



REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD VALPOVO
GRADONAČELNIK

KLASA: 402-01/26-01/7

URBROJ: 2158-7-2-26-

Valpovo, _____ 2026. godine

GRADONAČELNIK GRADA VALPOVA, na temelju članka 54. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/23) i članka 33. Statuta Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova br. 12/22, 05/25 i 18/25), a sukladno odredbama Strategije upravljanja imovinom Grada Valpova za razdoblje od 2023. – 2029. godine („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 14/23) donosi sljedeći

PLAN

UPRAVLJANJA IMOVINOM GRADA VALPOVA ZA 2026. GODINU

1. UVOD

Gradsko vijeće Grada Valpova na 29. sjednici, održanoj dana 30. studenog 2023. godine, usvojilo je **STRATEGIJU UPRAVLJANJA IMOVINOM GRADA VALPOVA ZA RAZDOBLJE 2023. – 2029. GODINE** („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 14/23).

Strategija upravljanja imovinom Grada Valpova za razdoblje 2023. – 2029. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) određuje srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada Valpova, uvažavajući pri tome gospodarske i razvojne interese Grada Valpova. Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom Grada Valpova, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Grad pri upravljanju i raspolaganju imovinom.

Strategija je obvezujući dokument u funkciji učinkovitog, djelotvornog i transparentnog upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Valpova i čini osnovu za izradu godišnjih planova upravljanja imovinom.

Tri ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Valpova su:

1. Strategija upravljanja imovinom Grada Valpova;
2. Godišnji plan upravljanja imovinom Grada Valpova i
3. Godišnje izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja imovinom Grada Valpova.

Grad Valpovo, na temelju Strategije, izrađuje Godišnji plan upravljanja imovinom Grada Valpovo za 2026. godinu.

Godišnjim planom određuju se kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama i mjere u svrhu provedbe Strategije, kao i propisuje način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno ostvarenje Strategije i godišnjeg plana upravljanja. Plan upravljanja imovinom Grada Valpova za 2026. godinu sadrži konkretne mjere i aktivnosti koje se planiraju provesti u 2026. godini, kojima se implementiraju posebni i strateški cilj utvrđeni u predmetnoj Strategiji.

Značenje pojma upravljanje imovinom definirano je u samom dokumentu Strategije i vrijedi i za sve pojedinačne godišnje planove.

Riječi i pojmovi što se koriste u cijelom tekstu ovog Plana koje imaju rodno značenje odnose se jednako na ženski i muški rod, sukladno članku 43. **ZAKONA O RAVNOPRAVNOSTI SPOLOVA** („Narodne novine“ br. 82/08 i 69/17).

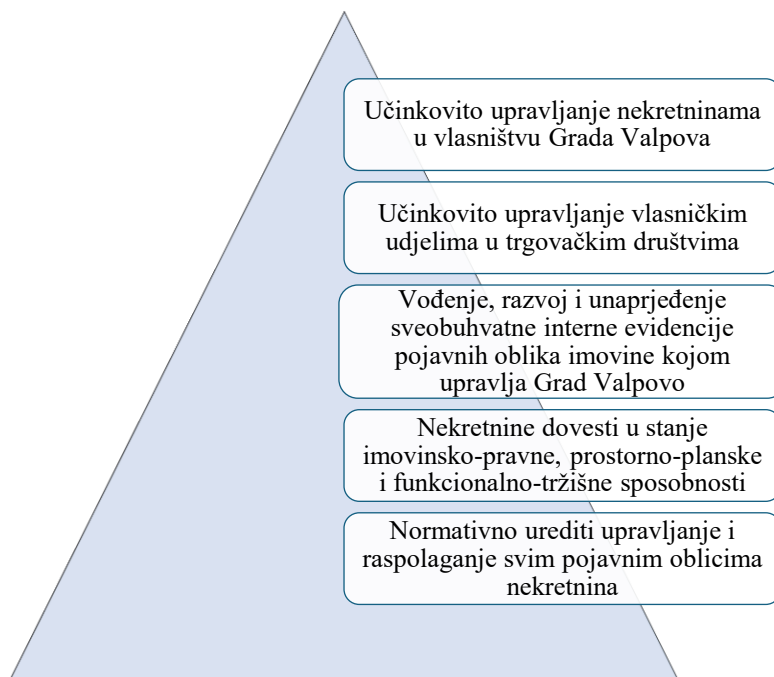
2. KRITERIJI ODABIRA AKTIVNOSTI ZA GODIŠNJE PLANOVE

Navedenom Strategijom definiraju se pristup i polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Valpova kroz ključni, dugoročni cilj:

ODRŽIVO, EKONOMIČNO I TRANSPARENTNO UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA.

Za definiranje godišnjeg plana, kao i implementaciju cjelokupne Strategije upravljanja imovinom Grada Valpova, potrebno je uzeti u obzir posebne ciljeve koji se nadovezuju na strateški cilj upravljanja imovinom Grada Valpova i čine skup ciljeva koji su detaljnije razrađeni odnosno kojima su u samoj Strategiji pridružene odgovarajuće mjere kojima se postiže ispunjenje zadanih ciljeva.

Posebni ciljevi – koji se nadovezuju na strateški cilj Održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada Valpova su:



3. ODABIR MJERA I AKTIVNOSTI ZA REALIZACIJU U 2026. GODINI

Kod odabira posebnih ciljeva i mjera za 2026. godinu, ključne smjernice su:

- ispunjenje preporuka od strane Državnog ureda za reviziju;
- nastavak započetih procesa kvalitetnijeg i sveobuhvatnijeg evidentiranja gradske imovine.

Za 2026. godinu definirano je 44 aktivnosti izvučenih iz osam prioriternih mjera, kako je dalje detaljno opisano u ovom Planu.

U Planu upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Valpova za 2026. godinu odabrane su aktivnosti provođenjem kojih će se osigurati pretpostavke za implementaciju posebnih ciljeva koji se vezuju na strateški cilj vezane uz upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Valpovo.

Pri izradi Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Valpova za 2026. godinu korištena je revizijska metodologija tako da se popis aktivnosti predviđenih za 2026. godinu donosi u tabličnom prikazu.

4. PLAN CILJEVA, MJERA I AKTIVNOSTI ZA 2026. GODINU

Mjera	Aktivnost	Nadležnost	Rok
Posebni cilj 1. – Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Valpova			
1.1. Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Grad putem prodaje	1.1.1. Kategorizacija imovine prema isplativosti održavanja	Služba za financije i proračun	30.06.2026.
	1.1.2. Analiza i identifikacija nekretnina za prodaju	Služba za financije i proračun	30.09.2026.
	1.1.3. Provođenje postupka procjene vrijednosti nekretnina određenih za prodaju	Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti	31.12.2026.
	1.1.4. Definiranje modela prodaje (javni natječaj, dražba, neposredna pogodba sukladno važećim propisima)	Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti	31.12.2026.
	1.1.5. Provođenje postupka prodaje	Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti	31.12.2026.
	1.1.6. Evidentiranje prihoda od prodaje	Služba za financije i proračun	31.12.2026.
	1.1.7. Usmjeravanje sredstava od prodaje u prioritetne projekte	Služba za financije i proračun	31.12.2026.

1.2. Aktivacija neiskorištene i neaktivne gradske imovine	1.2.1. Analiza stanja, identifikacija i evidencija svih neaktivnih nekretnina	Služba za financije i proračun Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti	30.09.2026.
	1.2.2. Analiza razvojnog potencijala neaktivnih nekretnina	Služba za financije i proračun Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti	30.09.2026.
	1.2.3. Analiza mogućih modela aktivacije (zakup, javno-privatno partnerstvo, koncesija, prodaja)	Služba za financije i proračun Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti	30.09.2026.
	1.2.4. Donijeti plan aktivacije (zakup, najam, prodaja, prenamjena)	Služba za financije i proračun Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti	31.10.2026.
	1.2.5. Provedba postupaka stavljanja u funkciju	Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti	31.12.2026.

Posebni cilj 2. – Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima

2.1. Vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Grad ima vlasnički udio te prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava	2.1.1. Evidentiranje visine vlasničkog udjela i upravljačkih prava u trgovačkim društvima u kojima Grad ima vlasnički udio	Upravni odjel za poslove gradonačelnika Služba za opće poslove Služba za financije i proračun	30.06.2026.
	2.1.2. Utvrđivanje obveze dostave periodičnih izvješća (mjesečna, kvartalna, godišnja)	Upravni odjel za poslove gradonačelnika Služba za opće poslove Služba za financije i proračun	30.06.2026.

	2.1.3. Propisivanje minimalnog sadržaja izvješća (financijski rezultati, pokazatelji uspješnosti, investicije, zaduženost, rizici)	Služba za financije i proračun	30.06.2026.
	2.1.4. Sustavno prikupljanje i analiza izvješća	Služba za financije i proračun	31.12.2026.
	2.1.5. Provedba internih i eksternih revizija prema potrebi	Služba za financije i proračun	31.12.2026.
	2.1.6. Uvođenje sustava unutarnjih kontrola i upravljanja rizicima	Služba za financije i proračun	31.12.2026.
	2.1.7. Izrada konsolidiranog godišnjeg izvješća o poslovanju svih društava	Služba za financije i proračun	31.12.2026.
	2.1.8. Dostava izvješća Gradskom vijeću	Upravni odjel za poslove gradonačelnika Služba za opće poslove	31.12.2026.
Posebni cilj 3. – Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojavnih oblika imovine kojom upravlja Grad Valpovo			
3.1. Funkcionalna uspostava evidencije gradske imovine	3.1.1. Pregled i procjena postojećih evidencija i baza podataka o gradskoj imovini	Služba za financije i proračun	30.06.2026.
	3.1.2. Digitalizacija postojeće dokumentacije o gradskoj imovini	Služba za financije i proračun Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti	31.12.2026.
	3.1.3. Provođenje postupka nabave, odabira i implementacije odgovarajućeg informacijskog rješenja	Služba za opće poslove	30.06.2026.
	3.1.4. Povezivanje informacijskog rješenja s drugim relevantnim registrima (npr. evidencija dugotrajne imovine, geoinformacijski sustav, Središnji registar državne imovine)	Služba za financije i proračun	31.12.2026.
	3.1.5. Sustavni unos podataka o nekretninama u izabrano informacijsko rješenje	Svi upravni odjeli	31.12.2026.
	3.1.6. Edukacija službenika za rad u sustavu	Služba za financije i proračun	30.09.2026.

	3.1.7. Nadogradnja funkcionalnosti sustava prema potrebama	Služba za opće poslove	31.12.2026.
	3.1.8. Sustavna dostava podataka o imovini u Središnji registar državne imovine	Svi upravni odjeli	31.12.2026.
Posebni cilj 4. - Nekretnine dovesti u stanje imovinsko pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti			
4.1. Provođenje aktivnosti rješavanja imovinsko pravnih odnosa	4.1.1. Analiza i evidentiranje nekretnina na kojima nisu riješeni imovinskopravni odnosi	Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti	30.09.2026.
	4.1.2. Utvrđivanje prioriteta za rješavanje imovinskopravnih odnosa (strateški projekti, visoka vrijednost imovine, komunalna infrastruktura)	Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti	31.12.2026.
	4.1.3. Prikupljanje i analiza dokumentacije potrebne za pokretanje odgovarajućih postupaka za rješavanje imovinskopravnih odnosa	Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti	31.12.2026.
	4.1.4. Pokretanje odgovarajućih postupaka radi upisa prava vlasništva za korist Grada Valpova	Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti	31.12.2026.
4.2. Procjena potencijala imovine Grada Valpova – snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine	4.2.1. Donošenje zaključka o osnivanju internog procjeniteljskog povjerenstva	Služba za financije i proračun	30.09.2026.
	4.2.2. Određivanje članova internog procjeniteljskog povjerenstva	Služba za financije i proračun	30.09.2026.
	4.2.3. Definiranje zadataka članova internog procjeniteljskog povjerenstva	Služba za financije i proračun	30.09.2026.
	4.2.4. Procjena svih poslovnih prostora u vlasništvu Grada Valpova po radnom povjerenstvu za procjenu	Služba za financije i proračun	31.12.2026.

	4.2.5. Procjena svih stanova u vlasništvu Grada Valpova po radnom povjerenstvu za procjenu	Služba za financije i proračun Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti	31.12.2026.
Posebni cilj 5. - Normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina			
5.1. Izmjene i dopune važećih strateških akata te izrada novih strateških akata upravljanja imovinom	5.1.1. Pregled važećih strategija, planova i odluka vezanih uz upravljanje imovinom	Služba za opće poslove Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti	30.06.2026.
	5.1.2. Analiza njihove usklađenosti sa zakonskim propisima i razvojnim dokumentima Grada	Služba za opće poslove Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti	30.09.2026.
	5.1.3. Identifikacija nedostataka, neusklađenosti i područja koja zahtijevaju doradu	Služba za opće poslove Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti	31.12.2026.
	5.1.4. Definiranje prioriternih područja za izmjene ili izradu novih akata	Služba za opće poslove Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti	31.12.2026.
5.2. Donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom	5.2.1. Analiza postojećih internih postojećih akata koji se odnose na upravljanje imovinom	Služba za opće poslove Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti	31.12.2026.
	5.2.2. Izrada akata koji se odnose na upravljanje imovinom i upućivanje na savjetovanje sa zainteresiranom javnosti (npr. Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora)	Služba za opće poslove Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti	31.12.2026.
	5.2.3. Upućivanje akata koji se odnose na upravljanje imovinom na sjednicu Gradskog vijeća	Služba za opće poslove Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti	31.12.2026.

5. ZAKLJUČAK

Upravljanje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pa tako i Grada Valpova veliki je izazov u svim poslovnim aspektima. Pravna kompleksnost proizlazi iz činjenice što je to pitanje definirano složenim pravnim okvirom koje nije definirano izravno (planiranje imovinom na razini jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave), već se postupanje izvodi temeljem propisa koji se na jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave odnose posredno, a dodatno je i sam takav pravni okvir podložan i relativno čestim izmjenama.

S druge strane, važnost pitanja upravljanja imovinom na razini jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave proizlazi iz visoke vrijednosti javne imovine te s time povezanih značajnih troškova njezina održavanja i upravljanja. Istodobno, imovina – osobito ona koja iz bilo kojeg razloga nije stavljena u funkciju – predstavlja neiskorišten potencijal, odnosno propuštenu razvojnu priliku.

Za čelnika jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji sukladno Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ima zakonsku nadležnost upravljanja imovinom, iznimno je važno postojanje jasno definiranog strateško-planskog okvira. Taj okvir u praksi čine kvalitetni i ažurni dokumenti – Strategija upravljanja imovinom i godišnji planovi upravljanja imovinom. Samo na temelju primjereno postavljenog strateškog okvira čelnik, a osobito stručne službe, mogu postupati i provoditi mjere u skladu s utvrđenim ciljevima.

Imovina jedinice lokalne samouprave u funkciji je obavljanja brojnih poslova od javnog značaja, definiranih navedenim Zakonom. U postupcima upravljanja imovinom na razini jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ne mogu se uvijek i izravno primjenjivati principi upravljanja svojstveni subjektima na slobodnom tržištu. Ipak, načela dobrog, učinkovitog i cjelovitog gospodarenja imovinom, koja dovode i do pozitivnih ekonomskih učinaka, mogu se i trebaju primjenjivati i u javnom sektoru. Upravo tom načelu teži i na takav način pristupa i Grad Valpovo, kako u Strategiji, tako i u ovom dokumentu.

Plan upravljanja imovinom Grada Valpova za 2026. godinu prati i razrađuje posebne ciljeve i mjere utvrđene Strategijom upravljanja imovinom Grada Valpova za razdoblje 2023. – 2029. godine. Njihovom realizacijom postići će se značajan iskorak u upravljanju imovinom Grada Valpova u narednom godišnjem razdoblju odnosno dati značajan doprinos sveukupnoj realizaciji Strategije u njenom sedmogodišnjem razdoblju.

GRADONAČELNIK

Matko Šutalo, dipl.iur.