

REPUBLIKA HRVATSKA  
KARLOVAČKA ŽUPANIJA  
OPĆINA BOSILJEVO



STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM  
OPĆINE BOSILJEVO  
ZA RAZDOBLJE  
2020.-2025. GODINE

Svibanj, 2020.

## SADRŽAJ

1. PRIPREMA PLANIRANJA.....	1
2. UVOD.....	4
2.1. Osnovna polazišta.....	5
3. O OBVEZNIKU.....	7
4. ANALIZA STANJA/ OKRUŽENJA.....	9
4.1. SWOT analiza.....	9
4.2. Analiza financijsk izvještaja.....	11
4.2.1. Horizontalna analiza financijskih izvještaja.....	11
4.2.2. Vertikalna analiza financijskih izvještaja.....	15
4.2.3. Pokazatelji analize financijskih izvještaja.....	16
5. UPRAVLJANJE IMOVINOM.....	17
5.1. Inventura imovine.....	18
5.1.1. Pokretne u vlasništvu Općine Bosiljevo.....	19
5.1.2. Ostali oblici imovine.....	19
5.2. Tranzicijska pitanja.....	20
5.3. Klasifikacija imovine.....	20
5.4. Procjena vrijednosti imovine/ nekretnina.....	21
5.5. Financijska analiza portfelja, imovine i projekata.....	24
5.6. Deregulacija iznajmljivanja.....	25
5.7. Izvještavanje o imovini.....	25
5.8. Konsolidirano upravljanje .....	26
5.9. Sveobuhvatni/ cjeloviti plan.....	26
6. CILJEVI I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2020. DO 2025. GODINE.....	27
6.1. Dugoročni strateški ciljevi.....	27
6.2. Prioritetni ciljevi.....	28
6.3. Smjernice za ostvarivanje prioriternih ciljeva.....	28
7. POPIS TABLICA.....	29
8. POPIS SLIKA.....	29
9. POPIS GRAFIKONA.....	29

## 1. PRIPREMA PLANIRANJA

Strategija upravljanja imovinom Općine Bosiljevo za razdoblje 2020.-2025. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Općine Bosiljevo.

Strategija određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Bosiljevo za navedeno razdoblje (2020.-2025.). Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom Općine Bosiljevo, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Općinu pri upravljanju i raspolaganju imovinom.

Učinkovito upravljanje imovinom Općine Bosiljevo treba pridonijeti što boljem iskorištenju imovine kao i kvalitetnije upravljanje. Potrebno je provesti sveobuhvatnu analizu i procjenu tržišne vrijednosti svih nekretnina Općine, što predstavlja uvjet za izradu snimke i ocjene realnog stanja i vrijednosti tog dijela imovine Općine. Ova Strategija oslanja se na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013.-2017. godine (NN, broj 76/13), odredbe i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom, a prilikom izrade dokumenta korišten je i Priručnik za upravljanje imovinom u jedinicama lokalne i područne samouprave iz 2004. godine.

Raspolaganje imovinom, u zakonskom smislu, podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrstavanje suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje prava zaloge na ili na drugi način te davanje na uporabu imovine.

U upravljanju imovinom Općina Bosiljevo treba postupati kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njezinom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i određenom tržišnom vrijednosti, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja. Odluke o upravljanju nekretninama treba temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku, a nekretnine treba primarno klasificirati na aktivne i neaktivne, tj. na one s kojima će se Općina koristiti za vlastite potrebe ili davati na korištenje drugima, i na ostale nekretnine kojima će Općina raspolagati prema smjernicama iz Strategije.

Kako bi se uspješno proveo postupak upravljanja i raspolaganja imovinom kroz izradu Strategije upravljanja imovinom Općine Bosiljevo, formirano je tijelo za izradu Strategije upravljanja imovinom.

Temeljno tijelo je načelnik Općine Bosiljevo, Josip Kasun. Načelnik, uz suradnju sa stručnim djelatnicima Općine, odnosno imenovanom radnom skupinom (Povjerenstvom), odgovoran je za izradu Strategije upravljanja imovinom, te za praćenje i evaluaciju istog

*Radna skupina (Povjerenstvo)* uključuje relevantne stručnjake unutar općinskih odjela i organizacija kojima je zadatak savjetovanje, predlaganje i usmjeravanje izrade Strategije kroz konstruktivne radionice.

Nacrt/radnu verziju Strategije upravljanja imovinom Općine Bosiljevo izradila je radna skupina (Povjerenstvo) u sastavu koji je naveden u nastavku, odnosno u Odluci o imenovanju članova radne skupine (Povjerenstva).

U svrhu strateškog planiranja donesena je Odluka o osnivanju i imenovanju članova radne skupine (Povjerenstva) za izradu Strategije upravljanja imovinom. Kao prilog nadalje u ovom dokumentu je dana navedena Odluka.

Odluka o osnivanju i imenovanju članova radne skupine (Povjerenstva) za izradu Strategije upravljanja imovinom



REPUBLIKA HRVATSKA  
KARLOVAČKA ŽUPANIJA  
OPĆINA BOSILJEVO  
OPĆINSKI NAČELNIK  
KLASA: 022-05/20-01/8  
URBROJ: 2133/12-01/03-20-1  
Bosiljevo, 24.02.2020.

Temeljem članka 46. Statuta Općine Bosiljevo (Službeni glasnik Općine Bosiljevo broj 01/18, 02/18), Općinski načelnik Općine Bosiljevo donosi sljedeću

**ODLUKU**

o osnivanju tijela za izradu Strategije upravljanja imovinom Općine Bosiljevo za razdoblje 2020.-2025. godine

**Članak 1.**

Osniva se radna skupina za izradu Strategije upravljanja imovinom Općine Bosiljevo 2020.-2025. godine.

**Članak 2.**

Za radnu skupinu za izradu Strategije upravljanja imovinom Općine Bosiljevo 2020.-2025. godine imenuju se:

- Marina Košturić
- Janja Furač
- Ljiljana Čepuran

**Članak 3.**

Zadužuju se članovi radne skupine za pripremu i izradu, te praćenje provedbe i realizacije Strategije upravljanja imovinom za razdoblje 2020.-2025. godine.

**Članak 4.**

Ova odluka stupa na snagu donošenjem i neće se posebno objavljivati.

**DOSTAVITI:**

- Imenovanim članovima
- Pismohrana

Načelnik:

Josip Kasun



## 2. UVOD

Upravljanje imovinom je složena i multidisciplinarna tema, odnosno predstavlja proces održavanja i stvaranja vrijednosti kroz najveće moguće povećanje prihoda, kontrolu izdataka, upravljanje rizicima, udovoljavanje regulatornih zahtjeva i osiguranje prikladnog fizičkog održavanja imovine. Ovu funkciju ne bi trebali zabunom zamijeniti s održavanjem i popravcima.

Svaka imovina ima potencijal za stvaranje gospodarskih koristi. Te su koristi raspodijeljene između tijela koja imaju prava korištenja ili upravljanja imovinom. Posao upravitelja imovinom je osigurati potpunu uporabu imovine unutar pravnih i gospodarskih ograničenja, te osigurati da vlasnik ima onoliko koristi koliko to tržište omogućava.

Središnji termin u ovom dokumentu je nekretnina. Iznimno je važno razjasniti način na koji se shvaća taj termin. Za svrhe upravljanja imovinom, razumljiv je jer je uobičajen unutar sektora nekretnina. Konkretno, nekretnina (u nekim zemljama – nepokretna imovina) se definira kao posebna jedinica u Državnom katastru ili drugom sustavu koji bilježi stanje, koja je konačno priznata i odijeljena od susjednih nekretnina i ima konkretnog vlasnika (u našem slučaju – lokalnu jedinicu). Kao fizički, materijalni objekt, tipična nekretnina u većini je zemalja zemljišna čestica zajedno sa svime što je trajno postavljeno na njoj (zgrade, konstrukcije, infrastruktura, drveće, itd.). Nekretnina može sadržavati više od jedne zgrade ili konstrukcije (npr. škola se kao nekretnina može sastojati od građevinskog zemljišta s glavnom školskom zgradom i posebnom zgradom sportskog objekta). Često se nekretnina lokalne samouprave sastoji od dijela zgrade, npr. prizemlja ili podruma u zgradi s više katova (standardni je termin za ovu vrstu nekretnina prostor). Nekretnina također može biti i prazna zemljišna čestica, bez ikakvih građevina. S druge strane, nekretnina je generički termin kada se raspravlja o samom pojmu ili određenoj skupini jedinica nekretnina.

U suvremenoj nekretnini, upravljanje imovinom definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem nekretninama. Taj proces obično uključuje skupinu objekata (u ovom kontekstu nazvanu portfeljem imovine) i može uključivati redistribuciju namjene i zakupaca između objekata u portfelju.

Upravljanje nekretninama podrazumijeva svakodnevne poslove i održavanje određene nekretnine. Obično zadaci upravljanja nekretninama uključuju čišćenje, održavanje, male popravke, uređivanje okoliša i osiguranje. Važno je da se upravljanje razlikuje od održavanja i popravaka. Upravljanje imovinom proces je kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti.

## 2.1. Osnovna polazišta

### Zakoni i drugi propisi

U vezi s nekretninama u primjeni je više zakonskih i podzakonskih propisa. Općina Bosiljevo je u poziciji imatelja vlastite imovine koja pritom ulazi i u sustav državne imovine pa je bitno pri upravljanju nekretninama uzeti u obzir i propise koji se odnose na državnu imovinu. Najznačajniji propisi koji uređuju stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretnina u vlasništvu Općine Bosiljevo su sljedeći:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 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 („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17 i 114/18)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13 i 20/17)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02)
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17 i 90/18)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 112/18)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14 i 69/17)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17)
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj 80/11)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18)
- Zakon o cestama („Narodne novine“ broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14, 110/19)

- Zakon o javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine” broj 78/12, 152/14 i 114/18)
- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18)
- Zakon o proračunu („Narodne novine” broj 87/08, 136/12 i 15/15)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine” broj 111/18)
- Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18)
- Uredba o registru državne imovine („Narodne novine“ broj 55/11)
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“ broj 122/14)
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine” broj 121/13, 61/18)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“ broj 3/15, 93/15, 135/15, 2/17, 28/17 i 112/18)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine” broj 124/14, 115/15, 87/16 i 3/18)

#### Akti Općine Bosiljevo (Pravilnici i Odluke)

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

- Statut Općine Bosiljevo („Službeni glasnik Općine Bosiljevo“ br 01/18 i 02/18)
- Odluka o nerazvrstanim cestama („Službeni glasnik Općine Bosiljevo“ br. 01/18)
- Odluka o grobljima (Službeni glasnik Općine Bosiljevo“ br. 12/15, 15/16)
- Prostorni plan uređenja Općine Bosiljevo (Službeni glasnik Općine Bosiljevo“ br. 03/19)
- Strategija razvoja Općine Bosiljevo 2018-2021

Općina Bosiljevo je samostalna u odlučivanju u poslovima iz svoga samoupravnog djelokruga u skladu s Ustavom Republike Hrvatske i zakonom. Općina Bosiljevo u samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana i to osobito poslove koji se odnose na:

- ✓ uređenje naselja i stanovanje,
- ✓ prostorno i urbanističko planiranje,
- ✓ komunalno gospodarstvo,
- ✓ brigu o djeci,
- ✓ socijalnu skrb,
- ✓ primarnu zdravstvenu zaštitu,
- ✓ odgoj i osnovno obrazovanje,
- ✓ kulturu, tjelesnu kulturu i sport,



- ✓ zaštitu potrošača,
- ✓ zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša,
- ✓ protupožarnu i civilnu zaštitu,
- ✓ promet na svom području te
- ✓ ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

### 3. O OBVEZNIKU

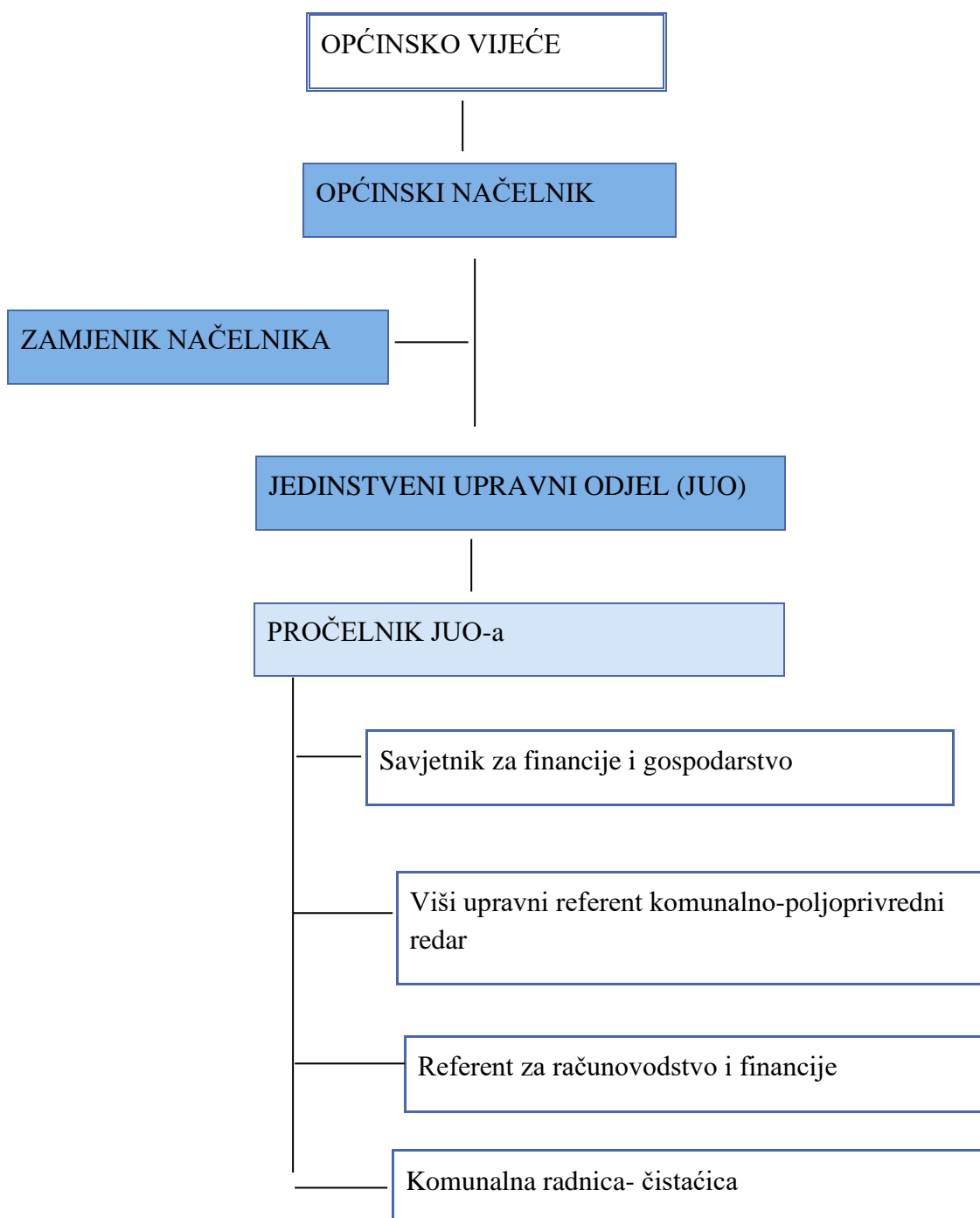
Općina Bosiljevo je jedinica lokalne samouprave, a područje na kojem se prostire je utvrđeno Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Općina pripada Karlovačkoj županiji. Sjedište Općine Bosiljevo je u Bosiljevu, Ulica iseljenika Bosiljeva 1. U sastavu Općine se nalazi 43 naselja.

*Tablica 1 Opći podaci o obvezniku*

OPĆINA BOSILJEVO	
Županija	Karlovačka županija
Broj stanovnika	1.284 stanovnika (Popis stanovništva iz 2011.godine)
Površina	111 km <sup>2</sup> ( 3,06% ukupne površine KŽ)
Načelnik	Josip Kasun
Sjedište Općine	Bosiljevo
Adresa	Ulica iseljenika Bosiljeva 1
OIB	08374469913
MB	025579203
Web stranica	<a href="http://www.bosiljevo.hr">www.bosiljevo.hr</a>
E-mail	opcina.bosiljevo@ka.t-com.hr
Telefon	047/857-007, 047/857-023
Općinska naselja	Beč, Bitorajci, Bosiljevo, Dugače, Fučkovac, Hrsina, Korenić Brdo, Kraljevo Selo, Krč Bosiljevski, Laslavići, Lipošćaki, Lisičina Gorica, Novo Selo Bosiljevsko, Orišje, Potok Bosiljevski, Podrebar, Rendulići, Resnik Bosiljevski, Skoblič Brdo, Strgari, Vrhova Gorica, Varoš Bosiljevski, Dani, Grabrk, Malik, Mateše, Otok na Dobri, Podumol, Špehari, Soline, Umol, Bosanci, Fratrovci, Glavica, Jančani, Johi, Kasuni, Milani, Pribanjci, Sela Bosiljevska, Spahići, Vodena Draga, Žubrinici

Izvor: <http://www.bosiljevo.hr>; [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr); Općina Bosiljevo

*Slika 1 Organizacijska struktura unutar Općine Bosiljevo*



*Izvor: Općina Bosiljevo*

## Prostorna obilježja Općine Bosiljevo

Općina Bosiljevo zauzima područje od 111.00 km<sup>2</sup>. Općina Bosiljevo je područje s nižom gustoćom naseljenosti, prema popisu stanovništva iz 2011. godine imala je 1 284 stanovnika s prosječnom gustoćom naseljenosti od 12 stanovnika/km<sup>2</sup>.

Općina Bosiljevo smještena je u središnjoj Hrvatskoj, u Karlovačkoj županiji između rijeka Kupe i Dobre, na samom ulazu u Gorski kotar i strateškom križanju autocesta koje vode iz unutrašnjosti Hrvatske prema Jadranu.

Prema jugu Općina Bosiljevo graniči s gradom Vrbovsko u Primorsko- goranskoj županiji, na jugoistoku s gradom Ogulinom, na istoku s Općinom Generalski Stol a na sjeveru s Općinom Netretić. Zapadna granica rijeke Kupe ujedno je i državna granica prema Republici Sloveniji.

Područje Općine Bosiljevo sastavni je dio široke i niske vapnenačke zaravni Karlovačkog krša u Karlovačkom Pokoplju, krajnjem jugozapadnom dijelu Središnje Hrvatske, prijelaznom prostoru prema Gorskoj Hrvatskoj (dinarski rub Panonske nizine). Njegovu sjevernu granicu čini duboka i uska kanjonska dolina rijeke Kupe, koja protječe kroz plitku i nisku karlovačku zaravan s brojnim ponikvama i drugim krškim oblicima ali i zazelenjenom zemljom reliktnom crvenicom, pa iz toga i naziv za ovaj kraj “plitki, zeleni ili boginjavi krš”. Krajnju jugoistočnu granicu Općine čini također atraktivna uska i duboka kanjonska dolina rijeke Dobre, usječena u kršku vapnenačku zaravan. Područje Općine je nadmorske visine od 140m do 260m.

Klima ima obilježja umjerene kontinentalne i planinske klime. Karakterizira ju umjereno hladna zima i povoljan raspored padalina. Geomorfološka grupa tla, odnosno lito-geološke, reljefne i hidrološke osobine tla, uz prisutne klimatske uvjete (područje kontinentalne klime) bitno utječu na rasprostiranje vegetacije i način iskorištavanja zemljišta. Stoga je pojedine površine potrebni iskoristiti, odnosno na njima uzgajati one kulture koje imaju predispozicije za odgovarajuća tla, a spriječiti neracionalno ili neodgovarajuće korištenje vrijednog poljoprivrednog tla u druge svrhe.

## 4. ANALIZA STANJA/OKRUŽENJA

### 4.1. SWOT analiza

SWOT analiza je sredstvo koje pomaže prepoznati, otkriti i utvrditi ključne čimbenike razvoja, potencijale za razvoj, kao i ograničenja u razvoju, u ovom slučaju razvoju Općine Bosiljevo. Sukladno SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) analizi identificirane su sljedeće snage, slabosti, prilike i prijetnje, a koje se odnose na Općinu Bosiljevo.

Tablica 2 SWOT analiza

Snage	Slabosti
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Očuvan okoliš</li> <li>✓ Povoljan zemljopisni i prometni položaj</li> <li>✓ Povoljni klimatski uvjeti</li> <li>✓ Pogodno tlo- bogatstvo prirodnim resursima (plodno poljoprivredno zemljište, nezagađeno tlo)</li> <li>✓ Izrađena jedinstvena baza nekretnina- Registar imovine Općine (popis jedinica imovine koje su u su/vlasništvu Općine)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Neiskorištenost prirodnih potencijala (zemljišta) i povoljnih klimatskih uvjeta</li> <li>– Neiskorištenost poljoprivrednog zemljišta</li> <li>– Nepostojanje uvjeta (poticajnih mjera, olakšica) za okrupnjavanje zemljišta- nezainteresiranost lokalnog stanovništva</li> <li>– Zapuštenost obradivih poljoprivrednih površina</li> <li>– Nedostatak financijskih sredstava za provedbu razvojnih programa i projekata</li> <li>– Manjak ljudskih resursa unutar općine</li> <li>– Disperzija imovine</li> <li>– Mrtvi kapital („mrtva“ imovina)- neiskorištenost imovine</li> <li>– Nepoznata knjigovodstvena vrijednost pojedinih jedinica imovine (neprocjenjena imovina)</li> <li>– Neriješena imovinsko- pravna pitanja, tranzicijska pitanja koja se tiču imovine Općine</li> </ul>
Prilike	Prijetnje
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ EU fondovi</li> <li>✓ Obnova lokalnih cesta kroz alternativne izvore financiranja (LAG, mjere ruralnog razvoja)</li> <li>✓ Dodatna izobrazba raspoložive radne snage- licenciranje ljudskih resursa</li> <li>✓ Proširenje groblja i obnova mrtvačnica</li> <li>✓ Stvaranje dodatne vrijednosti po jedinici imovine- visoka vrijednost- prilika za prodaju</li> <li>✓ Revalorizacija vrijednosti imovine</li> <li>✓ Pronalaženje optimalnih rješenja za rješavanje tranzicijskih pitanja vezanih za imovinu Općine</li> <li>✓ Ostvarivanje kontinuirane suradnje s Katastrom i Zemljišnom knjigom- praćenje i evidentiranje promjena na imovini</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Izmjena zakonske regulative</li> <li>– Neadekvatno provođenje prometnih i infrastrukturnih projekata većeg opsega zbog donošenja odluka na državnoj razini</li> <li>– Nerazvijena Strategija upravljanja imovinom (neostvarivi/ nerealni ciljevi koji se planiraju ostvariti)</li> <li>– Nemogućnost financiranja pojedinih razvojnih projekata (poteškoće prilikom pronalaska izvora financiranja)</li> <li>– Povećana konkurencija prilikom prikupljanja izvora financiranja razvojnih projekata na nacionalnoj i europskoj razini</li> <li>– Emigracija mladog obrazovanog stanovništva</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Prikupljanje financijskih sredstava potrebnih za ulaganje u imovinu (prenamjena, rekonstrukcija, dogradnja pojedinih jedinica imovine)</li> <li>✓ Poticanje razvoja OPG-a , obrtništva, malog i srednjeg poduzetništva</li> <li>✓ Provođenje Strategije upravljanja imovinom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Neostvarena suradnja među ključnim dionicima, kako na lokalnoj, tako i na regionalnoj razini</li> </ul>
--	--

#### 4.2. Analiza financijskih izvještaja

Analiza financijskih izvještaja se temelji na podacima iz „Bilance stanja“ i „Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima“. Postupci analiza financijskih izvještaja utemeljeni su u raščlanjivanju i uspoređivanju. U kontekstu uspoređivanja razmatraju se komparativni financijski izvještaji koji služe za provedbu horizontalne analize.

##### 4.2.1. Horizontalna analiza financijskih izvještaja

Horizontalna analiza financijskih izvještaja prati promjene vrijednosti pozicija financijskih izvještaja tijekom više obračunskih razdoblja. Kroz horizontalnu analizu uočava se tendencija i dinamika promjena pojedinih pozicija temeljnih financijskih izvještaja. Ključna varijabla u horizontalnoj analizi prvenstveno je vrijeme, jer se usporedbom elemenata financijskih izvještaja, koji su iskazani u novčanim jedinicama, između dva ili više razdoblja donosi zaključak o kretanju pojave kroz promatrano razdoblje, pri čemu je moguće utvrditi problematična područja poslovanja. Pokazatelj analize financijskih izvještaja predstavlja racionalni broj koji podrazumijeva stavljanje u odnos jedne ekonomske veličine s drugom ekonomskom veličinom. Pokazatelji analize financijskih izvještaja se računaju kako bi se stvorila informacijska podloga za donošenje poslovnih odluka te je ovdje naveden pokazatelj ekonomičnosti poslovanja.

### PRIHODI

*Tablica 3 Ostvareni prihodi/ primici Općine Bosiljevo za 2018. i 2019. godinu, u kn*

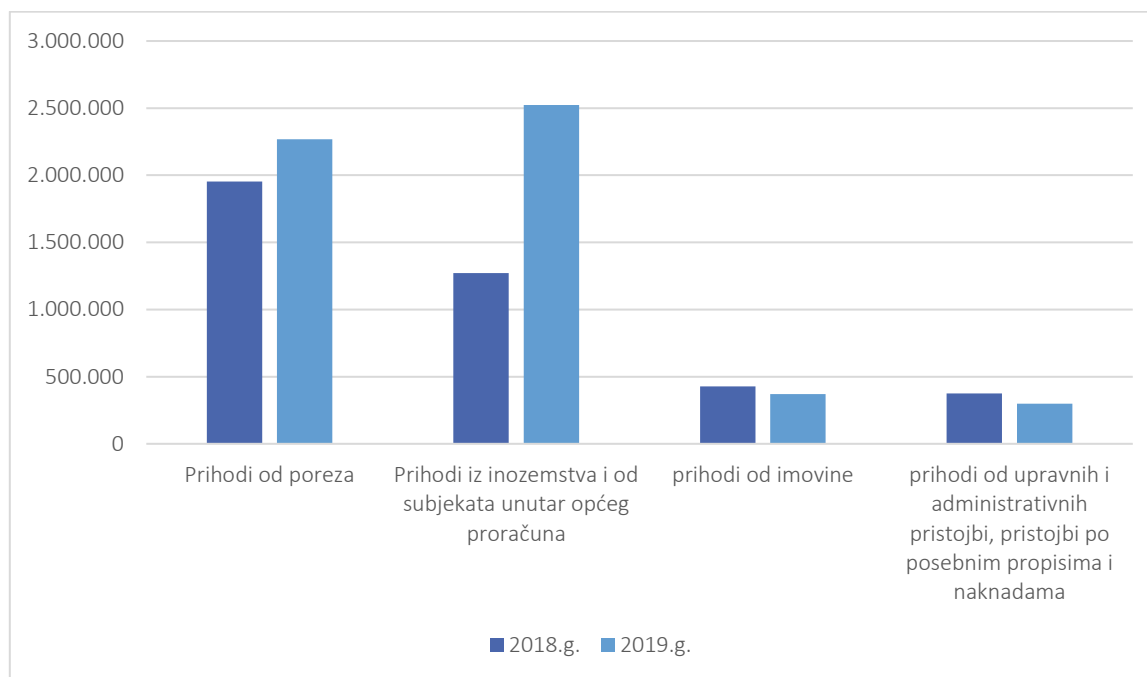
Red. br.	Prihodi i primici	Ostvareno za 2018. (kn)	Ostvareno za 2019. (kn)	Indeka (4/3)
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Prihodi od poreza	1.954.391	2.268.104	116,1
2.	Pomoći iz inozemstva od subjekata unutar općeg proračuna	1.271.853	2.523.244	198,4
3.	Prihodi od imovine	428.115	371.297	86,7
4.	Prihodi od upravnih i administrativnih pristojbi, pristojbi po posebnim propisima i naknadama	375.634	298.269	79,4

Ukupni prihodi poslovanja	4.029.994	5.460.914	135,5
Ukupni prihodi od prodaje nefinancijske imovine	0	0	-
Ukupni primici od financijske imovine i zaduživanja	0	0	-
<b>UKUPNI PRIHODI I PRIMICI</b>	<b>4.029.994</b>	<b>5.460.914</b>	<b>135,5</b>

*Izvor: Izvještaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za razdoblje 1. siječnja 2018. do 31. prosinca 2019. godine*

Prihodi/primici Općine Bosiljevo u 2019. godini su ostvareni u iznosu od 5.460.914 kn, što je za 1.430.920 kn ili 35,50% više u odnosu na prethodnu godinu. Vrijednosno, najznačajniji udio imaju prihodi od pomoći iz inozemstva i od subjekata unutar općeg proračuna (projekt „Zaželi“ ostvario je prihod u 2019. God. 873.456,34) u iznosu 2.523.244 kn ili 46,20%, prihodi od poreza u iznosu od 2.268.104 kn ili 41,53 % od ukupno ostvarenih prihoda/primitaka.

*Grafikon 1 Kretanje izvora prihoda/primitaka u proračunu Općine Bosiljevo u 2018. i 2019. godini, u kunama*



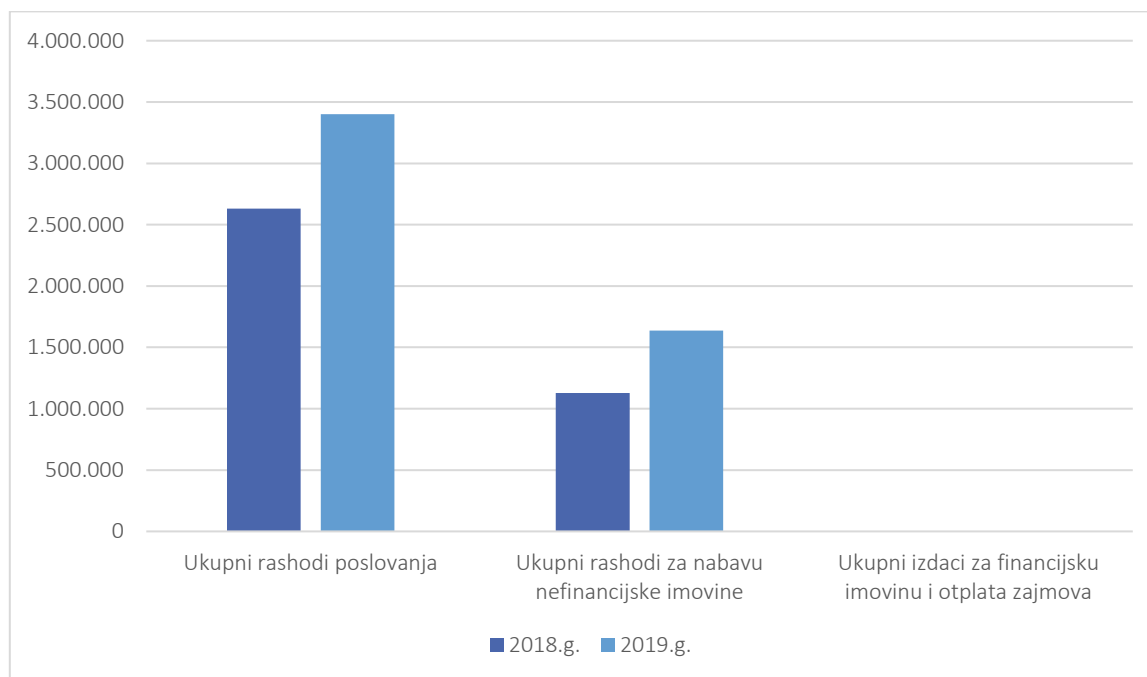
*Izvor: Izvještaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za razdoblje 01. siječnja 2018. godine do 31. prosinca 2019.godine*

Tablica 4 Ostvareni rashodi/ izdaci Općine Bosiljevo za 2018. i 2019. godinu, u kn

Red.br.	Rashodi i izdaci	Ostvareno za 2018. (kn)	Ostvareno za 2019. (kn)	Indeka (4/3)
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Rashodi za zaposlena	788.256	1.382.201	175,3
2.	Materijalni rashodi	1.161.951	1.246.143	107,2
3.	Financijski rashodi	10.079	20.832	206,7
4.	Subvencije	3.000	3.000	100
5.	Pomoći dane u inozemstvo i untar općeg proračuna	114.180	112.475	98,5
6.	Naknade građanima i kućanstvima na temelju osiguranja i ostale naknade	288.065	246.988	85,7
7.	Ostali rashodi	266.242	390.440	146,6
Ukupni rashodi poslovanja		2.631.773	3.402.079	129,3
Višak prihoda poslovanja (tekuća godina)		1.398.221	2.058.835	147,2
8.	Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine	1.127.444	1.637.213	145,2
Ukupni rashodi za nabavu nefinancijske imovine		1.127.444	1.637.213	145,2
Manjak prihoda od nefinancijske imovine (tekuća godina)		1.406.935	1.983.310	141,0
Ukupni izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova		0	0	-
Višak primitaka od financijske imovine i obveza		0	0	-
UKUPNI RASHODI I IZDACI		4.038.708	5.385.389	133,3
Manjak ukupnih prihoda i primitaka (tek.godina)		8.714	0	-
Višak prihoda i primitaka-preneseni		1.663.931	1.655.216	99,5
Višak prihoda i primitaka raspoloživ u sljedećem razdoblju		1.655.217	1.730.741	104,6

Izvor: Izvještaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za razdoblje 1. siječnja 2018. godine do 31. prosinca 2019. godine

*Grafikon 2 Kretanje ostvarenih rashoda/ izdataka u proračunu Općine Bosiljevo u 2018. i 2019. godini, u kunama*



*Izvor: Izvješata o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za razdoblje 1. siječnja 2018. do 31. prosinca 2019. godine*

Na temelju provedene analize Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima Općine Bosiljevo za razdoblje od 01. siječnja 2019. godine do 31. prosinca 2019. godine utvrđuje se da je Općina na dan 31.12.2019. godine ostvarila poslovni rezultat po sljedećim kategorijama, i to :

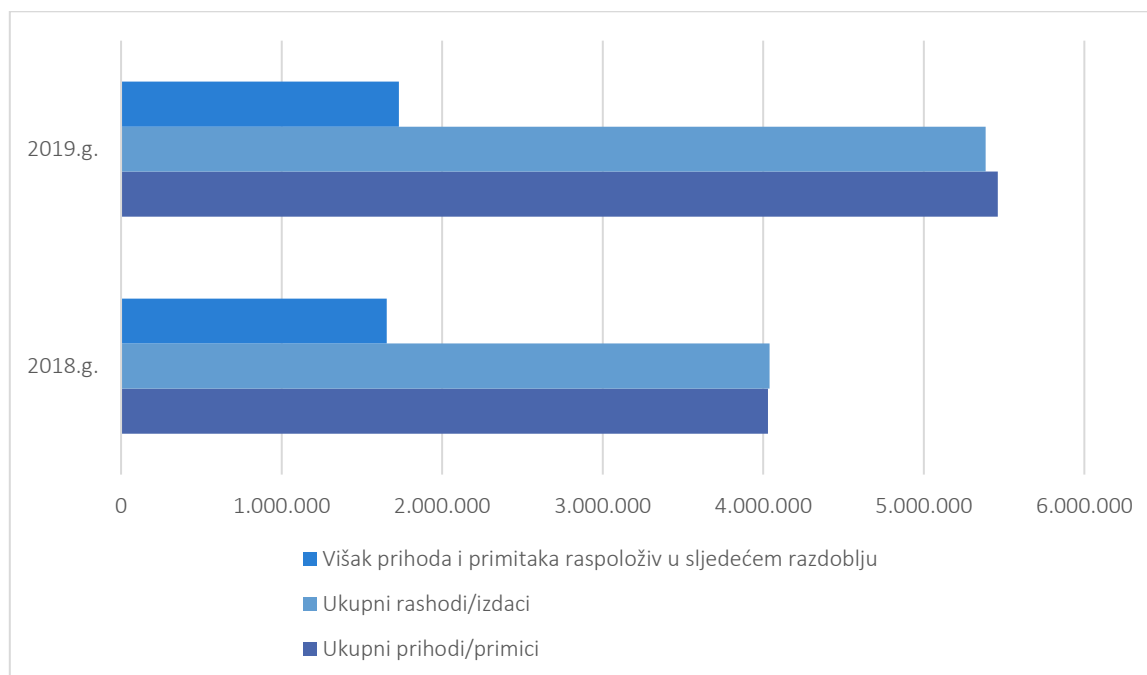
- višak prihoda poslovanja u iznosu od 2.058.835,00 kn
- manjak prihoda od nefinancijske imovine u iznosu od 1.983.310,00 kn
- višak primitaka od financijske imovine i obveza u iznosu od 0,00 kn
- ukupan manjak prihoda/primitaka u iznosu od 0,00 kn

Ukupno ostvareni rashodi/izdaci u 2019. godini iznose 5.385.389 kn, što je za 1.346.681 kn ili 33,3 % više u odnosu na prethodnu godinu. Manjak ukupnih prihoda/primitaka nad rashodima/izdacima tekuće godine iznosio je 0,00 kn, višak prihoda nad rashodima tekuće godine iznosio je 75.525,00 kn, preneseni višak prihoda i primitaka iz prethodne godine iznosio je 1.655.216 kn, temeljem čega dobivamo iznos od 1.730.741 kn viška prihoda i primitaka raspoloživog u sljedećem razdoblju.



Proračunska sredstva su korištena za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga, a vrijednosno najznačajniji rashodi/izdaci su ostvareni kroz rashode za nabavu nefinancijske imovine u iznosu od 1.637.213 kn ili 30,40 %, rashodi za zaposlene u iznosu od 1.382.201 kn ili 31,23 %, te materijalni rashodi u iznosu od 1.246.143 kn ili 23,13 % od ukupno ostvarenih rashoda/izdataka.

*Grafikon 3 Prikaz ukupno ostvarenih prihoda/primitaka i rashoda/izdataka u razdoblju od 2018./2019. godine*



*Izvor: Izvještaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za razdoblje 01. siječnja 2018. do 31. prosinca 2019. godine*

#### 4.2.2. Vertikalna analiza financijskih izvještaja

*Tablica 5 Vertikalna analiza aktivne bilance Općine Bosiljevo*

AKTIVA	2018. GODINA	%	2019. GODINA	%	INDEKS 2019./2018.
Dugotrajna imovina/ Nefinancijska imovina	24.049.730	90,08	24.749.165	90,72	102,9
Kratkotrajna imovina/ Financijska imovina	2.647.616	9,92	2.530.527	9,28	95,6
<b>UKUPNO</b>	<b>26.697.346</b>	<b>100,00</b>	<b>27.279.692</b>	<b>100</b>	<b>102,1</b>

*Izvor: Bilanca stanja na dan 31.12.2019.; Općina Bosiljevo*

U 2018. godini dugotrajna imovina Općine Bosiljevo sudjeluje sa 90,08%, dok kratkotrajna imovina sudjeluje sa 9,92% u ukupnoj imovini. U 2019. godini dugotrajna imovina u ukupnoj imovini sudjeluje u nešto većem postotku u odnosu na 2018. godinu, tj. Udio dugotrajne imovine u ukupnoj imovini iznosio je 90,72%, a udio kratkotrajne imovine je iznosio 9,28%.

Uspoređujući ova dva razdoblja kroz indekse, uočava se povećanje dugotrajne imovine u 2019. godini u odnosu na 2018. i smanjenje kratkotrajne imovine za 4,4%.

*Tablica 6 Vertikalna analiza pasive bilance Općine Bosiljevo*

PASIVA	2018. godina	%	2019. godine	%	Indeks 2019./2018.
Obveze	643.245	2,41	480.520	1,76	74,7
Vlastiti izvori	26.054.102	97,59	26.799.172	98,24	102,9
Ukupno	26.697.347	100,00	27.279.692	100,00	102,1

*Izvor: Bilanca stanja na dan 31.12.2019.; Općina Bosiljevo*

U 2018. godini udio obveza Općine Bosiljevo u ukupnoj pasivi iznosio je 2,41%, dok se u 2019. godini taj postotak smanjio na 1,76%, zbog čega je i indeks usporedbe navedene dvije godine manji od 100, tj. Iznosi 74,7.

Što se tiče vlastitih izvora, njihov se udio u ukupnom iznosu pasive povećao u postotnom iznosu od 2,9 %.

#### 4.2.3. Pokazatelji analize financijskih izvještaja

Pokazatelj ekonomičnosti izračunava se na temelju računa godišnjeg izvještaja o prihodima/primicima i rashodima/izdacima, a mjeri odnos prihoda/primitaka i rashoda/izdataka i pokazuje koliko se prihoda/primitaka ostvari po jedinici rashoda/izdataka. Ukoliko je vrijednost manja od 1, pokazatelj je poslovanja s gubitkom.

$$\begin{aligned}
 \text{Ekonomičnost ukupnog} &= \frac{\text{ukupni prihodi i primici}}{\text{ukupni rashodi i izdaci}} \\
 \text{poslovanja} &= \frac{5.460.914}{5.385.389} \\
 &= 1,01
 \end{aligned}$$

S obzirom da je pokazatelj ekonomičnosti Općine Bosiljevo veći od jedan, Općina je u tekućoj godini poslovala sa dobitkom, s obzirom na preneseni višak prihoda/primitaka iz protreklih godina, Općina posluje s proračunskim suficitom i to u iznosu od 1.730.741 kn.

## 5. UPRAVLJANJE IMOVINOM

Dobro pripremljen model za upravljanje imovinom lokalnih samouprava trebao bi pomoći lokalnim samoupravama da pojasne i definiraju sadržaj svojih portfelja nekretnina, kao i da prate i nadziru njihove funkcionalne i financijske rezultate. Postojeći model upravljanja nekretninama normiran je putem zakonskih, podzakonskih akata te putem općih akata Općine.

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Općine imaju Općinsko vijeće, odnosno Općinski načelnik, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Aktivnosti koje je potrebno dosljedno provesti da bi se napravio kvalitetan pomak na području učinkovitijeg gospodarenja imovinom jedinica lokalne samouprave su:

1. uvođenje baze podataka/sustava inventure za svaku jedinicu imovine posebno,
2. povrat imovine (tranzicijska pitanja),
3. klasifikacija imovine i formuliranje financijske politike u skladu s klasifikacijom,
4. procjena vrijednosti imovine,
5. računovodstvo i financijsko planiranje za imovinu (operativni izvještaji),
6. intenzivna financijska analiza portfelja, imovine i projekata,
7. deregulacija poslovnoga zakupa i poboljšanje postupaka iznajmljivanja,

8. kvantificiranje i praćenje direktnih i indirektnih subvencija vezanih za nekretnine koje uživaju zakupci i korisnici nekretnina u vlasništvu lokalne samouprave,
9. izvještavanje o imovini,
10. konsolidiranje upravljanja,
11. izrada sveobuhvatnog plana za upravljanje imovinom.

### 5.1. Inventura imovine

Kako bi se uspješno upravljalo imovinom, svaka JLS treba:

- ✓ započeti s prikupljanjem podataka,
- ✓ započeti s imovinom i portfeljima koji daju najbolje i najlošije rezultate,
- ✓ uključiti poseban dio o nekretninama koje nisu u vlasništvu ili pod kontrolom općine, ali ih on financira (kao što su kulturni objekti), te
- ✓ razviti ili preurediti postojeću računalnu bazu za održavanje tih podataka.

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

- ✓ kvalitetna briga o javnoj imovini zahtijeva prikupljanje podataka i kontrolu,
- ✓ zakonska obveza prikupljanja podataka (u nekim slučajevima), te
- ✓ unapređuje odgovornost lokalne samouprave i transparentnost u radu s njezinim nekretninama.

Potpuni popis imovine je potreban za djelotvorno upravljanje imovinom te tako sa svoje strane može nadoknaditi troškove popisa, kroz bolje i intenzivnije korištenje imovine, smanjenje troškova u vezi s imovinom i povećanje prihoda.

Popis treba sadržavati dvije različite vrste informacija: popis mora biti stvarni popis imovine te popis treba sadržavati financijske i računovodstvene podatke. U pravilu, te bi se informacije trebale odnositi na cijelu nekretninu, a ne na njezine pojedine dijelove.

Općina Bosiljevo je napravila inventuru imovine te formirala popis iste, ali u knjigovodstvu još uvijek nisu upisane i evidentirane sve nekretnine po izrađenom registru nekretnina.

Popis nekretnina se vodi u Registru nekretnina Općine te se isti, ovisno o promjenama, redovito nadopunjuje.

Općina Bosiljevo ima ukupno 345 jedinicu prema uspostavljenom Registru nekretnina u kojemu su sve nekretnine grupirane u portfelje i potportfelje.

Za većinu nekretnina Općina je u zemljišnim knjigama i katastru upisana kao vlasnik, odnosno posjednik te se kontinuirano provode procesi kako bi sve nekretnine bile upisane kao vlasništvo Općine.

U ukupnom udjelu nekretnina Općine Bosiljevo, a prema uspostavljenom Registru imovine Općine Bosiljevo, katastarske kulture zemljišta čine 40% (poljoprivredna, šumska, građevinska i ostala zemljišta), 32,47% imovine čine prometnice (ceste i ostali nerazvrstani putevi) dok ostalih 27,53 % imovine čine komunalna infrastruktura, poslovni prostori, sportski objekti i javni prostori.

Detaljni podaci koje sadrži inventura (popis imovine) omogućuju analizu potrebe i iznosa izdataka, tjeka novca kroz duže razdoblje, te pronalaženje jedinice imovine ili skupine jedinica imovine s trenutačno nepovoljnim financijskim rezultatima te odabir korektivnih mjera.

#### 5.1.1. Pokretnine u vlasništvu Općine Bosiljevo

Općina Bosiljevo ima jedno transportno teretno vozilo do 3,5 tone i jedan radni stroj (traktor) koji služe za obavljanje službenih poslova unutar i izvan područja Općine.

#### 5.1.2. Ostali oblici imovine

Ostale oblike imovine čine:

- nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
- materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- sitan inventar (inventar vrijednosti do 3.500,00 kn),
- nefinancijska imovina u pripremi,
- novac u banci,
- potraživanja,
- obveze.

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

## 5.2. Tranzicijska pitanja

Posebno treba istaknuti potrebu rješavanja pitanja vlasništva. Procesom povrata imovine vraćaju se vlasnička prava onim vlasnicima koji su ih izgubili nacionalizacijom ili konfiskacijom. Također je potrebno riješiti praktična pitanja u vezi s povratom imovine. Ako imovina koju treba vratiti ne stvara dohodak, možda bi lokalna samouprava trebala poduzeti mjere za ubrzavanje procesa povrata. Ključno je pitanje u upravljanju imovinom želi li lokalna samouprava ulagati – i koliko – u održavanje i popravak nekretnina koje će vjerojatno vratiti ili kojih će se na drugi način riješiti iz svojih portfelja.

Potrebno je provesti pažljivu financijsku analizu kako bi se odredila financijska korist svih važnih izdataka. Onima koji donose odluke o cjelokupnoj politici lokalne samouprave potrebne su objektivne informacije kako bi mogli donijeti dobre odluke. Zbog toga bi bilo korisno da u bazu podataka o imovini lokalne samouprave uključe i označe imovinu koja će biti vraćena.

Općina Bosiljevo nema pokrenutih postupaka povrata imovine.

## 5.3. Klasifikacija imovine

Nekretnine možemo podijeliti na tri skupine:

- A.** obvezna imovina (za izravne potrebe JLS, odgovornost JLS određena Zakonom),
- B.** diskrecijska imovina (dobrovoljno podržana iz društvenih, političkih i drugih razloga),
- C.** imovina za ostvarenje prihoda (višak imovine).

Općina pruža, kako obveznu, tako i dobrovoljnu podršku različitim organizacijama. Zakoni pojedine funkcije jedinica lokalne samouprave jasno definiraju kao isključive ili podijeljene, i u skladu s time također određuju objekte koji su obvezni za jedinice lokalne samouprave. Ti objekti uključuju dječje vrtiće, socijalne stanove, vodovodnu i kanalizacijsku infrastrukturu, groblja, sportske objekte, kazališta, muzeje, knjižnice, parkove te neke druge.

U sljedećoj tablici je prikazana ABC klasifikacija imovine. Podaci su preuzeti iz Registra imovine Općine Bosiljevo, a podaci unutar Registra su uneseni na temelju izvadaka iz Katastra i Zemljišne knjige. Općina planira uskladiti Registar sa stvarnim stanjem na terenu, provjeriti i, po potrebi, izmijeniti i uskladiti portfelje i potportfelje unutar Registra, što će, u slučaju promjena, utjecati na promjenu trenutne funkcije i/ili optimalne funkcije pojedinih jedinica imovine, odnosno na ABC klasifikaciju imovine.

Tablica 7 Klasifikacija imovine Općine Bosiljevo

Red. Br.	Osnovni podaci o jedinici imovine				Klasifikacija imovine						
					Funkcija			Optimalna funkcija			
	Portfelj	Potportfelj	Broj jedinica imovine (JI)	Površina (m <sup>2</sup> )	A	B	C	A	B	C	
1.	Prometnice	Ceste	97(JI)		+			+			
		Ostali nerazvrstani putevi	9(JI)		+			+			
2.	Zemljišta	Građevinska zemljišta	22 (JI)			+				+	
		Poljoprivredna zemljišta	54 (JI)			+				+	
		Šumska zemljišta	55 (JI)				+				+
		Ostala zemljišta	7 (JI)			+			+		
3.	Komunalna infrastruktura	Groblje i mrtvačnice	8 (JI)					+			
4.	Poslovni prostori	Poslovni prostori za potrebe Općine Bosiljevo	3(JI)					+			
		Ostali poslovni prostori	3(JI)						+		
5.	Sportski objekti	Otvoreni tereni	1(JI)					+			

Izvor: Registar imovine Općine Bosiljevo

Registar imovine Općine Bosiljevo ne sadrži sve potrebne podatke te ga ja potrebno uskladiti sa stvarnim stanjem.

#### 5.4. Procjena vrijednosti imovine/ nekretnina

Ključno početno pitanje za upravitelje imovinom jest koju vrstu vrijednosti trebaju znati. Općenito postoje dvije skupine imovine:

1. jedinice imovine koje se mogu prenijeti (prodati) barem potencijalno (imovina u vlasništvu lokalne samouprave);
  - za tu je imovinu poznavanje tržišne vrijednosti imovine ključ praćenja i kontrole rezultata;

2. imovina lokalne samouprave koja nije prenosiva prema bilo kakvim racionalnim pretpostavkama;
  - suvremeni pristup za procjenu imovine je takozvana cijena vijeka trajanja, koja se sastoji od cijene izgradnje i troškova održavanja i popravaka imovine za vrijeme njezina vijeka trajanja.

Važno je shvatiti da računovodstvena (knjigovodstvena) vrijednost nekretnine ima ograničeno značenje u procesu donošenja racionalnih odluka u upravljanju imovinom.

#### ODREĐIVANJE PRIORITETA MEĐU IMOVINOM KOJA SE PROCJENJUJE:

1. nema sva javna imovina tržišni potencijal ili usporedive prodaje u privatnom sektoru,
2. brojna imovina ima socijalnu vrijednost koju je teško količinski odrediti,
3. vrijednost javne imovine ovisi o klasifikaciji i ograničenjima,
4. standardi za procjenu javne imovine teško se uvode i održavaju,
5. procjena je skup proces, posebno kada sudski vještaci izrađuju dobro dokumentirane izvještaje o procjeni; zato je i trošak za poreznog obveznika popriličan.

Preporuke za primjenu prilikom procjene vrijednosti imovine su sljedeće:

- ✓ odrediti sve nekretnine koje su prenosive ili su to barem potencijalno (obaviti procjenu njihove tržišne vrijednosti),
- ✓ započeti sustavnu procjenu počevši od pokusnih procjena nekoliko jedinica imovine, koje se doimaju potencijalno najunosnijima ili, suprotno tome, najproblematičnijima i najskupljima za lokalne samouprave,
- ✓ prije bilo kakve prodaje imovine lokalne samouprave naručiti njezinu neovisnu procjenu,
- ✓ upravitelje imovinom osposobiti za stručnu procjenu tako da budu “educirani klijenti” za profesionalne procjenitelje,
- ✓ pripremiti se za procjenu troškova vijeka trajanja neprenosive imovine, te
- ✓ pripremiti se za procjenu poslovnih interesa lokalne samouprave u različitim poduzećima.

Općina Bosiljevo ima ukupno 345 jedinica imovine prema trenutnom stanju uspostavljenog Registra nekretnina u kojemu je sva imovina grupirana u portfelje i potportfelje. Registar nekretnina daje djelomični pregled imovine Općine, sa podacima kao što su: naziv jedinice imovine, katastarska općina, broj katastarske čestice, Registar je potrebno dopuniti podacima



kao što su: površina, vrijednost imovine, prihodovna i troškovna strana za svaku pojedini jedinicu imovine.

S obzirom na veliki broj jedinica imovine koju tehnički nije moguće uvrstiti u samu Strategiju imovine, detaljan pregled imovine sa financijskog aspekta, odnosno vrijednosti imovine daje se u Registru nekretnina Općine Bosiljevo koji je sastavni dio ove Strategije.

Procijenjena vrijednost imovine, odnosno pojedinih jedinica imovine rezultat je sveobuhvatnih istraživanja tržišnih cijena za pojedine vrste imovine, odnosno nekretnina na pojedinom području u ovom slučaju na području Općine Bosiljevo. Prilikom definiranja vrijednosti svake pojedine vrste imovine u obzir je uzeta prosječna tržišna cijena nekretnina na tržištu nekretnina i zakonski okvir, odnosno pojedini Pravilnici, Odluke i Naputci za određivanje vrijednosti pojedinih vrsta imovine, odnosno nekretnina koji se u nastavku navode:

- ✓ APZ – Agencija za poljoprivredno zemljište – Cjenik zemljišta
- ✓ Uputa o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske
- ✓ Pravilnik o mjerilima za utvrđivanje vrijednosti oduzetog poljoprivrednog zemljišta, šuma i šumskog zemljišta
- ✓ Agencije za posredovanje nekretninama (Hrvatska gospodarska komora)
- ✓ Podaci iz Porezne uprave
- ✓ Interne knjigovodstvene evidencije Općine Bosiljevo

## STRUKUTURA IMOVINE

Struktura imovine Općine i vrijednosti po portfeljima i potportfeljima su vidljivi u sljedećoj tablici.

Tablica 8 Prikaz vrijednosti imovine Općine Bosiljevo po portfeljima i potportfeljima

Portfelj	Potportfelj	Vrijednost	Troškovi	Prihodi	Broj JI	Količina po J.M.	J.M.	Cijena po J.M.
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	GROBLJA I MRTVAČNICE				8			
PROMETNICE	NERAZVRSTANE CESTE				97			
PROMETNICE	PUTEVI				9			
ZEMLJIŠTA	GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA				22			
ZEMLJIŠTA	POLJOPRIVREDNE ZEMLJIŠTA				54			
ZEMLJIŠTA	ŠUMSKA ZEMLJIŠTA				55			
ZEMLJIŠTA	KUPLJENA ZEMLJIŠTA				7			
POSLOVNI PROSTORI	POSLOVNI PROSTORI ZA POTREBE (JLS)				3			
POSLOVNI PROSTORI	OSTALI POSLOVNI PROSTORI				3			
UKUPNO:					258			

Izvor: Registar imovine Općine Bosiljevo

### 5.5. Financijska analiza portfelja, imovine i projekata

Imovinski portfelji lokalnih samouprava su vrlo različiti po svojem sadržaju, veličini i značaju. Oni sadrže zemljišta, stambenu imovinu, uredske zgrade i prostorije za vladinu i djelomično vladinu upotrebu, nerezidentne (poslovne) zakupnine, sportske i kulturne prostorije, dječje vrtiće, zelene tržnice, infrastrukturu rasvjete, industrijske i skladišne/distribucijske nekretnine i različita poduzeća.

Lokalne samouprave poduzimaju projekte od kojih većina uključuje razvoj neke vrste nekretnina. U nekim je slučajevima do 70% proračuna lokalnih samouprava namijenjeno za izdatke vezane za razvoj i održavanje nekretnina. Samo je po sebi jasno da tolika raznovrsnost portfelja i projekata mora biti pažljivo praćena i nadzirana, kako bi se ostvarile odgovarajuće koristi, te kako bi se izbjegli financijski gubici i propadanje imovine. Primarna sredstva za ostvarenje željenih ciljeva upravljanja jesu da se provede studija izvedivosti koja bi mogla

uključiti analizu očekivanih financijskih posljedica za lokalnu samoupravu prije uključenja u neki posao, investiciju ili građevinski projekt.

Preporuke za primjenu financijske analize portfelja, imovine i projekata su sljedeće:

- ✓ osposobiti zaposlene unutar lokalne samouprave koji se bave upravljanjem imovinom za korištenje analize diskontiranoga novčanog tijeka,
- ✓ prije nego što financijski podaci o pojedinačnim jedinicama imovine postanu dostupni, potrebno je provesti analizu godišnjih rezultata u vezi s prihodima, izdacima i neto prihodom (gubicima) na temelju skupnih podataka (na razini portfelja),
- ✓ u najvećoj mogućoj mjeri razmotriti portfelje homogenih imovina (odvojiti subvencioniranu i nesubvencioniranu imovinu), te
- ✓ u analizirane podatke uključiti sve relevantne prihode i izdatke za svaki portfelj (posebno troškove upravljanja).

#### 5.6. Deregulacija iznajmljivanja

Politika i praksa zakupa poslovnih prostora koje primjenjuju lokalne samouprave u Hrvatskoj izgleda prekomjerno regulirano, s uglavnom negativnim posljedicama za gospodarstvo lokalne samouprave. Stoga je taj sektor potrebno uskladiti s uobičajenim pristupima u zemljama s razvijenim tržišnim gospodarstvima.

Općina Bosiljevo trenutno ima u vlasništvu 3 poslovna prostora od kojih je jedan dan na korištenje Domu zdravlja Bosiljevo, preostala dva poslovna prostora nisu u adekvatnom stanju da bi se mogla dati u zakup.

#### 5.7. Izvještavanje o imovini

Dokumenti upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine su:

1. Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine,
3. Plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine te
4. Izvješće o provedbi plana.

Općinski načelnik donosi godišnji Plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine za svaku godinu, do 31. listopada tekuće godine. Godišnjim Planom određuju se

kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije.

Na temelju prethodno navedenog godišnjeg Plana, Općinski načelnik podnosi Izvješće o provedbi istog Općinskom vijeću, do 31. ožujka tekuće godine za prethodnu godinu, kao jedan od oblika izvještavanja o imovini.

#### 5.8. Konsolidirano upravljanje

Za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine Bosiljevo te obavljanje poslova državne uprave koji su zakonom preneseni na Općinu, ustrojava se Jedinostveni upravni odjel (JUO). U svrhu izrade Strategije upravljanja imovinom Općine Bosiljevo za razdoblje od 2020.-2025. godine, osnovano je Povjerenstvo od 3 člana. Članovi Povjerenstva (radne skupine) se zaduženi i odgovorni za pripremu, izradu, praćenje i realizaciju Strategije. Za svoj rad, članovi Povjerenstva odgovaraju Općinskom načelniku.

Poslovi u vezi upravljanja, raspolaganja, stjecanja nekretnina u vlasništvu Općine, zakupu poslovnih prostora u vlasništvu Općine, dodjeli nekretnina u vlasništvu Općine na korištenje organizacijama civilnog društva raspoređeni su i obavljaju se unutar Jedinostvenog upravnog odjela (JUO) Općine Bosiljevo.

Vođenje Registra nekretnina te ažuriranje podataka unutar istog povjerenstvo je Jedinostvenom upravnom odjelu, dok su podaci iz Registra učinjeni vidljivim i dostupnim svim zaposlenicima unutar Općine. Potencijalni problem Općine u provedbi predmetne Strategije je nedostatak ljudskih resursa unutar JUO kao i financijskih resursa za kvalitetno provođenje svih segmenata Strategije.

#### 5.9. Sveobuhvatni/ cjeloviti plan

Sveobuhvatni/cjeloviti plan upravljanja imovinom je snažno sredstvo za unaprjeđenje poslovanja u upravljanju imovinom te bi svaka jedinica lokalne samouprave trebala primjenjivati isti. Sveobuhvatni plan omogućuje izradu i provedbu dugoročne politike i opravdava mjere poduzete u vezi s njom.

U Sveobuhvatnom planu od iznimne važnosti je prikazati kako upravljanje imovinom lokalne samouprave podrazumijeva niz problema. Ono podrazumijeva donošenje gospodarskih i socijalno opravdanih odluka o preraspodjeli, prenamjeni i prodaji imovine, a ne samo održavanje i popravak nekretnina.

Preporuke za primjenu cjelovitog plana su sljedeće:

- ✓ izraditi cjeloviti plan upravljanja imovinom uz određivanje prioriternih zadataka,
- ✓ usvojiti cjeloviti plan na vijeću lokalne samouprave, te
- ✓ osigurati provedbu cjelovitog plana prema utvrđenom rasporedu.

Općina Bosiljevo, kroz izradu ove Strategije upravljanja imovinom, planira realizirati niz prioriteta koji će dodatno poboljšati poslovanje Općine te doprinijeti ukupnom razvoju lokalne zajednice.

## 6. CILJEVI I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2020. DO 2025. GODINE

### 6.1. Dugoročni strateški ciljevi

Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Bosiljevo kroz dva ključna, dugoročna strateška cilja:

- ✓ **očuvati važne i vrijedne dijelove imovine u vlasništvu Općine Bosiljevo za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja,**
- ✓ **organizirati učinkovitije i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine Bosiljevo s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.**

Polazeći od navedenih strateških ciljeva, u predstojećem razdoblju, za koje se donosi ova Strategija, nije moguće u cijelosti izgraditi novi sustav upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Bosiljevo za što je potrebno duže razdoblje.

## 6.2. Prioritetni ciljevi

U razdoblju od 2020. do 2025. godine određuju se sljedeći prioritetni ciljevi:

- utvrđivanje cjelovitog obuhvata nekretnina u vlasništvu Općine Bosiljevo, s posebnim naglaskom na sređivanje imovinsko - pravnog stanja te upravljanje tim nekretninama,
- kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi pojavnici oblici imovine u vlasništvu Općine Bosiljevo,
- pojedinačno ocjenjivanje ekonomske koristi imovine,
- procjenjivanje imovine te njeno iskazivanje u knjigovodstvu Općine Bosiljevo,
- konstantno ažuriranje postojećeg Registra nekretnina.

## 6.3. Smjernice za ostvarivanje prioritetnih ciljeva

Prikaz smjernica za ostvarenje prioritetnih ciljeva u razdoblju od 2020. do 2025. godine:

- ✓ uskladiti podatke katastra i zemljišnih knjiga,
- ✓ rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
- ✓ odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Bosiljevo temeljit će se na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- ✓ prilikom izrade prostorno-planske dokumentacije voditi računa o interesu Općine Bosiljevo kao vlasnika nekretnina,
- ✓ pronalaženje i uknjižba imovine u vlasništvu Općine Bosiljevo koja dosad nije evidentirana kao općinska imovina
- ✓ popisati sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgruće suvlasničke zajednice,
- ✓ procjenu potencijala imovine Općine Bosiljevo zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja,
- ✓ uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost,
- ✓ na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini Bosiljevo budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem,
- ✓ normativno urediti raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina,
- ✓ provoditi nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine Bosiljevo,
- ✓ kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom,
- ✓ pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom,
- ✓ na službenoj Internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Bosiljevo,
- ✓ kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom.

## 7. POPIS TABLICA

*Tablica 1 Opći podaci o obvezniku*

*Tablica 2 SWOT analiza*

*Tablica 3 Ostvareni prihodi/ primici Općine Bosiljevo za 2018. i 2019. godinu, u kn*

*Tablica 4 Ostvareni rashodi/ izdaci Općine Bosiljevo za 2018. i 2019. godinu, u kn*

*Tablica 5 Vertikalna analiza aktive bilance Općine Bosiljevo*

*Tablica 6 Vertikalna analiza pasive bilance Općine Bosiljevo*

*Tablica 7 Klasifikacija imovine Općine Bosiljevo*

*Tablica 8 Prikaz vrijednosti imovine Općine Bosiljevo po portfeljima i potportfeljima*

## 8. POPIS SLIKA

*Slika 1 Organizacijska struktura unutar Općine Bosiljevo*

## 9. POPIS GRAFIKONA

*Grafikon 1 Kretanje izvora prihoda/ primitaka u proračunu Općine Bosiljevo u 2018. i 2019. godini, u kunama*

*Grafikon 2 Kretanje ostvarenih rashoda/ izdataka u proračunu Općine Bosiljevo u 2018. i 2019. godini, u kunama*

*Grafikon 3 Prikaz ukupno ostvarenih prihoda/ primitaka i rashoda/izdataka u razdoblju od 2018./2019. godine*