



**REPUBLIKA HRVATSKA
VIROVITIČKO – PODRAVSKA ŽUPANIJA
OPĆINA VOĆIN**



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

- PRIJEDLOG -

Sadržaj

1. UVOD.....	3
2. METODOLOŠKI OKVIR.....	3
2.1. Zakonski i podzakonski okvir	3
2.2. Izvori podataka i analitički pristup	4
2.3. Metodološki koraci	4
2.4. Načela izrade i provedbe	4
3. ANALIZA STANJA	5
3.1. Institucionalni okvir	6
3.2. Normativni okvir	6
3.3. Postojeći model upravljanja nekretninama i pokretninama	8
3.4. Portfelj imovine	9
3.4.1. Trgovačka društva i ustanove.....	10
❖ Trgovačka društva	11
❖ Ustanove	13
3.4.2. Građevinska zemljišta (izgrađena/neizgrađena).....	13
3.4.3. Poljoprivredna zemljišta.....	13
3.4.4. Šume i šumska zemljišta	14
3.4.5. Komunalna infrastruktura	14
3.4.6. Objekti javne namjene	16
3.4.7. Poduzetničke zone	18
3.4.8. Poslovni prostori	19
3.4.9. Oprema i vozila	20
3.4.10. Nematerijalna imovina Općine Voćin.....	20
3.5. Upravljanje i raspolaganje imovinom	21
3.6. Razvojni potencijali i projekti.....	23
4. VIZIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE VOĆIN DO 2035.	26
5. STRATEŠKI CILJEVI	26
5.1. Kaskadiranje strateških ciljeva.....	28
5.1.1. Strateški cilj 1. Učinkovit i digitaliziran sustav upravljanja imovinom	28
5.1.2. Strateški cilj 2. Aktiviranje zemljišta i nekretnina za razvoj i ulaganja	29
5.1.3. Strateški cilj 3. Razvoj komunalne infrastrukture kao temelj općinskog razvoja	29
5.1.4. Strateški cilj 4. Restrukturiranje i profesionalizacija trgovačkih društava	30

5.1.5. Strateški cilj 5. Održiv i transparentan model upravljanja i raspolaganja imovinom	30
6. Smjernice i operativni okvir	31
6.1. Smjernice za upravljanje podacima i evidencijama imovine	31
6.2. Smjernice za aktiviranje i valorizaciju imovine	32
6.3. Smjernice za razvoj komunalne infrastrukture	32
6.4. Smjernice za upravljanje trgovačkim društvima	32
6.5. Smjernice za transparentnost, zakonitost i odgovorno raspolaganje imovinom	33
6.7. Operativni okvir provedbe strategije	33
7. PROVEDBA STRATEGIJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA	34
7.1. Provedbeni dokumenti	34
7.2. Institucionalna odgovornost	35
7.3. Planiranje i dinamika provedbe	35
7.4. Integracija s općinskim razvojnim dokumentima	36
7.5. Financijski aspekt provedbe	36
8. NADZOR I EVALUACIJA	37
9. ZAKLJUČAK	38

1. UVOD

Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama Općine Voćin za razdoblje 2026.–2035. (u daljnjem tekstu: Strategija) predstavlja temeljni strateški dokument kojim se uspostavlja dugoročan, održiv i transparentan sustav gospodarenja općinskom imovinom. Imovina u vlasništvu Općine ključan je resurs za obavljanje javnih funkcija, osiguravanje kvalitete života stanovnika te poticanje gospodarskog i društvenog razvoja. Stoga je cilj ove Strategije definirati načela, pravila i smjernice za učinkovito, racionalno i odgovorno upravljanje imovinom, uz očuvanje njezine vrijednosti i maksimiziranje javne koristi.

Novi planski dokument donosi se radi usklađivanja sustava upravljanja imovinom s važećim zakonodavnim okvirom, nacionalnim strateškim smjernicama i razvojnim potrebama Općine. Razvoj praksi planiranja, evidentiranja, procjenjivanja i aktiviranja imovine, kao i potreba za povećanjem transparentnosti i učinkovitosti, zahtijevaju donošenje ažurirane i cjelovite Strategije koja će jasno definirati ciljeve, mjere, odgovornosti te mehanizme nadzora provedbe. Dodatni motiv za donošenje nove Strategije jest nastavak procesa digitalizacije i modernizacije evidencija imovine započetih u prethodnom razdoblju.

Strategija se temelji na važećim propisima Republike Hrvatske, uključujući posebno: Zakon o upravljanju državnom imovinom, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske, prostorne propise te druge sektorske zakone koji uređuju područje upravljanja imovinom. Dokument je izrađen uz primjenu načela i smjernica iz Strategije upravljanja državnom imovinom 2019.–2025. (NN 96/2019), uz njihovu prilagodbu nadležnostima, potrebama i mogućnostima jedinice lokalne samouprave. U pravnu osnovu uključeni su i općinski akti kojima se uređuje gospodarenje, raspolaganje i korištenje imovine u vlasništvu Općine Voćin.

Strategija definira ulogu imovine u ostvarivanju dugoročnih ciljeva Općine u pogledu javnog upravljanja, gospodarskog razvoja, unapređenja komunalnih i društvenih funkcija te stvaranja preduvjeta za demografski oporavak. Dokument uspostavlja koncept upravljanja imovinom temeljen na načelima zakonitosti, ekonomičnosti, predvidljivosti, transparentnosti i pažnje dobrog gospodara te služi kao okvir za donošenje godišnjih planova upravljanja i drugih operativnih dokumenata u nadolazećem razdoblju.

2. METODOLOŠKI OKVIR

Metodologija izrade Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama Općine Voćin za razdoblje 2026.–2035. temelji se na načelima strateškog planiranja u jedinicama lokalne samouprave, važećem zakonodavnom okviru te dokumentima i standardima koji uređuju sustav upravljanja javnom imovinom u Republici Hrvatskoj. Izrada Strategije provedena je u skladu sa zakonskim odredbama, nacionalnim strateškim smjernicama i principima učinkovitog i transparentnog gospodarenja imovinom.

2.1. Zakonski i podzakonski okvir

U izradi Strategije uvaženi su zakoni, podzakonski akti i drugi propisi koji reguliraju sustav upravljanja, raspolaganja i korištenja imovine jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, kao i imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

Ovaj zakonski i podzakonski okvir određuje načela, postupke, obveze i ograničenja u upravljanju imovinom te osigurava usklađenost Strategije s važećim regulativnim sustavom na nacionalnoj i lokalnoj razini.

2.2. Izvori podataka i analitički pristup

U procesu izrade Strategije korišteni su raspoloživi podaci iz registara, analitičkih i knjigovodstvenih evidencija, prostorno-planskih dokumenata, financijskih izvještaja te drugih akata nadležnih tijela. Kao temeljni izvor korištena je prethodna Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama Općine Voćin 2020.–2025., koja daje pregled institucionalnog okvira i postojećeg stanja imovine te omogućuje praćenje napretka u upravljanju imovinom .

Također su uvažena načela i metodološki elementi iz Strategije upravljanja državnom imovinom 2019.–2025. (NN 96/2019), s prilagodbama nužnim za primjenu u jedinici lokalne samouprave.

2.3. Metodološki koraci

Izrada Strategije obuhvatila je sljedeće metodološke faze:

- Analiza postojećeg stanja – pregled organizacijskog okvira, portfelja imovine, važećih akata i stupnja razvijenosti evidencija.
- Pregled relevantnih propisa i strateških dokumenata – nacionalnih i lokalnih, s naglaskom na one koji uređuju gospodarenje i raspolaganje imovinom.
- Usporedna analiza smjernica nacionalne razine – radi utvrđivanja dobrih praksi primjenjivih na razini Općine Voćin.
- Definiranje vizije, strateških ciljeva i operativnih mjera – kao rezultat analize i prepoznatih potreba.
- Uspostava logičkog okvira provedbe – uključujući planiranje mjera, određivanje mjerljivih pokazatelja (KPI), vremenskih rokova i nadležnosti.

2.4. Načela izrade i provedbe

Izrada i provedba Strategije temelje se na skupini načela koja osiguravaju dosljedan, transparentan i odgovoran pristup upravljanju imovinom Općine Voćin. Primjena ovih načela omogućuje usklađenost s nacionalnim standardima, učinkovitu organizaciju procesa te postizanje mjerljivih rezultata u planskom razdoblju.

Načelo zakonitosti

Svi elementi Strategije i njezina provedba moraju biti u skladu s važećim zakonima, podzakonskim aktima i propisima koji uređuju vlasništvo, korištenje, upravljanje i raspolaganje imovinom. Postupci i odluke temeljit će se isključivo na pravno utemeljenim rješenjima.

Načelo transparentnosti

Upravljanje imovinom provodi se na način koji omogućuje uvid javnosti u ključne podatke, postupke i odluke, osobito kroz javnu dostupnost odluka, planova, izvješća i evidencija. Transparentnost doprinosi povjerenju građana u rad Općine i smanjuje rizik nepravilnosti.

Načelo ekonomičnosti i učinkovitosti

Imovinom se upravlja tako da se uz minimalne troškove postiže najveća korist za Općinu. To uključuje racionalno planiranje rashoda, aktiviranje neiskorištene imovine, maksimiziranje prihoda gdje je to moguće te učinkovito korištenje prostornih i materijalnih resursa.

Načelo predvidljivosti i planiranja

Upravljanje imovinom provodi se u skladu s jasno definiranim strateškim ciljevima, mjerama, rokovima i odgovornostima. Godišnji planovi upravljanja i operativni dokumenti izrađuju se na temelju ove Strategije, čime se osigurava kontinuitet aktivnosti i dugoročna stabilnost sustava.

Načelo pažnje dobrog gospodara

Općina upravlja imovinom odgovorno i stručno, vodeći računa o očuvanju vrijednosti, redovitom održavanju i sprečavanju štete. Svaka odluka o upravljanju i raspolaganju donosi se uzimajući u obzir dugoročne interese Općine i njezinih stanovnika.

Načelo odgovornosti i nadzora

Nositelji provedbe zaduženi su za realizaciju mjera, praćenje učinaka i izvještavanje o provedenim aktivnostima. Sustav nadzora uključuje internu kontrolu, revizijske mehanizme te praćenje pokazatelja uspješnosti (KPI).

Načelo usklađenosti s razvojnim ciljevima Općine

Svi postupci upravljanja imovinom moraju biti u funkciji dugoročnog razvoja Općine, uključujući gospodarski razvoj, komunalno uređenje, unapređenje javnih usluga, kvalitetu života te demografske potrebe lokalne zajednice.

Načelo digitalizacije i modernizacije procesa

Upravljanje imovinom provodi se uz postupno uvođenje digitalnih alata, jedinstvenih baza podataka i elektroničkih evidencija, radi povećanja točnosti podataka, ubrzanja administrativnih procesa i smanjenja rizika od pogrešaka.

3. ANALIZA STANJA

Analiza postojećeg stanja daje ocjenu učinkovitosti postojećeg modela upravljanja imovinom Općine Voćin, kapaciteta sustava, normativnog okvira, upravljačkih postupaka, strukture imovine te rezultata upravljanja trgovačkim društvima i evidencijama. Analitički pristup omogućuje identifikaciju ključnih slabosti i razvojnih potencijala, čime se stvaraju pretpostavke za definiranje strateških ciljeva i smjernica u razdoblju 2026.–2035.

3.1. Institucionalni okvir

Upravljanje imovinom Općine Voćin temelji se na klasičnom modelu lokalne samouprave, pri čemu Općinski načelnik preuzima izvršne ovlasti, dok Jedinstveni upravni odjel provodi operativne poslove upravljanja imovinom. Prema dostupnim podacima, Općina ima ukupno 5 zaposlenika, od čega su četiri u Jedinstvenom upravnom odjelu, a jedan je dužnosnik. Ovakav broj zaposlenika predstavlja ograničen administrativni kapacitet u odnosu na opseg poslova, osobito uzimajući u obzir:

- opsežan portfelj nekretnina,
- vođenje evidencija i ažuriranje podataka,
- pripremu postupaka zakupa, prodaje i kupoprodaje,
- rješavanje imovinsko-pravnih odnosa,
- nadzor nad trgovačkim društvima,
- pripremu i provedbu godišnjih planova i izvješća.

Općinsko vijeće ima ulogu donošenja ključnih odluka (prodaja, stavljanje u funkciju, zakup, investicije) kao i usvajanja Godišnjeg plana i Izvješća o provedbi. Sustav donošenja odluka usklađen je sa zakonskim okvirima, no analiza upućuje na potrebu za jačanjem profesionalne administrativne podrške, osobito u segmentima:

- pripreme imovinsko-pravnih postupaka,
- procjene vrijednosti imovine,
- upravljanja projektnom dokumentacijom.

Korištenje mehanizama nadzora (fiskalna odgovornost, izvješća trgovačkih društava, registar imenovanih tijela) formalno se provodi, ali analiza ukazuje da se informacije prvenstveno koriste reaktivno, a ne strateški za unapređenje poslovanja društava.

3.2. Normativni okvir

Važeći propisi u vezi upravljanja i raspolaganja imovinom, a koji su uzeti u obzir prilikom izrade ovog dokumenta su sljedeći:

- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17);
- Zakon o upravljanju državnom imovinom (NN 52/18)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12 i 152/14);
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13., 60/13. i 108/17.) ;
- Zakon o prostornom uređenju (NN, broj 153/13, 65/17);
- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13. i 6/17.);
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15.)
- Zakon o proračunu (NN, br. 87/08., 136/12. i 15/15.)
- Zakon o središnjem registru državne imovine (NN, br. 112/18.)
- Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske (NN, br. 29/18. i 114/18.)

- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN, br. 123/17.);
- Zakon o trgovačkim društvima (NN, br. 111/93., 34/99., 121/99., 52/00., 118/03., 107/07., 146/08., 137/09., 125/11., 152/11. – pročišćeni tekst, 111/12., 68/13., 110/15. i 40/19.);
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 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);
- Zakon o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske (»Narodne novine«, br. 29/94. i 35/94.);
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, br. 125/11., 64/15. i 112/18.)
- Zakon o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13., 60/13. – ispravak i 108/17.);
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN, br. 40/97. i 117/05.);
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN, br. 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. i 78/02.);
- Zakon o obveznim odnosima (NN, br. 35/05., 41/08., 125/11. i 78/15., i 29/18.);
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12., 143/13. i 65/17.);
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12. i 136/12., 157/13., 152/14., 98/15. i 44/17.);
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 16/07., 124/10., 56/13. i 121/16. i 9/17.);
- Zakon o cestama (NN, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.);
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, broj 74/14, 69/17);
- Ostali relevantni zakoni koji se odnose na područje upravljanja i raspolaganja imovinom.

Važeći akti Općine vezani uz upravljanje i raspolaganje nekretninama:

- Statut Općine Voćin;
- Odluka o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Voćin;
- Odluka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Voćin;
- Odluka o gospodarenju stanovima;
- Odluka o korištenju prostora u vlasništvu Općine Voćin;
- Odluka o nerazvrstanim cestama;
- Odluka o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Voćin;
- Odluka o komunalnoj naknadi na području Općine Voćin;
- Odluka o priključivanju građevina i drugih nekretnina na komunalne vodne građevine na području Općine Voćin.

Općina primjenjuje i relevantne podzakonske akte (Uredba o Registru državne imovine, Uredbe o služnostima, Naputci za procjenu i sl.). Dodatno, Općina ima vlastite odluke o gospodarenju imovinom, zakupu, raspolaganju, suglasnostima i programima korištenja prihoda, a 2025. donijela je novu verziju ključnog akta o gospodarenju nekretninama.

Pravni okvir je sveobuhvatan i primijenjen, no izazov predstavljaju:

- učestale promjene zakona, koje povećavaju administrativni teret,
- visok broj sektorskih zakona koji utječu na upravljanje imovinom,
- potreba za jačim usklađivanjem prakse s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina,
- otvorene obveze prema Središnjem registru državne imovine (nedovršen unos podataka).

3.3. Postojeći model upravljanja nekretninama i pokretninama

Postojeći model upravljanja nekretninama i pokretninama Općine Voćin utemeljen je na zakonskim i podzakonskim propisima Republike Hrvatske te općim aktima Općine kojima se uređuju raspolaganje, upravljanje i korištenje imovine. Općinsko vijeće i Općinski načelnik, u okviru svojih zakonom i statutom propisanih ovlasti, donose odluke o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine, osim u slučajevima kada je posebnim propisom drugačije određeno.

Model upravljanja nekretninama temelji se na Godišnjem planu upravljanja nekretninama i pokretninama kao provedbenom dokumentu te na analitičkim knjigovodstvenim evidencijama u kojima su evidentirani svi oblici dugotrajne imovine. Uz knjigovodstvene evidencije uspostavljen je i Registar imovine, dok je u tijeku uspostava nadograđenih evidencija koje će objediniti većinu relevantnih podataka i biti usklađene s Registrom komunalne infrastrukture, koji se također razvija kao temelj za cjelovit i sustavan proces upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Uspostava pouzdane baze podataka i sveobuhvatnog popisa imovine predstavlja ključni preduvjet za učinkovit sustav upravljanja imovinom. Detaljna i ažurna baza podataka omogućuje nadzor nad imovinom, kvalitetniju analizu portfelja te povećava transparentnost u radu tijela Općine. Baza podataka treba sadržavati točne i potpune informacije preuzete iz katastra i zemljišnih knjiga. Dio podataka (npr. oznaka katastarske čestice, površina, adresa, opis, prostorno-planska namjena) stabilan je i rijetko se mijenja, dok se drugi podaci (financijski podaci, prihodi i rashodi, korisnici, trenutna namjena i oblik korištenja) mijenjaju dinamičnije i zahtijevaju redovito ažuriranje.

Općina Voćin kontinuirano uspostavlja cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu. Za pojedine nekretnine nužno je dodatno utvrditi vlasničku dokumentaciju te provesti upise u zemljišne knjige i druge javne očevidnike kako bi evidencije bile potpune i pravno valjane. Općina vodi detaljnu internu evidenciju imovine koja sadrži podatke o česticama, ulošcima, lokacijama, knjigovodstvenim vrijednostima i drugim atributima.

Evidencija je dobro koncipirana, ali nedovoljno digitalizirana. Podaci se ne vode kroz jedinstveni informacijski sustav. Unos u Središnji registar državne imovine nije dovršen, što smanjuje transparentnost i otežava međuinstitucionalnu suradnju. Evidencija komunalne infrastrukture je uspostavljena, ali zahtijeva dodatna ažuriranja.

S ciljem povećanja učinkovitosti upravljanja imovinom, Općina kontinuirano unapređuje svoj normativni okvir, uključujući donošenje novih i ažuriranje postojećih općih akata. Određeni nedostaci u primjeni državnog zakonodavstva koji su u praksi otežavali upravljanje imovinom potaknuli su izradu ove Strategije, kao i uspostavu nadležnih evidencija – Registra imovine i Registra komunalne infrastrukture – te izradu i provedbu Godišnjeg plana upravljanja nekretninama i pokretninama. Time se stvara usklađen, predvidiv i transparentan sustav upravljanja nekretninama Općine Voćin.

3.4. Portfelj imovine

Portfelj imovine Općine sastoji se od širokog spektra nekretnina: građevinskih i poljoprivrednih zemljišta, poslovnih prostora, cestovne i komunalne infrastrukture, javnih površina i objekata.

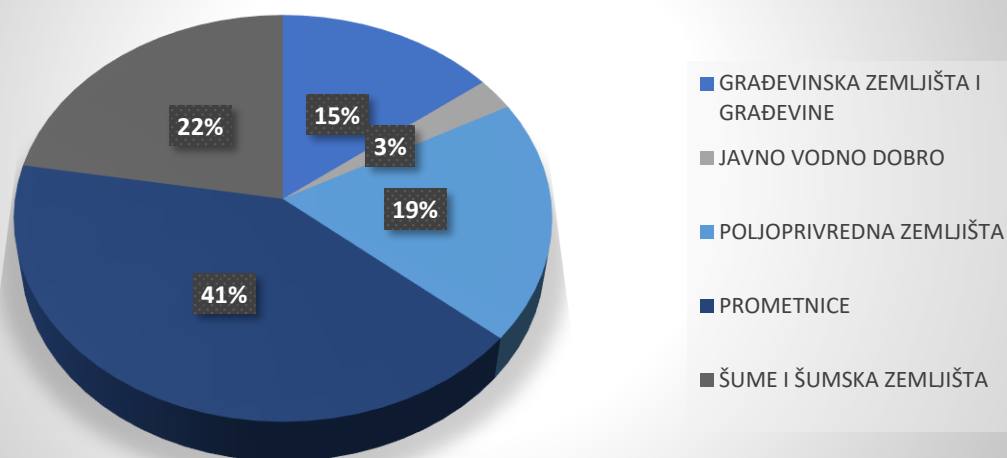
Oblici imovine u vlasništvu Općine Voćin se odnose na sljedeće kategorije (portfelje) imovine:

PORTFELJ	KATEGORIJE IMOVINE	OPIS FUNKCIJE
Imovina za javne funkcije	Javna i komunalna infrastruktura, objekti javne namjene, stanovi javne svrhe, ostala zemljišta javne namjene, oprema i vozila, nematerijalna imovina	Ne može se raspolagati tržišno; javno dobro; temelj komunalnih i društvenih usluga
Razvojna i gospodarska imovina	Izgrađeno i neizgrađeno građevinsko zemljište, poslovni prostori, trgovačka društva, poduzetničke zone	Aktivna imovina; valorizacija kroz gospodarsku aktivaciju, zakup, prodaju i investicije
Imovina posebne namjene	Poljoprivredno zemljište, šume i šumska zemljišta te zemljišta pod posebnim režimima	Ograničeno raspolaganje; posebna zakonska regulacija; javni interes primaran

Upravljanje nekretninama i pokretninama obuhvaća sljedeće okvirne aktivnosti:

- ✓ Stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava,
- ✓ utvrđivanje vlasničko pravnog statusa nekretnina, njihov popis i procjenu te upis u javne registre i očevidnike,
- ✓ tekuće i investicijsko održavanje nekretnina te kapitalna ulaganja,
- ✓ financijsko praćenje prihoda i rashoda od nekretnina te
- ✓ obavljanje drugih poslova u vezi upravljanja nekretninama.

Struktura jedinica imovine prema kategorijama



Graf prikazuje kako je imovina Općine Voćin raspoređena među ključnim potportfeljima, prema podacima iz službenog registra imovine. Najveći dio ukupnog portfelja čine građevinska zemljišta i građevine, što jasno ukazuje da je najveći udio imovine vezan uz prostorni razvoj, izgradnju i raspoložive lokacije za javne i društvene funkcije. Odmah iza toga nalazi se javno vodno dobro, što odražava prostornu i ekološku specifičnost općine te važnost upravljanja vodnim područjima u skladu s propisima i zahtjevima zaštite okoliša.

Poljoprivredna zemljišta čine gotovo petinu ukupne imovine, što potvrđuje da ruralni krajobraz i poljoprivredna proizvodnja ostaju važni elementi lokalne imovinske strukture. Udio prometnica, iako manji, predstavlja značajan infrastrukturni resurs koji zahtijeva kontinuirano održavanje i planiranje, budući da čini temelj za funkcioniranje lokalne mobilnosti i pristupačnosti. Najmanji segment odnosi se na šume i šumska zemljišta, što sugerira da taj dio imovine ima ograničen obuhvat, ali i dalje nosi određenu vrijednost u pogledu ekoloških i prostorno-planerskih funkcija.

Ukupno promatrano, graf pokazuje portfelj čiju strukturu obilježava snažan udio građevinskih površina, prisutnost značajnih vodnih površina te stabilna zastupljenost poljoprivrednih zemljišta, uz manje infrastrukturne i šumske komponente. Ovakva distribucija imovine pruža jasnu sliku upravljačkih prioriteta i ključnih područja na kojima Općina Voćin treba temeljiti svoje strateške odluke.

Općina raspolaže značajnim brojem čestica građevinskog zemljišta, uključujući:

- izgrađeno građevinsko zemljište,
- neizgrađeno građevinsko zemljište,
- zemljišta u postupcima rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

Portfelj je raznolik, ali ne u potpunosti aktiviran. Dio imovine nije stavljen u funkciju, što umanjuje prihode i razvojne učinke. Održavanje i razvoj infrastrukture opterećuje proračun zbog ograničenih resursa. Nedostatak sveobuhvatne procjene tržišne vrijednosti imovine otežava optimalno korištenje.

3.4.1. Trgovačka društva i ustanove

Općina Voćin, kao jedinica lokalne samouprave, raspolaže različitim oblicima imovine, među kojima posebno mjesto zauzimaju vlasnički udjeli u trgovačkim društvima i prava i obveze prema ustanovama. Ovaj oblik imovine predstavlja kapitalnu imovinu (engl. equity holdings) te se, sukladno zakonskim propisima, smatra jednim od instrumenata putem kojih jedinica lokalne samouprave može pružati javne usluge, obavljati gospodarske djelatnosti od lokalnog interesa i osigurati razvoj komunalne infrastrukture.

Pravni temelj za vlasništvo JLS nad trgovačkim društvima i ustanovama

- Udio u trgovačkim društvima i osnivačka prava nad ustanovama uređeni su sljedećim propisima:
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi – članci o imovini JLS i obavljanju lokalnih djelatnosti.
- Zakon o upravljanju državnom imovinom – uređuje načela, mjere i obveze upravljanja imovinom JLS, uključujući i vlasničke udjele.
- Zakon o trgovačkim društvima – uređuje položaj JLS kao člana društva, prava i obveze u društvu, ovlasti skupštine, nadzora i upravljanja.
- Zakon o ustanovama – uređuje osnivanje, financiranje i upravljanje ustanovama od strane JLS.

- Zakon o proračunu i Zakon o fiskalnoj odgovornosti – propisuju nadziranje financijskog poslovanja subjekata u vlasništvu JLS.
- Zakon o vodnim uslugama, Zakon o komunalnom gospodarstvu, i drugi sektorski zakoni – određuju posebne obveze i uloge JLS u javnim poduzećima koja obavljaju komunalne djelatnosti ili druge javne usluge.

Jedinice lokalne samouprave mogu biti osnivači ili suvlasnici trgovačkih društava kada je to potrebno za obavljanje lokalnih javnih usluga, a njihovi se udjeli tretiraju kao dio imovine kojom se upravlja s pažnjom dobrog gospodara.

Općina, kao i većina JLS, osniva ustanove radi obavljanja javnih funkcija (npr. predškolski odgoj, kulture, socijalne usluge).

Ustanove predstavljaju imovinu i obveze Općine:

- Općina ima osnivačka prava i upravlja imovinom kojom se ustanove koriste.
- Ulaganja u ustanove, objekti i oprema ulaze u dugotrajnu imovinu Općine.

❖ **Trgovačka društva**

Trgovačka društva kojima je osnivač i suvlasnik Općina Voćin važna su za zapošljavanje, znatno pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti i pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra. Unatoč svom specifičnom karakteru, ona moraju prilagoditi svoju organizaciju i poslovanje izazovu konkurencije te učinkovito poslovati, a sve u skladu s principima tržišnog natjecanja.

Bitna smjernica u Strategiji upravljanja nekretninama i pokretninama koja se odnosi na trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Voćin je unapređenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Voćin kao (su)vlasnika trgovačkog društva. Odgovornost za rezultate poslovanja trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Voćin uključuje složen proces aktivnosti uprava i nadzornih odbora, upravljačkih prava i odgovornosti.

Općina Voćin u okviru upravljanja vlasničkim udjelom trgovačkih društava obavlja sljedeće poslove:

- kontinuirano prikuplja i analizira izvješća o poslovanju dostavljena od trgovačkih društava,
- sukladno Uredbi o sastavljanju i predaji izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila, predsjednici Uprava trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Voćin do 31. ožujka tekuće godine za prethodnu godinu dostavljaju načelniku Izjavu, popunjeni Upitnik, Plan otklanjanja slabosti i nepravilnosti, Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima utvrđenima prethodne godine i Mišljenje unutarnjih revizora o sustavu financijskog upravljanja i kontrola za područja koja su bila revidirana.

Tablica 1. Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Voćin

Trgovačko društvo	Sjedište društva	OIB	Temeljni kapitalu (u eur)	Broj zaposlenih 2024.	% vlasništva
VOTINA d.o.o. za proizvodnju i distribuciju električne energije, toplinske energije, turizam, ugostiteljstvo, trgovinu i usluge	Trg Gospe Voćinske 11, Voćin	64271779300	312.085,00	9	100
KOMRAD d.o.o. za vodne djelatnosti	Braće Radića 2, Slatina	96537643037	6.278.300,14	30	7,785
ELKOMNET d.o.o. za upravljanje sustavom elektroničke komunikacijske mreže	Trg Gospe Voćinske 11, Voćin	64498817988	2.762,28	1	7,843

Poslovni subjekt VOTINA d.o.o. registriran je za djelatnost Proizvodnja električne energije (35.11). VOTINA d.o.o. je u državnom vlasništvu. Temeljni kapital poslovnog subjekta financiran je 100% domaćim kapitalom, a u prethodnom razdoblju nije mijenjao iznos temeljnog kapitala. VOTINA d.o.o. je 2024. ostvario ukupni godišnji prihod u iznosu od 216.094,00 € što predstavlja relativnu promjenu ukupnih prihoda od 66.358,00 € u odnosu na prethodno razdoblje kada je poslovni subjekt ostvario ukupne godišnje prihode u iznosu od 149.736,00 €. Poslovni subjekt je tokom posljednje dvije godine poslovao s gubitkom. VOTINA d.o.o. je u 2024. ostvario neto rezultat poslovanja u iznosu od -41.091,00 € dok je ostvarena neto marža iznosila -19,02%. Poslovni subjekt VOTINA d.o.o. u 2024. povećavao je broj zaposlenih, a imao je 13 zaposlenika.

KOMRAD d.o.o., OIB 96537643037, MB 03196798. Pretežita djelatnost subjekta je 36000 - Zahvaćanje, pročišćavanje i opskrba vodom (E - OPSKRBA VODOM; UKLANJANJE OTPADNIH VODA, GOSPODARENJE OTPADOM TE DJELATNOSTI SANACIJE OKOLIŠA).

Broj zaposlenih prema satima rada u 2024. godini je 33, što je povećanje od 10,00% u odnosu na prethodnu godinu. Ukupni prihodi u 2024. godini iznosili su € 1,40 mil., što je smanjenje od 37,93% u odnosu na prethodnu godinu. U 2024. godini poslovni subjekt iskazao je neto gubitak od € 16.696. Pokazatelj uspješnosti poslovanja EBIT u 2024. godini iznosi € - 13.856, a u području djelatnosti € 208,23 mil. Pokazatelj uspješnosti poslovanja EBITDA u 2024. godini iznosi € 220.705, a u području djelatnosti € 524,17 mil. Poslovni subjekt nalazi se na 287. mjestu po ukupnom prihodu i na 183. mjestu po zaposlenicima od ukupno 845 u području djelatnosti (E - OPSKRBA VODOM; UKLANJANJE OTPADNIH VODA, GOSPOD. OTPADOM TE DJELAT. I SANACIJE OKOLIŠA).

Poslovni subjekt ELKOMNET d.o.o. registriran je za djelatnost Djelatnosti žičane telekomunikacije (61.10). ELKOMNET d.o.o. je u pretežno državnom vlasništvu (preko 50% državnog kapitala). Temeljni kapital poslovnog subjekta financiran je 100% domaćim kapitalom, a u prethodnom razdoblju nije mijenjao iznos temeljnog kapitala. ELKOMNET d.o.o. je 2024. ostvario ukupni godišnji prihod u iznosu od 85.837,00 € što predstavlja relativnu promjenu ukupnih prihoda od 33.895,00 € u odnosu na prethodno razdoblje kada je poslovni subjekt ostvario ukupne godišnje prihode u iznosu od 51.942,00 €. Poslovni subjekt je tokom posljednje dvije godine poslovao s gubitkom. ELKOMNET d.o.o. je u 2024. ostvario neto rezultat poslovanja u iznosu od -9.492,00 € dok je ostvarena neto marža iznosila -11,06%. Poslovni subjekt ELKOMNET d.o.o. u 2024. nije povećavao ni smanjivao broj zaposlenih, a imao je 1 zaposlenika.

❖ Ustanove

Na području Općine Voćin djeluje sljedeća ustanova sa 100%-tnim udjelom vlasništva Općine:

1. DJEČJI VRTIĆ JELENKO.

Osnovna djelatnost Dječjeg vrtića Jelenko je odgoj, naobrazba, zdravstvena zaštita, prehrana i socijalna skrb djece od navršenih 6 mjeseci do upisa u osnovnu školu. Sjedište Dječjeg vrtića je na adresi Trg Gospe Voćinske 2, Voćin. Osnivač ustanove je Općina Voćin. Dječji vrtić pojedinačno i samostalno bez ograničenja zastupa ravnateljica Marica Bićanić Krupa.

3.4.2. Građevinska zemljišta (izgrađena/neizgrađena)

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene.

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

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

3.4.3. Poljoprivredna zemljišta

Poljoprivredno zemljište pripada portfelju imovine posebne namjene, čiji je pravni režim strogo definiran Zakonom o poljoprivrednom zemljištu. Prema članku 3., poljoprivredno zemljište predstavlja dobro od interesa Republike Hrvatske, koje ima prioritetnu svrhu – poljoprivrednu proizvodnju. Nadalje, člankom 36. propisano je da jedinice lokalne samouprave upravljaju poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske na temelju Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem, uz odobrenje nadležnog ministarstva. Time je jasno definirano da poljoprivrednim zemljištem ne može upravljati Općina prema tržišnim kriterijima, već prema načelima namjenskog i gospodarski održivog korištenja.

U Nacionalnoj strategiji upravljanja državnom imovinom, poljoprivredno zemljište klasificirano je kao „imovina posebne namjene“, što znači da se njime ne može slobodno raspolagati kao razvojnim ili gospodarskim zonama, već se njime upravlja uz poštivanje načela zaštite zemljišta, održive poljoprivrede i javnog interesa. Raspolaganje poljoprivrednim zemljištem najčešće se provodi kroz zakup, dok su prodaja i drugi oblici raspolaganja ograničeni posebnim propisima.

Poljoprivredno zemljište stoga predstavlja resurs koji doprinosi ruralnom razvoju, sigurnosti opskrbe hranom i očuvanju krajolika, ali nije dio tržišno aktivnog portfelja imovine. Njegovom se uporabom mora upravljati strogo u skladu s Programom raspolaganja i sektorskim propisima, što zahtijeva poseban upravljački pristup koji se razlikuje od poslovnih zona i komunalne infrastrukture.

3.4.4. Šume i šumska zemljišta

Šume i šumska zemljišta čine sastavni dio portfelja imovine Općine Voćin i svrstavaju se u kategoriju imovine posebne namjene, što proizlazi iz njihova zakonskog statusa i režima korištenja. Temeljni pravni okvir za upravljanje ovim područjima određen je Zakonom o šumama, prema kojem su šume i šumska zemljišta dobra od interesa Republike Hrvatske sa statusom općeg dobra, te se njima može upravljati isključivo u skladu s propisima koji štite ekološke, gospodarske i zaštitne funkcije šume. Prema članku 3. i 4. Zakona o šumama, šume služe očuvanju biološke raznolikosti, zaštiti tla i voda, te stabilnosti krajobraza, a svako raspolaganje ovim površinama podliježe strogoj kontroli i odobravanju nadležnog ministarstva i Hrvatskih šuma d.o.o.

U smislu nacionalnog strateškog okvira, šume i šumska zemljišta pripadaju portfelju "imovine posebne namjene", zajedno s poljoprivrednim zemljištem, vodnim dobrom i drugom imovinom za koju vrijedi poseban režim zaštite. Nacionalna strategija upravljanja državnom imovinom naglašava da se ovakvom imovinom ne može tržišno raspolagati niti ju se može koristiti za komercijalne projekte bez posebnih odluka i odobrenja, već se njome upravlja uz prioritet očuvanja prirodnih resursa i održivog gospodarenja.

Prema Registru imovine Općine Voćin, u vlasništvu Općine evidentirane su brojne čestice klasificirane kao šuma ili šumsko zemljište, a sve su u vlasništvu 1/1 Općine Voćin. Iako registar u prikazanim isječcima ne navodi površine, jasno je da se radi o manjim šumskim površinama koje imaju zaštitnu, krajobraznu i lokalnu komunalnu funkciju — primjerice stvaranje zaštitnih zona uz groblja, stambene i ruralne prostore te kao tampon-zemljišta između različitih zona korištenja.

Raspolaganje šumama i šumskim zemljištima Općine Voćin ograničeno je. Prodaja, prenamjena ili davanje u koncesiju može se provesti samo uz suglasnost Hrvatskih šuma i Ministarstva poljoprivrede te po postupcima jasno određenim Zakonom o šumama. Sječa drva ili gospodarsko korištenje šuma moguće je isključivo u skladu s odobrenim šumskogospodarskim planovima. Iz navedenog proizlazi da šume na području Općine Voćin ne predstavljaju razvojni resurs u smislu tržišne aktivacije, već imovina čija je primarna funkcija zaštitna i ekološka.

U kontekstu Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama, šume i šumska zemljišta nužno je tretirati kao imovinu za koju je ključan održiv pristup upravljanju, koji uključuje jasnu evidenciju, zaštitu postojećeg stanja, usklađenost s prostornim planovima te koordinaciju s Hrvatskim šumama u svim postupcima koji se odnose na korištenje ili intervencije u prostoru. Ova kategorija imovine, iako ograničenih mogućnosti gospodarske valorizacije, ima važnu ulogu u očuvanju kvalitete prostora, krajobraznih vrijednosti i ekološke ravnoteže na području Općine Voćin.

3.4.5. Komunalna infrastruktura

Komunalna infrastruktura predstavlja jednu od najvažnijih kategorija imovine Općine Voćin jer osigurava funkcioniranje svakodnevnog života, dostupnost javnih usluga i temeljne preduvjete za gospodarski i

demografski razvoj. Ona obuhvaća sve objekte i uređaje koji služe pružanju komunalnih usluga, a njezin pravni status, način upravljanja i održavanja određeni su prije svega Zakonom o komunalnom gospodarstvu, Zakonom o cestama, kao i drugim posebnim propisima.

Prema članku 72. Zakona o komunalnom gospodarstvu, komunalna infrastruktura uključuje: nerazvrstane ceste, javne površine, javnu rasvjetu, groblja, tržnice, komunalne vodne građevine, odvodnju, objekte za gospodarenje otpadom i druge infrastrukturne sustave u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Komunalna infrastruktura koja je određena kao javno dobro u općoj uporabi, u skladu s člankom 73. istog Zakona, ne može se prodavati niti se može njome raspolagati na tržištu, već se koristi isključivo za potrebe pružanja komunalnih usluga.

U okviru ove kategorije posebno mjesto zauzimaju nerazvrstane ceste, koje prema Zakonu o cestama (članak 3. i članak 5.) imaju status javnog dobra u općoj uporabi i koje su u isključivoj nadležnosti jedinice lokalne samouprave. One čine osnovnu prometnu infrastrukturu na području Općine Voćin, osiguravaju pristup naseljima, gospodarskim zonama, poljoprivrednim površinama, javnim objektima i drugim važnim sadržajima. Upravljanje nerazvrstanim cestama uključuje njihovo evidentiranje, održavanje, proširenje, rekonstrukciju, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i povezivanje s prostornim planovima.

Komunalna infrastruktura Općine Voćin obuhvaća i druge važne elemente, kao što su javna rasvjeta, javne zelene površine, komunalne građevine poput zgrada komunalnih i tehničkih službi, groblja, dječja igrališta i vodne građevine u dijelu koji je u nadležnosti općine. Ovi sustavi zahtijevaju redovito održavanje, ulaganja i digitalno evidentiranje, a njihovo upravljanje ima neposredan učinak na sigurnost, mobilnost, kvalitetu života i ukupnu funkcionalnost naselja.

Nacionalna strategija upravljanja državnom imovinom svrstava komunalnu infrastrukturu u portfelj „imovine za javne funkcije“, naglašavajući da takva imovina služi općem interesu te da je njezina valorizacija nemoguća u klasičnom tržišnom smislu. Međutim, kvalitetno upravljanje komunalnom infrastrukturom — uključujući planirano održavanje, digitalizaciju, standardizaciju evidencija i razvojne investicije — ključno je za omogućavanje daljnjih gospodarskih i društvenih aktivnosti na području Općine Voćin.

U okviru Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama stavlja se naglasak na obvezu Općine da sustavno vodi evidencije komunalne infrastrukture kao dijela Registra imovine, u skladu s odredbama Zakona o sustavu državne izmjere i katastru nekretnina. To uključuje geolociranje, označavanje, digitalni upis i održavanje podataka o nerazvrstanim cestama, javnoj rasveti, javnim površinama i ostalim infrastrukturnim objektima.

Prema ustrojenoj „Evidenciji komunalne infrastrukture“ Općine Voćin, u popis su uključene sljedeće kategorije:

- Nerazvrstane ceste
- Javne zelene površine
- Javne prometne površine
- Javna rasvjeta
- Javna parkirališta
- Groblja
- Građevine i uređaji javne namjene

To znači da komunalna infrastruktura u evidenciji Općine pokriva kako prometnu mrežu (uključujući nerazvrstane ceste), tako i sve glavne javne komunalne objekte i površine — što odgovara definiciji komunalne infrastrukture prema zakonskim normama.

U konačnici, komunalna infrastruktura predstavlja javnu imovinu od iznimnog strateškog značaja. Iako se njome ne može tržišno raspolagati, njezino kvalitetno upravljanje ima multiplikativne učinke: povećava sigurnost, dostupnost i mobilnost stanovništva, omogućuje razvoj gospodarstva, podiže vrijednost prostora i unapređuje ukupnu kvalitetu života u Općini Voćin.

Nerazvrstane ceste čine jedan od ključnih segmenata portfelja komunalne i javne infrastrukture Općine Voćin. Njihov pravni status jasno je definiran Zakonom o cestama, prema kojem su, sukladno članku 3. stavku 2., nerazvrstane ceste javne ceste koje nisu razvrstane u državne, županijske ili lokalne (općinske) ceste, a kojima upravljaju jedinice lokalne samouprave. Nadalje, prema članku 5. Zakona o cestama, nerazvrstane ceste imaju status javnog dobra u općoj uporabi, što znači da su izvan pravnog prometa, ne mogu se otuđiti, opteretiti niti se njima može koristiti suprotno njihovoj javnoj svrsi.

Nerazvrstane ceste se ne mogu otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave, pod uvjetima 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 nerazvrstanih cesta.

Nerazvrstane ceste upisuju se u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave. Nerazvrstane ceste koriste se na način koji omogućuje uredno odvijanje prometa, ne ugrožava sigurnost sudionika u prometu i ne oštećuje cestu. Nerazvrstana cesta ne može se otuđiti iz vlasništva Općine niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja građevina sukladno odluci Načelnika, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste. Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i sl.) može se dati u zakup sukladno odlukama Općine, ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstane ceste.

Općina Voćin osigurava sredstva za održavanje nerazvrstanih cesta i postupi sukladno godišnjem Programu održavanja i izgradnje komunalne infrastrukture koji se donose uz proračun. Općina Voćin ima ustrojenu evidenciju nerazvrstanih cesta na području Općine Voćin. Registrom komunalne infrastrukture utvrđeno je 326 jedinica nerazvrstanih cesta. Zbog opsežnosti podataka u Registru nerazvrstanih cesta Općine Voćin podaci neće biti prikazani pojedinačno unutar ove Strategije no dostupni su na uvid na [službenoj stranici](#) Općine Voćin.

3.4.6. Objekti javne namjene

Objekti javne namjene čine važan dio portfelja imovine Općine Voćin i obuhvaćaju građevine koje služe za obavljanje djelatnosti od interesa za lokalnu zajednicu, poput upravnih, obrazovnih, kulturnih, sportskih, vatrogasnih i zdravstvenih sadržaja. U pravilu su u pitanju objekti poput Općinske zgrade Voćin, Društvenog doma Voćin, Vatrogasnog doma DVD Voćin, objekata mjesnih odbora, sportskih objekata poput nogometnog igrališta NK Voćin, te prostora koje koriste ustanove poput Doma kulture, knjižnice,

zdravstvenih timova ili udruga. Ovi objekti predstavljaju temeljnu društvenu infrastrukturu i često imaju status javnog dobra ili imovine u javnoj funkciji.

Upravljanje objektima javne namjene regulirano je nizom zakona. Zakon o komunalnom gospodarstvu propisuje da su objekti i uređaji komunalne infrastrukture imovina jedinice lokalne samouprave koja služi obavljanju komunalnih djelatnosti i pružanju javnih usluga, dok Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi određuje da je organizacija javnih službi i upravljanje javnom imovinom jedna od temeljnih nadležnosti Općine. Nadalje, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima uređuje imovinsko-pravne aspekte upravljanja, uključujući upis vlasništva, raspolaganje i zaštitu imovine.

U praksi, upravljanje objektima javne namjene uključuje nekoliko ključnih segmenata:

osiguravanje funkcionalnosti i dostupnosti objekata, što znači da Općina mora organizirati i financirati redovno održavanje, popravke, energetske učinkovitost, komunalne priključke i sigurnosne standarde;

određivanje načina korištenja, pri čemu Općina odlučuje jesu li objekti namijenjeni ustanovama (npr. knjižnica, kulturne ustanove), udrugama, sportskim društvima (npr. korištenje sportskih objekata), vatrogasnim društvima ili javnim službama;

donošenje odluka o raspolaganju objektima, što može uključivati davanje objekata na upravljanje ustanovama, davanje na korištenje udrugama bez naknade, davanje u zakup (ako je riječ o komercijalno iskoristivim prostorima u javnim zgradama) ili rekonstrukciju i prenamjenu u skladu s potrebama zajednice;

vođenje evidencije objekata javne namjene kao dijela registra imovine, što je obveza prema Zakonu o sustavu državne izmjere i katastru nekretnina te standardima upravljanja imovinom definiranim u Strategiji.

Za objekte koji služe operativnim službama, kao što je Vatrogasni dom DVD Voćin, relevantne su odredbe Zakona o vatrogastvu, koji nalaže da jedinice lokalne samouprave osiguraju odgovarajući prostor, opremu i uvjete za rad dobrovoljnih vatrogasnih društava. Slično tome, za objekte društvene i kulturne namjene (npr. Društveni domovi u Voćinu i prigradskim naseljima) primjenjuju se odredbe o javnim ustanovama i javnim programima, što znači da se može odrediti upravljačko tijelo (udruga, ustanova, mjesni odbor) te pravila korištenja i održavanja.

U skladu s Nacionalnom strategijom upravljanja državnom imovinom, objekti javne namjene spadaju u portfelj „imovine za javne funkcije“, što znači da primarna svrha njihove uporabe nije tržišna, nego javna. Njima se može raspolagati samo u skladu s javnim interesom, a svako komercijalno korištenje mora biti u skladu s propisima, pravilima o transparentnosti i ciljevima razvoja općinske infrastrukture.

Zbog svoje strateške važnosti, objekti javne namjene zahtijevaju posebnu pažnju pri planiranju održavanja, energetske zahvata, sigurnosnih standarda i funkcionalne prilagodbe potrebama stanovništva. Upravljanje njima važan je segment ukupnog sustava upravljanja općinskom imovinom jer izravno utječe na kvalitetu života, dostupnost javnih usluga i razvoj lokalne zajednice.

3.4.7. Poduzetničke zone

Poduzetničke zone i prostori namijenjeni gospodarskim aktivnostima čine najvažniji dio portfelja gospodarske odnosno razvojne imovine Općine Voćin. Njihov pravni status i svrha proizlaze iz više propisa, među kojima ključnu ulogu ima Zakon o upravljanju državnom imovinom, koji u članku 4. definira načela gospodarskog korištenja imovine, uključujući njezino stavljanje u funkciju razvoja i povećanja gospodarske vrijednosti. Nadalje, članak 10. istog Zakona naglašava mogućnost raspolaganja imovinom radi poticanja ulaganja i gospodarskih aktivnosti, što se izravno odnosi na zemljišta i objekte namijenjene razvoju poduzetništva.

Poduzetničke zone su također obuhvaćene odredbama Zakona o prostornom uređenju, prema kojem se prostorna namjena gospodarskih zona definira prostornim planovima te se takva zemljišta klasificiraju kao površine za gospodarske djelatnosti. Nadalje, Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, u dijelu koji uređuje poslove jedinica lokalne samouprave, određuje da je stvaranje uvjeta za gospodarski razvoj jedna od njihovih temeljnih nadležnosti.

U kontekstu Nacionalne strategije upravljanja državnom imovinom, poduzetničke zone pripadaju portfelju „aktivne razvojne imovine“, što je imovina koja se može ekonomski valorizirati putem prodaje, zakupa, prava građenja, ulaganja i partnerstava s privatnim sektorom. Ove površine nisu javno dobro, već razvojni resursi, čija se vrijednost može povećati kroz aktivaciju, pripremu dokumentacije, infrastrukturno opremanje i privlačenje investitora.

Iz toga proizlazi da poduzetničke zone predstavljaju najvažniji tržišno orijentirani segment imovinskog portfelja Općine Voćin, s izravnim utjecajem na gospodarsku aktivnost, zapošljavanje i ukupni razvoj lokalne zajednice.

Na području Općine Voćin nalazi se Poduzetnička zona „Iskra“ čija ukupna površina iznosi 14,314 hektara te je prema svojoj površini svrstana u kategoriju „male zone“ (od 10-50 hektara). Poduzetnička zona „Iskra“ smještena je na rubnom istočnom dijelu naselja Voćin te se nalazi neposredno uz državnu cestu D69 koja osigurava dobru prometnu povezanost kako za dovoz potrebnih sirovina tako i za distribuciju proizvoda. Područje Poduzetničke zone „Iskra“ svojim položajem i prometnom povezanošću pruža mogućnosti razvoja privrednih djelatnosti što potvrđuje potražnja za zemljištem unutar zone. Zemljišta su uglavnom u vlasništvu države, odnosno općine, pa zainteresirani investitori mogu vrlo brzo stupiti u posjed zemljišta.

U Poduzetničkoj zoni omogućena je gradnja objekata gospodarskih djelatnosti, servisnih, uslužnih, trgovačkih, poslovnih, skladišnih, manjih proizvodnih i drugih djelatnosti koje ne predstavljaju velike izvore onečišćenja okoliša ili na drugi način ne predstavljaju potencijalnu opasnost za okoliš. Mogu se graditi i uređivati i sadržaji koji nadopunjuju osnovnu namjenu, a to su ugostiteljske građevine, rekreacijske površine, zaštitno zelenilo, građevine komunalne infrastrukture i drugi sadržaji koji upotpunjuju osnovni sadržaj zone.

Veličine građevinskih čestica unutar zone kreću se od 0,6-1,38 hektara, a ako nastane potreba, čestice unutar zone mogu se spajati ili podijeliti s time da građevinske čestice ne mogu biti manje od 1.000 m². Unutar poduzetničke zone u potpunosti je izgrađena sva potrebna infrastruktura (elektroenergetska mreža, telekomunikacijska infrastruktura, sustav odvodnje otpadnih voda, vodoopskrbni sustav, prilazne ceste) koja je jedan od preduvjeta za privlačenje poslovnih subjekata za rad u zoni.

Namjena površina na području obuhvata Urbanističkog plana uređenja Poduzetničke zona „Iskra“ određena je Prostornim planom uređenja općine Voćin kao površina za gospodarsku namjenu koja ima veliki potencijal za gospodarski razvoj Općine. Osnovna namjera osnivanja poduzetničke zone je poticanje poduzetništva kao pokretačke snage lokalnog održivog gospodarskog razvoja s ciljem povećanja broja gospodarskih subjekata na području Općine i poboljšanja njihovih poslovnih rezultata, povećanja konkurentnosti poduzetnika, porasta zaposlenosti, te povećanja udjela proizvodnje u ukupnom gospodarstvu Općine.

3.4.8. Poslovni prostori

Poslovni prostori su, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15, 112/18), poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta. Poslovni prostori u vlasništvu Općine Voćin pripadaju portfelju gospodarske i razvojne imovine, budući da imaju izrazitu tržišnu vrijednost i funkcionalnu namjenu te se njima može aktivno raspolagati radi ostvarivanja prihoda, poticanja poduzetništva i gospodarskog razvoja lokalne zajednice. Pravna osnova za upravljanje poslovnim prostorima prvenstveno se nalazi u Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, koji u članku 2. određuje da jedinice lokalne samouprave upravljaju poslovnim prostorima u svom vlasništvu te da ih mogu davati u zakup ili prodavati u skladu s uvjetima propisanim ovim zakonom. Nadalje, člankom 6. propisano je da se zakup poslovnog prostora zasniva putem javnog natječaja, čime se naglašava načelo transparentnosti i ravnopravnog pristupa.

U kontekstu Zakona o upravljanju državnom imovinom, poslovni prostori spadaju u kategoriju imovine kojom se može aktivno upravljati radi ostvarivanja gospodarskih učinaka, a prema načelima iz članka 4. taj je oblik imovine namijenjen stvaranju prihoda, poticanju gospodarskog razvoja i racionalnom korištenju javnih resursa. Nacionalna strategija upravljanja državnom imovinom svrstava poslovne prostore u portfelj „imovine za gospodarsku valorizaciju“, zajedno s poslovnim zgradama, skladišnim prostorima i drugim nekretninama koje imaju tržišnu funkciju i čija se vrijednost može povećati aktivacijom i ulaganjima.

Za razliku od nerazvrstanih cesta (javna infrastruktura) i poljoprivrednog zemljišta (posebna namjena), poslovni prostori su tržišno aktivna imovina, čime Općina Voćin može ostvarivati:

- prihode od zakupa,
- prihode od prodaje gdje je to opravdano,
- razvojne učinke kroz poticanje lokalnog poduzetništva,
- povećanje gospodarske aktivnosti u centru ili drugim komercijalnim zonama.

Poslovnim prostorima može se raspolagati putem prodaje, zakupa, privremenog korištenja ili drugih pravnih modela, pri čemu se moraju poštovati zakonski okviri, načelo javnosti, kriteriji ekonomske opravdanosti te ciljevi lokalnog gospodarskog razvoja. U skladu s razvojnim smjernicama Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama, poslovni prostori predstavljaju važan segment imovinskog portfelja Općine Voćin, osobito u dijelu povećanja prihoda, aktiviranja zgrada u vlasništvu Općine i osiguravanja prostora za obavljanje djelatnosti od društvenog ili gospodarskog značaja.

Poslovni prostori stoga zauzimaju jasno mjesto u strukturi imovine Općine: oni su nositelj gospodarskog potencijala, imovina koja se može aktivirati u relativno kratkom roku i instrument kojim Općina može poticati razvoj poduzetništva, stvarati održive prihode i doprinijeti ravnomjernom urbano-prostornom razvoju.

3.4.9. Oprema i vozila

Oprema i vozila predstavljaju važnu kategoriju imovine Općine Voćin, osobito u segmentu pružanja komunalnih i javnih usluga. Upravljački i vlasnički režim ove imovine proizlazi iz Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, prema kojem su jedinice lokalne samouprave dužne osigurati uvjete za obavljanje komunalnih djelatnosti, javne službe i operativne funkcije. Oprema i vozila pritom čine logističku osnovu za rad komunalnog pogona, operativnih službi, vatrogastva i drugih javnih djelatnosti.

U portfelj opreme i vozila Općine Voćin tipično ulaze:

- komunalna vozila (npr. vozila za održavanje javnih površina, transportne prikolice, radna vozila),
- strojevi i mehanizacija potrebni za održavanje nerazvrstanih cesta, javne rasvjete i komunalne opreme,
- vatrogasna vozila i oprema dobrovoljnog vatrogasnog društva,
- IT oprema, komunikacijska oprema i uredska oprema u vlasništvu Općine,
- oprema za upravljanje javnim objektima i komunalnim sustavima.

Iako je oprema i vozila kategorija pokretne imovine, ona je u strateškom smislu ključna za funkcioniranje infrastrukture i komunalnog gospodarstva. Za razliku od nekretnina, ova kategorija imovine podložna je bržoj amortizaciji, češćem održavanju i periodičnoj zamjeni, zbog čega Strategija naglašava potrebu za redovitom evidencijom, planiranjem obnova i osiguravanjem financijskih sredstava u proračunu.

Nacionalna strategija upravljanja državnom imovinom svrstava opremu i vozila u potkategoriju „imovine za javne funkcije“, jer služe obavljanju javnih poslova i nisu predmet tržišnog raspolaganja (prodaje, zakupa ili investicijske aktivacije). Njihova je vrijednost funkcionalna, a ne tržišna — oni omogućuju kontinuitet rada općinskih službi i kvalitetu komunalnih standarda.

U kontekstu Registra imovine Općine Voćin, oprema i vozila su načelno evidentirani kao zasebne stavke unutar pokretne imovine, iako nisu pobrojani pojedinačno. Radi se o standardno prisutnoj kategoriji imovine općinskih službi, koju je potrebno redovito pratiti zbog amortizacije, osiguranja, servisiranja i zamjene. U strateškom smislu, oprema i vozila ne predstavljaju razvojni resurs, nego operativni resurs, a njihovo upravljanje određuje učinkovitost i pouzdanost javnih usluga.

3.4.10. Nematerijalna imovina Općine Voćin

Nematerijalna imovina Općine Voćin obuhvaća pravo korištenja softverskih rješenja, informacijskih sustava, digitalnih baza podataka, licenci i drugih oblika neopipljivih resursa koji služe za obavljanje upravnih, komunalnih i javnih funkcija. Prema računovodstvenim propisima za proračunske korisnike, nematerijalna imovina je dio dugotrajne imovine čija se vrijednost iskazuje u poslovnim knjigama, a njeno korištenje doprinosi svakodnevnom radu uprave i operativnih sustava.

Zakonski okvir za evidentiranje nematerijalne imovine temelji se na Zakonu o proračunu, pravilnicima o proračunskom računovodstvu i standardima financijskog izvještavanja, prema kojima su jedinice lokalne samouprave dužne voditi knjigovodstvene zapise softvera, baza podataka, aplikacija, intelektualnog vlasništva i ostalih oblika nematerijalnih prava. Za razliku od pokretne i nepokretne imovine, nematerijalna imovina ne može biti predmet raspolaganja u smislu prodaje ili zakupa, već se koristi isključivo kao alat za rad i upravljanje sustavima.

Na razini Općine Voćin, nematerijalna imovina uključuje:

- licence za računovodstvene programe i aplikacije za upravljanje financijama i proračunom,
- softvere za upravljanje dokumentima i uredskim poslovanjem,
- licence za GIS sustave i digitalne karte za upravljanje komunalnom infrastrukturom,
- licence za informacijske sustave vezane uz digitalizaciju Registra imovine,
- licence za e-Usluge i javne digitalne platforme Općine,
- administrativna i tehnička prava za korištenje digitalnih baza podataka.

U skladu s Nacionalnom strategijom upravljanja državnom imovinom, nematerijalna imovina se svrstava u portfelj „imovine za javne funkcije“, kao alat koji omogućuje modernizaciju, digitalizaciju i povećanje učinkovitosti javne uprave. Ona je ključna za razvoj sustava upravljanja imovinom, osobito u kontekstu digitalnih registara, evidencija komunalne infrastrukture i informatičkih rješenja za praćenje imovine.

Nematerijalna imovina u Općini Voćin nije razvojni resurs u gospodarskom smislu, ali je strateški važna jer omogućuje:

- digitalizaciju uprave i evidencija,
- uvođenje suvremenih alata za upravljanje imovinom,
- standardizirano praćenje i izvještavanje (KPI sustav),
- sigurnije upravljanje podacima,
- razvoj e-Usluga za građane.

Kao takva, čini temeljni dio modernizacijskog procesa i ključnu podršku provedbi Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama.

3.5. Upravljanje i raspolaganje imovinom

Jedna od pretpostavki upravljanja i raspolaganja imovinom je uspostava Evidencije/Registar imovine koja će se stalno ažurirati i kojom će se ostvariti internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom. Stoga je jedan od prioriteta ciljeva koji se navode u Strategiji formiranja Evidencije/Registra imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Voćin raspolaže. Evidencija/Registar imovine je sveobuhvatnost autentičnih i redovito ažuriranih pravnih, fizičkih, ekonomskih i financijskih podataka o imovini.

Dana, 05. prosinca 2018. godine donesen je novi Zakon o središnjem registru državne imovine (»Narodne novine« broj 112/18) prema kojem su JLS obveznici dostave i unosa podataka u Središnji registar.

Dostava podatka u Središnji registar propisana je Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20) kojom se uređuje ustrojstvo i način vođenja, sadržaj Središnjeg registra državne imovine i način prikupljanja podataka za Središnji registar te podaci iz Središnjeg registra koji se javno ne objavljuju. U Središnjem registru prikupljaju se i evidentiraju podaci na temelju valjanih isprava i ostale dokumentacije koje će biti propisane Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom. Općina Voćin dostavit će podatke i postupiti sukladno navedenom Zakonu, čim dostava podataka u Središnji registar bude omogućena.

Načelnik općine Voćin, na prijedlog Jedinственог управног одјела Опćине Voćin, donio je dana 15. listopada 2019. godine Odluku o uspostavi Registra imovine Općine Voćin. Radi učinkovitog upravljanja nekretninama Općine Voćin izrađen je Registar imovine Općine Voćin. Prethodno navedenom Odlukom propisan se način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja Registra imovine Općine Voćin.

Općinski načelnik Općine Voćin je dana 22. studenog 2019. godine, donio Odluku o utvrđivanju popisa komunalne infrastrukture, kao jedan od portfelja imovine Općine Voćin, kojom su utvrđeni sljedeći pojavi oblici komunalne infrastrukture:

- nerazvrstane ceste
- javne prometne površine
- javna parkirališta
- javne garaže
- javne zelene površine
- građevine i uređaji javne namjene
- javna rasvjeta
- groblja i krematoriji
- građevine javnog prijevoza.

Općina aktivno provodi prodaju, zakup, privremeno korištenje i prijenose prava na nekretninama. Tijekom 2024.:

- provedene su prodaje poslovnih prostora i građevinskih čestica,
- izvršena je kupnja čestice 325/39 za razvoj turističkog područja „Jezera“.

Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa predstavlja jedan od temeljnih preduvjeta za učinkovito upravljanje i raspolaganje općinskim nekretninama te je ključna pretpostavka za aktiviranje zemljišta, provedbu infrastrukturnih projekata i realizaciju razvojnih planova Općine Voćin. Ovaj segment reguliran je nizom zakona koji određuju način stjecanja, evidentiranja, uređenja i zaštite vlasničkih prava.

Temeljni propis je Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, koji uređuje sadržaj, stjecanje i zaštitu vlasništva te situacije u kojima je potrebno ukloniti neusklađenosti između stvarnog stanja u prostoru i upisa u zemljišnim knjigama. Posebno su važni članci koji uređuju utvrđivanje vlasništva, razvrstavanje suvlasništva, utvrđivanje posjeda i brisanje nevaljanih upisa. Uz to, Zakon o zemljišnim knjigama propisuje obvezu vođenja točnih upisa u zemljišnoknjižnim ulošcima te postupke ispravaka, nove uknjižbe, dopune i usklađenja. Za Općinu je posebno relevantan postupak ispravnog postupka (ispravni postupak), koji omogućuje usklađivanje povijesno neuređenih ili nepotpunih podataka s stvarnim stanjem na terenu.

S obzirom na česte razlike između katastarskih i zemljišnoknjižnih evidencija, Općina provodi aktivnosti u skladu sa Zakonom o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, koji uređuje katastarske operacije, ispravke podataka i usklađenje katastarskih planova. U slučajevima kada postoji potreba za izvlaštenjem radi provedbe projekata od javnog interesa (primjerice komunalna infrastruktura, javni objekti), primjenjuje se Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, kojim se regulira postupak izvlaštenja, naknada bivšem vlasniku i uvjeti za zakonitu provedbu takvog procesa.

Za poljoprivredno zemljište u vlasništvu države kojim upravlja Općina, primjenjuje se Zakon o poljoprivrednom zemljištu, osobito u dijelu provedbe Programa raspolaganja i postupaka dodjele u zakup.

U slučajevima gdje je potrebno urediti vlasništvo nad infrastrukturom ili zemljištem koje služi komunalnim potrebama, relevantan je i Zakon o komunalnom gospodarstvu, koji definira status komunalne infrastrukture kao javnog dobra u općoj uporabi i nalaže upis prava vlasništva jedinice lokalne samouprave.

Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa uključuje širok raspon aktivnosti: utvrđivanje stvarnog vlasništva, uknjižbe, brisanje tereta i spornih upisa, razgraničenja, usklađivanje katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka, rješavanje posjeda, provođenje elaborata o evidentiranju i izradu geodetskih podloga. Ove aktivnosti omogućuju Općini da svoju imovinu učini pravno sigurnom i spremnom za ulaganja, raspolaganje i javne projekte. Njihovo pravodobno i stručno provođenje ključno je za zakonito upravljanje imovinom i provedbu strateških ciljeva.

Općina također provodi rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za strateške projekte, što je nužan preduvjet za infrastrukturne investicije.

Raspolaganje je aktivno, ali uglavnom reaktivno – prema inicijativama tržišta, a ne prema unaprijed definiranom investicijskom planu. Postupci često traju dugo zbog kompleksnosti i ograničenih kadrovskih kapaciteta. Ne postoji formaliziran sustav prioritizacije imovine (npr. ABC klasifikacija), iako je to preporučena praksa.

3.6. Razvojni potencijali i projekti

Općina Voćin raspolaže značajnim razvojnim potencijalima koji proizlaze iz njezine prostorne veličine, bogatstva prirodnih resursa, povoljnog geografskog položaja, velikog udjela neaktivirane imovine te mogućnosti razvoja gospodarskih, turističkih i poljoprivrednih sadržaja. Iako je demografski izazovni prostor, Općina posjeduje niz strateških lokacija i resursa koje je moguće staviti u funkciju uz odgovarajuća ulaganja, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i razvoj komunalne infrastrukture. Ovi potencijali prepoznati su u Strateškim ciljevima, ali i u analizama postojećeg stanja.

1. Lokacija „Jezera“ – najveći razvojni potencijal Općine Voćin

Područje Jezera predstavlja jedan od najvrjednijih razvojnih resursa Općine Voćin. Riječ je o prostorno atraktivnoj cjelini koja ima potencijal za:

- rekreacijski i sportski turizam,
- razvoj turističke infrastrukture,
- stvaranje parkova prirode, edukativnih i interpretacijskih centara,
- ugostiteljskih sadržaja i manifestacijskih prostora,
- razvoj izletničkih zona i ekoloških sadržaja.

Ova lokacija posebno je zanimljiva jer se nalazi unutar krajobrazno iznimno vrijednog područja Papuka i u blizini PP Geoparka UNESCO. Ulaganja u ovu zonu mogla bi stvoriti prepoznatljiv turistički identitet Općine Voćin i osnažiti lokalno gospodarstvo.

2. Zona „Klokočevac“ – potencijal za gospodarske i investicijske projekte

Klokočevac je višekratno identificiran kao prostor pogodan za gospodarski razvoj, osobito za:

- male poduzetnike,

- drvoprerađivačku ili agroindustrijsku proizvodnju,
- logistiku i skladištenje
- zone za preradu lokalnih proizvoda.

Razvoj ove zone zahtijeva

- rješavanje imovinsko-pravnih odnosa,
- komunalno opremanje (ceste, rasvjeta, odvodnja),
- izradu investicijskih modela,
- promociju investitorima.

Ova lokacija mogla bi postati gospodarsko središte Općine, osobito uz poticanje samozapošljavanja, prerađivačke drvne, poljoprivrednih proizvoda i ruralnih OPG-ova.

3. Aktivacija građevinskih zemljišta i neiskorištenog prostora u naselju Voćin

U samom središtu naselja Voćin postoji veći broj:

- neizgrađenih građevinskih čestica,
- napuštenih ili ruiniranih objekata,
- površina koje nisu u funkciji (parcele u vlasništvu Općine).

To otvara mogućnosti za:

- izgradnju novih stambenih jedinica,
- razvoj društvene i socijalne infrastrukture,
- manje poslovne i uslužne sadržaje,
- revitalizaciju stare jezgre naselja.

Razvojem ovih površina može se potaknuti demografska stabilizacija i poboljšati kvaliteta života stanovništva.

4. Razvoj turističkih, kulturnih i edukativnih sadržaja

Općina Voćin je prepoznatljiva po:

- svetištu i crkvi Pohoda Blažene Djevice Marije,
- bogatoj povijesno-kulturnoj baštini,
- prirodnim resursima i šumama Papuka.

Postoji značajan potencijal za:

- razvoj kulturnog turizma,
- stvaranje kulturnog centra ili interpretacijskog centra,
- edukativne programe vezane uz prirodu i povijest,
- manifestacijski i vjerski turizam.

Uz ulaganja u infrastrukturu i smještajne kapacitete, Voćin bi mogao postati važna točka regionalnog turističkog razvoja.

5. Aktiviranje poljoprivrednih zemljišta (oranice, voćnjaci, šumska zemljišta)

Općina Voćin raspolaže:

- oranicama i voćnjacima,
- šumskim zemljištem kao resursom posebne namjene,
- velikim poljoprivrednim površinama u državnom vlasništvu za koje je nadležna Općina u postupcima zakupa.

Potencijali uključuju:

- razvoj OPG-ova i lokalne proizvodnje,
- podizanje nasada voća, ljekovitog bilja ili šumskog voća,
- razvoj stočarstva i ekološke poljoprivrede,
- stvaranje kratkih lanaca opskrbe,
- korištenje EU fondova za ruralni razvoj.

6. Ulaganja u komunalnu infrastrukturu – temeljni razvojni preduvjet

Potencijali razvoja Općine uvelike ovise o:

- uređenju i digitalizaciji nerazvrstanih cesta,
- modernizaciji javne rasvjete,
- uređenju javnih površina i groblja,
- razvoju vodne infrastrukture,
- revitalizaciji javnih objekata.

Investicije u infrastrukturu čine osnovu svih drugih razvojnih projekata.

7. Razvoj trgovačkih društava u vlasništvu Općine

Općina Voćin ima vlasničke udjele u:

- VOTINA d.o.o.,
- KOMRAD d.o.o.
- ELKONET d.o.o. (prema registru vlasničkih udjela)

Ova društva mogu postati nositelji projekata:

- modernizacije komunalnih usluga,
- gospodarenja otpadom,
- održavanja infrastrukture,
- pružanja novih javnih i gospodarskih usluga.

Njihovo restrukturiranje predstavlja važan razvojni potencijal.

8. Ostala razvojna područja

- uređenje sportskih i rekreacijskih zona,
- razvoj programa energetske učinkovitosti,

- poticanje stanogradnje i obnove kuća,
- digitalizacija općinske uprave i javnih usluga,
- priprema projektne dokumentacije za EU fondove.

Postoje jasni razvojni potencijali, ali su ovisni o rješavanju imovinsko-pravnih odnosa i osiguranju izvora financiranja. Ulaganja nisu sistematizirana i ne proizlaze iz investicijske strategije. Projekti se često vode projektno-administrativno, bez jasnog imovinskog planiranja.

4. VIZIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE VOĆIN DO 2035.

Vizija upravljanja imovinom Općine Voćin do 2035. godine temelji se na uspostavi aktivnog, održivog i ekonomičnog sustava gospodarenja imovinom koji doprinosi lokalnom razvoju, poticanju ulaganja i učinkovitijem korištenju svih oblika općinske imovine. Imovina se promatra kao strateški razvojni resurs čijom se odgovornom i planskom uporabom stvaraju pretpostavke za gospodarski napredak, povećanje vrijednosti prostora i poboljšanje kvalitete života stanovnika. Do 2035. godine Općina Voćin želi osigurati potpunu evidenciju i funkcionalnu aktivaciju svoje imovine, digitalizirane registre, jasne modele upravljanja i sustavnu procjenu vrijednosti i potencijala. Upravljački procesi bit će usmjereni na transparentnost, predvidivost i stvaranje uvjeta za dugoročno održiv razvoj.

U ostvarenju vizije ključnu ulogu imaju tri razvojne poluge:

1) Aktiviranje zemljišta i lokacija za ulaganja

Stavljanje građevinskog i ostalog zemljišta u funkciju kroz razvojne planove, investicijske modele, jasne imovinsko-pravne odnose i usmjeravanje zemljišta prema gospodarskim, turističkim i komunalnim projektima.

2) Razvoj komunalnih projekata i infrastrukture

Sustavno ulaganje u nerazvrstane ceste, javne prostore, objekte javne namjene i komunalnu infrastrukturu, uz optimizaciju troškova, kvalitetnije planiranje i korištenje imovine u svrhu unapređenja usluga i životnih uvjeta u Općini.

3) Razvoj i profesionalizacija trgovačkih društava

Unaprjeđenje poslovanja trgovačkih društava u vlasništvu ili suvlasništvu Općine, njihova financijska održivost, transparentnost, usklađenost sa zakonskim obvezama i doprinos razvoju komunalnih i gospodarskih funkcija od lokalnog značaja.

5. STRATEŠKI CILJEVI

STRATEŠKI CILJ 1: Učinkovit i digitaliziran sustav upravljanja imovinom

Uspostava učinkovitog i digitaliziranog sustava upravljanja imovinom ključna je za stvaranje pouzdanih, transparentnih i standardiziranih procesa koji omogućuju kvalitetno odlučivanje o korištenju i raspolaganju općinskom imovinom. Razvoj jedinstvene i ažurne baze podataka, dovršetak evidentiranja imovine i usklađenja vlasničkih odnosa, modernizacija registara te digitalizacija postupaka predstavljaju temelj za povećanje učinkovitosti i usklađenost sa zahtjevima suvremenog upravljanja javnom imovinom. Ovaj cilj

pridonosi nacionalnom strateškom usmjerenju prema unapređenju sustava evidencija, digitalizaciji i transparentnosti, kao i jačanju institucionalnih kapaciteta za upravljanje imovinom.

STRATEŠKI CILJ 2: Aktiviranje zemljišta i nekretnina za razvoj i ulaganja

Aktiviranje zemljišta i nekretnina za potrebe razvoja i ulaganja usmjereno je na stvaranje uvjeta za gospodarski rast, poticanje investicija i sveobuhvatno iskorištavanje prostornog potencijala Općine. Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, identifikacija razvojnih lokacija, priprema zemljišta za različite namjene i uspostava modela za privlačenje ulagača omogućuju učinkovitu valorizaciju općinske imovine. Time se općinska imovina stavlja u funkciju stvaranja vrijednosti i otvaranja razvojnih mogućnosti, u skladu sa smjernicama nacionalne strategije usmjerenima na aktivaciju neiskorištene imovine, unaprjeđenje ekonomskog upravljanja portfeljem i osiguravanje veće gospodarske učinkovitosti.

STRATEŠKI CILJ 3: Razvoj komunalne infrastrukture kao temelj općinskog razvoja

Razvoj komunalne infrastrukture predstavlja jedan od temeljnih preduvjeta za ravnomjeran prostorni razvoj, kvalitetu života i konkurentnost lokalnog gospodarstva. Sustavno ulaganje u nerazvrstane ceste, javne površine, objekte javne namjene, energetske i digitalnu infrastrukturu omogućuje stvaranje snažnije razvojne osnove i podizanje standarda javnih usluga. Ovaj cilj usklađen je s nacionalnim strateškim usmjerenjem prema racionalnom korištenju i održavanju imovine, gospodarskom upravljanju infrastrukturom i povećanju funkcionalnosti javnih dobara kroz planirana ulaganja.

STRATEŠKI CILJ 4: Restrukturiranje i profesionalizacija trgovačkih društava

Restrukturiranje i profesionalizacija trgovačkih društava u vlasništvu ili suvlasništvu Općine nužni su za osiguranje njihove dugoročne financijske održivosti, kvalitetno pružanje javnih usluga i učinkovitu uporabu općinske imovine. Unaprjeđenje nadzora, profesionalizacija upravljačkih tijela, usklađenost poslovanja s propisima i strateško upravljanje društvima doprinosi većoj transparentnosti i boljoj ekonomskoj učinkovitosti. Ovaj cilj podupire nacionalne prioritete koji naglašavaju odgovorno upravljanje trgovačkim društvima, smanjivanje gubitaka, jačanje nadzora vlasnika i povećanje kvalitete usluga koje društva pružaju lokalnoj zajednici.

STRATEŠKI CILJ 5: Održiv i transparentan model upravljanja i raspolaganja imovinom

Uspostava održivog i transparentnog modela upravljanja i raspolaganja imovinom podrazumijeva jasne, ujednačene i pravno utemeljene postupke za prodaju, zakup i korištenje nekretnina te dosljednu primjenu načela pažnje dobrog gospodara. Sustavno vrednovanje imovine, standardizacija postupaka, javna dostupnost podataka i jačanje kontrolnih mehanizama osiguravaju predvidljivost, odgovornost i veću učinkovitost u donošenju odluka. Ovaj cilj u skladu je s nacionalnim strateškim smjernicama za povećanje transparentnosti, odgovornosti i ekonomičnosti upravljanja državnim imovinom te doprinosi stvaranju stabilnog i pouzdanog sustava upravljanja općinskim resursima.

5.1. Kaskadiranje strateških ciljeva

Strateški ciljevi upravljanja imovinom Općine Voćin predstavljaju temeljni okvir za dugoročno planiranje, upravljanje i valorizaciju općinske imovine u razdoblju 2026.–2035. U skladu sa Zakonom o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske, strateški cilj određuje dugoročni smjer razvoja i usklađuje aktivnosti lokalne uprave s razvojnim potrebama zajednice. Svaki strateški cilj operacionalizira se putem pripadajućih mjera, koje obuhvaćaju skup međusobno povezanih aktivnosti i projekata čijom se provedbom izravno ostvaruje strateški cilj te doprinosi učinkovitijem upravljanju općinskom imovinom.

Mjere definirane u okviru strateških ciljeva predstavljaju operativnu razinu planiranja i provedbe te određuju konkretne postupke, administrativne procese i razvojne intervencije koje je potrebno provesti u pojedinom upravnom području. Aktivnosti i projekti unutar pojedine mjere čine organiziranu cjelinu radnji koje se provode određenim redoslijedom i u zadanim rokovima s ciljem ispunjenja definirane mjere, a neizravno i strateškog cilja.

U svrhu praćenja i vrednovanja provedbe Strategije definiraju se pokazatelji ishoda (KPI za strateške ciljeve) i pokazatelji rezultata (KPI za mjere). Pokazatelji ishoda omogućuju procjenu uspješnosti u postizanju strateških ciljeva, dok pokazatelji rezultata mjere učinkovitost provedbe pojedinih mjera, projekata i aktivnosti. Svaki KPI bit će definiran kroz opis, metodologiju mjerenja, polaznu vrijednost za 2025. godinu i ciljnu vrijednost za 2035. godinu, čime se osigurava mjerljivost napretka i objektivno praćenje ostvarivanja ciljeva.

Operativna razina provedbe Strategije ostvaruje se putem godišnjih planova upravljanja nekretninama i pokretninama Općine Voćin. Godišnji planovi razrađuju aktivnosti, projekte, rokove i očekivane rezultate za svaku mjeru te predstavljaju provedbene dokumente koji osiguravaju kontinuiranu i usklađenu realizaciju strateških ciljeva. Time se ostvaruje načelo hijerarhijskog planiranja, u kojem se strateški okvir iz Strategije provodi kroz programe, mjere i aktivnosti koje se planiraju i evaluiraju na godišnjoj razini.

5.1.1. Strateški cilj 1. Učinkovit i digitaliziran sustav upravljanja imovinom

Mjera	KPI – naziv	KPI – definicija	2025.	2035.	Nadležnost	Rok
1.1. Uspostava i digitalizacija jedinstvene baze podataka o imovini	Postotak imovine evidentirane u digitalnoj bazi	Udio ukupne imovine Općine unesen u jedinstvenu digitalnu evidenciju	40 %	100 %	Jedinstveni upravni odjel	2035.
1.2. Dovođenje u skladu vlasništva i upisa u zemljišne knjige i katastar	Postotak usklađenih vlasničkih podataka	Udio nekretnina s potpuno usklađenim vlasništvom u ZK i katastru	60 %	95 %	JUO / Općinski načelnik	2035.
1.3. Unos cjelovitih podataka u Središnji registar državne imovine (SRDI)	Stupanj unosa podataka u SRDI	Postotak imovine unesen u Središnji registar državne imovine	20 %	100 %	Jedinstveni upravni odjel / nadležno ministarstvo	2030.
1.4. Standardizacija i ažuriranje svih imovinskih evidencija	Udio standardiziranih i ažuriranih evidencija	Postotak imovinskih evidencija usklađenih prema metodologiji Strategije	50 %	100 %	Jedinstveni upravni odjel	2035.
1.5. Jačanje administrativnih i tehničkih kapaciteta	Broj stručnih osoba za upravljanje imovinom	Broj službenika koji obavljaju poslove upravljanja imovinom u odnosu na portfelj	1	2	Općinski načelnik	2030.

1.6. Razvoj digitalnih modula za praćenje korištenja, troškova i prihoda imovine	Funkcionalnost digitalnih modula (0–2)	Stupanj funkcionalnosti IT modula (0 = ne postoji; 2 = potpuno uspostavljen)	0	2	Općina / IT partner	2032.
--	--	--	---	---	---------------------	-------

5.1.2. Strateški cilj 2. Aktiviranje zemljišta i nekretnina za razvoj i ulaganja

Mjera	KPI – naziv	KPI – definicija	2025.	2035.	Nadležnost	Rok
2.1. Identifikacija i klasifikacija neaktivirane imovine	Postotak aktivirane imovine	Udio nekretnina koje su stavljene u funkciju (prodaja, zakup, investicija)	15 %	70 %	Jedinstveni upravni odjel / Općinski načelnik	2035.
2.2. Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na prioritetnim česticama	Broj riješenih imovinsko-pravnih predmeta godišnje	Broj ZK/Kat predmeta okončanih godišnje	10	35	Jedinstveni upravni odjel	2035.
2.3. Izrada i izmjena planske dokumentacije za razvojne zone	Udio lokacija s pripremljenom dokumentacijom	Postotak lokacija s izrađenim idejnim rješenjima, analizama ili PP dokumentima	20 %	100 %	Jedinstveni upravni odjel / ovlašteni planeri	2030.–2035.
2.4. Priprema investicijskih paketa za razvojne lokacije	Vrijednost ulaganja na aktiviranim lokacijama	Ukupna vrijednost javnih i privatnih investicija na imovini	0 €	5–7 mil. €	Općinski načelnik / Jedinstveni upravni odjel	2035.
2.5. Aktivacija imovine kroz modele upravljanja (prodaja, zakup, pravo građenja)	Broj novih gospodarskih subjekata	Broj novih subjekata nastalih zahvaljujući aktivaciji imovine	1	3–5 godišnje	Jedinstveni upravni odjel	2035.
2.6. Razvoj projekata „Jezera“, Klokočevac i drugih lokacija	Prosječno vrijeme pripreme lokacije	Vrijeme od identifikacije lokacije do potpune spremnosti za investitora	36 mj.	12 mj.	Jedinstveni upravni odjel / projektni tim	2035.

5.1.3. Strateški cilj 3. Razvoj komunalne infrastrukture kao temelj općinskog razvoja

Mjera	KPI – naziv	KPI – definicija	2025.	2035.	Nadležnost	Rok
3.1. Višegodišnje planiranje i prioritetizacija komunalnih ulaganja	Udio realiziranih infrastrukturnih ulaganja prema planu	Postotak realiziranih ulaganja u odnosu na planirane u godišnjem programu	40 %	90 %	Jedinstveni upravni odjel / Općinski načelnik	Godišnje do 2035.
3.2. Digitalizacija evidencija nerazvrstanih cesta i javne infrastrukture	Digitalna pokrivenost infrastrukture	Udio cestovne i druge infrastrukture digitalno evidentirane	30 %	100 %	Jedinstveni upravni odjel / IT partner	2032.
3.3. Ulaganje u objekte javne namjene i javne površine	Razina funkcionalnosti objekata javne namjene	Prosječna ocjena funkcionalnosti (0–2) prema stanju objekata	1	2	Jedinstveni upravni odjel	2035.
3.4. Program energetske obnove i održavanja	Broj obnovljenih objekata javne namjene	Objekti energetske obnove u razdoblju	0	5	Općina / EU fondovi	2035.
3.5. Usklađivanje investicija s prostornim	Udio investicija s kompletnom dokumentacijom prije početka radova	Postotak investicija koje imaju riješene imovinsko-pravne odnose i dokumente	50 %	100 %	Općina / Ured za prostorno planiranje	2030.

planovima i imovinskim stanjem						
3.6. Priprema i prijava projekata na EU i nacionalne fondove	Broj prijavljenih i financiranih infrastrukturnih projekata	Broj projekata za koje je osigurano vanjsko financiranje	1	8	Jedinstveni upravni odjel	2035.

5.1.4. Strateški cilj 4. Restrukturiranje i profesionalizacija trgovačkih društava

Mjera	KPI – naziv	KPI – definicija	2025.	2035.	Nadležnost	Rok
4.1. Uvođenje standarda korporativnog upravljanja	Usklađenost društava s modelom korporativnog upravljanja	Udio društava koja primjenjuju standarde korporativnog upravljanja	0 %	100 %	Općinski načelnik / NO društava	2032.
4.2. Analiza poslovanja i restrukturiranja društava	Broj provedenih analiza i planova restrukturiranja	Broj završenih procesa formalne analize i restrukturiranja	0	3	Jedinstveni upravni odjel	2030.–2035.
4.3. Profesionalizacija upravljačkih tijela	Udio profesionaliziranih tijela u društvima	Udio članova upravljačkih tijela imenovanih prema kompetencijama	30 %	100 %	Jedinstveni upravni odjel	2035.
4.4. Praćenje učinka društava kroz KPI sustav	Postotak društava s uvedenim KPI sustavom	Broj društava koja koriste KPI-eve za praćenje poslovanja	0 %	100 %	Jedinstveni upravni odjel / uprave društava	2032.
4.5. Usklađivanje evidencija poslovnih udjela	Stanje ažurnosti evidencija poslovnih udjela	Udio poslovnih udjela ispravno evidentiranih u registrima	60 %	100 %	Jedinstveni upravni odjel	2028.
4.6. Razvoj novih usluga i projekata u društvima	Broj novih usluga / projekata društava	Broj novih poslovnih funkcija uvedenih do 2035.	0	5	Jedinstveni upravni odjel / uprave društava	2035.

5.1.5. Strateški cilj 5. Održiv i transparentan model upravljanja i raspolaganja imovinom

Mjera	KPI – naziv	KPI – definicija	2025.	2035.	Nadležnost	Rok
5.1. Izrada kriterija za prodaju, zakup i davanje na korištenje imovine	Primjena standardiziranih kriterija u postupcima	Udio postupaka provedenih prema novim kriterijima	0 %	100 %	Jedinstveni upravni odjel / Načelnik	2028.–2030.
5.2. Uspostava procjenjivačkih standarda i redovnih procjena vrijednosti	Udio imovine s izrađenim procjenama	Postotak nekretnina s ažurnom procjenom vrijednosti	10 %	90 %	Jedinstveni upravni odjel / ovlašteni procjenitelji	2035.
5.3. Javna objava imovinskih podataka i postupaka raspolaganja	Indeks transparentnosti upravljanja imovinom	Mjerenje razine javne dostupnosti podataka o imovini	srednji	visoki	Jedinstveni upravni odjel	2030.–2035.
5.4. Jačanje sudjelovanja javnosti i savjetovanja	Broj provedenih javnih savjetovanja	Broj javnih savjetovanja o imovinskim temama godišnje	1	5	Jedinstveni upravni odjel	Godišnje
5.5. Praćenje prihoda i rashoda od imovine	Točnost i redovitost financijskog izvještavanja	Udio izvještaja bez pogrešaka i kašnjenja	70 %	100 %	Jedinstveni upravni odjel	2030.–2035.

5.6. Nadzor nad zakonitošću postupaka raspolaganja	Broj nepravilnosti uočenih nadzorom	Broj nepravilnosti u postupcima upravljanja imovinom	5	0	Jedinstveni upravni odjel / Državni ured za reviziju	2035.
--	-------------------------------------	--	---	---	--	-------

6. Smjernice i operativni okvir

Smjernice i operativni okvir predstavljaju temelj za provedbu Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama Općine Voćin u razdoblju 2026.–2035. One definiraju načela, postupke i mehanizme koji omogućuju ostvarenje strateških ciljeva te osiguravaju da se općinska imovina koristi na učinkovit, transparentan i dugoročno održiv način. Ovo poglavlje usmjerava način na koji će se pojedine mjere provoditi, određuje ključne upravljačke procese i standarde te povezuje strateški okvir s godišnjim planovima provedbe. Smjernice omogućuju da upravljanje imovinom bude sustavno, koordinirano i usklađeno s razvojnim potrebama Općine, dok operativni okvir osigurava jasnu strukturu planiranja, izvještavanja i nadzora nad provedbom Strategije. Smjernice i operativni okvir predstavljaju most između strateškog usmjerenja Općine Voćin i konkretnih aktivnosti koje će se provoditi u idućem desetogodišnjem razdoblju. Ovo poglavlje pojašnjava kako se strateški ciljevi operacionaliziraju kroz provedbene metode, načela, alate, investicijske modele i upravljačke mehanizme.

Svrha smjernica je osigurati da se imovina koristi svrhovito, gospodarski održivo, transparentno i dugoročno usmjereno ka stvaranju vrijednosti za zajednicu.

6.1. Smjernice za upravljanje podacima i evidencijama imovine

Učinkovito upravljanje imovinom počiva na točnim, potpunim i digitaliziranim evidencijama. Stoga je nužno uspostaviti jedinstveni sustav prikupljanja, obrade i održavanja podataka o svim oblicima imovine Općine: nekretninama, komunalnoj infrastrukturi, pokretninama i vlasničkim udjelima.

Ključne smjernice:

- ✓ Uspostava jedinstvene digitalne baze podataka koja objedinjavanjem knjigovodstvenih, pravnih i tehničkih podataka omogućuje potpunu kontrolu nad imovinom.
- ✓ Standardizacija formata evidencija u skladu s metodologijom iz Strategije.
- ✓ Digitalizacija registara komunalne infrastrukture, uključujući nerazvrstane ceste, javne površine i objekte.
- ✓ Usklađivanje podataka sa zemljišnim knjigama i katastrom, uz sustavno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa.
- ✓ Dovršetak unosa imovine u Središnji registar državne imovine (SRDI) prema zakonskim obvezama.
- ✓ Jačanje administrativnih kapaciteta, dodatno obrazovanje i eventualno zapošljavanje stručnjaka za upravljanje imovinom.
- ✓ Razvoj digitalnih modula za praćenje korištenja imovine, troškova i prihoda, što omogućava transparentnost i stvaranje uvjeta za donošenje informiranih odluka.

Smjernice unutar ovog područja izravno podupiru Strateški cilj 1, a njihova provedba ključna je za transformaciju sustava upravljanja imovinom u suvremeni, digitalizirani i analitički vođen model.

6.2. Smjernice za aktiviranje i valorizaciju imovine

Aktiviranje imovine podrazumijeva stavljanje u funkciju svih nekretnina, zemljišta, objekata i lokacija koje imaju razvojni, gospodarski ili društveni potencijal. Ovim smjernicama Općina Voćin uspostavlja model kojim imovina prestaje biti pasivni resurs i postaje alat za razvoj.

Ključne smjernice:

- ✓ Identifikacija ključnih razvojnih lokacija i njihova klasifikacija prema ABC modelu (A – odmah aktivirati; B – pripremiti; C – očuvati/pratiti).
- ✓ Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa kao preduvjet svakog razvoja.
- ✓ Izrada investicijskih paketa koji će sadržavati informacije o lokaciji, namjeni, potencijalu i modelu raspolaganja.
- ✓ Aktiviranje imovine kroz više modela: prodaja, zakup, pravo građenja, partnerstva, privremene i trajne namjene.
- ✓ Integracija aktiviranja imovine u prostorno planiranje, uključujući izmjene prostornih planova za razvojne zone Jezera, Klokočevac i druge.
- ✓ Poticanje gospodarskih aktivnosti i stvaranje uvjeta za ulaganja kroz fleksibilne modele korištenja imovine.

Ove smjernice izravno doprinose Strateškom cilju 2 te predstavljaju temelj za dugoročno gospodarsko osnaživanje Općine.

6.3. Smjernice za razvoj komunalne infrastrukture

Komunalna infrastruktura čini osnovni mehanizam za funkcioniranje zajednice, a istovremeno je važna komponenta imovinske strukture Općine Voćin. Ulaganja u ceste, javnu rasvjetu, objekte, energetske infrastrukturu i javne površine stvaraju uvjete za gospodarski napredak i povećanje kvalitete života.

Ključne smjernice:

- ✓ Izrada višegodišnjeg plana infrastrukturnih ulaganja, usklađenog s prostornim planovima.
- ✓ Prioritizacija ulaganja prema kriterijima nužnosti, utjecaja, sigurnosti i gospodarske koristi.
- ✓ Digitalizacija infrastrukture radi preciznog praćenja stanja i investicijskih potreba.
- ✓ Energetska obnova objekata javne namjene, što doprinosi održivosti i smanjenju troškova.
- ✓ Priprema i prijava projekata na nacionalne i EU fondove, kao ključnog izvora financiranja.
- ✓ Stalno održavanje i unaprjeđenje objekata i mreža, povezano s praćenjem stanja iz digitalnih evidencija.

Ove smjernice operacionaliziraju Strateški cilj 3 i stvaraju preduvjete za prostorni i gospodarski razvoj Općine.

6.4. Smjernice za upravljanje trgovačkim društvima

Općina Voćin posjeduje vlasničke udjele u više trgovačkih društava, čije je poslovanje od javnog interesa. Cilj smjernica je unaprijediti upravljanje društvima kako bi ona bila financijski održiva, transparentna i sposobna obavljati poslove od lokalne važnosti.

Ključne smjernice:

Uvođenje standarda korporativnog upravljanja, uključujući pravilnike, nadzorne mehanizme i jasnu podjelu odgovornosti.

- ✓ Redovita analiza poslovanja društava, osobito onih s gubitkom (npr. VOTINA d.o.o.).
- ✓ Izrada planova restrukturiranja, gdje je potrebno, radi povećanja učinkovitosti i održivosti.
- ✓ Profesionalizacija upravljačkih tijela, u skladu s kriterijima stručnosti i odgovornosti.
- ✓ Praćenje poslovanja kroz KPI sustav, kako je definirano u strateškim ciljevima.
- ✓ Usklađivanje evidencija vlasničkih udjela, uključujući ažuriranje Registra imovine.

Smjernice su usko povezane sa Strateškim ciljem 4 i jačaju ulogu Općine kao odgovornog vlasnika.

6.5. Smjernice za transparentnost, zakonitost i odgovorno raspolaganje imovinom

Transparentno i zakonito upravljanje imovinom jedno je od temeljnih načela javnog upravljanja. Smjernice u ovom području određuju kako će Općina osigurati predvidljivost, javnu kontrolu i odgovorno donošenje odluka.

Ključne smjernice:

- ✓ Izrada kriterija za raspolaganje imovinom (prodaja, zakup, pravo građenja, korištenje).
- ✓ Redovita procjena vrijednosti imovine, posebno za imovinu koja ide u postupke raspolaganja.
- ✓ Objavljivanje podataka o imovini i postupcima na mrežnim stranicama Općine.
- ✓ Provođenje savjetovanja s javnošću, prema Zakonu o pravu na pristup informacijama.
- ✓ Praćenje prihoda i rashoda od imovine, redovito i transparentno.
- ✓ Jačanje nadzora zakonitosti i provedbe odluka Općinskog vijeća i Načelnika.

Ovaj set smjernica operacionalizira Strateški cilj 5 i osigurava održiv, odgovoran i predvidiv sustav upravljanja imovinom.

6.7. Operativni okvir provedbe strategije

Operativni okvir usmjerava kako će se smjernice i strateški ciljevi provoditi u praksi. Uključuje institucionalne postupke, upravljačke strukture, planerske metode i cikluse provedbe.

Ključni elementi operativnog okvira:

a) Veza Strategije i Godišnjih planova

- ✓ Svaka mjera iz strategije mora biti razrađena u godišnjem planu upravljanja imovinom.
- ✓ Godišnji plan određuje specifične aktivnosti, rokove, nositelje i financijske potrebe.

b) Planiranje provedbe

- ✓ Planiranje unutar Općine provodi se jednom godišnje, uz pregled prethodne godine.
- ✓ Aktivnosti se definiraju prema dostupnim kapacitetima i prioritetima.

c) Praćenje i izvještavanje

- ✓ Za svaku mjeru prate se pokazatelji rezultata, a za svaki cilj pokazatelji ishoda (KPI).
- ✓ Izvještavanje se vrši godišnje kroz Izvješće o provedbi.

d) Mehanizmi nadzora i vrednovanja

- ✓ Interni nadzor JUO
- ✓ Nadzor Općinskog vijeća
- ✓ Vanjska procjena za ključne projekte

7. PROVEDBA STRATEGIJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA

Provedba Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama Općine Voćin za razdoblje 2026.–2035. temelji se na koordiniranom djelovanju nadležnih općinskih tijela te na primjeni mjera, upravljačkih postupaka i pokazatelja uspješnosti definiranih u ovom dokumentu. Sustav provedbe osigurava da se strateški ciljevi ostvaruju kroz jasno definirane godišnje i višegodišnje aktivnosti, u skladu s raspoloživim financijskim i administrativnim kapacitetima te razvojnim prioritetima Općine.

Provedba Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama predstavlja sustav koji omogućuje potpunu kontrolu nad imovinom, transparentno donošenje odluka i dugoročno usmjeren razvoj Općine Voćin. Uspješnost provedbe ovisit će o koordiniranom radu općinskih tijela, kvaliteti planiranja, jačanju kapaciteta i redovitom praćenju učinaka kroz definirane pokazatelje. Ovaj provedbeni model osigurava da se svaki strateški cilj pretvara u konkretne rezultate koji donose vrijednost lokalnoj zajednici.

7.1. Provedbeni dokumenti

Provedba Strategije ostvaruje se kroz Godišnji plan upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama, koji predstavlja glavni operativni instrument za provedbu strateških ciljeva i mjera. Godišnji plan:

- definira aktivnosti za svaku stratešku mjeru,
- određuje nositelje i sudionike provedbe,
- sadržava rokove, dinamiku izvršenja i potrebna sredstva,
- uključuje očekivane rezultate i pokazatelje rezultata (KPI mjera).

Godišnji plan donosi Općinsko vijeće, na prijedlog Općinskog načelnika, dok ga priprema Jedinostveni upravni odjel u suradnji s nadležnim općinskim tijelima i institucijama.

7.2. Institucionalna odgovornost

Uspješna provedba Strategije zahtijeva jasno definiranu podjelu uloga:

Općinsko vijeće

- donosi Strategiju i Godišnji plan upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama,
- odlučuje o raspolaganju imovinom u skladu sa zakonskim ovlastima,
- razmatra i usvaja godišnja izvješća o provedbi.

Općinski načelnik

- odgovoran je za provedbu Strategije i provedbenih planova,
- donosi operativne akte i odluke,
- koordinira rad Jedinственог управног одјела,
- osigurava zakonitost i učinkovitost postupaka upravljanja i raspolaganja imovinom.

Jedinstveni upravni odjel (JUO)

- priprema i provodi godišnje planove,
- vodi imovinske evidencije i ažurira registre,
- koordinira rad na projektima, ulaganjima i pripremi dokumentacije,
- izvještava o provedbi prema načelniku i vijeću.

Trgovačka društva i ustanove Općine

- provode mjere i aktivnosti povezane s njihovom djelatnosti,
- izvještavaju o učinku i uspješnosti prema definiranim pokazateljima,
- surađuju s Općinom na razvojnim projektima.

Vanjski stručni partneri (geodeti, procjenitelji, urbanisti, IT stručnjaci, projektni konzultanti)

- pružaju stručnu potporu u specifičnim segmentima provedbe.

7.3. Planiranje i dinamika provedbe

Provedba Strategije slijedi strukturirani godišnji ciklus:

1. Planiranje

- izrada godišnjeg plana za narednu godinu,
- usklađivanje aktivnosti s proračunom i kapacitetima,
- redefiniranje prioriteta prema stanju imovine i potrebama.

2. Provedba

- operativno provođenje mjera od strane nadležnih tijela,
- realizacija projekata povezanih s raspolaganjem, aktiviranjem i održavanjem imovine.

3. Praćenje

- kontinuirano praćenje uspješnosti provedbe,
- praćenje pokazatelja rezultata na razini mjera i ishoda na razini ciljeva.

4. Izvještavanje

- izrada godišnjeg izvješća o provedbi Godišnjeg plana,
- izvještavanje Općinskog vijeća o rezultatima i učincima.

5. Evaluacija i prilagodba

- procjena učinkovitosti mjera i adekvatnosti ciljeva,
- po potrebi redefiniranje prioriternih aktivnosti ili metodologija.

7.4. Integracija s općinskim razvojnim dokumentima

Provedba Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama usklađena je s:

- Proračunom Općine,
- Prostornim planovima i njihovim izmjenama,
- Planovima komunalnog gospodarstva,
- Programima javnih potreba,
- Razvojnim planovima Općine Voćin,
- strateškim dokumentima županije i države.

Ovim se osigurava da je upravljanje imovinom integrirano u širi razvojni okvir Općine i da svi procesi doprinose jedinstvenom razvojnome smjeru.

7.5. Financijski aspekt provedbe

Financijski okvir provedbe Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama Općine Voćin utvrđuje izvore financiranja, načela raspodjele sredstava i procese planiranja kojima se osigurava održiva, odgovorna i učinkovita provedba svih strateških ciljeva i mjera do 2035. godine. Provedba Strategije zahtijeva stabilno i predvidivo financiranje, uz racionalno korištenje proračunskih sredstava te maksimalno korištenje dostupnih vanjskih izvora financiranja, osobito nacionalnih i europskih fondova. Financijski okvir oslanja se na transparentno upravljanje proračunom te integraciju financijskog planiranja s godišnjim planovima upravljanja i raspolaganja imovinom.

Temeljni izvor financiranja predstavljaju sredstva Proračuna Općine Voćin koja se planiraju na godišnjoj razini i koja su usklađena s prioritetima definiranim strateškim ciljevima. Unutar proračuna osiguravaju se sredstva za upravljanje evidencijama imovine, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, pripremu projektne dokumentacije, održavanje i razvoj komunalne infrastrukture te za provedbu postupaka raspolaganja nekretninama i pokretninama. Pored vlastitih proračunskih sredstava, značajan financijski potencijal predstavljaju prihodi od korištenja i raspolaganja imovinom, uključujući prihode od zakupa, prodaje nekretnina, prava građenja, naknada za korištenje javnih prostora i drugih oblika aktivacije imovine. Ovi prihodi ne predstavljaju samo fiskalni doprinos, nego i mehanizam stvaranja novih investicijskih kapaciteta za daljnji razvoj.

Za projekte veće vrijednosti, osobito one vezane uz razvoj komunalne infrastrukture, energetske obnovu i aktiviranje razvojnih lokacija, očekuje se kombinirano financiranje iz državnih izvora i fondova Europske unije. Općina Voćin može koristiti programe Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Ministarstva regionalnog razvoja i fondova EU te Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost. Navedeni izvori posebno su važni s obzirom na ograničene vlastite proračunske kapacitete te mogućnost financiranja projekata strateške važnosti za Općinu. Za projekte koji uključuju aktivaciju

zemljišta i razvoj novih gospodarskih zona, predviđena je i mogućnost primjene modela javno-privatnog partnerstva ili drugih oblika suradnje sa zainteresiranim investitorima, gdje je to opravdano i u skladu sa zakonskim propisima.

Financijski okvir Strategije temelji se na načelu fiskalne održivosti, što znači da se sve planirane aktivnosti moraju uklopiti u realne proračunske mogućnosti Općine te u skladu s važećim propisima o fiskalnoj odgovornosti. Godišnji plan upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama sadržava detaljan pregled potrebnih sredstava za provedbu svake mjere i aktivnosti, zajedno s procjenom izvora financiranja i očekivanim vremenskim opterećenjem proračuna. Time se osigurava da je svaka strateška mjera ne samo izvediva, već i financijski održiva.

S obzirom na dinamičnu prirodu upravljanja imovinom, financijski okvir omogućava redovito prilagođavanje prioritetima, ovisno o promjenama na tržištu nekretnina, izvorima financiranja, rezultatima provedbe te potrebama lokalne zajednice. Praćenje troškova i prihoda od imovine, zajedno s procjenama fiskalnih učinaka pojedinih mjera, omogućuje aktivno upravljanje financijskim rizicima i donošenje odluka temeljenih na podacima. Ovakav pristup stvara održiv sustav financiranja Strategije i omogućuje dugoročnu stabilnost u upravljanju općinskim resursima.

U konačnici, financijski okvir Strategije uspostavlja transparentan, odgovoran i održiv model financiranja provedbe svih strateških ciljeva te osigurava da se sredstva Općine Voćin koriste racionalno, uz maksimalno iskorištavanje vanjskih izvora i potencijala imovine kao razvojnog resursa.

Provedba Strategije financira se:

- kroz Proračun Općine,
- iz prihoda ostvarenih raspolaganjem imovinom,
- iz nacionalnih programa i potpora,
- kroz sufinanciranje i potporu europskih fondova,
- kroz modele javno-privatnih partnerstava kada su primjenjivi.

Svaka mjera u godišnjim planovima sadržava procjenu potrebnih ulaganja i izvor financiranja.

8. NADZOR I EVALUACIJA

Nadzor i evaluacija provedbe Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama predstavljaju ključan mehanizam kojim Općina Voćin osigurava transparentno, odgovorno i učinkovito upravljanje svojom imovinom. Sustav nadzora uspostavlja jasne obveze i uloge nadležnih tijela, omogućuje praćenje napretka prema strateškim ciljevima te osigurava da se mjere i aktivnosti provode na način koji donosi očekivane rezultate. U okviru ovog sustava, Općinsko vijeće prati i razmatra provedbu putem godišnjih izvješća, donosi potrebne smjernice i nadzire zakonitost i učinkovitost postupaka povezanih s upravljanjem imovinom. Općinski načelnik zadužen je za organizaciju, koordinaciju i cjelokupnu provedbu Strategije te za dostavljanje godišnjih izvješća Vijeću. Jedinstveni upravni odjel provodi svakodnevne operativne zadatke, ažurira evidencije, prikuplja podatke o provedbi mjera i priprema izvješća, dok trgovačka društva i ustanove u vlasništvu Općine dostavljaju relevantne podatke o svom poslovanju, rezultatima i sudjelovanju u provedbi strateških mjera. Kada je potrebno, vanjski stručnjaci i nadzorna tijela provode dodatne kontrole i analize.

Praćenje uspješnosti temelji se na sustavu pokazatelja ishoda i rezultata koji omogućuju jasnu i mjerljivu procjenu ostvarenja ciljeva i provedbe mjera. Pokazatelji ishoda mjere ostvarivanje strateških ciljeva do 2035. godine, dok se pokazateljima rezultata prati uspješnost provedbe pojedinih mjera u kraćim vremenskim razdobljima. Redovita evaluacija provodi se kroz godišnje izvješće Općinskom vijeću, kojim se utvrđuje napredak, prepoznaju prepreke i predlažu potrebne prilagodbe. Dodatno, tijekom sredine razdoblja, Općina provodi srednjoročnu evaluaciju kojom se procjenjuje ostvarenje ciljeva i razina napretka te utvrđuje potreba za izmjenama Strategije zbog eventualnih promjena u zakonodavstvu, resursima ili razvojnim okolnostima. Završna evaluacija provodi se istekom razdoblja važenja Strategije te pruža uvid u ukupnu razinu ostvarenosti ciljeva i daje preporuke za izradu nove strategije nakon 2035. godine.

Izvištavanje o provedbi Strategije provodi se jednom godišnje, pri čemu Općinski načelnik Općinskom vijeću dostavlja izvješće koje sadržava pregled provedenih aktivnosti, ostvarenje pokazatelja uspješnosti, razloge eventualnih odstupanja i prijedloge za prilagodbu godišnjih planova. Izvješće se objavljuje javno, u skladu sa Zakonom o pravu na pristup informacijama, čime se osigurava transparentnost upravljanja imovinom i uključivanje građana u procese praćenja provedbe.

Sustav nadzora uključuje i upravljanje rizicima koji mogu utjecati na provedbu Strategije, poput ograničenih administrativnih i financijskih kapaciteta, neriješenih imovinsko-pravnih odnosa, promjena u zakonodavstvu ili nepredviđenih tehničkih zahtjeva. U tu svrhu Strategija predviđa mehanizme ublažavanja rizika, uključujući planiranje rezervnih scenarija, jačanje kadrovskih kapaciteta, sustavno praćenje pravnog i tehničkog okvira te uključivanje vanjskih stručnjaka prema potrebi.

U konačnici, sustav nadzora i evaluacije doprinosi osiguranju da Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama Općine Voćin bude učinkovito i dosljedno provedena, da se imovina koristi odgovorno i u skladu s razvojnim interesima, te da se do 2035. godine ostvari stabilan, transparentan i suvremen model upravljanja općinskim resursima.

9. ZAKLJUČAK

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama Općine Voćin predstavlja temeljni strateški dokument kojim se uspostavlja dugoročno usmjeren, transparentan i odgovoran sustav upravljanja općinskom imovinom. Kroz definirane strateške ciljeve, mjere, pokazatelje uspješnosti i operativne smjernice, Strategija omogućuje Općini da raspoložive resurse koristi na način koji podržava održivi razvoj, gospodarsku aktivnost, demografsku stabilnost i kvalitetu života stanovnika. Imovina Općine nije promatrana kao statični administrativni popis, već kao aktivni razvojni potencijal čije pravilno vrednovanje, aktiviranje i održavanje čini okosnicu dugoročne stabilnosti i napretka.

Provedba Strategije zahtijeva kontinuiranu suradnju svih općinskih tijela, ustanova i trgovačkih društava, kao i partnerski odnos s državnim institucijama, privatnim sektorom i lokalnom zajednicom. Uspjeh strategije ovisit će o transparentnom i učinkovito organiziranom sustavu upravljanja, redovitom praćenju postignutih rezultata te spremnosti na prilagodbu u skladu s promjenama u zakonodavnom, gospodarskom ili prostornom okruženju. Definirani sustav nadzora i evaluacije osigurava pravovremenu identifikaciju izazova i mogućnosti te omogućuje da se strateški ciljevi ostvaruju dosljedno i mjerljivo.

Kroz razdoblje do 2035. godine Strategija usmjerava aktivnosti Općine prema digitaliziranom i modernom sustavu evidencija, aktiviranju imovine kao razvojne poluge, osnaživanju komunalne infrastrukture,

profesionalizaciji upravljanja trgovačkim društvima te jačanju transparentnosti i zakonitosti u svim postupcima upravljanja imovinom. Ovaj dokument postavlja čvrst temelj za dugoročan i održiv razvoj Općine Voćin te omogućuje da nekretnine i pokretnine postanu ključni instrumenti podupiranja lokalnih razvojnih politika i unapređenja javnih usluga.

U konačnici, Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama predstavlja početak novog razvojnog ciklusa Općine Voćin, temeljenog na odgovornom upravljanju javnim resursima i stvaranju trajne vrijednosti za sve njezine stanovnike. provedbom ove Strategije Općina stvara preduvjete za stabilan, transparentan i konkurentan sustav upravljanja imovinom koji će služiti kao oslonac lokalnom razvoju u godinama koje dolaze.