klupske prostorije), k.č.br. 1169 k.o. Družbinac,
- 1.5. sportska građevina u Novoj Vesi Petrijanečkoj (nogometno igralište s pratećim objektima – nogometno igralište s pratećim objektima – svlačionice, uredsko – klupske prostorije), k.č.br. 365/1 i k.č.br. 365/119 k.o. Nova Ves Petrijanečka.

4.3.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) koji je donesen 03. srpnja 2015. godine, a na snazi je od 25. srpnja 2015. godine.

Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podatci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potom evaluiraju i dalje koriste. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije. Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Općina Petrijanec će vršiti procjenu nekretnina u trenutku kada se za to ukaže potreba, odnosno prije raspolaganja nekretninama. Ukoliko se ukaže potreba za davanje u zakup ili prodaju nekretnine tada će se provesti procjena koju će obavljati ovlašteni sudski vještak s kojim je sklopljen okvirni ugovor za izradu elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina ili pojedinačni ugovor. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom.

Početna cijena nekretnine utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka. Sudski vještak tržišnu vrijednost nekretnina utvrđuje sukladno odredbama Uredbe kojom se uređuje utvrđivanje tržišne vrijednosti, naknade za osnivanje prava građenja i naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. U početni iznos kupoprodajne cijene

su uključeni svi troškovi sudskog vještaka, troškovi formiranja građevinske čestice, ako je radi prodaje bilo potrebno formirati česticu.

4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom

Prema članku 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" broj 68/18, 110/18, 32/20, 145/24) komunalna infrastruktura jesu:

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

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

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

4.4.1. Nerazvrstane ceste

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

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

Nerazvrstana cesta Općine Petrijanec je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Općine Petrijanec. Nerazvrstana cesta se ne može otuđiti iz vlasništva Općine Petrijanec niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi

građenja građevina sukladno odluci izvršnog tijela Općine Petrijanec, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste.

Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i slično) može se dati u zakup sukladno posebnim propisima, ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstane ceste.

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

Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Općine Petrijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 122/23, 19/24, 83/24 i 50/25), uređuje se pravni status, upis, upravljanje, građenje, održavanje, rekonstrukcija, vrsta, opseg i rokovi izvođenja radova redovitog i izvanrednog održavanja nerazvrstanih cesta te kontrola i nadzor nad izvođenjem tih radova, financiranje nerazvrstanih cesta, njihova zaštita te nadzor i prekršajne odredbe.

Mrežu nerazvrstanih cesta na području Općine Petrijanec čine: ulice, seoski i poljski putovi te druge nerazvrstane prometne površine na kojima se odvija promet.

Ulicom se smatra izgrađena cestovna površina u naselju koja nije razvrstana u javnu cestu. Seoskim ili poljskim putom smatra se površina koja se koristi za pristup poljoprivrednom i šumskom zemljištu i pristupačna je većem broju raznih korisnika po bilo kojoj osnovi. Drugim nerazvrstanim javnim prometnim površinama, smatraju se površine za promet u mirovanju - parkirališta, pješačke staze, pješački trgovi, pristupne ceste do industrijskih i drugih objekata koji se koriste i za javni promet i slično.

O korištenju, održavanju, zaštiti, rekonstrukciji i građenju nerazvrstanih cesta na svom području brine Općina Petrijanec, osim o nerazvrstanim cestama kojima upravljaju šumarske ili vodoprivredne javne ustanove u skladu s posebnim propisima. Poslovi se obavljaju na temelju ugovora o povjeravanju komunalnih poslova ili putem vlastite komunalne službe.

Upravljanje, građenje, rekonstrukcija i održavanje nerazvrstanih cesta obavlja se na način propisan za obavljanje komunalnih djelatnosti sukladno propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo i odredbama Odluke o komunalnim djelatnostima na području Općine Petrijanec, osim ako je drugačije propisano zakonom.

Građenje i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta obavlja se u skladu s Programom građenja komunalne infrastrukture na području Općine Petrijanec koji donosi Općinsko vijeće, a na temelju tehničke dokumentacije, propisa o gradnji i Prostornih planova definirano člankom 68. Zakona o komunalnom gospodarstvu.

Općina Petrijanec vodi jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama u svom vlasništvu, a ista je sastavni dio Odluke o nerazvrstanim cestama na području Općine Petrijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 122/23, 19/24, 83/24 i 50/25).

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

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

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

Tablica 4. Komunalna infrastruktura - javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila

Red. br.	Naziv komunalne infrastrukture	Vrsta komunalne infrastrukture	Naselje	Katastarska čestica	Vlasništvo	Upravljanje
1.	Trg svetog Nikole dvor 1138/2	Trg	Družbinec	1138/2	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
2.	Trg svetog Petra javna zgrada 1	Trg	Petrijanec	1	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
3.	Trg svetog Petra dvorište 84	Trg	Petrijanec	84	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
4.	Trg svetog Petra javna zgrada 84	Trg	Petrijanec	84	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture Općine Petrijanec

4.4.3. Javne zelene površine

Javne zelene površine su parkovi, drvoredi, živice, cvjetnjaci, travnjaci, skupine ili pojedinačna stabla, dječja igrališta s pripadajućom opremom, javni športski i

rekreacijski prostori, zelene površine uz ceste i ulice, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste odnosno ulice i sl.

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

Tablica 5. Komunalna infrastruktura- javne zelene površine

Red. br.	Naziv komunalne infrastrukture	Vrsta komunalne infrastrukture	Naselje	Katastarska čestica	Vlasništvo	Upravljanje
1.	Dječje igralište u parku dio k.č. 365/25	Dječje igralište	Nova Ves Petrijanečka	365/25	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
2.	Javni sportski i rekreacijski prostori -Nova Ves Petrijanečka dio k.č. 365/1	Javni sportski i rekreacijski prostori	Nova Ves Petrijanečka	365/1	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
3.	Javni sportski i rekreacijski prostori- Majerje dio k.č. 101/1	Javni sportski i rekreacijski prostori	Majerje	101/1	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
4.	Javni sportski i rekreacijski prostori - Orač dio k.č. 945/3	Javni sportski i rekreacijski prostori	Petrijanec	945/3	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
5.	Javni sportski i rekreacijski prostori - Mladost Družbinec dio k.č. 113/1	Javni sportski i rekreacijski prostori	Družbinec	113/1	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
6.	Javni sportski i rekreacijski prostori- Drava Strmec dio k.č. 1169	Javni sportski i rekreacijski prostori	Strmec Podravski	1169	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.

7.	Dječje igralište u Vidovićevoj ulici dio k.č. 1065	Dječje igralište	Strmec Podravski	1065	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
8.	Dječje igralište kod nogometnog kluba Drava Strmec dio k.č. 1169	Dječje igralište	Strmec Podravski	1169	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
9.	Dječje igralište kod nogometnog kluba Majerje dio k.č. 101/1	Dječje igralište	Majerje	101/1	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
10.	Dječje igralište u Majerju dio k.č. 291/1	Dječje igralište	Majerje	291/1	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
11.	Dječje igralište kod dućana Metts dio k.č. 106	Dječje igralište	Petrijanec	106	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
12.	Dječje igralište kod groblja Petrijanec dio k.č. 1272/1	Dječje igralište	Petrijanec	1272/1	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
13.	Dječje igralište kod nogometnog kluba Mladost Družbinec dio k.č. 113/1	Dječje igralište	Družbinec	113/1	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
14.	Dječje igralište kod dućana u Družbincu dio k.č. 115/5	Dječje igralište	Družbinec	115/5	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
15.	Dječje igralište u Komaru dio k.č. 519/10	Dječje igralište	Družbinec	519/10	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
16.	Park preko zgrade Općine dio k.č. 56	Park	Petrijanec	56	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture Općine Petrijanec

4.4.4. Građevine i uređaji javne namjene

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

Pod održavanjem građevina i uređaja javne namjene podrazumijeva se održavanje, popravci i čišćenje tih građevina, uređaja i predmeta.

Tablica 6. Komunalna infrastruktura-građevine i uređaji javne namjene

Red. br.	Naziv komunalne infrastrukture	Vrsta komunalne infrastrukture	Naselje	Katastarska čestica	Vlasništvo	Upravljanje
1.	Nadstrešnica na autobusnom stajalištu dio k.č. 1139	Nadstrešnica	Strmec Podravski	1139	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
2.	Nadstrešnica na autobusnom stajalištu dio k.č. 567	Nadstrešnica	Strmec Podravski	567	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
3.	Nadstrešnica na autobusnom stajalištu dio k.č. 768/3	Nadstrešnica	Zelendvor	768/3	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
4.	Nadstrešnica na autobusnom stajalištu dio k.č. 730/2	Nadstrešnica	Nova Ves Petrijanečka	730/2	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
5.	Nadstrešnica na autobusnom stajalištu dio k.č. 39	Nadstrešnica	Majerje	39	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
6.	Nadstrešnica na autobusnom stajalištu dio k.č. 239	Nadstrešnica	Petrijanec	239	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
7.	Nadstrešnica na autobusnom stajalištu kod društvenog doma dio k.č. 89/2	Nadstrešnica	Družbinec	89/2	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.

8.	Nadstrešnica na autobusnom stajalištu kod dućana dio k.č. 89/2	Nadstrešnica	Družbinec	89/2	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
9.	Nadstrešnica na autobusnom stajalištu kod dječjeg igrališta dio k.č. 520	Nadstrešnica	Družbinec	520	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
10.	Spomen obilježje dio k.č. 770/1	Spomen obilježje	Zelendvor	770/1	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
11.	Spomen obilježje dio k.č. 394/1	Spomen obilježje	Nova Ves Petrijanečka	394/1	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture Općine Petrijanec

4.4.5. Javna rasvjeta

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

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

Oprema i uređaji javne rasvjete moraju se redovito održavati u stanju funkcionalne sposobnosti i ispravnosti. Pod održavanjem javne rasvjete podrazumijeva se upravljanje i održavanje instalacija javne rasvjete za rasvjetljavanje površina javne namjene.

Tablica 7. Komunalna infrastruktura-javna rasvjeta

Red. br.	Naziv komunalne infrastrukture	Vrsta komunalne infrastrukture	Vlasništvo
1.	Javna rasvjeta (OPĆINA PETRIJANEC-JR TS 4063 NASELJE ROMA)	Javna rasvjeta	Općina Petrijanec
2.	Javna rasvjeta (JR-TS 1080 FAZANERIJA)	Javna rasvjeta	Općina Petrijanec

3.	Javna rasvjeta (JR-TS 4083 MAJERJE 2)	Javna rasvjeta	Općina Petrijanec
4.	Javna rasvjeta (JR-TS 4079 DRUŽBINEC II)	Javna rasvjeta	Općina Petrijanec
5.	Javna rasvjeta (JR-TS 4068 PETRIJANEC 2-ŠKOLA)	Javna rasvjeta	Općina Petrijanec
6.	Javna rasvjeta (JR-TS 4043 PETRIJANEC)	Javna rasvjeta	Općina Petrijanec
7.	Javna rasvjeta (JR-TS 4040 PETRIJANEC)	Javna rasvjeta	Općina Petrijanec
8.	Javna rasvjeta (JR-TS 4039 PETRIJANEC)	Javna rasvjeta	Općina Petrijanec
9.	Javna rasvjeta (JR-TS 4009 ZELENDVOR)	Javna rasvjeta	Općina Petrijanec
10.	Javna rasvjeta (JR-TS 1309 NOVA VES 1)	Javna rasvjeta	Općina Petrijanec
11.	Javna rasvjeta (JR-TS 1308 MAJERJE)	Javna rasvjeta	Općina Petrijanec
12.	Javna rasvjeta (JR-TS 4024 KOD VETER.STANICE)	Javna rasvjeta	Općina Petrijanec
13.	Javna rasvjeta (JR-TS 4072 STRMEC)	Javna rasvjeta	Općina Petrijanec
14.	Javna rasvjeta (JR-TS 1063 NOVA VES 2)	Javna rasvjeta	Općina Petrijanec
15.	Javna rasvjeta (JR-TS 4047 DRUŽBINEC KOD DUČANA)	Javna rasvjeta	Općina Petrijanec
16.	Javna rasvjeta (JR-TS 1257 MAJERJE)	Javna rasvjeta	Općina Petrijanec
17.	Javna rasvjeta (JR-TS 4036 STRMEC 2)	Javna rasvjeta	Općina Petrijanec
18.	Javna rasvjeta (JR-TS 1042 NOVA VES 3)	Javna rasvjeta	Općina Petrijanec

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture Općine Petrijanec

4.4.6. Groblja i krematoriji na grobljima

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

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

Upravljanje grobljem podrazumijeva dodjelu grobnih mjesta, uređenje i održavanje, rekonstrukciju groblja i poslove pokopa umrlih.

Tablica 8. Komunalna infrastruktura – groblja i krematoriji na grobljima

Red. br.	Naziv komunalne infrastrukture	Vrsta komunalne infrastrukture	Naselje	Katastarska čestica	Vlasništvo	Upravljanje
1.	Grobna kuća dio k.č. 395	Grobna kuća	Nova Ves Petrijanečka	395	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
2.	Grobna kuća dio k.č. 1204	Grobna kuća	Petrijanec	1204	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
3.	Groblje dio k.č. 395	Groblje	Nova Ves Petrijanečka	395	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.
4.	Groblje dio k.č. 1204	Groblje	Petrijanec	1204	Općina Petrijanec	PRIRODA d.o.o.

Izvor: Evidencija komunalne infrastrukture Općine Petrijanec

4.5. Ostali oblici imovine

Ostale oblike imovine čine:

- nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
- materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- sitan inventar,
- nefinancijska imovina u pripremi,
- novac u blagajni i banci,
- potraživanja,
- zajmovi,
- udjeli u glavnici,
- obveze.

Sva se imovina upisuje u odgovarajuće knjige osnovnih sredstava i sitnog inventara po kontima i amortizacijskim grupama sa naznačenom nabavnom i knjižnom vrijednosti. Jednom godišnje radi se inventura imovine i usklađuje se vrijednost.

4.6. Vođenje evidencija o imovini

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

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

Popis imovine i obveza mora se sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance. Općina Petrijanec izvršila je popis imovine sa stanjem na dan 31.12. 2024. godine.

Općina Petrijanec je sukladno kategorizaciji prema članku 59., a na temelju članka 63. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" broj 68/18, 110/18, 32/20, 145/24) ustrojila i vodi evidenciju komunalne infrastrukture u vlasništvu Općine Petrijanec.

Jedna od pretpostavki učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom je uspostava registra imovine kojim će se ostvariti transparentnost u upravljanju imovinom. Općina Petrijanec ima ustrojen registar imovine te se isti ovisno o promjenama, redovito ažurira/nadopunjuje.

4.7. Povrat imovine

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

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

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

4.8. Klasifikacija imovine

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

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

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

Imovinu možemo podijeliti na tri skupine:

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

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

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

U Registru imovine Općine Petrijanec prikazana je ABC klasifikacija imovine. Podaci unutar Registra imovine su uneseni na temelju izvadaka iz katastra i zemljišne knjige. Općina Petrijanec planira uskladiti Registar imovine sa stvarnim stanjem na terenu, provjeriti i, po potrebi, izmijeniti i uskladiti portfelje i potportfelje unutar Registra

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

imovine, što će, u slučaju promjena, utjecati na promjenu trenutne funkcije i/ili optimalne funkcije pojedinih jedinica imovine, odnosno na ABC klasifikaciju imovine.

Tablica 9. Klasifikacija imovine Općine Petrijanec

Red. br.	Osnovni podaci o jedinici imovine			Klasifikacija imovine					
	Portfelj	Potportfelj	Jedinica imovine (JI)	Funkcija			Optimalna funkcija		
				A	B	C	A	B	C
1.	Zemljišta	Izgrađena građevinska zemljišta	25		+				+
		Neizgrađena građevinska zemljišta	15		+				+
		Poljoprivredna zemljišta	131		+				+
		Ostala zemljišta	22		+				+
		Šume	12		+				+
2.	Obrazovni objekti	Vrtići	1	+			+		
3.	Poslovni prostori	Ostali poslovni prostori	1		+			+	
		Poslovni prostori za najam	4			+			+
4.	Sportski objekti	Otvoreni tereni	5	+			+		
5.	Zdravstveni Objekti	Ambulante	1	+			+		
6.	Komunalna infrastruktura	Javna rasvjeta	18	+			+		
		Građevine i uređaji javne namjene	11	+			+		
		Groblja i krematoriji na grobljima	2	+			+		
		Javna parkirališta	8	+			+		
		Javne zelene površine	16	+			+		
		Nerazvrstane ceste	316	+			+		
		Javno prometne površine bez prometa motornih vozila	4	+			+		

Izvor: Registar imovine Općine Petrijanec

4.9. Izvještavanje o imovini

Preporuka za primjenu postupka izvještavanja o imovini je sljedeća:

- uvesti oblik godišnjeg izvještaja o imovini lokalne samouprave.

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

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

Godišnji plan upravljanja imovinom Općine Petrijanec sadržava će detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine Općine Petrijanec. Godišnji plan upravljanja imovinom donosi se do 30. studenog tekuće godine za sljedeću godinu. Općina Petrijanec izradila je Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Petrijanec za 2025. godinu.

5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2025. DO 2031. GODINE

5.1. Vizija

Vizija Općine Petrijanec jest uspostava sustavnog, transparentnog, optimalnog i dugoročno održivog upravljanja imovinom u njezinom vlasništvu. Takvo upravljanje temelji se na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, s ciljem ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva te zaštite interesa Općine Petrijanec. U konačnici, svrha je očuvanje imovine i njezine vrijednosti za kvalitetan život i rad sadašnjih i budućih generacija.

5.2. Strateški cilj

Strateški cilj, sukladno članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 123/17, 151/22), predstavlja dugoročno ili srednjoročno usmjerenje koje izravno doprinosi ostvarenju razvojne vizije. On služi kao most između opće vizije i konkretnih aktivnosti, odnosno omogućuje njezinu provedbu unutar jasno definiranih okvira djelovanja. Strateški cilj usmjerava djelovanje prema postavljenim prioritetima, uz učinkovito i racionalno korištenje dostupnih resursa.

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

Održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Petrijanec

5.3. Posebni ciljevi

U razdoblju od 2025. do 2031. godine određuju sljedeći posebni ciljevi:

- ✓ učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Petrijanec,
- ✓ učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima,

- ✓ vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Petrijanec,
- ✓ nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti i
- ✓ normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina.

**Posebni cilj: Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu
Općine Petrijanec**

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

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

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

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

Posebni cilj: Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima

Trgovačka društva u kojima Općina Petrijanec ima vlasničke udjele predstavljaju važan čimbenik zapošljavanja te značajno doprinose ukupnoj gospodarskoj aktivnosti, osobito jer pružaju usluge od javnog interesa koje imaju obilježja javnog dobra.

Unaprjeđenje kvalitete upravljanja tim društvima od presudne je važnosti za osiguranje njihovog pozitivnog utjecaja na ekonomsku učinkovitost i konkurentnost Općine Petrijanec. Stoga je nužno kontinuirano provoditi nadzor nad njihovim poslovanjem kako bi se osiguralo da posluju sukladno zakonskim propisima i na ekonomski održiv način.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva

Prikaz smjernica za ostvarenje posebnih ciljeva u razdoblju od 2025. do 2031. godine:

1. Evidencija i pravno uređenje imovine

- Kontinuirano ažurirati postojeći Registar imovine.
- Sustavno identificirati i uknjižavati sve nekretnine koje do sada nisu bile evidentirane kao imovina Općine Petrijanec.
- Usklađivati podatke iz zemljišnih knjiga i katastra radi utvrđivanja stvarnog stanja na terenu.
- Povezivati evidentirane nekretnine s prostornim planovima radi utvrđivanja statusa, namjene i mogućnosti korištenja.
- Voditi računa o interesima Općine Petrijanec prilikom izrade i donošenja prostorno-planske dokumentacije.
- Popisati sve nekretnine u suvlasništvu te, gdje je to moguće, provoditi razvrgnuće suvlasničkih zajednica ili zamjenu suvlasničkih udjela.
- Upisati sve nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Petrijanec.
- Čuvati urednu i ažuriranu dokumentaciju te zapise o nekretninama.

2. Aktiviranje i korištenje imovine

- Težiti aktivaciji što većeg dijela imovine kako bi se povećali prihodi Proračuna i postigla veća djelotvornost.
- Poduzeti aktivnosti za stavljanje neaktivnih nekretnina u funkciju sukladno njihovoj namjeni.

- Pripremati zemljište predviđeno za gradnju u skladu s prostornim planovima i financijskim mogućnostima Proračuna.
- Stjecati vlasništvo nad nekretninama potrebnim za izgradnju komunalne infrastrukture.

3. Imovinsko-pravni odnosi i investicije

- Rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama kao preduvjet za realizaciju investicijskih i razvojnih projekata.
- Donositi odluke o upravljanju nekretninama temeljene na najvećem mogućem ekonomskom učinku i načelima održivog razvoja.
- Zabrana otuđenja osobito vrijednih i povijesno značajnih nekretnina.

4. Financijsko upravljanje i vrednovanje imovine

- Redovito procjenjivati imovinu i voditi je u knjigovodstvu u skladu s njezinom tržišnom vrijednošću.
- Temeljiti procjenu imovine na stvarnom stanju, popisu i analizi njezinog potencijala.
- Uspostaviti jedinstveni sustav i kriterije za procjenu vrijednosti različitih oblika imovine radi veće transparentnosti.
- Utvrditi namjenu svih nekretnina te voditi evidenciju o prihodima i rashodima po svakoj jedinici imovine, radi praćenja učinkovitosti upravljanja.

5. Upravljanje nekretninama i poslovnim prostorima

- Osigurati sredstva u Proračunu za režijske troškove i investicijsko održavanje objekata, kako bi bili prikladni za korištenje.
- Poslovne i stambene prostore koji su potrebni Općini Petrijanec staviti u funkciju za potrebe njezinog rada, dok ostale prostore ponuditi na tržištu putem najma, zakupa ili prodaje putem javnog natječaja.
- Aktivno upravljati poslovnim prostorima, uključujući naplatu zakupnina, praćenje rokova ugovora i pravodobno postupanje u vezi s njihovim produljenjem ili natječajima.

6. Upravljanje trgovačkim društvima

- Provoditi nadzor nad trgovačkim društvima u kojima Općina Petrijanec ima poslovne udjele kako bi poslovala u skladu sa zakonom i ekonomski opravdano.

7. Upravljanje i organizacija

- Propisati jasne procedure za upravljanje i raspolaganje imovinom te definirati nadležnosti i ovlasti zaposlenika.

- Unaprijediti sustav unutarnjih kontrola.
- Donositi opće i pojedinačne akte vezane uz upravljanje imovinom.
- Redovito pregledavati imovinu radi planiranja održavanja.
- Sustavno pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom.
- Na službenoj internetskoj stranici omogućiti javnosti pristup dokumentima vezanima za upravljanje i raspolaganje imovinom.
- Kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske propise koji reguliraju upravljanje i raspolaganje imovinom.
- Redovito procjenjivati učinke važećih propisa na upravljanje različitim oblicima imovine.

6. PREPORUKE PRAĆENJA, AŽURIRANJA I REVIDIRANJA STRATEGIJE

Za uspješnu provedbu Strategije nužno je istu kontinuirano pratiti i ažurirati sve nastale promjene, a po potrebi i revidirati uvažavajući novonastale uvjete, koji se mogu odnositi na promjenu zakonskog okvira, nepredviđene situacije, mogućnosti korištenja sredstava iz EU fondova i slično.

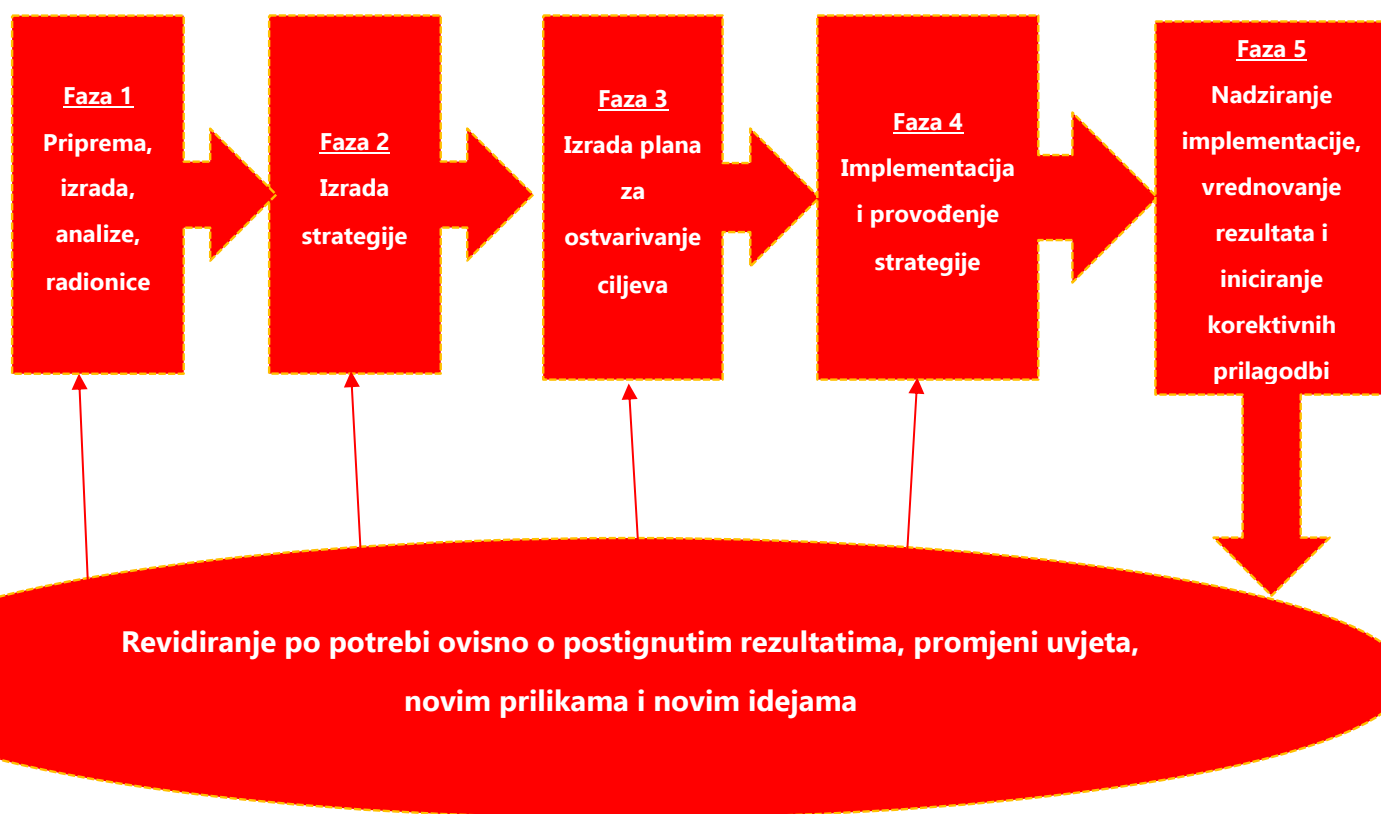
Preporuka je nakon tri godine izraditi reviziju provedbe Strategije i podnijeti izvještaj o provedbi iste Općinskom načelniku i Općinskom vijeću. Općinski načelnik određuje nositelje izvještajnog dijela poslova te izvršenja ciljeva i mjera utvrđenih u ovoj Strategiji.

Na temelju godišnjeg plana potrebno je podnijeti godišnje izvješće o provedbi godišnjeg plana Općinskom vijeću, do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu, kao jedan od oblika izvještavanja o imovini.

Osnovne preporuke za praćenje, koje u sebi uključuju elemente nadzora i ocjenjivanja, odnose se na praćenje:

- ostvaruje li se vizija Strategije (kroz analizu učinka po pojedinim ciljevima, prikazom i usporedbom pokazatelja, s naglaskom na rezultate mjera i aktivnosti iz godišnjih planova),
- primjenjuju li se načela Strategije kao osnovne komponente učinkovitog upravljanja imovinom Općine Petrijanec,
- ostvaruje li se godišnji plan (analiza kako, kada i tko provodi aktivnosti definirane u godišnjem planu),
- je li došlo do promjene normativnog okvira u vezi upravljanja imovinom i
- prilagoditi opće akte i samu provedbu Strategije novonastalim normativnim promjenama.

Gore navedeno treba biti usklađeno s procesima stvaranja i implementacije Strategije, kako je prikazano na sljedećoj slici:



Rizici implementacije Strategije upravljanja imovinom

7. ZAKLJUČAK

Strategija upravljanja imovinom predstavlja dugoročni planski dokument čiji je cilj podupirati ostvarenje gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva te zaštititi interese Općine Petrijanec. Njezin krajnji cilj je očuvanje imovine i njezine vrijednosti za život i rad sadašnjih i budućih generacija.

Imovina u vlasništvu Općine Petrijanec odlikuje se raznolikošću i značajnim razvojnim potencijalom. Upravo taj potencijal treba usmjeriti prema ostvarivanju strateških prioriteta lokalne zajednice.

Upravljanje općinskom imovinom uključuje donošenje odluka o njezinu racionalnom korištenju te usmjeravanje koristi koje iz toga proizlaze u svrhu općeg dobra. Pritom je nužno primjenjivati načela odgovornog gospodarenja, uz oslanjanje na dobre prakse i standarde upravljanja.

Uspješna provedba posebnih ciljeva i smjernica definiranih ovom Strategijom doprinijet će ostvarenju strateškog cilja, čiji su ključni pokazatelji učinka jačanje gospodarske konkurentnosti te ostvarenje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih interesa Općine Petrijanec.

Zaključno, važno je naglasiti da vlasništvo Općine Petrijanec omogućuje aktivnu kontrolu nad prirodnim resursima, kulturnom i drugom baštinom, trgovačkim društvima od posebnog interesa, nekretninama od strateške važnosti za razvoj te ostalim oblicima imovine. Strategija upravljanja imovinom za razdoblje 2025. – 2031. usmjerena je na uspostavu sustavnog, transparentnog, učinkovitog i dugoročno održivog upravljanja imovinom, utemeljenog na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.