

Na temelju članka 54. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 155/23), i članka 31. Statuta općine Čačinci („Službeni glasnik“ Općine Čačinci broj 1/21, 1/23 i 1/25), Općinsko vijeće Općine Čačinci na 5. Sjednici održanoj dana 15. prosinca 2025. godine, donosi

ODLUKU
o donošenju Plana upravljanja nekretninama i pokretninama
u vlasništvu Općine Čačinci za 2026. godinu

Članak 1.

Donosi se Odluka o donošenju Plana upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Čačinci za 2026. godinu.

Članak 2

Plan upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Čačinci za 2026. godinu iz prethodnog članka čini sastavni dio ove Odluke.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenom glasniku“ općine Čačinci.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE ČAČINCI

KLASA:406-04/25-01/01
URBROJ:2189-14-01/25-1
Čačinci, 15.12.2025.

Predsjednik
Mirko Mališ, ing.

PLAN UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE ČAČINCI ZA 2026. GODINU

I. UVOD

Općina Čačinci izrađuje Plan upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Čačinci (dalje u tekstu Plan upravljanja za 2026. godinu).

Obaveza donošenja Godišnjeg plana upravljanja utvrđena je člankom 54. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 155/23), gdje je propisana obveza donošenja Plana upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Kako se sukladno članku 35.st.8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, to se načelo upravljanja imovinom u vlasništvu Države treba dosljedno i u cijelosti primjenjivati i na imovinu jedinica lokalne samouprave.

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 imovinom Općine.

II. GODIŠNJI PLAN UPRAVLJANJA TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA I USTANOVAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE ČAČINCI

Općina Čačinci je suvlasnik udjela u sljedećim trgovačkim društvima:

- Komunalno poduzeće Papuk d.o.o. Orahovica (17,268 %)
- Virkom d.o.o., Virovitica (1,330 %)
- Elkomnet d.o.o Voćin – uplaćeni temeljni kapital u iznosu od 2.800,00 kn

Navedenim trgovačkim društvima sukladno vlasničkom udjelu upravlja Općina Čačinci putem svojih predstavnika, a u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i ostalim propisima.

U Narodnim novinama br. 66/2019 objavljen je Zakon o vodnim uslugama koji je stupio na snagu 18.07.2019. godine. Člankom 6. gore navedenog Zakona propisano je da se vodne usluge pružaju na uslužnim područjima, te da se uslužno područje uspostavlja se na jednom ili više postojećih vodoopskrbnih područja te više aglomeracija.

Članak 7. st. 6. propisuje kako će Vlada RH uredbom o uslužnim područjima uspostaviti uslužna područja i odrediti njihove granice.

Člankom 7. Uredbe o uslužnim područjima („Narodne novine“ broj 70/23) svi gradovi i općine u Virovitičko-podravskoj županiji svrstavaju se u Uslužno područje 5, a društvo preuzimatelj je Virkom d.o.o., Virovitica. Tijekom 2025. godine potpisan je društveni ugovor trgovačkog društva Virkom – društvo s ograničenom odgovornošću za javnu vodoopskrbu, odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda, kojim je Poduzeće Voda d.o.o Orahovica gdje je općina Čačinci imala vlasnički dio od 17,235% pripojena trgovačkom društvu Virkom d.o.o.

O raspolaganjima poslovnim udjelima Općine Čačinci odlučit će Općinsko vijeće Općine Čačinci sukladno odredbama Zakona o proračunu.

III. GODIŠNJI PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA I STANOVIMA

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

Općina Čačinci planira na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju. Svi drugi poslovni prostori biti će ponuđeni na tržištu bilo u formi zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem.

Slijedom navedenog, Općina Čačinci u 2026. godini ne planira prodavati poslovne prostore. Ukoliko se iskaže interes za kupnju, nadležno tijelo, bilo Općinski načelnik ili Općinsko vijeće, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora može donijeti odluku o prodaji te će se raspisati javni natječaj sukladno Odluci o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Čačinci („Službeni glasnik“ općine Čačinci, broj 01/16 i 04/23).

Općina temeljem Zakona o nasljeđivanju nasljeđuje imovinu smrću ostavitelja koji nema nasljednika ili su se isti odrekli prava na nasljedstvo, a čega se Općina ne može odreći.

Općina odgovara za ostaviteljeve dugove do visine vrijednosti naslijeđene imovine, a predmet ovrhe radi ostvarenja ili osiguranja tražbina ostaviteljevih vjerovnika prema Općini na koji je prešla ošasna ostavina mogu biti samo stvari i prava koja su sastavni dio ostavine.

Općina će tijekom 2026. godine raspolagati nasljeđenom imovinom na način da će je ponuditi na tržištu te iz iznosa kupoprodajne cijene namirivati eventualne ostaviteljeve vjerovnike sukladno Zakonu o nasljeđivanju i Odluci o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Čačinci, a do donošenja Odluke o prodaju Općina će istu dati u zakup.

Općina planira provoditi aktivnosti praćenja javnih natječaja vezanih za energetska obnovu zgrada te nominacije prema fondovima EU. U planu za 2026. godinu je prijava Projekta za izgradnju novog vatrogasnog doma DVD-a Čačinci s multifunkcionalnim objektima gospodarske namjene za koji je ishođena građevinska dozvola na kreditiranje putem HBOR-a. Nadalje, prema potrebi Općina planira provoditi investicijsko i redovito održavanje poslovnih prostora u svom portfelju.

Tijekom 2025. godine započeli su projekti Energetske obnove domova u Humljanima i Paušincima. Projekti su sufinancirani iz Nacionalnog plana oporavka i otpornosti u iznosu od 80% prigvatljivih troškova.

Općina će u 2026. godini provoditi aktivnosti racionalnog i učinkovitog upravljanja stanovima. Trenutno je većina stanova u vlasništvu Općine Čačinci privedena svrsi putem najma kroz slobodno ugovorenu najamninu i zaštićenu najamninu.

Općinski stan smješten u centru naselja Čačinci bit će ustupljen liječniku opće prakse a sve u svrhu osiguravanja primarne zdravstvene zaštite za mještane općine Čačinci.

Nadalje, ukoliko se iskaže interes za kupnju, nadležno tijelo, bilo Općinski načelnik ili Općinsko Vijeće ovisno o vrijednosti stana može donijeti odluku o prodaji, te se raspisati javni natječaj sukladno Odluci o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Čačinci.

Prema potrebi Općina planira provoditi investicijsko i redovito održavanje stanova u svojem vlasništvu.

Nastavit će se praćenje javnih natječaja vezano za energetska obnovu zgrada, kako bi se prijavio Projekt Energetske obnove zgrade općine i doma kulture za koji je gotova projektna dokumentacija i ishođena građevinska dozvola.

AKTI OPĆINE :

Odluka o načinu davanja u zakup i visini zakupnine poslovnog prostora u vlasništvu općine Čačinci („Službeni glasnik“ općine Čačinci, broj 01/16).

Odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Čačinci („Službeni glasnik“ općine Čačinci, broj 01/16 i 04/23).

Odluka o imenovanju Povjerenstva za provedbu javnog prikupljanja ponuda za prodaju nekretnina u vlasništvu općine Čačinci („Službeni glasnik“ općine Čačinci, broj 04/18 i 1/24).

IV. GODIŠNJI PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA ZEMLJIŠTEM

Općinsko je vijeće 24.09.2024. godine („Službeni glasnik“ općine Čačinci, broj 5/24) donijelo Odluku o Transformaciji prostornog plana uređenja Općine Čačinci. Razlozi za transformaciju Plana proizlaze iz Zakona kojim je dana mogućnost provedbe postupka transformacije kao procesa prelaska Plana iz analognog u digitalni oblik uz digitalnu transformaciju poslovnih procesa u sustavu ePlanovi. Cilj transformacije Plana je izrada i donošenje digitalnog oblika Plana sa svojstvima i sadržajima pridruženih sukladno Pravilniku.

Programska polazišta u postupku transformacije Plana su važeća prostorno planska rješenja određena Planom koja se u cijelosti zadržavaju tj. u postupku transformacije Plana ne mogu se izmijeniti prostorno planska rješenja određena Planom. Granice obuhvata transformacije Plana identične su granicama obuhvata Plana. Izmjena granica Plana nije predmet transformacije Plana.

U 2026. godini nastavlja se sa aktivnostima upravljanja i raspolaganja zemljištem u vlasništvu Općine koji podrazumijevaju stavljanje tog zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja ili prava služnosti, davanjem u zakup i drugim oblicima raspolaganja.

U registru nekretnina u vlasništvu Općine Čačinci nabrojana su zemljišta u vlasništvu Općine Čačinci, te će se ista prodavati ovisno o iskazanom interesu. Do trenutka prodaje, ista je moguće ovisno o iskazanom interesu dati u zakup.

Zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave se sukladno članku 12. Odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Čačinci prodaju javnim natječajem i to prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim kovertama prema unaprijed utvrđenim uvjetima.

Sukladno članku 22. Odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Čačinci nekretnine se iznimno mogu prodati bez javnog natječaja i to po tržišnoj cijeni pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Čačinci ako je to u interesu i s ciljem općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Smatra se da su nekretnine u interesu i s ciljem općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana u slučajevima kad se radi o nekretninama za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukture, komunalnih objekata i sl.

U 2022. godini vraćena su zemljišta u poduzetničkoj zoni Lipovac u vlasništvo općine Čačinci, jer ista nisu privedena svrsi u ugovorenom roku.

U tijeku je sudski postupak povrata zemljišta iz Poduzetničke zone Bočine u vlasništvo općine Čačinci, jer isti nije priveden svrsi u ugovorenom roku, a rok je bio bitan sastojak ugovora o kupoprodaji.

Vezano za upravljanje javnim površinama, Općina u 2026. godini planira provoditi aktivnosti uređenja i održavanja parkirališta, autobusnih stajališta, staza i šetnica, trgova, parkova i zelenih

površina. Isto je regulirano Programom održavanja komunalne infrastrukture na području Općine Čačinci u 2026. godini.

Korištenje javnih površina regulirano je Odlukom o komunalnom redu ("Službeni glasnik" Općine Čačinci" broj 07/19) na način da se iste mogu dati na korištenje u svrhu postave kioska, ljetnih terasa i dr. pokretnih naprava, te privremeno korištenje javnih površina.

Kao i do sada javne površine moći će se na temelju zahtjeva korisnika rješenjem dati na privremeno korištenje na koje će se naplaćivati porez na korištenje javnih površina sukladno Odluci o Općinskim porezima Općine Čačinci ("Službeni glasnik" Općine Čačinci broj 05/17 i 08/17).

Nadalje, posao upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama je kontinuirani proces, koji će se nastaviti i tijekom 2026. godine te Općina inicira uknjižbu prava vlasništva u svim slučajevima kada na bilo koji način dođe u saznanje da su određena zemljišta potencijalno vlasništvo Općine.

AKTI OPĆINE :

Odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Čačinci („Službeni glasnik“ općine Čačinci broj 01/16 i 04/23)

Odluka o komunalnom redu („Službeni glasnik“ općine Čačinci broj 07/19)

Odluka o Općinskim porezima Općine Čačinci ("Službeni glasnik" Općine Čačinci broj 05/17 i 08/17).

V. GODIŠNJI PLAN POSTUPAKA VEZANIH UZ SAVJETOVANJE SA ZAJNTERESIRANOM JAVNOŠĆU I PRAVO NA PRISTUP INFORMACIJAMA KOJE SE TIČU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE ČAČINCI

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (»Narodne novine«, broj 25/13, 85/15 i 69/22) na svojoj službenoj Internet stranici Općina Čačinci objavljuje:

- opće akte koje donosi, a koji se objavljuju u Službenom glasniku,
- nacрте općih akata koje donosi u svrhu provedbe savjetovanja sa zainteresiranom javnošću – sukladno Planu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću,
- godišnje planove, programe, strategije, upute, proračun, izvještaje o radu.

Kontinuiranom i redovitom objavom navedenih informacija na Internet stranicama javnosti omogućava se uvid u rad Općine te se povećava transparentnost i učinkovitost cjelokupnog sustava upravljanja imovinom.

Javnosti je na raspolaganju i službenica za informiranje koja u zakonskom roku informira o svim aktivnostima i podacima vezanima uz imovinu na temelju upućenog zahtjeva za pristup informacijama prema Zakonu o pravu na pristup informacijama (»Narodne novine«, broj 25/13, 85/15 i 69/22).

Na Internet stranici Općina provodi praksu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću pri donošenju općih akata ili drugih dokumenata kojima se utječe na interese građana i pravnih osoba, kao i pri usvajanju strateških i planskih dokumenata putem internetske stranice, objavom nacрта općeg akta odnosno drugog dokumenta, s obrazloženjem razloga i ciljeva koji se žele

postići te pozivom javnosti da dostavi svoje prijedloge i mišljenja. Svrha savjetovanja je prikupljanje informacija o interesima, stavovima i prijedlozima zainteresirane javnosti kako bi se podigla razina razumijevanja i prihvaćanja novih akata i drugih dokumenata, ali i radi uočavanja slabosti i negativnih učinaka predloženog.

VI. GODIŠNJI PLAN RJEŠAVANJA IMOVINSKO-PRAVNIH PITANJA

Općina Čačinci ima imovinu u knjižnom vlasništvu, odnosno vlasništvu koje u zemljišnim knjigama glasi na Općina Čačinci i izvanknjižnom vlasništvu koje se odnosi na imovinu na kojoj su u zemljišnim knjigama upisani različiti oblici do sada ne brisanog bivšeg Društvenog vlasništva i pravnih prednika Općine Čačinci. To su primjerice upisi prava vlasništva u zemljišnim knjigama: Općina Orahovica, Javno dobro Orahovica, Općenarodna imovina, Društveno vlasništvo – korisnik Općina Orahovica i ostalo.

Sređivanje zemljišnoknjižnog stanja će se nastaviti i u 2026. godini.

Na onim nekretninama gdje je to moguće temeljem zakonske odredbe i prijedloga za uknjižbu će se vršiti uknjižba prava vlasništva, međutim, zbog visoke cijene koštanja sređivanja prava vlasništva nekretnina pokretanjem sudskih postupaka, to će se vršiti isključivo tamo gdje je to prioritetno.

Nadalje, tamo gdje je Općina Čačinci suvlasnik, prodat će svoje udjele ili će inicirati postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice.

Prema Zakonu o upravljanju državnom imovinom kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske, nekretninama se može raspolagati u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i bez naknade.

Imovina koja je u vlasništvu Republike Hrvatske a nalazi se na području Općine može imati pokretačku snagu gospodarskog rasta Općine dajući priliku inovatorima, poduzetnicima i investitorima za ostvarenje prioriteta a u cilju napretka cjelokupne zajednice. S toga Općina je iskazao interes za stjecanje više nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, za različite namjene i svrhe, te će se i u 2026. godini nastaviti sa provođenjem aktivnosti na imovinsko-pravnom rješavanju zahtjeva Općine Čačinci upućenih prema Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine i Virovitičko-podravskoj županiji.

VII. ZAKLJUČAK

Upravljanje imovinom jedinice lokalne samouprave podrazumijeva donošenje gospodarskih i socijalno opravdanih odluka o preraspodjeli, prenamjeni i prodaji imovine, a ne samo održavanje i popravak nekretnina.

Prikaz smjernica za upravljanje imovinom:

1. uskladiti podatke katastra i zemljišnih knjiga,
2. rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
3. odluke o upravljanju imovinom u vlasništvu Općine temeljit će se na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
4. nekretnine na kojima postoji suvlasništvo gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
5. procjenu potencijala imovine Općine zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja,
6. na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini budu stavljeni u funkciju koja će služiti racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem,
7. na službenoj Internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom.