

REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO - BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD BELI MANASTIR



**STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA
I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU
GRADA BELOG MANASTIRA ZA
RAZDOBLJE OD 2027. DO 2036. GODINE**

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU GRADA BELOG MANASTIRA ZA RAZDOBLJE OD 2027. DO 2036. GODINE

Sadržaj	Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana.
1 Uvod	4
2 Važeći normativni i institucionalni okvir	6
2.1 Zakoni i drugi propisi	6
2.2 Obuhvat oblika gradske imovine	11
2.3 Načela upravljanja nekretninama i pokretninama Grada Belog Manastira sukladno važećem zakonskom okviru	11
3 Analiza postojećeg stanja upravljanja i raspolaganja svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira	13
3.1 Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina	14
3.2 Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela	14
3.3 Analiza upravljanja nekretninama	15
3.3.1 Analiza upravljanja zgradama i posebnim dijelovima zgrada u vlasništvu Grada Belog Manastira (poslovni prostori, stanovi, zgrade, sportski objekti)	15
3.3.2 Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Grada Belog Manastira	24
3.3.2.1 Građevinsko zemljište	25
3.3.2.2 Poduzetnička zona	32
3.3.2.2.1 Poslovna zona Beli Manastir - Sjever	32
3.3.2.2.2 Poslovna zona Beli Manastir - Jug	32
3.3.2.2.3 Poslovna zona Beli Manastir – Zapad	32
3.3.2.3 Poljoprivredno zemljište	33
3.3.2.4 Nerazvrstane ceste	35
3.3.2.5 Ostala komunalna infrastruktura	35
3.3.3 Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira namijenjenih prodaji	36
3.3.4 Analiza neprocijenjenih nekretnina u vlasništvu Grada Belog Manastira	37
3.3.5 Analiza rješavanja imovinskopravnih odnosa	38
3.3.6 Analiza zahtjeva za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva odnosno darovanje nekretnina	38
3.3.7 Nekretnine Republike Hrvatske i lokalna i područna (regionalna) samouprava	40
3.3.8 Stanje dokumentacije o nekretninama	41

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU GRADA BELOG MANASTIRA ZA RAZDOBLJE OD 2027. DO 2036. GODINE

3.4	Analiza izgradnje i održavanja infrastrukturnih projekata na području Grada Belog Manastira.....	42
3.5	Zaključna razmatranja o postojećem stanju upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira	43
4	Strateško usmjerenje upravljanja nekretninama i pokretninama	44
4.1	Misija i vizija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira.....	44
4.2	Strateški cilj upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira.....	45
5	Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja nekretninama i pokretninama	46
5.1	Poseban cilj 1.1. Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira.....	47
5.2	Poseban cilj 1.2. Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Belog Manastira kao (su)vlasnika trgovačkih društava	49
5.3	Poseban cilj 1.3. Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost	51
5.4	Poseban cilj 1.4. Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata	52
5.5	Poseban cilj 1.5. Vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Beli Manastir	53
5.6	Poseban cilj 1.6. Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja	55
5.7	Poseban cilj 1.7. Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Belog Manastira	56
6	Zaključak.....	58
7	Izvori.....	61

1 Uvod

Imovina Grada Belog Manastira u obliku nekretnina ima stratešku važnost za društveno-gospodarski razvoj Grada Belog Manastira. Nekretnine imaju potencijal djelovati kao pokretač gospodarskog ciklusa, omogućujući otvaranje novih radnih mjesta, poticanje privatnih investicija te unaprjeđenje javne i poslovne infrastrukture. Njihovo učinkovito, transparentno i strateški usmjereno upravljanje ključno je za ostvarenje niza razvojnih ciljeva na lokalnoj razini. Mnogobrojni razvojni projekti ovise upravo o dostupnosti i funkcionalnom korištenju nekretnina u vlasništvu Grada Belog Manastira, a stavljanjem u funkciju neiskorištenih ili neadekvatno korištenih nekretnina u gradskom vlasništvu ostvaruje se višestruka korist. Upravo zbog svega navedenog, izrada desetogodišnje Strategije predstavlja ključan korak u uspostavi sveobuhvatnog i održivog sustava upravljanja gradskom imovinom u obliku nekretnina i pokretnina.

Strategiju upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira za razdoblje od 2027. do 2036. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Gradsko vijeće Grada Belog Manastira.

U Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) propisano je da lokalne jedinice, osim financijskim sredstvima (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima), upravljaju i raspoložu pokretninama i nekretninama (upravne zgrade, poslovni prostori, objekti komunalne infrastrukture, školski, zdravstveni, kulturni i sportski objekti, igrališta i druge nekretnine). Prema odredbama spomenutog Zakona, lokalna jedinica je dužna pokretninama i nekretninama upravljati, koristiti ih i raspolagati njima pažnjom dobrog gospodara.

Na izradu i donošenje Strategije na odgovarajući način se primjenjuju pravila o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Stoga se ova Strategija oslanja na Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23). Strategija se izrađuje sukladno članku 53. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23), a određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira.

Cilj ove Strategije je dugoročno osigurati održivo, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira. Održivost je važna za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Istodobno, cilj je osigurati da imovina Grada Belog Manastira bude u službi gospodarskog rasta.

Upravljanje nekretninama i pokretninama Grada Belog Manastira podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski

rast. Grad Beli Manastir osigurava kontrolu nad svojom imovinom i prihodima koji se mogu koristiti za opće dobro i važan su instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva.

Učinkovito upravljanje nekretninama i pokretninama potiče razvoj gospodarstva i značajno je za njegovu stabilnost, a istodobno doprinosi boljoj kvaliteti života svojih građana.

Upravljanje nekretninama i pokretninama uključuje brigu i aktivnosti za sve oblike imovine kojima Grad Beli Manastir raspolaže. Gospodarski i razvojni interesi Grada Belog Manastira odredit će ekonomske koristi koje Grad Beli Manastir može imati od korištenja pojedinog oblika imovine.

Procjena potencijala imovine Grada Belog Manastira mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja. Izrada evidencije imovine je početak, a ocjena njenog razvojnog potencijala i procjena vrijednosti je sljedeća aktivnost.

Važan preduvjet realizacije Strategije je donošenje potrebnih akata, kojima će se dodatno urediti različiti i brojni pojavi oblici imovine Grada Belog Manastira.

Glavno polazište je kako vlasnik gradske imovine može biti jedino Grad Beli Manastir, kao jedinica lokalne samouprave. Vlasništvo je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugog od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima i zakonskim ograničenjima.

Vlasništvo podrazumijeva posjedovanje (vršenje faktične vlasti na stvari), uporabu i održavanje, korištenje (uporaba i ubiranje plodova ili koristi koje stvar daje) te raspolaganje (pravo da se stvar otuđi ili optereti), a sukladno članku 30. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst i 94/17 – ispravak pročišćenog teksta). Sukladno odredbama navedenog Zakona vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Upravljanje imovinom su sve sustavne i koordinirane aktivnosti i prakse kojima Grad Beli Manastir optimalno i održivo upravlja svojom fizičkom imovinom i njihovom udruženom uspješnošću, rizicima i rashodima u tijeku njihova životnog ciklusa u svrhu ostvarivanja svojega organizacijskog strateškog plana.

Jedan od temeljnih ciljeva Grada Belog Manastira je uspostava i izgradnja kvalitetnog sustava integralnog upravljanja imovinom kojem će se posvetiti posebna pažnja. Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju („Narodne novine“, broj 25/19), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Osječko - baranjske županije po čijem nalogu je Grad Beli Manastir u obvezi učinkovito upravljati svojom imovinom, što uključuje i izradu odgovarajućeg strateškog dokumenta.

2 Važeći normativni i institucionalni okvir

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje nekretninama i pokretninama propisano je brojnim zakonskim i podzakonskim aktima. Kako postojeći normativni okvir brojnim zakonima i podzakonskim aktima uređuje područje stjecanja, upravljanja, raspolaganja i korištenja imovinom u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, pa tako i Grada Belog Manastira, nemoguće je normativno objediniti upravljanja cjelokupnom imovinom u vlasništvu Grada Belog Manastira u jednom propisu.

2.1 Zakoni i drugi propisi

U nastavku se iznose najvažniji zakoni i podzakonski akti kojima je regulirano stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira.

Ustav i zakoni

- Ustav Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),
- Zakon o arhivskom gradivu i arhivima („Narodne novine“, broj 61/18, 98/19, 141/22, 36/24),
- Zakon o cestama („Narodne novine“, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 114/22, 04/23, 133/23 i 156/25),
- Zakon o priuštivom stanovanju („Narodne novine“, broj 45/26)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“, broj 112/18, 39/22 i 152/24),
- Zakon o Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave („Narodne novine“, broj 18/13, 127/13, 74/14, 98/19, 41/21),
- Zakon o gradnji („Narodne novine“, broj 155/25),
- Zakon o građevinskoj inspekciji („Narodne novine“, broj 153/13 i 145/24),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj 74/14, 69/17, 98/19),
- Zakon o javnoj nabavi („Narodne novine“, broj 120/16, 114/22 i 48/26),
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine“, broj 78/12, 152/14, 114/18),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 68/18, 110/18, 32/20, 145/24),
- Zakon o koncesijama („Narodne novine“, broj 69/17, 107/20 i 69/26),
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20),

- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20),
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“, broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19),
- Zakon o središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18),
- Zakon o obrani („Narodne novine“, broj 73/13, 75/15, 27/16, 110/17, 30/18, 70/19, 155/23 i 136/25),
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23 i 69/26),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22 i 136/25),
- Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje („Narodne novine“, broj 78/15, 118/18, 110/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19 i 48/26),
- Zakon o poticanju ulaganja („Narodne novine“, broj 63/22 i 136/24),
- Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, broj 121/17, 98/19, 84/21, 156/23),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15),
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“, broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02),
- Zakon o proračunu („Narodne novine“, broj 144/21),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 155/25),
- Zakon o rudarstvu („Narodne novine“, broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19, 83/23),
- Zakon o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika („Narodne novine“, broj 52/18, 52/19, 30/21),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru („Narodne novine“, broj 78/15, 102/19 i 105/25),
- Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 123/17, 151/22),
- Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 29/18, 114/18),
- Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita („Narodne novine“, broj 31/11),
- Zakon o šumama („Narodne novine“, broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20, 101/23, 36/24),

- Zakon o trgovačkim društvima („Narodne novine“, broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23 i 136/24),
- Zakon o tržištu kapitala („Narodne novine“, broj 65/18, 17/20, 83/21, 151/22, 85/24, 126/25 i 45/26),
- Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („Narodne novine“, broj 50/20),
- Zakon o pravnim osobama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 102/25),
- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23),
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“, broj 80/11, 144/21),
- Zakon o ustanovama („Narodne novine“, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19, 151/22),
- Zakon o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave („Narodne novine“, broj 85/20, 21/23 i 57/24),
- Zakon o Vladi Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 150/11, 119/14, 93/16, 116/18, 80/22 i 78/24),
- 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, 94/17),
- Zakon o vodama („Narodne novine“, broj 66/19, 84/21, 47/23),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24),
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“, 145/24 i 151/25),
- Zakon o zaštiti okoliša („Narodne novine“, broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18, 118/18),
- Zakon o zaštiti na radu („Narodne novine“, broj 71/14, 118/14, 154/14, 94/18, 96/18),
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24)

Podzakonski propisi i drugi akti

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju („Narodne novine“, broj 88/17, 90/20, 1/21, 45/21 i 40/25),
- Pravilnik o evidencijama u arhivima („Narodne novine“, broj 19/23),
- Pravilnik o geodetskom projektu („Narodne novine“, broj 12/14, 56/14),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima („Narodne novine“, broj 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22 i 155/23),
- Pravilnik o katastarskoj izmjeri („Narodne novine“, broj 59/20),
- Pravilnik o katastru zemljišta („Narodne novine“, broj 84/07, 148/09),
- Pravilnik o korištenju javnog arhivskog gradiva („Narodne novine“, broj 121/19),

- Pravilnik o kontroli energetskeg certifikata zgrade i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi („Narodne novine“, broj 73/15, 54/20 i 50/25),
- Pravilnik o kontroli projekata („Narodne novine“, broj 32/14, 72/20, 90/23),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15),
- Pravilnik o načinu provedbe stručnog nadzora građenja, obrascu, uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika te o sadržaju završnog izvješća nadzornog inženjera („Narodne novine“, broj 131/21, 68/22),
- Pravilnik o obveznom sadržaju idejnog projekta („Narodne novine“, broj 92/24),
- Pravilnik o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina („Narodne novine“, broj 118/19, 65/20),
- Pravilnik o osobama ovlaštenim za energetske certifikiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi („Narodne novine“, broj 73/15, 133/15, 60/20, 78/21 i 58/25),
- Pravilnik o geodetskim elaboratima („Narodne novine“, broj 7/26),
- Pravilnik o potrebnim znanjima iz područja upravljanja projektima („Narodne novine“, broj 85/15),
- Pravilnik o upravljanju dokumentarnim gradivom izvan arhiva („Narodne novine“, broj 105/20),
- Pravilnik o registru koncesija („Narodne novine“, broj 01/18),
- Pravilnik o registru prostornih jedinica („Narodne novine“, broj 37/20 i 137/25),
- Pravilnik o tehničkom pregledu građevine („Narodne novine“, broj 46/18, 98/19),
- Pravilnik o upisu u razred revidenata („Narodne novine“, broj 50/20),
- Pravilnik o uvjetima smještaja, opreme, zaštite i obrade arhivskog gradiva te broju i strukturi stručnog osoblja arhiva („Narodne novine“, broj 121/19),
- Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste („Narodne novine“, broj 53/02, 20/17),
- Pravilnik o nadzoru nad provedbom Zakona o javnoj nabavi („Narodne novine“, broj 65/17),
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“, broj 35/25),
- Uredba o standardnim obrascima za koncesije i njihovoj objavi („Narodne novine“, broj 100/17),
- Uredba o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 137/12, 78/15),

- Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba („Narodne novine“, broj 127/13),
- Uredba o načinima raspolaganja dionicama i udjelima („Narodne novine“ broj 95/18),
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 64/25),
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu osnivanja prava građenja i prava služnosti („Narodne novine“, broj 83/25),
- Uredba o poticanju ulaganja („Narodne novine“, broj 156/22, 148/25),
- Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 28/19),
- Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba („Narodne novine“, broj 127/13),
- Uredba o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, broj 03/20),
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine („Narodne novine“, broj 40/97, 117/05),
- Naputak o izradi nacrtu akata u postupku izdavanja akata na temelju Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji te provedbi tih postupaka elektroničkim putem („Narodne novine“, broj 56/14).

2.2 Obuhvat oblika gradske imovine

U nizu zakona može se sagledati veći broj oblika imovine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Oni ukazuju na bogatstvo i raznolikost te veliki potencijal ove imovine. Očekivane koristi od upotrebe imovine moraju postati važnim motivom aktivnosti i biti pažljivo naznačeni u svim razvojnim strategijama i operativnim planovima.

2.3 Načela upravljanja nekretninama i pokretninama Grada Belog Manastira sukladno važećem zakonskom okviru

Grad Beli Manastir nekretninama i pokretninama u svom vlasništvu treba upravljati učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladno načelima odgovornosti, javnosti, učinkovitosti i predvidljivosti.

Načelo javnosti – upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja u propisima i drugim aktima te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira u Strategiji upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira i godišnjem planu upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira i javnom objavom odluka o upravljanju.

Načelo predvidljivosti – upravljanje i raspolaganje nekretninama i pokretninama mora biti predvidljivo za suvlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na nekretninama i pokretninama. Predvidljivost upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

Načelo učinkovitosti – nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira se upravlja učinkovito radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Grada Belog Manastira.

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

Republika Hrvatska upućuje na potrebu radikalno drugačije upotrebe nekretnina i pokretnina u državnom vlasništvu što se na odgovarajući način primjenjuje i na nekretnine i pokretnine u vlasništvu Grada Belog Manastira. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je svih strukturnih reformi koje moraju osigurati bolji život svojim građanima.

Načelo učinkovitosti („dobroga gospodara“) predstavlja učinkovito upravljanje svim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira iz čega proizlazi potreba za aktiviranjem nekretnina u vlasništvu Grada Belog Manastira te njihovim postavljanjem u funkciju gospodarskog razvoja.

Osnovna pretpostavka za promjene u učinkovitijem korištenju nekretnina i pokretnina u vlasništvu Grada Belog Manastira jest jačanje svijesti da svi pojavni oblici imovine moraju biti u funkciji stvaranja novih i dodanih vrijednosti, a ne trošak i teret koji opterećuje i koči razvoj.

Grad Beli Manastir treba postupati kao dobar gospodar, a da bi se to ostvarilo, potrebno je osigurati stručne, tehničke, kadrovske i organizacijske uvjete. Grad Beli Manastir teži organizirati se na potpuno novi način u upravljanju svim oblicima imovine te, kao uspješan gospodar, poduzima radnje i poslove u skladu s jasnim ciljevima općeg gospodarskog i socijalnog napretka.

Strategija nalaže u svojim smjernicama imatelju imovine posjedovanje vjerodostojnog uvida u opseg i strukturu imovine, što zahtjeva konkretne, točne i redovito ažurirane podatke o svim pojavnim oblicima imovine kojom raspolaže.

3 Analiza postojećeg stanja upravljanja i raspolaganja svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira

Postojeći model upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira opisan je u uvodnom dijelu Strategije, a uočena je težnja da se upravljanje nekretninama i pokretninama obavlja transparentno i odgovorno, profesionalno i učinkovito, u skladu za zakonskom regulativom.

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira imaju Gradsko vijeće i gradonačelnik, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Gradsko vijeće, odnosno gradonačelnik stječu, otuđuju, raspolazu i upravljaju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira pažnjom dobrog gospodara u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana. Postojeći model upravljanja nekretninama i pokretninama normiran je putem zakonskih i podzakonskih akata, a normizacija je sprovedena i internim aktima, tj. donošenjem odluka iz područja upravljanja nekretninama i pokretninama.

Grad Beli Manastir ima ustrojen Registar nekretnina kao službenu evidenciju nekretnina i pokretnina u vlasništvu Grada Belog Manastira u kojem na jednom mjestu ima uvid u nekretnine i pokretnine s kojima upravlja i raspolaze kako bi se osigurala funkcionalnost, transparentnost i iskoristivost imovinskih resursa.

Akti kojima je uređeno upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira:

- Statut Grada Belog Manastira („Službeni glasnik Grada Belog Manastira“ broj: 1/20, 3/21 i 2/25),
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Službeni glasnik Grada Belog Manastira“ broj 8/18, 11/19, 12/23, 2/25 i 4/25 – pročišćeni tekst),
- Pravilnik o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama („Službeni glasnik Grada Belog Manastira“ broj 3/18 i 6/18),
- Odluka o davanju gradskih stanova u najam („Službeni glasnik Grada Belog Manastira“ broj 6/19 i 5/21),
- Odluka o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup javne površine i neizgrađenog građevinskog zemljišta („Službeni glasnik Grada Belog Manastira“ broj 4/99, 3/00 i 9/05),
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Grada Belog Manastira („Službeni glasnik Grada Belog Manastira“ broj 3/25),
- Prostorni plan uređenja Grada Belog Manastira („Službeni glasnik Grada Belog Manastira“ broj 5/06, 7/07, 5/12, 3/21, 3/24, 5/26)

- Drugi interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada Belog Manastira vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom koji se objavljuju u službenom glasniku i mrežnim stranicama.

3.1 Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina

Službena vozila u vlasništvu Grada Belog Manastira koriste se za obavljanje službenih poslova i putovanja unutar i izvan područja Grada Belog Manastira. Grad Beli Manastir ima u svom vlasništvu četiri službena vozila, radni stroj, čamac s prikolicom i vatrogasno vozilo-cisternu.

Službenim vozilima raspolaže Gradska uprava Grada Belog Manastira, radnim strojem raspolaže trgovačko društvo Baranjska čistoća d.o.o., čamcem s prikolicom raspolaže Javna profesionalna vatrogasna postrojba Grada Belog Manastira, a vatrogasnim vozilom-cisternom raspolažu DVD Beli Manastir i DVD Branjin Vrh.

3.2 Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela

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

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

Tablica 1. Popis trgovačkih društava i javnih ustanova u (su)vlasništvu Grada Belog Manastira

Opći podaci o poduzeću/ trgovačkom društvu/ ustanove				
1.	Stanouprava d.o.o.	Ulica kralja Tomislava 53, Beli Manastir	89589416149	100%
2.	Baranjska čistoća d.o.o.	Ulica Republike 11, Beli Manastir	48154012452	75,07%
3.	Baranjski vodovod d.o.o.	A. Stepinca 7, Beli Manastir	15843910109	50%
4.	Radio Baranja d.o.o.	Trg Slobode 32/III, Beli Manastir	49062762331	30%
5.	Dječji vrtić Cvrčak Beli Manastir	Vladimira Nazora 34a, Beli Manastir	48247794389	100%
6.	Javna profesionalna vatrogasna postrojba Grada Belog Manastira	Vladana Desnice 2, Beli Manastir	62231201707	100%
7.	Gradska knjižnica Beli Manastir	Kralja Tomislava 2, Beli Manastir	10422409778	100%

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU GRADA BELOG MANASTIRA ZA RAZDOBLJE OD 2027. DO 2036. GODINE

8.	Centar za kulturu Grada Belog Manastira	Kralja Tomislava 2, Beli Manastir	30861820867	100%
9.	Umjetnička škola Beli Manastir	Kralja Tomislava 2, Beli Manastir	10888657535	100%
10.	Baranjska razvojna agencija Grada Belog Manastira	Žrtava Domovinskog rata 25, Beli Manastir	02079034243	100%

Postupanje Grada Belog Manastira kao (su)vlasnika detaljnije definiraju:

- Zakon o trgovačkim društvima („Narodne novine“, broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23 i 136/24),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru („Narodne novine“, broj 78/15, 102/19 i 105/25),
- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23),
- Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira,
- Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira.

Dugoročna očekivanja od trgovačkih društava u (su)vlasništvu Grada Belog Manastira odredit će se planom upravljanja uvažavajući:

- Strategiju poslovanja i razvoja trgovačkih društava,
- Kapitalne strukture trgovačkih društava,
- Pristup izvoru financiranja,
- Izvedena i planirana ulaganja.

3.3 Analiza upravljanja nekretninama

3.3.1 Analiza upravljanja zgradama i posebnim dijelovima zgrada u vlasništvu Grada Belog Manastira (poslovni prostori, stanovi, zgrade, sportski objekti)

Grad Beli Manastir u vlasništvu, kao dio portfelja nekretnina, ima poslovne prostore i stanove te ostale zgrade i objekte. Strategijom i Planom upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira svakako treba predvidjeti i povećanje postotka iskorištenosti poslovnih prostora i stanova, odnosno ostalih zgrada i sportskih objekata. Ovim aktivnostima je ključno postići maksimalnu racionalnost i kontrolu troškova s jedne strane, a s druge strane pomnim planiranjem tekućega održavanja i investicija od strane korisnika postići dugoročno zadržavanje vrijednosti nekretnina.

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU GRADA BELOG MANASTIRA ZA RAZDOBLJE OD 2027. DO 2036. GODINE

Grad Beli Manastir trenutno upravlja i raspolaže s poslovnim prostorima i stanovima, odnosno ostalim zgradama i sportskim objektima u svom vlasništvu.

Poslovni prostori su dani u zakup i na korištenje. Za poslovne prostore kojima nije raspolagano poduzet će se mjere za njihovu namjensku uporabu.

Tablica 2. Podaci o poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Belog Manastira u zakupu temeljem Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Službeni glasnik Grada Belog Manastira“ broj 8/18, 11/19, 12/23, 2/25 i 4/25 – pročišćeni tekst)

	Naziv	Adresa	Površina (m ²)
1.	Poslovni prostor	Vladimira Nazora 1 a	30,21
2.	Šećeransko jezero / Nadzorno informacijski centar	-	35,90
3.	Poslovni prostor	Ulica kralja Tomislava 41c	14,20
4.	Poslovni prostor	Sv. Križa 57, Branjin Vrh	94,87
5.	Poslovni prostor	Dr. F. Tuđmana 1	65,90
6.	Restoran Bazeni	Karanačka 39	128,07
7.	Ugostiteljski objekt 1 – Gradski bazeni	Karanačka bb	5,04
8.	Ugostiteljski objekt 2 – Gradski bazeni	Karanačka bb	5,04
9.	PEER centar	Žrtava Domovinskog rata 25 / 1 kat / PP br. 19	55,59
10.	PEER centar	Žrtava Domovinskog rata 25 / 1 kat / PP br. 20	52,85
11.	PEER centar	Žrtava Domovinskog rata 25 / 1 kat / PP br. 21	52,85
12.	PEER centar	Žrtava Domovinskog rata 25 / prizemlje / PP br. 15	92,96
13.	PEER centar	Žrtava Domovinskog rata 25 / prizemlje / PP br. 26	62,78
14.	PEER centar	Žrtava Domovinskog rata 25 / prizemlje / PP br. 27	35,54
15.	PEER centar	Žrtava Domovinskog rata 25 / prizemlje / PP br. 28	38,20
16.	PEER centar	Žrtava Domovinskog rata 25 / prizemlje / PP br. 29	40,72
17.	PEER centar	Žrtava Domovinskog rata 25 / prizemlje / PP br. 30	60,50

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU GRADA BELOG MANASTIRA ZA RAZDOBLJE OD 2027. DO 2036. GODINE

18.	Kuća baranjskog kulena / PP 1	Svetog Križa 61	50,68
19.	Kuća baranjskog kulena / PP 2	Svetog Križa 61	49,03
20.	Kuća baranjskog kulena / PP 3	Svetog Križa 61	48,97
21.	Kuća baranjskog kulena / PP 4	Svetog Križa 61	49,03
22.	Kuća baranjskog kulena / PP 5	Svetog Križa 61	50,68
23.	Skladišni kapaciteti / Skladište 1	Belišćanska ulica 13	402,50
24.	Skladišni kapaciteti / Skladište 2	Belišćanska ulica 13	427,02
25.	Skladišni kapaciteti / Skladište 5	Belišćanska ulica 13	113,70
26.	Skladišni kapaciteti / Skladište 6	Belišćanska ulica 13	108,42
27.	Skladišni kapaciteti / Skladište 7	Belišćanska ulica 13	114,82
28.	Skladišni kapaciteti / Skladište 8	Belišćanska ulica 13	107,38
29.	Skladišni kapaciteti / Ured 1	Belišćanska ulica 13	13,46
30.	Skladišni kapaciteti / Ured 2	Belišćanska ulica 13	12,33
31.	Skladišni kapaciteti / Ured 3	Belišćanska ulica 13	12,33
32.	Skladišni kapaciteti / Ured 4	Belišćanska ulica 13	12,33

Tablica 3. Podaci o ostalim poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Belog Manastira (javna namjena, udruge)

	Naziv	Adresa	Površina (m ²)
1.	broj 1 prizemlje lijevo / Banska kosa	Kralja Zvonimira 2	55,00
2.	broj 2 potkrovlje desno (studio) / Banska kosa	Kralja Zvonimira 2	22,28
3.	broj 3 potkrovlje lijevo / Banska kosa	Kralja Zvonimira 2	35,72
4.	I kat broj 1 / Zajedničko vijeće općina Beli Manastir	Trg Slobode 32	18,05
5.	III kat broj 7 / Radio Baranja +	Trg Slobode 32	16,91
6.	II kat broj 8 / Radio Baranja	Trg Slobode 32	20,75
7.	III kat broj 9 / Radio Baranja	Trg Slobode 32	8,49
8.	III kat broj 10 / Radio Baranja	Trg Slobode 32	8,40
9.	III kat broj 11 / Radio Baranja	Trg Slobode 32	10,64
10.	III kat broj 12 / Radio Baranja	Trg Slobode 32	10,64
11.	III kat broj 13 / Radio Baranja	Trg Slobode 32	20,13
12.	III kat broj 14 / Radio Baranja	Trg Slobode 32	17,49
13.	III kat hodnik broj 17 / Radio Baranja	Trg Slobode 32	8,50
14.	OBŽ	Imre Nagya 2c	38,32
15.	Srpski kulturni centar / PP 11 / PR / Vijeće srpske nacionalne manjine u Gradu Belom Manastiru	Imre Nagya 8	35,84

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU GRADA BELOG MANASTIRA ZA RAZDOBLJE OD 2027. DO 2036. GODINE

16.	Srpski kulturni centar / PP 7 / PR / Velika dvorana za zajedničko korištenje	Imre Nagya 8	95,60
17.	Srpski kulturni centar / PP 8 / PR / Mala dvorana za zajedničko korištenje	Imre Nagya 8	55,75
18.	Srpski kulturni centar / PP 5 / 1. kat / zajednička namjena	Imre Nagya 8	13,23
19.	Srpski kulturni centar / PP 10 / 1. kat / zajednička namjena	Imre Nagya 8	16,43
20.	Srpski kulturni centar / PP 12 / 1. kat / Knjižnica za zajedničku namjenu	Imre Nagya 8	48,69
21.	Srpski kulturni centar / PP 13 / 1. kat / zajednička namjena	Imre Nagya 8	
22.	Srpski kulturni centar / Prostor za udruge / SKUD	Imre Nagya 8	16,79
23.	Srpski kulturni centar / Prostor za udruge / Udruga roditelja i djece Pčelice	Imre Nagya 8	24,28
24.	Srpski kulturni centar / Prostor za udruge / Srpsko udruženje žena Dukat	Imre Nagya 8	20,77
25.	Srpski kulturni centar / Prostor za udruge / Čuvari tradicije baranjskih Srba	Imre Nagya 8	16,54
26.	Društveni dom Branjin Vrh / Prostor za udruge / Udruga roditelja djece s odstupanjem od očekivanog psihomotornog razvoja OSMJEH	Svetog Križa 57	105,79
27.	Društveni dom Branjin Vrh / prizemlje / Dvorana za vježbanje	Svetog Križa 57	107,45
28.	Društveni dom Branjin Vrh / prizemlje / Dječji vrtić Cvrčak	Svetog Križa 57	152,23
29.	Društveni dom Branjin Vrh / 1. kat / Dvorana za sastanke	Svetog Križa 57	66,98
30.	Društveni dom Branjin Vrh / 1. kat / Višenamjenska dvorana	Svetog Križa 57	128,51
31.	Društveni dom Branjin Vrh / Prostor za udruge / Konjogojska udruga	Svetog Križa 57	7,56
32.	Društveni dom Branjin Vrh / Prostor za udruge / Udruga malih životinja	Svetog Križa 57	7,26
33.	Društveni dom Branjin Vrh / Prostor za udruge / LD Sokol	Svetog Križa 57	7,26
34.	broj 1, 3, 3a, 4 i 11 / Prostor za udruge	Školska 3a	55,06

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU GRADA BELOG MANASTIRA ZA RAZDOBLJE OD 2027. DO 2036. GODINE

35.	I kat pomoćne prostorije 1 i 2 / Prostor za udruge	Školska 3a	100,00
36.	I kat bife / Prostor za udruge	Školska 3a	68,36
37.	Dom udruga / prizemlje broj 2 / Gradska knjižnica Beli Manastir	Trg Slobode 17	20,85
38.	Dom udruga / prvi kat broj 2 / Prostor za udruge / Ogranak Matice Hrvatske u Belom Manastiru	Trg Slobode 17	22,56
39.	Dom udruga / prvi kat broj 3 / Gradska knjižnica Beli Manastir	Trg Slobode 17	46,32
40.	Dom udruga / prizemlje broj 3 / Prostor za udruge / ZTK	Trg Slobode 17	14,40
41.	Dom udruga / prvi kat broj 4 / Gradska knjižnica Beli Manastir	Trg Slobode 17	14,40
42.	Dom udruga / prvi kat broj 5 / Gradska knjižnica Beli Manastir	Trg Slobode 17	14,40
43.	Dom udruga / prizemlje broj 4 / Prostor za udruge / ZTK	Trg Slobode 17	14,88
44.	Dom udruga / prvi kat broj 6 / Gradska knjižnica Beli Manastir	Trg Slobode 17	14,40
45.	Dom udruga / prvi kat broj 7 / Prostor za udruge / UDHOS	Trg Slobode 17	5,70
46.	Dom udruga / prizemlje broj 5 / Prostor za udruge / Društvo „Naša djeca“	Trg Slobode 17	14,40
47.	Dom udruga / prvi kat broj 8 / Gradska knjižnica Beli Manastir	Trg Slobode 17	48,00
48.	Dom udruga / prizemlje broj 6 / Prostor za udruge / Društvo „Naša djeca“	Trg Slobode 17	14,40
49.	Dom udruga / prizemlje broj 7 / Prostor za udruge / ZTK	Trg Slobode 17	48,00
50.	Dom udruga / prizemlje broj 9 / Prostor za udruge / ZTK	Trg Slobode 17	2,14
51.	Dom udruga / prizemlje broj 14 / Prostor za udruge / ZTK	Trg Slobode 17	5,70
52.	broj 1 / Baranjska čistoća d.o.o.	Ulica Republike 11	
53.	broj 2 / Baranjska čistoća d.o.o.	Ulica Republike 11	
54.	broj 1 / Prostor za udruge	Petefi Šandora 26	
55.	podrum broj 4 / Prostor za udruge	Trg Slobode 32	25,00
56.	broj 1 / Baranjska čistoća d.o.o.	Petefi Šandora 28	

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU GRADA BELOG MANASTIRA ZA RAZDOBLJE OD 2027. DO 2036. GODINE

57.	broj 1 / Baranjski vodovod d.o.o.	Ulica Republike 30	
58.	Turistička zajednica Baranje	Kralja Tomislava 70	
59.	Centar za kulturu	Kralja Tomislava 70	
60.	Umjetnička škola Beli Manastir	Kralja Tomislava 2	
61.	Etaža E-1 Gradska uprava	Kralja Tomislava 53	824,87
62.	Etaža E – 14 - Stanouprava	Kralja Tomislava 53	96,05
63.	Etaža E – 15 – Ministarstvo poljoprivrede	Kralja Tomislava 53	81,19
64.	Javna profesionalna postrojba Grada Belog Manastira	Vladana Desnice 84	
65.	Skladišni kapaciteti (skladište br. 3 i skladište br. 4 s popratnim prostorijama)	Belišćanska 13	417,51
66.	PEER centar / Prostor za udruge / Mirovna grupa „Oaza“	Žrtava Domovinskog rata 25	46,99
67.	PEER centar / Hostel – Stambena zajednica - Praonica / P.G.D.I.	Žrtava Domovinskog rata 25	644,30
68.	PEER centar / Bowling / P.G.D.I.	Žrtava Domovinskog rata 25	491,69
69.	HKUD	Kralja Tomislava 11	519,00
70.	Matica umirovljenika Grada Beli Manastir		
71.	Prostor za udruge / Prijatelji sv. Martina	Osječka ulica 49A	75,90
72.	Knjižnica alata / Prostor za udruge	Petefi Šandora 20	112,50

Tablica 4. Stanovi sa zaštićenom najamninom

	Naziv	Adresa	Površina (m ²)
1.	Stan broj 4	Kralja Tomislava 9 A	60,10
2.	Stan broj 20	Alojzija Stepinca 4	63,80
3.	Stan broj 13	Alojzija Stepinca 4	41,50
4.	Stan broj 2	Alojzija Stepinca 6	47,00
5.	Stan broj 11	Alojzija Stepinca 7	41,60
6.	Stan broj 7	Alojzija Stepinca 9	58,60
7.	Stan broj 13	Alojzija Stepinca 11	37,30
8.	Stan broj 10	Dr. Franje Tuđmana 5	66,60
9.	Stan broj 2	Kralja Tomislava 35	51,70
10.	Stan broj 1	Kralja Zvonimira 31	58,50
11.	Stan broj 1	Ulica Republike 3	54,20
12.	Stan broj 3	Ulica Republike 3	70,30
13.	Stan broj 6	Ulica Republike 5	47,60
14.	Stan broj 1	Ulica Republike 5	41,20

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU GRADA BELOG MANASTIRA ZA RAZDOBLJE OD 2027. DO 2036. GODINE

15.	Stan broj 2	Ulica Republike 5	41,60
16.	Stan broj 8	Ulica Republike 5	44,60
17.	Stan broj 7	Ulica Republike 5	44,60
18.	Stan	K. P. Krešimira IV 8	55,00
19.	Stan broj 1	Osječka Ulica 84	70,90
20.	Stan broj 5	Osječka Ulica 88	37,70
21.	Stan broj 2	Savska Ulica 5	49,90
22.	Stan broj 1	Matije Gupca 49	134,00
23.	Stan	Vladimira Nazora 7	68,80
24.	Stan broj 2	Sunčana Ulica 12	64,00
25.	Stan broj 1	Sunčana Ulica 12	48,90
26.	Stan	Svetog Martina 22	54,48

Tablica 5. Stanovi sa slobodno ugovorenom najamninom

	Naziv	Adresa	Površina (m ²)
1.	Stan broj 3	Kralja Tomislava 9 A	61,90
2.	Stan broj 17	Alojzija Stepinca 1	40,30
3.	Stan broj 18	Alojzija Stepinca 4	36,10
4.	Stan broj 11	Alojzija Stepinca 4	31,90
5.	Stan broj 1	Alojzija Stepinca 6	28,60
6.	Stan broj 9	Alojzija Stepinca 8	39,90
7.	Stan broj 10	Alojzija Stepinca 9	26,50
8.	Stan broj 1	Alojzija Stepinca 9	27,90
9.	Stan broj 15	Alojzija Stepinca 10	56,90
10.	Stan broj 6	Alojzija Stepinca 10	56,90
11.	Stan broj 12	Kralja Zvonimira 2	65,70
12.	Stan broj 8	Kralja Zvonimira 2	65,70
13.	Stan broj 1	Kralja Zvonimira 83 A	56,50
14.	Stan broj 5	Ulica Republike 3	52,50
15.	Stan broj 4	Ulica Republike 3	42,50
16.	Stan broj 2	Ulica Republike 3	25,90
17.	Stan broj 2	Kralja Zvonimira 104	44,00
18.	Stan broj 5	Ulica Republike 5	41,40
19.	Stan broj 1	K. P. Krešimira IV 1	46,92
20.	Stan broj 2	Osječka ulica 76	120,90
21.	Stan broj 3	Osječka ulica 76	61,20
22.	Stan broj 1	Osječka ulica 76	49,40
23.	Stan broj 4	Osječka ulica 84	56,89

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU GRADA BELOG MANASTIRA ZA RAZDOBLJE OD 2027. DO 2036. GODINE

24.	Stan broj 1	Osječka ulica 140	34,30
25.	Stan broj 02	Osječka ulica 136	30,50
26.	Stan broj 17	Osječka ulica 136	47,65
27.	Stan broj 25	Osječka ulica 136	29,45
28.	Stan broj 24	Osječka ulica 136	38,35
29.	Stan broj 16	Osječka ulica 136	29,45
30.	Stan broj 5	Osječka ulica 138	34,10
31.	Stan broj 12	Osječka ulica 136	30,50
32.	Stan broj 14	Osječka ulica 136	38,35
33.	Stan broj 4	Osječka ulica 138	51,70
34.	Stan broj 3	Osječka ulica 84	50,20
35.	Stan broj 1	Savska ulica 5	41,90
36.	Stan	Hrvatskih branitelja 19	65,00
37.	Stan	Školska 32	78,60
38.	Stan broj 1	Šećeranska ulica 23	45,88
39.	Stan broj 1	Petra Preradovića 84	69,63
40.	Stan broj 1	Petra Preradovića 76	65,61
41.	Stan broj 1	Petra Preradovića 61	119,65
42.	Stan broj 1	Šećeranska ulica 30	47,29
43.	Stan broj 1	Šećeranska ulica 28	70,20
44.	Stan broj 9	Trg Slobode 29 B	63,30
45.	Stan	Petra Preradovića 11 A	15,40
46.	Stan broj 3	Osječka ulica 140	35,06
47.	Stan broj 4	Osječka ulica 140	47,90
48.	Stan	Šećeranska ulica 40	56,75
49.	Stan	Šećeranska ulica 44	56,81
50.	Stan broj 15	Osječka ulica 136	29,45
51.	Stan broj 05	Osječka ulica 136	29,45
52.	Stan broj 03	Osječka ulica 136	38,35
53.	Stan broj 06	Osječka ulica 136	29,45
54.	Stan broj 13	Osječka ulica 136	38,35
55.	Stan broj 04	Osječka ulica 136	38,35
56.	Stan broj 11	Osječka ulica 136	30,50
57.	Stan broj 21	Osječka ulica 136	30,50
58.	Stan broj 22	Osječka ulica 136	30,50
59.	Stan broj 23	Osječka ulica 136	38,35
60.	Stan broj 26	Osječka ulica 136	29,45
61.	Stan broj 27	Osječka ulica 136	47,65

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU GRADA BELOG MANASTIRA ZA RAZDOBLJE OD 2027. DO 2036. GODINE

62.	Stan broj 1	Petra Preradovića 7	25,60
63.	Stan	Petra Preradovića 63	55,19

Tablica 6. Stanovi s ostalim osnovama korištenja

	Naziv	Adresa	Površina (m ²)
1.	Stan broj 3	Trg Slobode 29 C	12,60
2.	Stan broj 3	Trg Slobode 29 E	34,10

Tablica 7. Prazni i ruševni stanovi

	Naziv	Adresa	Površina (m ²)
1.	Stan broj 18 / PRAZNO	Alojzija Stepinca 11	37,30
2.	Stan broj 1 / RUŠEVNO	Kralja Tomislava 31	96,90
3.	Stan broj 2 / RUŠEVNO	Kralja Tomislava 31	50,20
4.	Stan broj 3 / RUŠEVNO	Kralja Tomislava 31	55,00
5.	Stan broj / RUŠEVNO	Kralja Tomislava 60	47,00
6.	Stan broj / RUŠEVNO	Kralja Tomislava 60	84,60
7.	Stan broj 2 / PRAZNO	Osječka ulica 140	27,85
8.	Stan broj 01 / PRAZNO	Osječka ulica 136	30,50
9.	Stan broj 5 / PRAZNO	Osječka ulica 84	16,20
10.	Stan broj 7 / PRAZNO	Osječka ulica 88	18,45
11.	Stan / PRAZNO	Petra Preradovića 63A	43,61
12.	Stan broj 1 / PRAZNO	Šećeranska ulica 27	56,55
13.	Stan broj 3 / PRAZNO	Ulica Republike 5	40,20
14.	Stan broj 4 / PRAZNO	Ulica Republike 5	46,90
15.	Stan broj 3 / PRAZNO	Svetog Križa 1	49,88
16.	Stan broj 4 / PRAZNO	Svetog Križa 1	72,09
17.	Stan broj 1 / RUŠEVNO	Svetog Križa 35	63,00
18.	Stan broj 6 / RUŠEVNO	Svetog Križa 35	22,50
19.	Stan broj 5 / PRAZNO	Trg Slobode 29 C	65,21

Tablica 8. Zgrade u (su)vlasništvu Grada Belog Manastira

	Naziv	Adresa	Naziv K.O.	K.č.br.	(su) vlasništvo
1.	Ljekarna E-1 /	Imre Nagya 4	Beli Manastir	888	14/25
2.	Kralja Zvonimira 102	Kralja Zvonimira 102	Beli Manastir	1294	1/1
3.	Ljudevita Posavskog 14	Ljudevita Posavskoga 14	Branjin Vrh	569/2	1/1

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU GRADA BELOG MANASTIRA ZA RAZDOBLJE OD 2027. DO 2036. GODINE

4.	Osječka 79	Osječka ulica 79	Beli Manastir	209	1/1
5.	Vila "Baranja" u Dramlju	Gajevo Šetalište 49	Sv. Jelena	592/42	5/17
6.	Zagrebačka	Zagrebačka ulica 14 a	Beli Manastir	762	1/1
7.	Josipa Kozarca 2B	Josipa Kozarca 2b	Beli Manastir	1685	1/1
8.	Sv. Križa 33	Sv. Križa 33	Branjin Vrh	470/2	3/4
9.	J. Pannoniusa 17	J. Pannoniusa 17	Branjin Vrh	644	4/12
10.	S. S. Kranjčevića 6	S.S. Kranjčevića 6	Branjin Vrh	591/1	1/1
11.	Društveni dom Šumarina	I.G. Kovačića 59	Šumarina	223	1/1
12.	Skladište	J. Klovića BB	Beli Manastir	462/3	1/1
13.	Etnološki centar baranjske baštine	Kralja Tomislava 70	Beli Manastir	1246	1/1
14.	Romski kulturni centar	Petra Preradovića 67	Beli Manastir	3/3	1/1

Tablica 9. Sportski objekti u (su) vlasništvu Grada Belog Manastira

RBR	Naziv	Adresa	Naziv K.O.	K.č. br.	(su) vlasništvo
1.	Nastavno športska dvorana	Školska 3A	Beli Manastir	1175/2	
2.	Gradski sportski park Beli Manastir	Kralja Petra Krešimira IV 10	Beli Manastir	1118/1	1/1
3.	Nogometno igralište u Šećerani	Žrtava Domovinskog rata 22	Beli Manastir	2185	1/1
4.	Nogometno igralište u Branjinom Vrh	Ante Kovačića 1	Branjin Vrh	1041	1/1
5.	Gradski bazeni u Belom Manastiru	Karanačka BB	Beli Manastir	2790/1	1/1

3.3.2 Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Grada Belog Manastira

Portfelj nekretnina Grada Belog Manastira, pored građevina, odnosno zgrada i posebnih dijelova zgrada, čini i građevinsko i poljoprivredno zemljište, koje predstavlja potencijal za privlačenje investicija i ostvarivanje ekonomskog rasta. Aktivnosti u upravljanju i raspolaganju zemljištem u vlasništvu Grada Belog Manastira podrazumijevaju i provođenje postupaka stavljanja tog zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti,

rješavanjem imovinskopravnih odnosa, davanjem u zakup zemljišta te kupnjom građevinskog i poljoprivrednog zemljišta za korist Grada Belog Manastira, kao i druge poslove u vezi sa građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Grada Belog Manastira, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti drugog tijela.

3.3.2.1 Građevinsko zemljište

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 155/25), zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene.

Tablica 10. Zemljište u građevinskom području

	Naziv jedinice imovine	Površina (m2)
1	K.č. br. 8/1 / k.o. Beli Manastir / Palača oranica	679.00
2	K.č. br. 9/1 / k.o. Beli Manastir / Palača oranica	1,104.00
3	K.č. br. 11/1 / k.o. Beli Manastir / Oranica Palača	883.00
4	K.č. br. 12/5 / k.o. Beli Manastir / Oranica Palača	252.00
5	K.č. br. 16/1 / k.o. Beli Manastir / Oranica Palača	2,807.00
6	K.č. br. 17 / k.o. Beli Manastir / Oranica Palača	927.00
7	K.č. br. 6/1 / k.o. Beli Manastir / Oranica Palača	1,889.00
8	K.č. br. 7/1 / k.o. Beli Manastir / Oranica Palača	1,154.00
9	K.č. br. 74 / k.o. Beli Manastir / Petra Berislavića oranica	4,488.00
10	K.č. br. 2791/5 / k.o. Beli Manastir / Ulica Jablanova oranica	8,095.00
11	K.č. br. 2791/6 / k.o. Beli Manastir / Ulica Jablanova oranica	44,907.00
12	K.č. br. 2/1 / k.o. Beli Manastir / Oranica Palača	689.00
13	K.č. br. 3/2 / k.o. Beli Manastir / Petra Dobrovića oranica	756.00
14	K.č. br. 3/3 / k.o. Beli Manastir / Petra Preradovića oranica	759.00
15	K.č. br. 3/4 / k.o. Beli Manastir / Palača oranica	756.00
16	K.č. br. 3/5 / k.o. Beli Manastir / Palača oranica	756.00
17	K.č. br. 3/6 / k.o. Beli Manastir / Palača oranica	1,475.00
18	K.č. br. 2228/1 / k.o. Beli Manastir / Šećeranska oranica	749.00
19	K.č. br. 2228/3 / k.o. Beli Manastir / Šećeranska oranica	825.00
20	K.č. br. 2228/4 / k.o. Beli Manastir / Šećeranska oranica	825.00
21	K.č. br. 2227/2 / k.o. Beli Manastir / Šećeranska oranica	1,147.00
22	K.č. br. 2227/3 / k.o. Beli Manastir / Staro selo oranica	128.00
23	K.č. br. 2229/1 / k.o. Beli Manastir / Oranica Staro selo	3,370.00
24	K.č. br. 97/2 / k.o. Beli Manastir / Bostani oranica i livada	1,731.00
25	K.č. br. 101 / k.o. Beli Manastir / Oranica i livada Bostani	2,873.00
26	K.č. br. 102/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica i livada Bostani	1,936.00

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU GRADA BELOG MANASTIRA ZA RAZDOBLJE OD 2027. DO 2036. GODINE

27	K.č. br. 103 / k.o. Beli Manastir / Oranica i livada Bostani	2,228.00
28	K.č. br. 104/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica i livada Bostani	1,708.00
29	K.č. br. 105/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica Bostani	23.00
30	K.č. br. 106 / k.o. Beli Manastir / Oranica i livada Bostani	1,673.00
31	K.č. br. 107/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica i livada Bostani	1,479.00
32	K.č. br. 108/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica i livada Bostani	1,768.00
33	K.č. br. 109/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica i livada Bostani	1,601.00
34	K.č. br. 110/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica Bostani	331.00
35	K.č. br. 111/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica i livada Bostani	1,770.00
36	K.č. br. 112 / k.o. Beli Manastir / Oranica i livada Bostani	1,599.00
37	K.č. br. 113/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica i livada Bostani	1,691.00
38	K.č. br. 114/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica i livada Bostani	2,020.00
39	K.č. br. 115/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica i livada Bostani	1,439.00
40	K.č. br. 116/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica i livada Bostani	2,137.00
41	K.č. br. 117/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica i livada Bostani	1,598.00
42	K.č. br. 118/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica i livada Bostani	2,165.00
43	K.č. br. 119 / k.o. Beli Manastir / Oranica Bostani	1,768.00
44	K.č. br. 120/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica i livada Bostani	2,701.00
45	K.č. br. 132 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	1,339.00
46	K.č. br. 1745/8 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	610.00
47	K.č. br. 1733/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	528.00
48	K.č. br. 1735/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	264.00
49	K.č. br. 1745/5 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	673.00
50	K.č. br. 1745/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	713.00
51	K.č. br. 1732/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	714.00
52	K.č. br. 1734/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	677.00
53	K.č. br. 1746/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	3,177.00
54	K.č. br. 3148/1 / k.o. Beli Manastir / Oranica Adica	5,103.00
55	K.č. br. 3148/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica Adica	5,748.00
56	K.č. br. 2810/1 / k.o. Beli Manastir / Oranica Nove livade	3,962.00
57	K.č. br. 2534 / k.o. Beli Manastir / Crna šuma crpilište za vodu	2,644.00
58	K.č. br. 2535 / k.o. Beli Manastir / Crna šuma put i livada	2,632.00
59	K.č. br. 1745/4 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	6,559.00
60	K.č. br. 1756/3 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	896.00
61	K.č. br. 1756/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	795.00
62	K.č. br. 1756/1 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	787.00
63	K.č. br. 1753/5 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	763.00
64	K.č. br. 1752/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	646.00

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU GRADA BELOG MANASTIRA ZA RAZDOBLJE OD 2027. DO 2036. GODINE

65	K.č. br. 1751/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	427.00
66	K.č. br. 1751/6 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	510.00
67	K.č. br. 1745/1 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	501.00
68	K.č. br. 1751/3 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	535.00
69	K.č. br. 1745/6 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	392.00
70	K.č. br. 1732/3 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	1,782.00
71	K.č. br. 1751/5 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	825.00
72	K.č. br. 1751/4 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	855.00
73	K.č. br. 166/2 / k.o. Šumarina / Oranica Sijanica	458.00
74	K.č. br. 1/1 / k.o. Beli Manastir / Oranica Palača	1,935.00
75	K.č. br. 1/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica Palača	161.00
76	K.č. br. 65/1 / k.o. Beli Manastir / Petra Preradovića oranica	7,233.00
77	K.č. br. 65/2 / k.o. Beli Manastir / P. Preradovića oranica	388.00
78	K.č. br. 65/6 / k.o. Beli Manastir / P. Preradovića oranica	768.00
79	K.č. br. 238/3 / k.o. Beli Manastir / Livada u selu	1,920.00
80	K.č. br. 468/2 / k.o. Beli Manastir / Kralja Tomislava oranica	682.00
81	K.č. br. 469/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	6,859.00
82	K.č. br. 471/2 / k.o. Beli Manastir / Kralja Tomislava oranica	3,157.00
83	K.č. br. 499/2 / k.o. Beli Manastir / Sunčana ulica oranica	44.00
84	K.č. br. 502/2 / k.o. Beli Manastir / Sunčana ulica oranica	552.00
85	K.č. br. 503/2 / k.o. Beli Manastir / Sunčana ulica oranica	39.00
86	K.č. br. 504/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	442.00
87	K.č. br. 914 / k.o. Beli Manastir / Kralja Tomislava oranica	563.00
88	K.č. br. 930 / k.o. Beli Manastir / Kralja Tomislava oranica	415.00
89	K.č. br. 954/2 / k.o. Beli Manastir / Kralja Zvonimira ost. zem - tržnica	561.00
90	K.č. br. 1753/6 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	103.00
91	K.č. br. 1758/9 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	131.00
92	K.č. br. 1844/4 / k.o. Beli Manastir / Franjin dvor oranica	335.00
93	K.č. br. 2224/1 / k.o. Beli Manastir / Šećeranska oranica	1,349.00
94	K.č. br. 2225/4 / k.o. Beli Manastir / Šećeranska oranica	661.00
95	K.č. br. 2225/10 / k.o. Beli Manastir / Šećeranska oranica	664.00
96	K.č. br. 2227/1 / k.o. Beli Manastir / Voda Staro selo	425.00
97	K.č. br. 2227/5 / k.o. Beli Manastir / Voda Staro selo	497.00
98	K.č. br. 2228/10 / k.o. Beli Manastir / Šećeranska oranica	321.00
99	K.č. br. 2798 / k.o. Beli Manastir / Oranica Nove livade	6,924.00
100	K.č. br. 3037/1 / k.o. Beli Manastir / Đakovačka ulica oranica	12,934.00
101	K.č. br. 3037/3 / k.o. Beli Manastir / Valpovačka ulica oranica	4,499.00
102	K.č. br. 3037/5 / k.o. Beli Manastir / Beliščanska ulica oranica	2,248.00

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU GRADA BELOG MANASTIRA ZA RAZDOBLJE OD 2027. DO 2036. GODINE

103	K.č. br. 3037/8 / k.o. Beli Manastir / Valpovačka ulica oranica	2,251.00
104	K.č. br. 3040/6 / k.o. Beli Manastir / Đakovačka ulica oranica	1,499.00
105	K.č. br. 3043/2 / k.o. Beli Manastir / Bartoka Bele gospodarsko dvorište skladište	1,827.00
106	K.č. br. 53/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica Palača	79.00
107	K.č. br. 55/3 / k.o. Beli Manastir / Oranica Palača	95.00
108	K.č. br. 56/4 / k.o. Beli Manastir / Oranica Palača	97.00
109	K.č. br. 63/22 / k.o. Beli Manastir / Oranica Palača	411.00
110	K.č. br. 63/23 / k.o. Beli Manastir / Oranica Palača	193.00
111	K.č. br. 237/2 / k.o. Beli Manastir / Livada Osječka ulica	3,173.00
112	K.č. br. 237/3 / k.o. Beli Manastir / Livada u selu	2,010.00
113	K.č. br. 243 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	3,549.00
114	K.č. br. 252 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	1,488.00
115	K.č. br. 253 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	1,491.00
116	K.č. br. 294 / k.o. Beli Manastir / B. M. Planina voćnjak	2,067.00
117	K.č. br. 440 / k.o. Beli Manastir / B. M. Planina oranica	610.00
118	K.č. br. 722 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	505.00
119	K.č. br. 757 / k.o. Beli Manastir / Oranica Palača	1,364.00
120	K.č. br. 764 / k.o. Beli Manastir / Oranica Palača	735.00
121	K.č. br. 931/2 / k.o. Beli Manastir / Kralja Tomislava oranica	511.00
122	K.č. br. 1087 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	130.00
123	K.č. br. 1103/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica K. P. Krešimira IV	80.00
124	K.č. br. 1179/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	163.00
125	K.č. br. 1287 / k.o. Beli Manastir / Oranica Kralja Zvonimira	354.00
126	K.č. br. 1419/2 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	443.00
127	K.č. br. 1570 / k.o. Beli Manastir / Osječka ulica pašnjak	153.00
128	K.č. br. 1640 / k.o. Beli Manastir / Oranica Crna šuma	2,624.00
129	K.č. br. 1662 / k.o. Beli Manastir / Oranica Crna šuma	1,093.00
130	K.č. br. 1692 / k.o. Beli Manastir / Oranica Crna šuma	1,037.00
131	K.č. br. 1702 / k.o. Beli Manastir / Oranica Crna šuma	886.00
132	K.č. br. 1703 / k.o. Beli Manastir / B. M. Planina oranica	699.00
133	K.č. br. 1704 / k.o. Beli Manastir / Oranica Crna šuma	731.00
134	K.č. br. 1706 / k.o. Beli Manastir / Oranica Crna šuma	2,924.00
135	K.č. br. 1709 / k.o. Beli Manastir / Oranica Crna šuma	1,300.00
136	K.č. br. 1710 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	552.00
137	K.č. br. 1715 / k.o. Beli Manastir / B. M. Planina oranica	3,329.00
138	K.č. br. 1731 / k.o. Beli Manastir / Oranica Crna šuma	514.00
139	K.č. br. 1732/1 / k.o. Beli Manastir / Livada u selu	128.00

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU GRADA BELOG MANASTIRA ZA RAZDOBLJE OD 2027. DO 2036. GODINE

140	K.č. br. 1733/1 / k.o. Beli Manastir / Livada u selu	84.00
141	K.č. br. 1733/3 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	63.00
142	K.č. br. 1734/1 / k.o. Beli Manastir / Livada u selu	120.00
143	K.č. br. 1734/3 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	178.00
144	K.č. br. 1735/1 / k.o. Beli Manastir / Vrt u selu	125.00
145	K.č. br. 1735/3 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	299.00
146	K.č. br. 1736/3 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	36.00
147	K.č. br. 1738/1 / k.o. Beli Manastir / Oranica Crna šuma	898.00
148	K.č. br. 1738/3 / k.o. Beli Manastir / Vrt u selu	97.00
149	K.č. br. 1738/4 / k.o. Beli Manastir / Vrt u selu	359.00
150	K.č. br. 1739 / k.o. Beli Manastir / Oranica Crna šuma	271.00
151	K.č. br. 1741/2 / k.o. Beli Manastir / Ruđera Boškovića vrt	240.00
152	K.č. br. 1741/3 / k.o. Beli Manastir / Ruđera Boškovića vrt	42.00
153	K.č. br. 1819/5 / k.o. Beli Manastir / Oranica S. Stjepanova	23.00
154	K.č. br. 1928/51 / k.o. Beli Manastir / Oranica Nove livade	315.00
155	K.č. br. 2116/13 / k.o. Beli Manastir / Šećerana livada prirodno neplodno zemljište put	18,223.00
156	K.č. br. 2119/14 / k.o. Beli Manastir / Livada Šećerana	2,272.00
157	K.č. br. 2219/1 k.o. Beli Manastir / Oranica Staro selo	8,577.00
158	K.č. br. 2295 / k.o. Beli Manastir / Crna šuma oranica	1,308.00
159	K.č. br. 2860/15 / k.o. Beli Manastir / Bana Jelačića oranica	277.00
160	K.č. br. 787/14 / k.o. Beli Manastir / Ul. A. Mihanovića livada	452.00
161	K.č. br. 2211/3 / k.o. Beli Manastir / Livada Staro selo	2,865.00
162	K.č. br. 136/1 / k.o. Šumarina / M. J. Zagorke trstik	2,142.00
163	K.č. br. 157/7 / k.o. Šumarina / M. J. Zagorke oranica	749.00
164	K.č. br. 170/1 / k.o. Šumarina / I. G. Kovačića oranica	332.00
165	K.č. br. 219 / k.o. Šumarina / I. G. Kovačića dvorište oranica kuća	2,154.00
166	K.č. br. 220/3 / k.o. Šumarina / I. G. Kovačića oranica	1,088.00
167	K.č. br. 221 / k.o. Šumarina / I. G. Kovačića pašnjak kanal	8,342.00
168	K.č. br. 224/3 / k.o. Šumarina / I. G. Kovačića oranica	1,399.00
169	K.č. br. 303/2 / k.o. Šumarina / A. M. Relkovića oranica	181.00
170	K.č. br. 308/1 / k.o. Šumarina / Augusta Šenoe kanal pašnjak	36,946.00
171	K.č. br. 318/5 / k.o. Šumarina / I. B. Mažuranić oranica	3,053.00
172	K.č. br. 3146/4 / k.o. Beli Manastir / Beliščanska ulica oranica	910.00
173	K.č. br. 3146/6 / k.o. Beli Manastir / Beliščanska ulica oranica	574.00
174	K.č. br. 3037/6 / k.o. Beli Manastir / Donjomiholjačka ulica oranica	4,500.00
175	K.č. br. 1183 / k.o. Beli Manastir / Beli Manastir, Vladimira Nazora oranica	1,146.00
176	K.č. br. 779/2 / k.o. Branjin Vrh / Stjepana Radića oranica	2,322.00

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU GRADA BELOG MANASTIRA ZA RAZDOBLJE OD 2027. DO 2036. GODINE

177	K.č. br. 275 / k.o. Branjin Vrh / Kod groblja zemljišta pod zgrada oranica	1,158.00
178	K.č. br. 278 / k.o. Branjin Vrh / Kod groblja zemljišta pod zgrada	152.00
179	K.č. br. 279 / k.o. Branjin Vrh / Kod groblja zemljišta pod zgrada	132.00
180	K.č. br. 281 / k.o. Branjin Vrh / Kod groblja zemljišta pod zgrada	208.00
181	K.č. br. 282 / k.o. Branjin Vrh / Kod groblja zemljišta pod zgrada	327.00
182	K.č. br. 283 / k.o. Branjin Vrh / Kod groblja zemljišta pod zgrada	267.00
183	K.č. br. 284 / k.o. Branjin Vrh / Kod groblja zemljišta pod zgrada	248.00
184	K.č. br. 285 / k.o. Branjin Vrh / Kod groblja zemljišta pod zgrada	335.00
185	K.č. br. 526/2 / k.o. Branjin Vrh / Ante Kovačića oranica	1,207.00
186	K.č. br. 816 / k.o. Branjin Vrh / Janusa Pannoniusa oranica	774.00
187	K.č. br. 817 / k.o. Branjin Vrh / Janusa Pannoniusa oranica	2,804.00
188	K.č. br. 909/1 / k.o. Branjin Vrh / Pod šumom livada	2,026.00
189	K.č. br. 909/2 / k.o. Branjin Vrh / Pod šumom livada	11,931.00
190	K.č. br. 784/2 / k.o. Beli Manastir / Ante Starčevića oranica	1,305.00
191	K.č. br. 318/1 / k.o. Šumarina / Ivane Brlić-Mažuranić livada	14,068.00
192	Kč. br. 274 / k.o. Branjin Vrh / Oranica kod groblja	1,086.00
193	Kč. br. 449 / k.o. Branjin Vrh / Livada Travnik	5,635.00
194	Kč. br. 462 / k.o. Branjin Vrh / Kneza Trpimira livada	1,836.00
195	Kč. br. 764 / k.o. Branjin Vrh / Stjepana Radića voda	7,597.00
196	K.č. br. 1756/4 / k.o. Beli Manastir / U selu put	309.00
197	Kč. br. 67/2 / k.o. Beli Manastir / Petra Berislavića dvorište zemljišta pod zgrada	524.00
198	Zemljišta grupe B - GJ	25,306.00
199	Zemljište grupe A - PO	9,695.00
200	Zemljište grupe C - PO	4,488.00
201	Zemljište grupe D	37,578.00
202	Zemljište grupe E	14,039.00
203	Zemljište grupe F - RL	5,679.00
204	Zemljište grupe G - RL	13,958.00
205	Zemljište grupe H - TD	36,946.00
206	K.č. br. 1753/4 / k.o. Beli Manastir / Oranica u selu	742.00
207	Zemljište grupe I - GM	53,002.00
208	Zemljište grupe J - PZ	6,971.00
209	Zemljište grupe K	458.00
210	Zemljište grupe L - PO	5,635.00
211	Zemljište grupe M - PZ	10,851.00
212	Zemljište grupe N - PO	3,962.00

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU GRADA BELOG MANASTIRA ZA RAZDOBLJE OD 2027. DO 2036. GODINE

213	K.č. br. 1560 / k.o. Beli Manastir / Osječka ulica zemljišta pod zgrada oranica	1,654.00
214	K.č. br. 102/1 / k.o. Beli Manastir / Josipa Pančića dvorište i zemljišta pod zgrada	616.00
215	K.č. br. 1793 / k.o. Beli Manastir / Osječka ulica zemljišta pod zgrada oranica	1,483.00
216	K.č. br. 2186 / k.o. Beli Manastir / Šećerana zemljišta pod zgrada pašnjak	4,444.00
217	K.č. br. 3373/3 / k.o. Beli Manastir / Željeznica Lap	722.00
218	K.č. br. 3050/2 / k.o. Beli Manastir / Bartoka Bele oranica	49.00
219	K.č. br. 2279/1 / k.o. Beli Manastir / Beli Manastir planina sajmište	58,332.00
220	K.č. br. 3040/1 / k.o. Beli Manastir / Našička ulica oranica	9,633.00
221	K.č. br. 3040/10 / k.o. Beli Manastir / Đakovačka ulica oranica	1,550.00
222	K.č. br. 308/12 / k.o. Šumarina / Gospodarsko dvorište Augusta Šenoe	30.00
223	K.č. br. 1907/90 / k.o. Beli Manastir / Oranica Nove livade	46.00
224	Zemljište grupe O (LIVADA) - GJ	28,543.00
225	K.č. br. 915 / k.o. Beli Manastir / Kralja Tomislava livada	1,097.00
226	K.č. br. 1728 / k.o. Beli Manastir / Voćnjak Crna šuma	1,634.00
227	Zemljište grupe P (LIVADA) - GI	32,401.00
228	Zemljište grupe R (LIVADA) - GI	31,364.00
229	Zemljište grupe S (LIVADA) - PO	46,801.00
230	Zemljište grupe T (LIVADA) - PS	18,563.00
231	K.č. br. 591/2 / k.o. Branjin Vrh / S. S. Kranjčevića oranica	683.00
232	K.č. br. 238/2 / k.o. Beli Manastir / Livada u selu	1,254.00
233	Zemljište grupe U - GJ	13,957.00
234	K.č. br. 1278 / k.o. Beli Manastir / Kralja Zvonimira dvorište, gospod. zgrada, oranica, stambena zgrada 78	1,135.00
235	K.č. br. 577 / k.o. Branjin Vrh / Ljudevita Posavskog dvorište	1,306.00
236	K.č. br. 652/1 / k.o. Beli Manastir / Kralja Tomislava 7A zemljišta pod zgrada dvorište	59.00
237	K.č. br. 652/2 / k.o. Beli Manastir / Kralja Tomislava dvorište zemljišta pod zgrada	622.00
238	K.č. br. 318/31 / k.o. Šumarina / Ivane Brlić-Mažuranić livada	4,559.00
239	K.č. br. 3038 / k.o. Beli Manastir / Đakovačka ulica (livada)	11,997.00
240	K.č. br. 3037/11 / k.o. Beli Manastir / Belišćanska ulica oranica	2,259.00
241	K.č. br. 2790/4 / k.o. Beli Manastir /Karanačka ulica (livada)	8,132.00
242	K.č. br. 2790/7 / k.o. Beli Manastir /Karanačka ulica (livada)	31,364.00

3.3.2.2 Poduzetnička zona

Od 2001. godine se putem nadležnih ministarstava, provode programi Vlade Republike Hrvatske za poticanje malog gospodarstva a donesen je i Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture („Narodne novine“, broj 93/13, 114/13, 41/14, 57/18, 138/21). U Programu razvoja poduzetničkih zona postavljeni su opći ciljevi: razvoj poduzetničkih zona u blizini svakog većeg naselja, a namjena poduzetničke zone treba biti proizvodnja. Poduzetnička zona treba osigurati osnivanje i gradnju proizvodnog objekta u najkraćem roku, sastavni dio poduzetničke zone je centar za edukaciju i pružanje savjeta poduzetniku o financiranju, proizvodnji i načinu poslovanja te ravnomjerno osnivanje poduzetničkih zona kako bi se izjednačile razlike u standardu između pojedinih županija.

Namjera osnivanja poduzetničkih zona na području Grada Belog Manastira jest poticanje razvoja poduzetništva kao pokretačke snage lokalnog održivog gospodarskog razvoja s ciljem povećanja broja gospodarskih subjekata na području Grada Belog Manastira i poboljšanja njihovih poslovnih rezultata, povećanje konkurentnosti poduzetnika, porast zaposlenosti, te povećanje udjela proizvodnje u ukupnom gospodarstvu Grada Belog Manastira.

3.3.2.2.1 Poslovna zona Beli Manastir - Sjever

Na raspolaganju investitorima je i poslovna zona SJEVER koja vodi prema Republici Mađarskoj, a smještena je sjeverno od Belog Manastira, uz Državnu cestu D7 i uključuje dvije odvojene lokacije koje zauzimaju oko 25 hektara građevinskih parcela.

Zona SJEVER namijenjena je izgradnji servisno-uslužnih pogona, manjih proizvodnih pogona čiste industrije, obrtničke proizvodnje, manjih skladišta i slično.

3.3.2.2.2 Poslovna zona Beli Manastir - Jug

Poslovna zona JUG nalazi se u cijelosti u k.o. Beli Manastir, na putu prema Gradu Osijeku, jugoistočno od Belog Manastira, također uz Državnu cestu D7 i obuhvaća površinu od 20 hektara građevinskog zemljišta.

U Poslovnoj zoni JUG izdvajaju se sljedeće slobodne parcele:

- Katastarska čestica 2791/5 oranica pod brdom površine 8095 m²
- Katastarska čestica 2791/6 oranica površine 44097 m²

3.3.2.2.3 Poslovna zona Beli Manastir – Zapad

Poslovna zona ZAPAD, kao najiskorištenija i najatraktivnija zbog neposredne blizine europskog cestovnog i željezničkog koridora A5 nalazi se u cijelosti u k.o. Beli Manastir, jugozapadno od Belog Manastira, omeđena je ulicom Bele Bartoka sa sjevera, Valpovačkom ulicom sa istoka, Belišćanskom ulicom sa zapada te katastarskom česticom 3034 sa juga.

Zona ZAPAD namijenjena je izgradnji servisno-uslužnih pogona, manjih proizvodnih pogona čiste industrije, obrtničke proizvodnje, manjih skladišta i slično.

- Vrsta zone: proizvodno – prerađivačka
- Ukupna površina zone : 182.422 m²
- Raspoloživa površina: 30.099 m²
- Popunjenost zone: oko 70 %
- Broj aktivnih poduzetnika: 15
- Broj raspoloživih parcela: 6
- Površine raspoloživih parcela: od cca 1500 do cca 5000 m²

U Poslovnoj zoni ZAPAD izdvajaju se sljedeće slobodne parcele:

- Katastarska čestica 3037/10 oranica površine 4504 m²
- Katastarska čestica 3037/11 oranica površine 2259 m²
- Katastarska čestica 3037/8 oranica površine 2251 m²
- Katastarska čestica 3037/3 (dio) oranica površine 2249 m²

3.3.2.3 Poljoprivredno zemljište

Problematika oko poljoprivrednih zemljišta u Republici Hrvatskoj pa tako i u jedinicama lokalne (regionalne) samouprave, sastoji se od nesređenih imovinskopravnih odnosa, usitnjenosti, malih parcela i raspršenosti. To su glavni razlozi neučinkovitosti poljoprivredne proizvodnje. Na to se nadovezuje nemogućnost planskoga i sustavnoga planiranja i razvoja poljoprivrednoga gospodarstva.

Program okrupnjavanja poljoprivrednoga zemljišta treba povećati prosječni poljoprivredni posjed u Hrvatskoj i površinu poljoprivrednoga zemljišta obiteljskih gospodarstava te smanjiti broj parcela. Kako bi se riješio ovaj problem zakonskom regulativom obvezane su jedinice lokalne samouprave donijeti program korištenja sredstava koja su prihod jedinica lokalne samouprave namijenjena isključivo za okrupnjavanje, navodnjavanje, privođenje funkciji i povećanje vrijednosti poljoprivrednog zemljišta te su dužne nadležnom Ministarstvu podnositi godišnje izvješće o ostvarivanju programa korištenja sredstava svake godine do 31. ožujka za prethodnu godinu.

Zakonom o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22 i 136/25) uređuje se: održavanje i zaštita poljoprivrednog zemljišta, korištenje poljoprivrednog zemljišta, promjena namjene poljoprivrednog zemljišta i naknada, raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske i Zemljišni fond.

Punom provedbom ovog Zakona očekuje se uvođenje veće discipline u prenamjeni poljoprivrednoga zemljišta, formiranje jezgre poljoprivrednih gospodarstava koja će imati dugoročnu perspektivu poljoprivrednih proizvođača s obzirom na zemljišne resurse, uspostava informacijskog sustava kojom se želi poboljšati upravljanje poljoprivrednim

zemljištem te ubrzavanje raspolaganja državnim poljoprivrednim zemljištem, što je i glavni prioritet koji treba proisteći iz provedbe Zakona. Zakon bi trebao donijeti okrupnjavanje poljoprivrednih gospodarstava, povećanje korištenih poljoprivrednih površina te stavljanje u funkciju do sada nekorisćenog poljoprivrednog zemljišta. Svi pojavni oblici imovine Grada Belog Manastira pa tako i zemljišta su objedinjeni u odgovarajućoj evidenciji imovine Grada Belog Manastira – Registru nekretnina.

Jedinice lokalne samouprave ovlaštene su bez naknade pristupiti podacima i koristiti podatke o poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države iz evidencije sudova, tijela državne uprave, zavoda i pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska, kao i drugih javnih evidencija.

Jedinice lokalne samouprave ne mogu raspolagati poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države prije donošenja odgovarajućeg programa na koji nadležno Ministarstvo daje suglasnost. Ističe se potreba voditi računa o podnesenim zahtjevima za povrat, odnosno određivanje naknade za oduzetu imovinu temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, jer Republika Hrvatska zajedno s jedinicama lokalne (regionalne) samouprave može raspolagati samo onim zemljištem za koje je pribavljena potvrda da za isto nije podnesen zahtjev za povrat.

Tablica 11. Zemljište van građevinskog područja

RBR	Naziv	Površina (m2)
1	Kč.br. 2921 / k.o. Beli Manastir / Nove livade oranica	2,234.00
2	Kč.br. 2189/2 / k.o. Beli Manastir / Šećerana prirodno neplodno zemljište	71.00
3	Kč.br. 2189/3 / k.o. Beli Manastir / Šećerana prirodno neplodno zemljište	43.00
4	Kč. br. 1675 / k.o. Beli Manastir / Crna šuma oranica	2,711.00
5	Kč. br. 1676 / k.o. Beli Manastir / Crna šuma zemljište	2,884.00
6	Kč. br. 2201/1 / k.o. Beli Manastir / Staro selo oranica	3,309.00
7	Kč. br. 2851/1 / k.o. Beli Manastir / Nove livade oranica	382.00
8	Kč. br. 2921 / k.o. Beli Manastir / Nove livade oranica	2,234.00
9	Kč. br. 863 / k.o. Branjin Vrh / Lajmir livada	1,305.00
10	Kč. br. 1172 / k.o. Branjin Vrh / Lazine oranica	2,808.00
11	K.č. br. 3458/1 / k.o. Beli Manastir / Glišina Ada	4,400.00
12	K.č. br. 3465/2 / k.o. Beli Manastir / Adica put	947.00
13	K.č. br. 3465/3 / k.o. Beli Manastir / Adica put	65.00
14	K.č. br. 3466/2 / k.o. Beli Manastir / Adica put	179.00
15	Kč.br. 348/3 / k.o. Branjin Vrh / Mohački drum oranica	8,453.00
16	Kč.br. 1186 / k.o. Branjin Vrh / Lazine oranica	7,578.00

17	Kč.br. 2038 / k.o. Branjin Vrh / Lipova međa voćnjak	884.00
18	Kč.br. 2039 / k.o. Branjin Vrh / Lipova međa vinograd oranica	2,896.00

3.3.2.4 Nerazvrstane ceste

Prema Zakonu o cestama („Narodne novine“, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 114/22, 04/23, 133/23 i 156/25), nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima, koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim navedenim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu navedenog Zakona. Nerazvrstane ceste su javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze.

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.

Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Grada Belog Manastira („Službeni glasnik Grada Belog Manastira“, broj 3/25) uređuje se korištenje, upravljanje, građenje, rekonstrukcija i održavanje nerazvrstanih cesta na području Grada Belog Manastira, kontrola i nadzor nad izvođenjem radova na nerazvrstanim cestama te mjere za zaštitu nerazvrstanih cesta. Grad Beli Manastir je utvrdio bazu podataka o nerazvrstanim cestama na području Grada Belog Manastira.

Građenje i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta obavlja se sukladno godišnjem programu građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture kojeg donosi Gradsko vijeće Grada Belog Manastira zajedno sa Proračunom Grada Belog Manastira. Građenje i rekonstrukcija se vrše na temelju tehničke dokumentacije, propisa o gradnji i prostornih planova. Nerazvrstane ceste održavaju se na temelju godišnjeg programa održavanja objekata i uređaja komunalne infrastrukture kojeg donosi Gradsko vijeće Grada Belog Manastira uz Proračun.

3.3.2.5 Ostala komunalna infrastruktura

Sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 68/18, 110/18, 32/20 i 145/24) komunalnu infrastrukturu, osim nerazvrstanih cesta, na području Grada Belog Manastira čine: javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila,

javna parkirališta, javne zelene površine, građevine i uređaji javne namjene, javna rasvjeta i groblja.

Navedena infrastruktura je sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada Belog Manastira.

Građenje i rekonstrukcija ostale komunalne infrastrukture cesta obavlja se sukladno godišnjem programu građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture kojeg donosi Gradsko vijeće Grada Belog Manastira zajedno sa Proračunom Grada Belog Manastira. Građenje i rekonstrukcija se vrše na temelju tehničke dokumentacije, propisa o gradnji i prostornih planova. Ostala komunalna infrastruktura održava se na temelju godišnjeg programa održavanja objekata i uređaja komunalne infrastrukture kojeg donosi Gradsko vijeće Grada Belog Manastira uz Proračun.

Grad Beli Manastir je utvrdio bazu podataka o komunalnoj infrastrukturi na svom području Grada Belog Manastira, kroz odgovarajuću, zakonom propisanu evidenciju.

3.3.3 Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira namijenjenih prodaji

Jedan od ciljeva u Strategiji je kako Grad Beli Manastir mora na racionalan i učinkovit način upravljati svojim nekretninama na način da one nekretnine koje su potrebne Gradu Belom Manastiru budu stavljene u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju. Sve druge nekretnine moraju biti ponuđene na tržištu bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem.

Grad Beli Manastir nekretninama u svom vlasništvu postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu i kontinuirano ažuriranje sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njezinom vlasništvu, kao i utvrđenja stanja u kojem se iste nalaze te procjenu njihovih tržišnih vrijednosti.

Nekretnine u vlasništvu Grada Belog Manastira prodaju se javnim natječajem koji se provodi kao poziv na predaju ponuda prema unaprijed utvrđenim uvjetima i uz cijenu koja odgovara tržišnoj vrijednosti nekretnine. Uvjete natječaja kao i početnu cijenu nekretnine donosi gradonačelnik, a na temelju procjembenog elaborata kojeg izrađuje ovlaštteni sudski vještak i uz prethodnu suglasnost, odnosno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Osječko – baranjske županije o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata sa važećim zakonskim i podzakonskim propisima. Postupak javnog natječaja provodi od strane gradonačelnika ad hoc imenovano Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Belog Manastira.

Javni natječaj za prodaju nekretnine kojim se propisuju svi bitni elementi i uvjeti kupoprodaje objavljuje se na web-stranici Grada Belog Manastira www.beli-manastir.hr i na oglasnoj ploči u sjedištu Gradske uprave Grada Belog Manastira, na adresi Beli Manastir, Ulica kralja Tomislava 53, međukat, a u lokalnom dnevnom listu "GLAS SLAVONIJE" objavljuje se obavijest o objavi sa sljedećim obveznim sadržajem: predmet prodaje, početni iznosi kupoprodajne cijene i informacija o mjestu objave cjelokupnog teksta natječaja.

Prilikom raspolaganja nekretninama, vodi se briga o postizanju maksimalne racionalnosti i kontrole troškova s jedne strane, a s druge strane pomnim planiranjem tekućeg održavanja i investicija cilj je postići dugoročno zadržavanje vrijednosti nekretnine. Grad Beli Manastir je odlučan u stvaranju što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja svim oblicima imovine, a osobito nekretninama u njegovom vlasništvu po najvišim europskim standardima, uz optimalne troškove poslovanja.

Grad Beli Manastir će temeljem pojedinačnih odluka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina obavijestiti javnost o nekretninama koje su namijenjene prodaji. Grad Beli Manastir jednom godišnje u tekućoj godini za sljedeću godinu donosi odgovarajući plan upravljanja nekretninama i pokretninama kojim se po potrebi planira i prodaja nekretnina.

Grad Beli Manastir u promatranom desetogodišnjem razdoblju planira i kupnju i prodaju nekretnina, sukladno svojim potrebama.

3.3.4 Analiza neprocijenjenih nekretnina u vlasništvu Grada Belog Manastira

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15).

Navedenim Zakonom uređuje se procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu.

Procjenu vrijednosti nekretnine u svrhu prodaje mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina, koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podaci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, koje podatke potom evaluiraju i dalje koriste. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije. Ovisno o tome što se s nekretninom želi ostvariti, Zakonom su propisani i posebni načini procjene vrijednosti nekretnina.

Grad Beli Manastir tijekom promatranog desetogodišnjeg razdoblja planira provoditi postupke procjene vrijednosti nekretnina za nekretnine koje će ići u prodaju, putem stalnih sudskih vještaka, odnosno ovlaštenih procjenitelja i uz odgovarajuće mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Osječko – baranjske županije.

3.3.5 Analiza rješavanja imovinskopravnih odnosa

Na temelju članka 61. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23), nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske i koje su na dan 1. siječnja 2017. koristile škole, domovi zdravlja, bolnice i druge ustanove kojima su osnivači jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i koje se koriste u obrazovne i zdravstvene svrhe te groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, uređena parkirališta, dječja igrališta, sportske građevine sukladno posebnom propisu kojim se uređuje sport, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice i javne stube upisat će se u vlasništvo jedinca lokalne ili područne (regionalne) samouprave na čijem području se nalaze odnosno u vlasništvo ustanove koja ih koristi ili njima upravlja i koja je vlasništvo nekretnine stekla na temelju posebnog propisa.

Sukladno podnesenim zahtjevima jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave odnosno ustanove, nadležno Ministarstvo izdaje ispravu podobnu za upis prava vlasništva na nekretninama temeljem koje će jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave odnosno ustanove provesti sve pripremne i provedbene postupke uključujući i formiranje građevinskih čestica radi upisa vlasništva na zatraženim nekretninama u zemljišne knjige.

Zakonom o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj 80/11, 144/21) uređuje se rješavanje imovinskopravnih odnosa i oslobođenje od plaćanja naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja, na zemljištu kojega je vlasnik ili kojim upravlja pravna osoba u vlasništvu Republike Hrvatske ili pravna osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska te na zemljištu kojega je vlasnik pravna osoba u vlasništvu ili čiji je osnivač, odnosno čiji su osnivači jedinice lokalne, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave. Ovaj se Zakon primjenjuje na međusobne imovinskopravne odnose i pitanje naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja kada se ta prava stežu radi izgradnje infrastrukturnih građevina.

Grad Beli Manastir tijekom promatranog desetogodišnjeg razdoblja planira rješavati imovinskopravne odnose sukladno potrebi.

3.3.6 Analiza zahtjeva za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva odnosno darovanje nekretnina

Prema Zakonu o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23), kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja

gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske, neizgrađenim građevinskim zemljištem, građevinama i zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine, stanovima i poslovnim prostorima može se raspolagati i bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova čiji je osnivač Republike Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

O zahtjevima za raspolaganje nekretninama u korist jedinica lokalne samouprave i pravnih osoba u njihovu vlasništvu odlučuje županija nadležna prema mjestu gdje se nekretnina nalazi, odnosno nadležni ministar te Vlada Republike Hrvatske, sukladno odredbama članka 13. stavka 9. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23).

U izvršavanju povjerenih poslova upravljanja nekretninama gradonačelnik Grada Belog Manastira je ovlašten raspolagati nekretninom čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade do najviše 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o raspolaganju nekretninom, a ako procijenjena vrijednost ili ukupni iznos procijenjene naknade iznosi više od toga, nekretninom raspolaže Gradsko vijeće, sukladno odredbama članaka 42. i 60. Statuta Grada Belog Manastira („Službeni glasnik Grada Belog Manastira“, broj 1/20, 3/21 i 2/25).

Gradonačelnik može odlučivati o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kuna (132.722,81 eura), gradonačelnik može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kuna (132.722,81 eura), a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kuna (9.290,60 eura), tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kuna (9.290,60 eura). Stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom mora biti planirano u proračunu jedinice lokalne (regionalne) samouprave i provedeno u skladu sa Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), člancima 42. i 60. Statuta Grada Belog Manastira i člankom 13. stavak 3. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23).

Uredbom o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“, broj 35/25), propisano je kako se nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske i to neizgrađeno građevinsko zemljište, građevine sa zemljištem za redovitu uporabu te građevine, stan i poslovni prostor mogu darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanovama čiji je osnivač Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Temeljem članka 5. stavka 1. navedene Uredbe raspolaganje darovanjem nekretnina provodi se posebno u svrhu:

- ostvarenja projekata izgradnje poduzetničke infrastrukture, odnosno poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija u skladu sa zakonom kojim se uređuje unaprjeđenje poduzetničke infrastrukture,
- provođenja projekata i planova zaštite prirode, očuvanja i/ili obnove bioraznolikosti odnosno projekata poučavanja o zaštiti prirode, istraživanja i posjećivanja zaštićenih područja prirode
- ostvarenja projekata ulaganja u skladu s posebnim zakonom,
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, ustanova socijalne skrbi, groblja, za izgradnju sportskih objekata, muzeja, memorijalnih centara i drugih sličnih projekata kojima se povećava kvaliteta života građana na području jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave,
- ostvarenja projekata izgradnje poslovne i druge infrastrukture od osobitog značaja za gospodarski razvoj
- provođenja programa stambenog zbrinjavanja i društveno poticane stanogradnje,
- provođenja programa integracije osoba s invaliditetom u društvo,
- provođenja programa demografske obnove,
- provođenja programa gospodarenja otpadom,
- provođenja operativnih programa Vlade Republike Hrvatske za nacionalne manjine.

Grad Beli Manastir u razdoblju trajanja ove Strategije planira zatražiti darovanje nekretnina sukladno potrebama.

3.3.7 Nekretnine Republike Hrvatske i lokalna i područna (regionalna) samouprava

S nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, u odnosu na zahtjeve jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, postupalo se uglavnom na način da se udovoljavalo njihovim zahtjevima te su im nekretnine darovane u svrhu izgradnje infrastrukturnih objekata, odnosno drugih objekata kojima se podizao obrazovni, kulturni ili drugi standard. Pri tome su temelj bili i još uvijek jesu, Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“, broj 35/25), Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj 80/11, 144/21) i Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23).

Ključan element uspješne aktivacije imovine su kvalitetni projekti i donošenje prostornih planova od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. U proteklom su razdoblju nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske često zapostavljane u prostornim

planovima, a parcijalni interesi dominirali su u donošenju tih dokumenata, jer su u mnogim prostornim planovima određene male i za investicije neadekvatne parcele građevinskog zemljišta, što je onemogućavalo veće investiranje. Na tom se nivou uočila potreba za okrupnjivanjem čestica u vlasništvu Republike Hrvatske i lokalne i područne (regionalne) samouprave. Nadležna državna tijela ne raspolažu podacima o nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje se nalaze unutar obuhvata dokumenata prostornoga uređenja, a Registar nekretnina Republike Hrvatske nije funkcionalno uspostavljen. Sukladno odredbama važećeg Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23), jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su u postupku izrade i donošenja svog prostornog plana dostaviti nadležnom Ministarstvu odluku o izradi toga plana.

Središnji registar predstavlja sveobuhvatnu i cjelovitu, metodološki standardiziranu i kontinuirano ažuriranu evidenciju državne imovine. Pod pojmom državne imovine podrazumijeva se sva nefinancijska i financijska imovina države i to: imovina u vlasništvu Republike Hrvatske, imovina jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i imovina pravnih osoba s javnim ovlastima te pojavni oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje.

3.3.8 Stanje dokumentacije o nekretninama

Katastar – Državna geodetska uprava ima relativno pouzdane i precizne podatke o broju i obliku katastarskih čestica na području Grada Belog Manastira.

Zemljišne knjige – Grad Beli Manastir procjenjuje kako je sva gradska imovina usklađena i upisana u zemljišne knjige.

Središnji registar državne imovine – u postupku.

Državna riznica – Ministarstvo financija je izradilo obvezujuće Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Navedene Upute obuhvaćaju obveznike njene primjene, tumačenje obuhvata imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, potrebu usklađivanja knjigovodstvenog sa stvarnim stanjem imovine, načela iskazivanja vrijednosti imovine, postupak procjene vrijednosti imovine te knjigovodstveno evidentiranje u računovodstvu proračuna.

Prostorni planovi – Grad Beli Manastir ima usvojen Prostorni plan uređenja Grada Belog Manastira („Službeni glasnik Grada Belog Manastira“ broj 5/06, 7/07, 5/12, 3/21, 3/24, 5/26)

i isti je dostupan javnosti sukladno propisima prostornog planiranja (ISPU – Informacijski sustav prostornog uređenja).

Evidencije – Grad Beli Manastir ima ustrojen Registar nekretnina kao službenu evidenciju nekretnina i pokretnina u vlasništvu Grada Belog Manastira u kojem na jednom mjestu ima uvid u nekretnine i pokretnine s kojima upravlja i raspolaže kako bi se osigurala funkcionalnost, transparentnost i iskoristivost imovinskih resursa.

3.4 Analiza izgradnje i održavanja infrastrukturnih projekata na području Grada Belog Manastira

Upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Belog Manastira provodi se i kroz izgradnju i održavanje infrastrukturnih projekata koji su od ključne važnosti za lokalnu zajednicu. Dobro održavana infrastruktura pomaže u poboljšanju kvalitete života stanovnika, privlači investicije i potiče gospodarski rast.

Postoji širok spektar infrastrukturnih projekata koji se mogu izvoditi u gradu, a neki od najčešćih uključuju:

- Izgradnja i održavanje cesta: Ceste su bitne za povezivanje različitih dijelova grada i olakšavanje kretanja ljudi i roba. Izgradnja i održavanje cesta uključuju radove na kolniku, mostovima, propustima, raskrižjima i pješačkim stazama.
- Izgradnja i održavanje vodovoda i kanalizacije: Dostupnost čiste vode i odvođenje otpadnih voda su bitni za javno zdravlje i zaštitu okoliša. Projekti izgradnje i održavanja vodovoda i kanalizacije uključuju radove na vodovodnim i kanalizacijskim mrežama, crpilištima, pročišćivačima otpadnih voda i pumpnim stanicama.
- Energetska infrastruktura: Projekti izgradnje i održavanja javne rasvjete.
- Javni objekti: Javni objekti, koji su bitni za pružanje osnovnih usluga stanovnicima. Projekti izgradnje i održavanja javnih objekata uključuju radove na zgradama, instalacijama i opremi.
- Parkovi i zelene površine: Parkovi i zelene površine su bitni za rekreaciju, opuštanje i zaštitu okoliša. Projekti izgradnje i održavanja parkova i zelenih površina uključuju radove na sadenju drveća, uređenju travnjaka, izgradnji staza i dr.

Financiranje infrastrukturnih projekata moguće je iz sljedećih izvora:

- Proračun Grada Belog Manastira,
- Državni proračun,
- Europski fondovi,
- Privatna ulaganja,
- Naknade i doprinosi.

Važno je da se sredstva za financiranje infrastrukturnih projekata koriste efikasno i transparentno.

3.5 Zaključna razmatranja o postojećem stanju upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira

Analizom postojećeg stanja upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira prepoznata je inicijalna pretpostavka za učinkovito upravljanje svim oblicima imovine, a radi se ponajprije o operativnoj uspostavi sveobuhvatne kvantitativne i kvalitativne evidencije imovine, kojom upravlja Grad Beli Manastir i njezinom redovitom ažuriranju.

Osnova efikasnog upravljanja gradskim nekretninama jesu uređeni imovinskopravni odnosi. Stoga je neophodno eliminirati sljedeće prepreke:

- neusklađenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, odnosno neriješene imovinskopravne odnose.

Namjera Grada Belog Manastira je dovesti nekretnine u stanje imovinskopravne, prostorno-planske te funkcionalno-tržišne sposobnosti.

Prilikom provođenja analize utvrđene su i slabosti postojećeg sustava upravljanja svim oblicima imovine te iste čine važan aspekt u oblikovanju Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira za razdoblje od 2027. do 2036. godine. Putem strateških mjera, projekata i aktivnosti navedenih u ovoj Strategiji u narednom desetogodišnjem razdoblju radit će se na postupnom otklanjanju uočenih slabosti.

4 Strateško usmjerenje upravljanja nekretninama i pokretninama

Strateško usmjerenje podrazumijeva definiranu viziju i strateške ciljeve.

Misija

Kreiranje okruženja pogodnog za organizaciju učinkovitijeg i racionalnijeg korištenja nekretnina i pokretnina u vlasništvu Grada Belog Manastira s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Vizija

Dosljedno, sustavno i efikasno upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira, temeljeno na načelu odgovornosti, učinkovitosti, transparentnosti i predvidljivosti sa zadaćom zaštite imovine i njene uloge u životu sadašnjih i budućih generacija.

Strateški cilj

Učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira prema načelu učinkovitosti dobrog gospodara.

4.1 Misija i vizija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira

Misija se ogleda u jedinstvenoj svrsi koja stvara kontekst iz kojeg proizlazi vizija te se utvrđuju strateški i posebni ciljevi te postavljaju mjere, projekti i aktivnosti. Misija Grada Belog Manastira je kreirati okruženje pogodno za organizaciju učinkovitijeg i racionalnijeg korištenja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Vizija ukazuje na složeni prijelaz iz trenutnog stanja u buduću uz misiju i vrijednosti, a kroz dinamiku strategije. Vizija Grada Belog Manastira je dosljedno, sustavno i efikasno upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira, temeljeno na načelima odgovornosti, učinkovitosti, transparentnosti i predvidljivosti sa zadaćom zaštite imovine i njene uloge u životu sadašnjih i budućih generacija.

Imovinski aspekt u vlasništvu Grada Belog Manastira karakterizira izniman razvojni potencijal koji treba biti usmjeren prema strateškim razvojnim prioritetima. Kako bi se u potpunosti ispunio potencijal svih oblika imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira, kao razvojna potreba prepoznata je nužnost kontinuirane uporabe svih oblika imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira.

4.2 Strateški cilj upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira

Temeljni cilj Strategije jest učinkovito upravljati nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira prema načelu učinkovitosti dobrog gospodara.

Postizanje ovog cilja dugoročni je posao, kojeg Grad Beli Manastir mora ostvariti u interakciji sa građanima i omogućiti uključivanje zainteresirane javnosti, kako bi svojim prijedlozima i sugestijama sudjelovali u ostvarenju misije i podizanju transparentnosti.

Ovom Strategijom iskazuje se snažna volja i opredjeljenje za boljim uređenjem naslijeđenog stanja u upravljanju nekretninama i pokretninama Grada Belog Manastira.

Strategija određuje ciljeve i smjernice koje će se realizirati kroz planirane aktivnosti Grada Belog Manastira, trgovačkih društava te ustanova u vlasništvu Grada. Predlaže se da Grad Beli Manastir postupi sukladno smjernicama Strategije.

Grad Beli Manastir mora organizirati očuvanje strateški važne i vrijedne imovine, kulturne baštine i raspoloživih prirodnih resursa, a sve u cilju očuvanja lokalne samosvojnosti, uz istodobno osiguranje ubrzanoga ekonomskog rasta.

U tom procesu, koji mora biti trajan, nužno je sustavno jačati društvenu svijest. Znanje, rad, dobra organizacija i ulaganje kapitala stvaraju pretpostavke za uspostavu novih vrijednosti, postizanje razvojnih ciljeva te, u konačnici, dobrobit svih građana i društva u cjelini. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je ostvarenja svih strateških reformi, kojima se osigurava bolji život svih građana.

Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira, i to kroz prethodno navedeni, dugoročni strateški cilj.

5 Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja nekretninama i pokretninama

Iz strateškog cilja upravljanja svim oblicima imovine izvodi se sedam posebnih ciljeva upravljanja. Sukladno članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 123/17 i 151/22) poseban cilj je srednjoročni cilj definiran u nacionalnim planovima i planovima razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kojim se ostvaruje strateški cilj iz strategije i poveznica s programom u državnom proračunu ili proračunu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Posebni ciljevi upravljanja imovinom kao i programiranje pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti¹ predstavljaju provedbu strategije upravljanja svim oblicima imovine i detaljnije se opisuju u nastavku poglavlja.

Posebni ciljevi biti će raščlanjeni u pogledu programiranja pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti koje predstavljaju implementaciju posebnog cilja kao i neizravnu primjenu strateškog cilja. Također će biti prepoznati pokazatelji ishoda² za posebne ciljeve kako bi se provedba upravljanja svim oblicima imovine uspješno mogla pratiti te će biti identificirani i pokazatelji rezultata³ za mjere, projekte i aktivnosti koji se metodično razrađuju godišnjim planovima upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira kao operativnim dokumentima koji se temelje na Strategiji i kojima se provode elementi strateškog planiranja definirani u Strategiji.

Strateški cilj 1. Učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira prema načelu dobrog gospodara

- Poseban cilj 1.1. Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira
- Poseban cilj 1.2. Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Belog Manastira kao (su)vlasnika trgovačkih društava

¹ Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 123/17, 151/22) mjere su skup međusobno povezanih aktivnosti i projekata u određenom upravnom području kojom se izravno ostvaruje posebni cilj, a neizravno se pridonosi ostvarenju strateškoga cilja. Aktivnost je niz specifičnih i međusobno povezanih radnji čija provedba izravno vodi ostvarenju mjere, a neizravno ostvarenju posebnoga cilja, dok je projekt niz međusobno povezanih aktivnosti koje se odvijaju određenim redoslijedom radi postizanja ciljeva unutar određenoga razdoblja i određenih financijskih sredstava.

² Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 123/17, 151/22) pokazatelj ishoda je kvantitativni i kvalitativni mjerljivi podatak koji omogućuje praćenje, izvješćivanje i vrednovanje uspješnosti u postizanju utvrđenog posebnog cilja.

³ Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 123/17, 151/22) pokazatelj rezultata je kvantitativni i kvalitativni mjerljivi podatak koji omogućuje praćenje, izvješćivanje i vrednovanje uspješnosti u provedbi utvrđene mjere, projekta i aktivnosti.

- Poseban cilj 1.3. Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivali važeći propisi i što transparentnije odredila njezina vrijednost
- Poseban cilj 1.4. Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata
- Poseban cilj 1.5. Vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Beli Manastir
- Poseban cilj 1.6. Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja
- Poseban cilj 1.7. Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Belog Manastira

5.1 Poseban cilj 1.1. Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira

Grad Beli Manastir osim financijskim sredstvima upravlja i raspolaže pokretninama i nekretninama. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja gradskim nekretninama utvrđeni su i prethodno navedenim internim aktima Grada Belog Manastira.

Gradske nekretnine iznimno su važan resurs kojim Grad Beli Manastir mora efikasno raspolagati u cilju realizacije društvenog, obrazovnog i kulturnog napretka te zaštite za buduće naraštaje. Nekretnine Grada Belog Manastira najvažniji su aspekt gradskog kapitala te je s istima potrebno postupati odgovorno od strane svih korisnika, upravitelja i imatelja. Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira moraju se odvijati sukladno važećim propisima.

Prema Zakonu o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23), kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske, neizgrađenim građevinskim zemljištem, građevinama i zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine, stanovima i poslovnim prostorima može se raspolagati i bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova čiji je osnivač Republike Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

O zahtjevima za raspolaganje nekretninama u korist jedinica lokalne samouprave i pravnih osoba u njihovu vlasništvu odlučuje županija nadležna prema mjestu gdje se nekretnina nalazi, odnosno ministar te Vlada Republike Hrvatske, sukladno odredbama članka 13. stavka 5. i 6. navedenog Zakona.

Raspolaganje se provodi na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na koju se prenosi ono pravo s kojim se postiže ista svrha, a koje je najpovoljnije za Republiku Hrvatsku.

Tablica 12. Poseban cilj 1.1. Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira

Poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja svim oblicima imovine
Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira	Aktivacija neiskorištene i neaktivne gradske imovine putem zakupa (najma)	Ujednačenje standarda korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela gradske uprave te drugih korisnika proračuna	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Grada Belog Manastira
			Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Na to koliko će se efikasno realizirati mjera Aktivacije neiskorištene i neaktivne gradske imovine putem zakupa (najma) trenutno utjecaj ima nesređenost imovinskopravnih odnosa na nekretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira, odnosno neusklađenost podataka u zemljišnim knjigama i katastru te dugotrajnost postupka obnove zemljišnih knjiga koji je u tijeku u velikom dijelu Republike Hrvatske te novih katastarskih izmjera.

Kao potencijalno rješenje navedenih problema čeka se rezultat prijedloga izmjena određenih zakonskih i podzakonskih propisa poput prijedloga Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu, dok su uspostavljeni: Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora i Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske čime bi se omogućio nastavak adekvatnog upravljanja gradskom imovinom.

Krajnji cilj je ekspanzirati broj investicijskih projekata uz aktivaciju neaktivne gradske imovine, dakle realizirati barem dva investicijska projekta godišnje.

S obzirom na analizirane podatke u proteklom razdoblju, a u svrhu ostvarenja dosljednosti adekvatnog upravljanja nekretninama koje su u nadležnosti Grada Belog Manastira, predlažu se daljnji postupci u sljedećim koracima:

Poslovni prostori

Cilj je da poslovni prostori u vlasništvu Grada Belog Manastira budu popunjeni koliko je to moguće. Grad Beli Manastir mora racionalno i učinkovito upravljati poslovnim prostorima, i to na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Gradu Belom Manastiru budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem djelovanju.

Svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem. Potrebno je ujednačiti standarde korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela gradske uprave te drugih korisnika proračuna. Temeljno načelo tijekom realizacije ove aktivnosti bit će javni natječaj te procjena vrijednosti predmetnog poslovnog prostora. Nadalje, u donošenju odluke o prodaji poslovnog prostora vodit će se računa i o odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora „Narodne novine“, broj 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), odnosno drugog odgovarajućeg propisa.

5.2 Poseban cilj 1.2. Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Belog Manastira kao (su)vlasnika trgovačkih društava

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Grada Belog Manastira, vrlo su važna za zapošljavanje te znatno pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti, posebno stoga što pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra, no u novije vrijeme suočena su s liberalizacijom tržišta. Unatoč svom specifičnom karakteru, ona moraju prilagoditi svoju organizaciju i poslovanje izazovu konkurencije te učinkovito poslovati, a sve u skladu s principima tržišnog natjecanja.

Za poslovanje trgovačkih društava i ustanova u (su)vlasništvu jedinice lokalne samouprave često su potrebne nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske.

Tablica 13. Poseban cilj 1.2. Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Belog Manastira kao (su)vlasnika trgovačkih društava

Poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja svim oblicima imovine
Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Belog Manastira kao	Prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava	Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Grada Belog Manastira

STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU GRADA BELOG MANASTIRA ZA RAZDOBLJE OD 2027. DO 2036. GODINE

Poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja svim oblicima imovine
(su)vlasnika trgovačkih društava	Objaviti skraćene planove trgovačkih društava u (su)vlasništvu Grada Belog Manastira	društvima u (su)vlasništvu	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Bitna smjernica koja se odnosi na trgovačka društva u (su)vlasništvu Grada Belog Manastira, je unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Belog Manastira kao (su)vlasnika trgovačkih društava. Odgovornost za rezultate poslovanja trgovačkih društava u (su)vlasništvu Grada Belog Manastira uključuje složen proces aktivnosti uprava i nadzornih odbora, upravljačkih prava i odgovornosti.

Svakako, cilj je pronalaženje ravnoteže između nadležnosti Grada Belog Manastira da aktivno vrši svoju (su)vlasničku funkciju (kandidiranje i izbor nadzornih odbora i uprave) te vlastite regulatorne uloge. Za svako trgovačko društvo u okviru godišnjeg plana upravljanja treba objaviti politiku koja utvrđuje ciljeve poslovanja i razvoja trgovačkog društva. U politici poslovanja (u planu) trebaju biti jasno utvrđeni osnovni ciljevi poslovanja (efektivnost i profitabilnost), a strateške smjernice moraju sadržavati, osim operativnih aktivnosti, i kriterije mjerljivosti kojima će se tijekom provođenja Strategije i godišnjih planova upravljanja nekretninama i pokretninama (u određenim vremenskim intervalima i/ili u svakom momentu) moći utvrditi stvarno stanje njihove realizacije. To će pomoći osiguravanju jasnih zadataka za trgovačka društva u (su)vlasništvu Grada Belog Manastira, koja će time dobiti jasnu poruku u obliku strateških smjernica i obaveza izvještavanja.

Glavni zadatak ove Strategije u trgovačkim društvima je ostvarivati gospodarski rast, razvoj, zaposlenost i financijsku dobit.

Temeljne odrednice su upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Grada Belog Manastira u skladu s modernom međunarodnom praksom.

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Grada Belog Manastira od velikog su značaja za razvoj, jer sudjeluju u stvaranju bruto društvenog proizvoda i utječu na zaposlenost i tržišnu kapitalizaciju, a podizanje kvalitete upravljanja njima od presudne je važnosti za osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Grada Belog Manastira.

U obavljanju ovlasti u trgovačkim društvima u kojima Grad Beli Manastir ima udjele, potrebno je jasno i snažno deklarirati ciljeve vlasništva, kako se ne bi umjesto jasnih pravila i razgraničenja odgovornosti između vlasnika, nadzornog odbora i uprave društva, ponegdje stvorili paralelni sustavi koji otvaraju prostor za arbitrarnost, nedovoljnu odgovornost i potiru jasna razgraničenja odgovornosti na svim razinama.

Grad Beli Manastir treba djelovati kao informiran i aktivan (su)vlasnik te ustanoviti jasnu i konzistentnu (su)vlasničku politiku, osiguravajući da se upravljanje u trgovačkim društvima obavlja na transparentan i odgovoran način s potrebnim stupnjem profesionalnosti i učinkovitosti. Takva politika pružit će trgovačkim društvima, tržištu i široj javnosti predvidljivost i jasno razumijevanje ciljeva Grada Belog Manastira kao (su)vlasnika, kao i dugoročnih obveza s tim u vezi.

Trgovačka društva moraju, u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, imati uspostavljenu unutarnju reviziju ili barem unutarnji nadzor. Glavni cilj unutarnje revizije mora biti zaštita imovine Grada Belog Manastira, a glavna zadaća je nadzor nad uređenosti i ekonomičnosti poslovanja društva, sukladno propisima i unutarnjim aktima.

Uspješnost provedbe Posebnog cilja 1.2. Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Belog Manastira kao (su)vlasnika trgovačkih društava mora se dosljedno pratiti, izvještavati i vrednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu.

5.3 Poseban cilj 1.3. Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15).

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

Nadležno Ministarstvo izradilo je prvu fazu Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Sustav sadrži podatke o broju transakcija za pojedino područje, vrstu nekretnina i podatke o nekretnini koja je bila predmet transakcije – kuća, poslovni prostor, poljoprivredno, građevinsko, šumsko zemljište, postignute cijene itd.

Ovlaštenim procjeniteljima i posrednicima u prometu nekretninama omogućen je lak pristup korisnim informacijama koje su dobra podloga za njihov kvalitetan stručni rad. Ova baza podataka važna je radi osiguranja transparentnosti tržišta nekretnina

Tablica 14. Poseban cilj 1.3. Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost

Poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja svim oblicima imovine
Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost	Snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira	Osiguranje transparentnosti tržišta nekretnina	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Uspješnost provedbe Posebnog cilja 1.3. Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost mora se dosljedno pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Osiguranje transparentnosti tržišta nekretnina.

5.4 Poseban cilj 1.4. Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira propisano je brojnim zakonskim i podzakonskim aktima. U svrhu povećanja efikasnosti upravljanja svim oblicima imovine, dosljedno se radi na unaprjeđenju postojećeg normativnog okvira kojim se uređuje upravljanje svim oblicima imovine.

Kroz dosadašnji način i regulaciju upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira identificirana je potreba za racionalizacijom i povećanjem djelotvornosti postupaka raspolaganja svim oblicima imovine.

Usklađenje sustava upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira predstavlja kontinuirani proces, što kao preduvjet zahtjeva konstantnu analizu postojećeg stanja i provođenje dodatne regulacije u svrhu bolje aktivacije imovine, a osobito se odnosi na otklanjanje nedostataka pravnog okvira. Tijekom izmjena i dopuna starih, odnosno donošenja novih propisa i akata neophodno je postupati javno i sukladno važećim propisima koji reguliraju sudjelovanje zainteresirane javnosti.

Tablica 15. Poseban cilj 1.4. Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata

Poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja svim oblicima imovine
Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata	Predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja svim oblicima imovine	Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje svim oblicima imovine	Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Belog Manastira
			Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Grad Beli Manastir će u narednom desetogodišnjem periodu dosljedno pratiti i svojim mišljenjima sudjelovati u oblikovanju novih i izmjeni dosadašnjih akata koji utječu ili bi mogli biti od utjecaja na učinkovitije upravljanje svim oblicima imovine.

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.4. Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje svim oblicima imovine.

5.5 Poseban cilj 1.5. Vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Beli Manastir

Značajna pretpostavka za učinkovito upravljanje i raspolaganje svim oblicima imovine je uspostava sveobuhvatne Evidencije imovine – Registra nekretnina koja će se stalno ažurirati i kojom će se ostvariti internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju svim oblicima imovine. Iz navedenog proizlazi kao prioritetni cilj koji se navodi u Strategiji redovno ažuriranje Evidencije imovine – Registra nekretnina kako bi se osigurali točni podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad Beli Manastir raspolaže. Evidencija 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 jedinice lokalne samouprave 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 su propisane Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom („Narodne novine“, broj 37/24).

Tablica 16. Poseban cilj 1.5. Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Beli Manastir

Poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja svim oblicima imovine
Vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Beli Manastir	Funkcionalna uspostava Evidencije imovine Grada Belog Manastira	Interna evidencija gradske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja svim oblicima imovine kojom upravlja Grad Beli Manastir	Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Belog Manastira
	Dostavljanje podataka i promjena predmetnih podataka u Središnji registar državne imovine	Javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovine kojom Grad Beli Manastir upravlja	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Strategijom će se ostvariti sljedeći ciljevi vođenja Evidencije imovine – Registra nekretnina:

1. Uvid u opseg i strukturu nekretnina u vlasništvu Grada Belog Manastira,
2. Nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira,
3. Kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju nekretninama i pokretninama,
4. Praćenje koristi i učinaka upravljanja nekretninama i pokretninama.

Na mrežnim stranicama Grada Belog Manastira nije postavljena Evidencija imovine – Registar nekretnina u vlasništvu Grada Belog Manastira.

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.5. Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Beli Manastir mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: Interna evidencija gradske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja svim oblicima imovine kojom upravlja Grad Beli Manastir, mrežna dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom te javna objava čime će se ostvariti bolji nadzor nad stanjem imovine kojom Grad Beli Manastir raspolaže.

5.6 Poseban cilj 1.6. Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja

Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira za razdoblje od 2027. do 2036. godine, godišnji planovi upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira i izvješća o provedbi godišnjih planova upravljanja, tri su ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama. Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja nekretninama i pokretninama uvažavajući pri tome gospodarske i razvojne interese Grada Belog Manastira.

Godišnji planovi upravljanja usklađuju se sa Strategijom i moraju sadržavati detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira. Izvješća o provedbi godišnjih planova upravljanja nekretninama i pokretninama, kao treći ključni dokument usvajaju se do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu.

Poglavljima godišnjih planova definiraju se kratkoročni ciljevi, pružaju izvedbene mjere, odnosno specificiraju se aktivnosti za ostvarenje ciljeva, te određuju smjernice upravljanja, a sve u svrhu učinkovitog upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama Grada Belog Manastira.

Tablica 17. Poseban cilj 1.6. Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja

Poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja svim oblicima imovine
Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja	Unaprjeđenje upravljanja svim oblicima imovine putem akata strateškog planiranja	Poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje svim oblicima imovine	Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Belog Manastira
			Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.6. Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira.

5.7 Poseban cilj 1.7. Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Belog Manastira

Uspješna provedba prethodno definiranih ciljeva moguća je jedino uz kontinuiran napredak i jačanje ljudskog aspekta, informacijsko-komunikacijskih tehnologija te financijskih mogućnosti Grada Belog Manastira.

Strateško upravljanje ljudskim resursima uključuje aktivnosti unaprjeđenja ustrojstva i organizacije Grada Belog Manastira, a potom i kontinuirane edukacije gradskih službenika koje je neophodno zbog povećanja opsega posla u Gradu Belom Manastiru.

Postojeći informacijsko-komunikacijski sustavi također zahtijevaju kontinuirano unaprjeđenje informatizacije i digitalizacije, odnosno automatizacije i virtualizacije radnih mjesta te implementaciju novih informatičkih rješenja u području upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira kao i cjelokupnog rada Grada Belog Manastira (aplikacije, informacijsko-komunikacijska infrastruktura). Nadalje, potrebno je raditi i na poboljšanju sigurnosti informacijsko-komunikacijskog sustava putem investiranja u neophodnu infrastrukturu i u adaptaciju pravnim okvirima vezanim uz sigurnosnu problematiku te

edukacije i obuku gradskih službenika. Poboljšanje aspekta financijskog upravljanja podrazumijeva adekvatno praćenje naplate i osiguranje većih financijskih sredstava.

Tablica 18. Poseban cilj 1.7. Razvoj ljudskih resursa, informacijsko komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Belog Manastira

Poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja svim oblicima imovine
Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Belog Manastira	Strateško upravljanje ljudskim resursima	Poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitom upravljanju svim oblicima imovine	Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Belog Manastira
	Poboljšanje informatizacije i digitalizacije	Poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju svim oblicima imovine	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva
	Poboljšanje financijskog upravljanja	Poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju svim oblicima imovine	

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.7. Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Belog Manastira mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: Poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitom upravljanju svim oblicima imovine; Poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju svim oblicima imovine; Poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju svim oblicima imovine.

6 Zaključak

Imovina Grada Belog Manastira ima izniman prirodni i financijski potencijal, bogatstvo i raznolikost oblika, ali u najvećoj mjeri ima izniman razvojni potencijal koji mora biti fokusiran prema strateškim razvojnim prioritetima Grada Belog Manastira, a koji se neposredno vežu uz sve oblike razvojne politike. Kao preduvjet realizacije potencijala svih oblika imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira, prepoznata je nužnost aktivacije neaktivne gradske imovine.

Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama neophodan je akt strateškog planiranja koji je ključan u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite gradskih interesa. Osnovna svrha ogleda se u dosljednom očuvanju imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih generacija.

Dugoročno održivo upravljanje svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira jedan je od glavnih poticaja izrade strateških i posebnih ciljeva, a potom i programiranja mjera, projekata i aktivnosti. Unutar Strategije susreću se sljedeći pojavnici oblici imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira: udjeli u trgovačkim društvima čiji je imatelj Grad Beli Manastir, pokretne, te nekretnine i to: Zgrade i posebni dijelovi zgrada, građevinsko i poljoprivredno zemljište.

Provedenom analizom trenutnog stanja upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira prepoznata je polazna pretpostavka za efikasno upravljanje svim oblicima imovine, a riječ je o ažurnom vođenju sveobuhvatne evidencije imovine, drugim riječima, podatkovne baze o svim pojavnim oblicima gradske imovine kojom upravlja Grad Beli Manastir.

Strateški cilj upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira je učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira prema načelu učinkovitosti dobrog gospodarstva. Upravljanje svim oblicima imovine zahtijeva pronalaženje učinkovitih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast.

Poseban cilj 1.1. *Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira* provodit će se putem sljedeće mjere: aktivacijom neiskorištene i neaktivne gradske imovine putem zakupa (najma) ili prodaje. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.1. *Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira* će se pratiti, izvještavati i vrednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: doprinos smanjenju proračunskog manjka te povećanju kreditnog rejtinga, uređenje zemljišnoknjižnog stanja nekretnina kojima upravlja Grad Beli Manastir, ujednačenje standarda korištenja poslovnih prostora na razini svih korisnika.

Poseban cilj 1.2. *Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Belog Manastira kao (su)vlasnika trgovačkih društava* provodit će se putem sljedećih mjera:

prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava i objaviti skraćene planove trgovačkih društava u (su)vlasništvu Grada Belog Manastira. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.2. *Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Grada Belog Manastira kao (su)vlasnika trgovačkih društava* će se pratiti, izvještavati i vrednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu.

Poseban cilj 1.3. *Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost* provodit će se putem sljedeće mjere: snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.3. *Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost* će se pratiti, izvještavati i vrednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: osiguranje transparentnosti tržišta nekretnina.

Poseban cilj 1.4. *Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata* provodit će se putem sljedeće mjere: predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.4. *Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata* će se pratiti, izvještavati i vrednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje svim oblicima imovine.

Poseban cilj 1.5. *Vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Beli Manastir* provodit će se putem sljedećih mjera: funkcionalno vođenje Evidencije imovine Grada Belog Manastira – Registra nekretnina i dostavljanje podataka i promjena predmetnih podataka u Središnji registar državne imovine. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.5. *Vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije gradske imovine kojom upravlja Grad Beli Manastir* će se pratiti, izvještavati i vrednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: interna evidencija gradske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja svim oblicima imovine kojom upravlja Grad Beli Manastir, internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom te javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovine kojom Grad Beli Manastir raspolaže.

Poseban cilj 1.6. *Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja* provodit će se putem sljedeće mjere: unaprjeđenje upravljanja svim oblicima imovine putem akata strateškog planiranja. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.6. *Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja* će se pratiti, izvještavati i vrednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: poboljšani okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje svim oblicima imovine.

Poseban cilj 1.7. *Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Belog Manastira* provodit će se putem sljedećih mjera: strateško upravljanje ljudskim resursima, poboljšanje informatizacije i digitalizacije i poboljšanje financijskog upravljanja. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.7. *Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Grada Belog Manastira* će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitom upravljanju svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Belog Manastira, poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju svim oblicima imovine te poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju svim oblicima imovine.

Djelotvorna provedba svih definiranih posebnih ciljeva doprinijet će uspješnoj realizaciji strateškog cilja upravljanja svim oblicima imovine čiji su pokazatelji učinka jačanje gospodarske konkurentnosti Grada Belog Manastira te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

7 Izvori

Pri izradi Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Belog Manastira za razdoblje od 2027. do 2036. godine korišteni su sljedeći izvori i bibliografija:

- Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine dostupno na <https://mpgi.gov.hr/>
- Narodne novine dostupno na <http://narodne-novine.nn.hr/>
- Službena stranica Grada Belog Manastira dostupno <https://www.beli-manastir.hr/>
- Zakon.hr dostupno na <http://www.zakon.hr/>
- Središnji registar državne imovine <https://srdi.gov.hr/#/classes/landing>
- Drugi dokumenti ustupljeni od strane Grada Belog Manastira.