

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA SRAČINEC



**STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE SRAČINEC ZA
RAZDOBLJE OD 2020. GODINE DO 2027. GODINE**

Sračinec, 2020. godina

SADRŽAJ

• UVOD	3
• INFORMACIJE O OPĆINI SRAČINEC	6
2.1. Analiza stanja	9
2.1.1. Unutarnja analiza- Organizacijska struktura i ljudski resursi	9
2.1.2. Vanjska analiza	10
2.1.3. Analiza dionika Općine Sračinec	14
3. UPRAVLJANJE IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE SRAČINEC	15
3.1. Zakonski okvir nekretnina	15
3.2. Projekt reforme lokalne samouprave (PRLS model)	19
3.2.1. Inventura imovine	19
3.2.2. Tranzicijska pitanja	21
3.2.3. Klasifikacija imovine	21
3.2.4. Procjena vrijednosti nekretnina	24
3.2.5. Operativni izvještaji	24
3.2.6. Intenzivna financijska analiza portfelja, imovine i projekata	26
3.2.7. Deregulacija poslovnih iznajmljivanja i poboljšanje cijene najma	27
3.2.8. Kvantificiranje i praćenje direktnih i indirektnih subvencija u vezi s nekretninama koje dobivaju zakupci i korisnici nekretnina u vlasništvu lokalne samouprave	28
3.2.9. Izvještavanje o imovini	29
3.2.10. Konsolidiranje upravljanja	30
3.2.11. Sveobuhvatni plan	30
4. CILJEVI U UPRAVLJANJU IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE SRAČINEC	32
5. ZAKLJUČAK	34
6. POPIS TABLICA	35
7. KORIŠTENI IZVORI INFORMACIJA	35

• UVOD

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Sračinec za razdoblje od 2020. godine do 2027. godine dokument je koji se donosi za potrebe Općine Sračinec, koja zadržava pravo vlasništva nad ovim dokumentom. Osnovna svrha dokumenta je definiranje strateškog cilja upravljanja imovinom koja je u vlasništvu Općine, definiranje specifičnih ciljeva i pregled mjera za postizanja tih ciljeva.

Imovina koja se nalazi u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave de facto je u vlasništvu stanovnika te jedinice, stoga je nužno osigurati učinkovito, kvalitetno, transparentno i odgovorno upravljanje njome. Također, ona predstavlja i izvor dodatnog financiranja, koji se često u praksi ne iskorištava na optimalni način.

Na državnoj razini, temeljni dokument pri upravljanju imovinom je Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, 52/18). Navedeni zakon propisuje tri strateška dokumenta vezana za upravljanje imovinom:

- *Strategija upravljanja državnom imovinom, koja se donosi za razdoblje od sedam godina i definira dugoročne ciljeve i smjernice upravljanja državnom imovinom*
- *Godišnji plan upravljanja državnom imovinom, koji se za sljedeću godinu donosi do 30. studenog tekuće godine*
- *Izvešće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja državnom imovinom, koji se podnosi do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu.*

Imovinom koja je u vlasništvu države ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolaže se sljedeći četiri osnovna načela: **načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.**

Načelo odgovornosti se osigurava propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja državnom imovinom, nadzorom nad upravljanjem, izvještavanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i raspolaganja imovinom te poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

Načelo javnosti osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja državnom imovinom u propisima i drugim aktima te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja državnom imovinom u Strategiji upravljanja državnom imovinom i Godišnjem planu upravljanja

državnom imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju državnom imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju državnom imovinom.

Načelo ekonomičnosti reflektira se u ostvarenju gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Republike Hrvatske.

Načelo predvidljivosti nalaže da upravljanje državnom imovinom mora biti predvidljivo za uprave, dioničare i članove trgovačkih društava, a ostvaruje se jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

Općina Sračinec, kao i ostale općine i gradovi s područja Varaždinske županije, bila je predmetom revizije učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Varaždinske županije, u razdoblju od veljače 2015. godine do siječnja 2016. godine. Područni ured Varaždin Državnog ureda za reviziju u siječnju 2016. godine na svojim je mrežnim stranicama objavio Izvješće o obavljenoj reviziji.

Predmet revizije bilo je upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Varaždinske županije u razdoblju od 2012. do 2014. godine. U svrhu ocjene učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama u lokalnim jedinicama definirani su navedeni ciljevi:

- *ocjena cjelovitosti podataka o nekretninama*
- *ocjena normativnog uređenja upravljanja i raspolaganja nekretninama*
- *ocjena upravljanja i raspolaganja nekretninama (poslovnim prostorima, stanovima i građevinskim zemljištem) u skladu sa zakonima i drugim propisima*
- *ocjena djelotvornosti raspolaganja i upravljanja nekretninama*
- *ocjena efikasnosti sustava unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama*

Nalaz državne revizije utvrdio je da je Općina Sračinec u razdoblju od 2012. do 2014. godine ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorom i zemljištem u ukupnom iznosu od 656.523,00 HRK. Navedena je procjena da nije evidentirano 30% nekretnina u vlasništvu Općine. Predloženo je izvršenje popisa i utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom se upravlja i raspolaže u skladu sa zakonima i drugim propisima te provjera upisa vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Nadalje, predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine na način propisan za registar državne imovine.

Stoga Općina Sračinec, u skladu s preporukama Državnog ureda za reviziju te ispunjavanjem odredbi Zakona o upravljanju državnom imovinom, donosi Strategiju upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Sračinec za razdoblje od 2020. godine do 2027. godine, u daljnjem tekstu Strategija.

Ovaj strateški dokument stvoren je prema preporukama Priručnika za upravljanje imovinom u jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave Projekta reforme lokalne samouprave. Prilikom izrade dokumenta, konzultirani su nacionalni zakoni, odluke Općine Sračinec, Strategija razvoja Općine Sračinec za razdoblje 2015.-2020. godine, Prostorni plan Općine Sračinec i drugi.

Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom, te ono treba pridonijeti što boljem iskorištenju te imovine i kvalitetnijem upravljanju, stvaranjem financijske koristi za Općinu Sračinec. Stoga su prvi koraci u izradi dokumenta bili analiza imovine koja se nalazi u vlasništvu Općine, ažuriranje postojećeg Registra imovine sukladno Uredbi o Registru državne imovine („Narodne novine“, 55/11), povećanje razine njegove dovršenosti te je po prvi puta оформljen tzv. ABC model imovine.

U svim aktivnostima vezanim uz imovinu u svojem vlasništvu, Općina Sračinec postupa u dobroj vjeri i kao dobar gospodar.

Strategija se sastoji od šest poglavlja.

Prvo poglavlje, Uvod, donosi uvodne informacije o važećoj zakonskoj regulativi, trenutnu usuglašenost Općine Sračinec sa regulativom te informacije o strukturi ovog dokumenta.

Drugo poglavlje, Informacije o Općini Sračinec, donosi temeljne informacije o jedinici lokalne samouprave, te kratku analizu vanjskog i unutarnjeg okruženja.

Treće poglavlje, Upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Sračinec, donosi pregled zakonodavnog okvira te akata Općine Sračinec kojom su uređena pitanja imovine u općinskom vlasništvu te primjenu najuspješnijeg modela upravlja imovinom, PRLS modela, s konkretnim primjerima i mjerama za Općinu Sračinec.

Četvrto poglavlje, Ciljevi u upravljanju imovinom u vlasništvu Općine Sračinec donosi pregled strateškog cilja i dva posebna cilja u upravljanju imovinom te mjere za postizanje navedenih ciljeva.

Peto poglavlje, Zaključak, donosi sažetu misao dokumenta.

Šesto poglavlje, Popis tablica, slika te korištenih izvora informacija, nabraja izvore sekundarnih podataka korištenih u izradi ovog dokumenta.

• INFORMACIJE O OPĆINI SRAČINEC

Sukladno članku 4. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19), Općina Sračinec je jedinica lokalne samouprave. Područje kojim se prostire definirano je Zakona o području županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj („Narodne novine“, 86/06, 125/06, 16/07, 95/08, 46/10, 145/10, 37/13, 44/13, 45/13, 110/15).

Sračinec je smješten sjeverozapadno od Varaždina. Graniči sa Gradom Varaždinom na istoku, sa Međimurskom županijom na sjeveru, s Općinom Vidovec na jugu te Općinom Petrijanec na zapadu. Zauzima 23,53 km², odnosno 2% ukupne površine Varaždinske županije. Prema posljednjem popisu stanovništva, 2011. godina općina je brojila 4.842 stanovnika, odnosno 2,75 % ukupne populacije Varaždinske županije. Gustoća naseljenosti iznosila je 207 stan/km², što je iznad županijskog prosjeka (139,50 stan/km²). Sastoji se od dva naselja: Sračinec i Svibovec Podravski. Prema indeksu razvijenosti, Sračinec se ubraja u III. skupinu s indeksom razvijenosti od 84,76 %.

Sjedište Općine nalazi se u Varaždinskoj 188, Sračinec .

Geomorfološki, područje općine Sračinec pretežito je nizinsko. Uz prirodni tok Drave prolazi dovodni kanal za HE „Varaždin“. Klimatološki, karakteristična je kontinentalna klima. Vezano uz prirodnu baštinu, šume prekrivaju 5,22 km² površine, tj. 22,3 % ukupne površine. Na području Sračinca proglašen je Regionalni park Mura-Drava, obuhvaća područje Dravskih akumulacija s pripadajućom biciklističkom rutom Mura-Drava. S gledište zoologije, područje Sračinca detektirano je kao važno ornitološko područje (tzv. SPA područja). Na području općine nalazi se i područje Ekološke mreže NATURA 2000: HR1000013- Dravske akumulacije- područje značajno za ptice (SPA) i HR2001307-Drava-akumulacije- područje od značaja za vrste i stanišne tipove (SCI). U Registru kulturnih dobara Ministarstva kulture upisana je crkva svetog Benedikta u naselju Svibovec Podravski. Vezano uz prometnu infrastrukturu, na području općine Sračinec ukupna dužina državnih cesta D-2 proteže se cijelom dužinom naselja Sračinec u dužini od 2,95 km, županijskih cesta iznosi 4,02 km, lokalnih cesta 2,83 km te dodatno nerazvrstanih cesta 12,44 km. Općina je u cijelosti pokrivena telekomunikacijskom mrežom. Naselje Svibovec Podravski i dio naselja Sračinec prekriveno je podzemnom TK-mrežom. Duljina podzemne niskonaponske mreže na području općine Sračinec iznosi 22 km. Ukupno je postavljeno 14 transformatorskih stranica snage 10(20)/0,4 kV te jedna snage 35/0,4 kV.

Na području Općine Sračinec nalazi se Hidroelektrana Varaždin, snage 94, 635 MW. Radi se o protočnoj, niskotlačnoj, derivacijskoj hidroelektrani s akumulacijom, površine 2,8 km² i zapremnine 8 hm³ za dnevno uređenje protoka. Plinska mreža pokriva oba naselja. Opskrba vodom obavlja se preko regionalnog sustava vodovoda „Varaždin“, a koristi se voda iz vodocrpilišta „Vinokošćak“. Općina ima uspostavljen organiziran sustav gospodarenja otpadom. Prostorni plan općine predviđa jednu Poduzetničku zonu za proizvodne namjene-I, površine 17 ha i opremljene cjelokupnom komunalnom infrastrukturom. Tijekom 2020. godine, a posebno povezano sa činjenicom da aktualna općinska razvojna strategija prestaje s važenjem na kraju 2020. godine, pri planiranju razvoja Općine Sračinec u narednom razdoblju, u planirane razvojne projekte ubraja se i druga poslovna zona. U trenutku pripreme ove Strategije nije postojala službena odluka o njenom osnivanju.

Vezano uz društvenu infrastrukturu, općina posjeduje domove kulture i vatrogasne domove te raznovrsnu sportsku infrastrukturu, poput sportskog centra Sračinec, sportski centar Svibovec Podravski, teniskih igrališta te dječjih igrališta. ¹

Vizija Općine Sračinec glasi: „Općina Sračinec je općina s razvijenom komunalnom, prometnom i energetsom infrastrukturom. Općina koja vodi brigu o radu i razvoju djece i mladih, njihovom slobodnom vremenu i obrazovanju. Brine o osobama treće životne dobi i socijalno ugroženima. Stvara uvjete za kulturni razvoj i brigu o okolišu, rast gospodarstva i turistički razvoj uz njegovanje povijesnog nasljeđa i praćenja suvremenih svjetskih trendova. Općina je koja sustavno radi na unapređenju kvalitete života svojih stanovnika.“

Strateški ciljevi navedeni u Strategiji razvoja Općine Sračinec glase:

- *Strateški cilj 1 (SC 1): Poticanje razvoja konkurentnog gospodarstva baziranog na ulaganjima u razvoj turizma, poduzetničku djelatnost te revitalizaciju poljoprivrednog sektora*
- *Strateški cilj 2 (SC 2): Razvoj suvremene infrastrukture, korištenje obnovljivih izvora energije, očuvanje i zaštita okoliša s ciljem unapređenja kvalitete života svih stanovnika općine*

¹ Izvor: Strategija razvoja općine Sračinec za razdoblje 2015.-2020. godine

Kako bi se strateški ciljevi ostvarili, za svaki od njih definirani su prioriteti i mjere, i to kaskadno, kako slijedi:

Tablica 1. Strateški ciljevi, prioriteti, mjere

STRATEŠKI CILJ		PRIORITET		MJERE ZA POSTIZANJE
SC 1: Poticanje razvoja konkurentnog gospodarstva baziranog na ulaganjima u razvoj turizma, poduzetničku djelatnost te revitalizaciju poljoprivrednog sektora	1.1 .	Razvoj turističkih potencijala	1.1.1 .	Razvoj kulturno-povijesne infrastrukture u svrhu razvoja turizma
			1.1.2 .	Razvoj i promocija turističke ponude i novih turističkih sadržaja
	1.2 .	Jačanje poduzetničke klime i infrastrukture	1.2.1 .	Stvaranje poduzetničkog okruženja
	1.3 .	Razvoj postojećih preuvjeta za poljoprivrednu proizvodnju	1.3.1 .	Poticanje različitih oblika udruživanja poljoprivrednih proizvođača
			1.3.2 .	Poticanje ekološke poljoprivredne proizvodnje
SC 2: Razvoj suvremene infrastrukture, korištenje obnovljivih izvora energije, očuvanje i zaštita okoliša s ciljem unapređenja kvalitete života svih stanovnika općine	2.1 .	Podizanje standarda u sektoru društvenih djelatnosti	2.1.1 .	Razvoj kulturnog i sportskog života u Općini
			2.2.2 .	Razvoj i izgradnja nove odgojno-obrazovne infrastrukture
			2.2.3 .	Unaprjeđenje sustava zdravstvene zaštite i socijalne skrbi
	2.2 .	Jačanje lokalne zajednice kroz društvene djelatnosti	2.2.1 .	Razvoj društvene i socijalne infrastrukture
			2.2.2 .	Razvoj civilnog društva
	2.3 .	Unaprjeđenje i uređenje infrastrukture za povećanje kvalitete života	2.3.1 .	Razvoj i modernizacija prometne infrastrukture
			2.3.2 .	Razvoj i modernizacija telekomunikacijske infrastrukture
			2.3.3 .	Modernizacija energetske infrastrukture

		2.3.4	Razvoj i modernizacija komunalne infrastrukture
	2.4	2.4.1	Poticanje energetske učinkovitosti i korištenja obnovljivih izvora energije
	.	2.4.2	Razvoj sustava gospodarenja otpadom
		.	

Izvor: Strategija razvoja Općine Sračinec za razdoblje 2015.-2020. godine

Sukladno članku 19. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Općina Sračinec u svom samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaraju potrebe građana, što se posebno odnosi na poslove:

- *uređenja naselja i stanovanja*
- *prostornog i urbanističkog planiranja*
- *komunalnog gospodarstva*
- *brige o djeci*
- *socijalne skrbi*
- *primarne zdravstvene zaštite*
- *odgoj i osnovnog obrazovanja*
- *kulture, tjelesne kulture i športa*
- *zaštite potrošača*
- *zaštite i unapređenja prirodnog okoliša*
- *protupožarne i civilne zaštite*
- *ostale poslove*

2.1. Analiza stanja

Analiza stanja predstavlja početni korak procesa strateškog planiranja, koji podrazumijeva analizu unutarnjeg organizacijskog konteksta, kao i konteksta vanjskog okruženja. Njen je cilj otkriti snage i slabosti organizacije te prijetnje i prilike s kojima se suočava, a sve u svrhu povećanja uspješnosti. Kako bi se stekao kompletan uvid, analizirano je unutarnje i vanjsko okruženje Općine Sračinec.

2.1.1. Unutarnja analiza- Organizacijska struktura i ljudski resursi

Tijela Općine Sračinec su predstavničko tijelo, odnosno Općinsko vijeće, koje prema članku 28. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi broji 13 članova te izvršno tijelo, Općinski načelnik.

Organizacijski, Općina Sračinec ustrojena je kako slijedi:

Općinsko vijeće ➔ Općinski načelnik ➔ Zamjenik općinskog načelnika ➔ Jedinostveni upravni odjel ➔ Pročelnik jedinstvenog upravnog odjela, službenici te prema potrebi, vježbenici.

Na čelu Općine Sračinec se nalazi Općinski načelnik koji je i odgovorna osoba za zastupanje Općine i nositelj izvršne vlasti.

Statutom Općine Sračinec uređuje se samoupravni djelokrug Općine Sračinec, njezina obilježja, javna priznanja, ustrojstvo, ovlasti i način rada tijela Općine Sračinec, način obavljanja poslova, oblici neposrednog sudjelovanja građana u odlučivanju, provođenje referenduma u pitanjima iz samoupravnog djelokruga, mjesna samouprava, ustrojstvo i rad javnih službi, suradnja s drugim jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, te druga pitanja od važnosti za ostvarivanje prava i obveza Općine.

Ljudski resursi predstavljaju identifikacije potrebe i raspoloživosti određenog profila zaposlenika kako bi općina mogla postići svoje ciljeve i realizirati kontinuitet svog rada.

U trenutku izrade ove Strategije, Općina Sračinec zapošljavala je tri djelatnika; Općinskog načelnika, koji djelatnost obnaša profesionalno te pročelnika Jedinstvenog upravnog odjela, kao jedinog službenika i jednog namještenika. Svi zaposleni su u stalnom radnom odnosu. Istovremeno, četiri su vježbenika na izvršenju vježbeničkog staža na određeno vrijeme od 12 mjeseci uz obvezu polaganja državnog stručnog ispita. Nakon toga, formalno se stječu uvjeti za njihovo zapošljavanje, odnosno preraspodjelu na radna mjesta za koja su obavljali vježbenički staž, a sukladno s Planom prijema u službu.

Plan prijma u službu Općine Sračinec donosi se za narednu godinu, analizira potrebe za eventualnim dodatnim zapošljavanjima, donosi vremenski plan eventualnih zapošljavanja te broj traženih službenika, odnosno namještenika.

2.1.2. Vanjska analiza

Pri analiziranju Općine Sračinec korištena je SWOT analiza i analiza dionika Općine Sračinec.

SWOT analiza promatra unutarnje i vanjske čimbenike organizacije- snage, slabosti, prijetnje i prilike, pri čemu snage i slabosti predstavljaju unutarnje čimbenike, odnosno one na koje organizacija, u ovom slučaju Općina Sračinec, ima utjecaja te prijetnje i prilike, koje predstavljaju vanjske čimbenike, one na koje Općina nema utjecaj.

Tablica 2. SWOT analiza Općine Sračinec

SNAGE	SLABOSTI
PRIRODNI RESURSI, OKOLIŠ I INFRASTRUKTURA	
Povoljan geoprometni položaj (blizina grada Varaždina) Bogatstvo vodnih resursa (vodonosno područje; rijeka Drava) Značajni i dobro očuvani ostali prirodni resursi (ekološki očuvan, biološki raznolik krajolik) Zaštićena povijesno - kulturna baština Izgrađene pješačke i biciklističke staze Regionalni park Mura- Drava Šumsko područje na 5,22 km²površine Općine Područja Nacionalne ekološke mreže (Natura 2000) Eksploatacijsko polje šljunka „Turnišće“ Dobra povezanost naselja unutar Općine Signalizacija u skladu s propisima- sigurnost prometa (obilježeni i pregledni cestovni prijelazi) Dobra pokrivenost telekomunikacijskom mrežom Dobra pokrivenost elektroenergetskim sustavom Dobra pokrivenost vodoopskrbnim sustavom Organiziran sustav gospodarenja otpadom Izgrađen sustav obavješćivanja i uzbuđivanja za područje oko HE „Varaždin“	Usitnjenost površina poljoprivrednog zemljišta Uređenje nerazvrstanih cesta Nedostatak sustava odvodnje Nedovoljna prisutnost i raširenost električne komunikacijske infrastrukture (širokopojasni internet) Stara trafostanica (nedovoljna jačina snage električne energije) Povećanje i rekonstrukcija poštanskog ureda Obnova zgrade općine po modelu OIE Obnova grobne kuće po modelu OIE
GOSPODARSTVO	
Program poticaja razvoja gospodarstva Postojanje Zone za proizvodne namjene Značajno povećanje izvoza, a smanjenje uvoza	Nedovoljno aktivna Zona za poslovne namjene Nedovoljno registriranih turističkih subjekata Nedostatak smještajnih kapaciteta

Bogat program manifestacija Proizvodnja povrtlarskih kultura Postojanje poljoprivredne zadruge Provedbe projekata sufinanciranih od strane Europske unije, Ministarstava i Fondova za zaštitu okoliša i energentsku učinkovitost	Neiskorišteni potencijal razvoja rekreacijskog, lovnog i ribolovnog turi
DRUŠTVENE DJELATNOSTI	
Razvijen sustav obrazovanja Razvijen sustav stipendiranja Razvijen sustav zdravstvene zaštite Razvijen izvaninstitucionalni sustav usluge pomoći u kući za starije i nemoćne osobe Izdvajanje proračunskih sredstava za programe socijalne skrbi Očuvanje i njegovanje lokalne materijalne kulturne baštine (manifestacije, folklor , proslave, turniri, priredbe) Poticanje razvoja kulturno-umjetničkog i sportskog društva Aktivno civilno društvo Važna uloga udruga u očuvanju kulturno- umjetničke baštine i tradicije Modernizirani i opremljeni kulturni i društveni domovi	Nedovoljan kapacitet u predškolskoj ustanovi Potreba za izgradnjom veće sportske dvorane Povećana potreba za učionicama, knjižnicom Potreba za pedijatrom u općini Potreba za izgradnjom tribine NK „Sračinec“ Uređenje dječjih igrališta
LJUDSKI RESURSI I UPRAVLJANJE RAZVOJEM	
Povećan postotak stanovništva s nekim stupnjem obrazovanja Konstantni rast broja stanovnika Smanjen broj stanovništva bez stručne spreme u odnosu na 2001. godinu Provedbe projekata sufinanciranih od strane Europske unije, Ministarstava i Fondova za zaštitu okoliša i energentsku učinkovitost Otvorenost lokalne samouprave za suradnju sa svima koji su spremi ulagati u razvoj zajednice	
MOGUĆNOSTI	PRIJETNJE
PRIRODNI RESURSI, OKOLIŠ I INFRASTRUKTURA	
Izgradnja zaobilaznice kojom bi se rasteretio promet kroz naselja	Elementarne nepogode

Dovršetak izgradnje pješačkih i biciklističkih staza Uspostavljanje cjelokupnog sustava odvodnje Donošenje Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu RH Unaprjeđenje gospodarenje s otpadom radi povećanja kvalitete života(reciklažno dvorište, selektiranje otpada na kućnom pragu)	
GOSPODARSTVO	
Prodaja svih parcela u Zoni za proizvodne namjene Razvoj seoskog turizma u sklopu poljoprivrednih gospodarstava Mogućnost razvoja rekreacijskog, lovskog i ribolovnog turizma Razvoj suvremene i konkurentne poljoprivredne proizvodnje Poticanje umrežavanja poljoprivrednika	Daljnji utjecaj gospodarske krize Konkurentnost poljoprivrednih proizvoda
DRUŠTVENE DJELATNOSTI	
	Povećanje potreba u području socijalne skrbi

Izvor: Strategija razvoja Općine Sračinec

S obzirom da je Strategija razvoja Općine Sračinec bila pripremana 2016. godine, u međuvremenu su na području općine uspješno realizirani brojni projekti ili su u visokoj fazi dovršenosti. Primjerice, izvršeni su radovi na sustavu odvodnje, zgrada Općine te grobna kuća obnovljene su po modelu OIE, izgrađen je novi dječji vrtić i sl. Iz tog razloga gore prikazana tablica ne smije bezrezervno shvaćati.

2.1.3. Analiza dionika Općine Sračinec

Cilj analize dionika je identificirati sve interesne grupe i njihove interese koje mogu značajno utjecati na rad i djelovanje Općine Sračinec. U dionike ubrajamo sve pojedince, skupine, institucije i slično, a koji imaju interes ili interese u nekom projektu. Te osobe imaju mogućnost pozitivnog ili negativnog utjecaja. Utjecaj interesnih skupina prezentiran je u nastavku.

JAK UTJECAJ:

- *Vlada RH*
- *Ministarstva Republike Hrvatske*
- *Državne upravne organizacije*
- *Varaždinska županija*
- *Grad Varaždin*
- *Republika Slovenija*
- *Trgovačko društvo Varkom*
- *Trgovačko društvo Čistoća*

SLAB UTJECAJ:

- *Ostale jedinice lokalne samouprave s područja Varaždinske županije*
- *Gospodarski subjekti*

Sudionici su podijeljeni u dvije osnovne skupine; na one koji na Općinu Sračinec imaju jak, odnosno slab utjecaj. Dionici s jakim utjecajem su od ključne važnosti, s obzirom da njihovo ponašanje neposredno utječe na funkcioniranje Općine Sračinec te je s njima nužno održavati kvalitetne i partnerske odnose.

Od dionika sa slabim utjecajem ističu se ostale jedinice lokalne samouprave, s kojima je Općina Sračinec u ravnopravnom položaju te se preporuča nastavak održavanja kvalitetne suradnje. Gospodarski subjekti koji ne posluju na području Općine Sračinec nemaju značajniji utjecaj, no kako bi ih se privuklo, i u ovoj situaciji se preporuča održavanje kvalitetne poduzetničke klime i partnerskih odnosa.

3. UPRAVLJANJE IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE SRAČINEC

Upravljanje imovinom razvilo se u gospodarstvima sa slobodnim tržištem kada su se vlasnici komercijalne imovine koristili uslugama prikupljača zakupa koji su zakupninu prikupljali od zakupaca i predavali je vlasniku, a za vršenje svoje usluge dobivali su proviziju. Došlo je do shvaćanja da je moguće povećati prihod od najma na način da se imovina poboljša i snize tekući troškovi. Počeli su se izrađivati planovi za kapitalna ulaganja kako bi se poboljšala produktivnost imovine te je došlo je do šireg shvaćanja potencijalne namjene imovine.

Danas, upravljanje imovinom predstavlja složenu temu kojoj je nužno pristupiti multidisciplinarno. Obuhvaća proces održavanja i stvaranja vrijednosti kroz pronalazak najveće postojeće mogućnosti za povećanje prihoda, kontrolu izdataka, upravljanje rizicima, udovoljavanje regulatornih zahtjeva i osiguranje prikladnog fizičkog održavanja imovine.

Svaka imovina ima potencijal za stvaranje gospodarskih koristi. Te su koristi raspodijeljene između tijela koja imaju prava korištenja ili upravljanja imovinom.

Središnji termin u ovom dokumentu je nekretnina, koja se definira kao posebna jedinica u određenom sustavu koji bilježi stanje, koja je konačno priznata i odijeljena od susjednih nekretnina i ima konkretnog vlasnika. Kao fizički, materijalni objekt, tipična nekretnina u većini je zemalja zemljišna čestica zajedno sa svime što je trajno postavljeno na njoj (zgrade, konstrukcije, infrastruktura, drveće, itd.). Nekretnina može sadržavati više od jedne zgrade ili konstrukcije. Nekretnina također može biti i prazna zemljišna čestica, bez ikakvih građevina.

Kad se općinska ili gradska nekretnina gleda s računovodstvene strane, ona je aktiva, i kao takva se vodi u bilanci nekog tijela, te ima vlasnika, koji je za nju odgovoran.

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

Upravljanje imovinom proces je kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti.

3.1. Zakonski okvir nekretnina

Po pitanju nekretnina, trenutno važeća hrvatska zakonska regulativa, među ostalim, uključuje ove zakone sa podzakonskim aktima:

- *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)*
- *Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 i 108/17)*
- *Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17 i 114/18)*
- *Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13 i 20/17)*
- *Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18)*
- *Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02)*
- *Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18)*
- *Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)*
- *Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17 i 90/18)*
- *Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 112/18)*
- *Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18 – pročišćeni tekst),*
- *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15)*
- *Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14 i 69/17)*
- *Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17)*
- *Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj 80/11)*
- *Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18)*
- *Zakon o cestama („Narodne novine“ broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14)*
- *Zakon o javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine“ broj 78/12, 152/14 i 114/18)*
- *Zakon o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17)*

- *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, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02 i 81/02)*
- *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)*
- *Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine” broj 52/18)*
- *Zakon o proračunu („Narodne novine” broj 87/08, 136/12 i 15/15)*
- *Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine” broj 111/18)*
- *Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18)*
- *Uredba o registru državne imovine („Narodne novine“ broj 55/11)*
- *Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“ broj 122/14)*
- *Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine” broj 121/13, 61/18)*
- *Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“ broj 3/15, 93/15, 135/15, 2/17, 28/17 i 112/18)*
- *Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine” broj 124/14, 115/15, 87/16 i 3/18)*

Općina Sračinec pitanje imovine regulirala je sljedećim dokumentima:

- *Odluka o povjeravanju obavljanja komunalnih djelatnosti usluge ukopa pokojnika i održavanja groblja Sračinec i Svibovec s javnim ovlastima – Službenik vjesnik Varaždinske županije 20/19*
- *Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o osnivanju zone proizvodne namjene -I- Sračinec- Službenik vjesnik Varaždinske županije 20/19*
- *Odluka o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Općine Sračinec – Službenik vjesnik Varaždinske županije 88/19*
- *Odluka o davanju suglasnosti za provedbu ulaganja za projekt Park Velika Graba – SRAČINEC – Službeni vjesnik Varaždinske županije 58/18*
- *Odluka o uvjetima i načinu korištenja prostorija društvenih domova na području Općine Sračinec – Službeni vjesnik Varaždinske županije 58/18*
- *Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Sračinec – Službeni vjesnik Varaždinske županije 27/14*
- *Odluka o tržišnoj cijeni građevinskih parcela u Stambenoj zoni Sračinec– Službeni vjesnik Varaždinske županije 40/ 14*

- *Odluka o tržišnoj cijeni građevinskih parcela uz Ulicu Mate Melinčeka – Službeni vjesnik Varaždinske županije 40/ 14*
- *Odluka o cijeni zemljišta u Zoni proizvodne namjene -I- Sračinec – Službeni vjesnik Varaždinske županije 13/06*
- *Odluka o poslovnim prostorima Općine Sračinec – Službeni vjesnik Varaždinske županije 36/06*

Kvalitetan model upravljanja imovinom lokalnih samouprava služi definiranju portfelja nekretnina i praćenju njihovih financijske rezultate. Lokalne samouprave kao benchmark trebaju priznati praksu upravljanja imovinom u privatnom sektoru, što obuhvaća:

- upravljanje, računovodstvo, izradu proračuna i radovi zasnovani za pojedinu vrstu imovine
- relevantne i redovito ažurirane baze podataka o fizičkim i financijskim značajkama nekretnina
- godišnji pregledi i izvještavanje
- uvođenje djelotvornog natjecanja za zakup, prodaju i nabavu usluga i materijala
- prodaja neisplativih nekretnina radi efikasnijeg upravljanja portfeljem

Aktivnosti koje je potrebno poduzeti vezano uz imovinu lokalne samouprave uključuju:

Osnivanje odjela za upravljanje imovinom

Odgovornost bi trebala biti centralizirana tako da jedan odjel i pojedini dužnosnici u tom odjelu budu odgovorni za rezultate procesa upravljanja imovinom.

Formuliranje strateške uloge nekretnina u ostvarivanju ciljeva lokalne samouprave

Ciljevi trebaju uključiti pružanje obaveznih usluga što je moguće efikasnije, ostvarivanje prihoda radi financiranja zadataka lokalne samouprave, poboljšanje kulturnoga života općine, boljega fizičkog izgleda općine, smanjivanje subvencija nevladinim organizacijama i socijalnim korisnicima imovine

Klasifikacija nekretnina u skladu s njihovim odnosom prema zadacima lokalne samouprave

Financijska politika, odgovornost i odluka lokalne samouprave o zadržavanju ili raspolaganju u vezi s konkretnom nekretninom trebaju biti zasnovane prema svrsi i načinu upotrebe nekretnine.

Izrada baze podataka o imovini

Proces upravljanja imovinom predstavlja temelj upravljanja imovinom. Baza podataka treba obuhvaćati točne i ažurne podatke.

Provedba prakse upravljanja imovinom na način upravljanja portfeljima

Nakon što se utvrde ciljevi pristupa se praksi upravljanja imovinom. Donose se ciljevi upravljanja imovinom te mjere za postizanje tih ciljeva, kao i načini kontrole provedbe upravljanja imovinom.

3.2. Projekt reforme lokalne samouprave (PRLS model)

U Republici Hrvatskoj, kao najuspješniji model upravljanja imovinom prepoznat je PRLS model. Projekt reforme lokalne samouprave projekt je tehničke pomoći koji ima dva cilja: izgrađivanje upravljačke sposobnosti lokalnih samouprava i pružanje savjeta Vladi Republike Hrvatske vezano uz pitanje reforme lokalne samouprave. Projekt provodi The Urban Institute iz Sjedinjenih američkih država, a financira se iz Američke organizacije za međunarodni razvoj.

PRLS predviđa pet modela upravljanja i jedanaest aktivnosti koje je potrebno provoditi u cilju učinkovitijeg upravljanja imovinom jedinice lokalne samouprave. Pet modela upravljanja obuhvaća upravljanje imovinom, sudjelovanje građana, gospodarski razvoj, upravljanje financijama te upravljanje informacijama.

U nastavku su taksativno obrađene sve aktivnosti, s osvrtom i preporukama konkretno za Općinu Sračinec.

Spomenute aktivnosti uključuju:

- uvođenje baze podataka/sustava za svaku jedinicu imovine
- povrat imovine (tranzicijska pitanja)
- klasifikaciju imovine i formuliranje financijske politike u skladu s klasifikacijom
- procjenu vrijednosti imovine
- računovodstvo i financijsko planiranje za imovinu (operativni izvještaji)
- financijsku analizu portfelja, imovine i projekata
- deregulaciju poslovnoga zakupa i poboljšanje postupaka iznajmljivanja
- kvantificiranje i praćenje direktnih i indirektnih subvencija vezanih za nekretnine koje uživaju zakupci i korisnici nekretnina u vlasništvu lokalne samouprave
- izvještavanje o imovini
- konsolidiranje upravljanja
- izrada sveobuhvatnog plana za upravljanje imovinom

3.2.1. Inventura imovine

U svrhu najefikasnijeg mogućeg upravljanja imovinom, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave treba pristupiti prikupljanju i analizi podataka o imovini koja je u njenom vlasništvu.

Posjedovanje potpunih podataka omogućuje nadzor i analizu nekretnina i portfelja, kao i razvoj i primjenu strateškog plana za upravljanje različitim vrstama imovine jedinice lokalne samouprave. Kvalitetna briga o javnoj imovini zahtijeva prikupljanje podataka i kontrolu, unapređuje odgovornost lokalne samouprave i transparentnost u radu s njenim nekretninama.

Popis imovine treba sadržavati stvarne podatke i uključivati financijske i računovodstvene izvještaje i dokumente.

Općina Sračinec izradila je inventuru imovine te formirala popis iste koji sadržava sljedeće podatke:

- *inventurni broj*
- *naziv imovine*
- *količinu*
- *jedinicu mjere*
- *vrijednost imovine (osnovica, ispravak, saldo)*

Podaci se vode u Registru imovine Općine Sračinec, koji je javno dostupan te se redovito ažurira.

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

Općina Sračinec poslove u vezi svojih nekretnina povjerila je svom Jedinstvenom upravnom odjelu te zadužila određenog službenika za vođenje Registra imovine i pravovremeno ažuriranje njegovih podataka. Namjera Općine je neprestalno unapređivati sustav vođenja imovine i pronalaziti uspješne metode upravljanja imovinom.

Analizom stanja, dobivamo uvid u imovinu koja je u vlasništvu Općine Sračinec u vrijeme pisanja Strategije.

Vlasnički udjeli u dva trgovačka društva su:

- *Varkom d.d. Varaždin* ukupno 26.067 dionica, odnosno 1,11 % u ukupnom vlasništvu
- *Čistoći d.o.o.* ukupno 733, odnosno 1,11 % u ukupnom vlasništvu

Pet poslovnih prostora u dugoročnom najmu uz plaćanje

Građevinsko zemljište ukupne površine 51.302 m²

Ostala zemljišta, nerazvrstane ceste i poljski putevi ukupne površine 244.124 m²

Poljoprivredno zemljište ukupne površine 42 365 m²

Uredska oprema i namještaj

Računala i oprema

Uredska oprema

Telefoni i ostala telekomunikacijska oprema

Sportska oprema

Umjetnička djela

Novac u blagajni i na poslovnim računima

3.2.2. Tranzicijska pitanja

Tranzicijska pitanja uključuju rješavanje pratičnih pitanja u vezi s povratom imovine, tj. vraćanje vlasništva onim vlasnicima koje su ga izgubili u procesu nacionalizacije ili konfiskacije. Potrebno je riješiti i praktična pitanja povratka te imovine. Ukoliko navedena imovina jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave ne donosi profit, mudro je ubrzati proces povrata. Također, mora odlučiti hoće li i u kojoj mjeri ulagati u imovinu koju će u nekom trenutku morati vratiti stvarnim vlasnicima.

Efikasno rješavanje tranzicijskih pitanja uključuje pripremu imovine za povrat, izraditi strategiju koja će racionalno smanjiti daljnja ulaganja lokalne samouprave u imovinu koja nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, pregledati i odobriti proračunske izdatke za narednu godinu vezane uz takvu imovinu te osigurati usklađenost između imovinskih prava i bilance.

Općina Sračinec u trenutku izrade Strategije nema imovine u postupku povrata. U slučaju da se u razdoblju važenja ove Strategije utvrdi postojanje imovine za povrat, Općina bi trebala postupiti prema gore navedenim naputcima.

3.2.3. Klasifikacija imovine

Članak 19. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi daje različite funkcije, predajući obavljanje širokog kruga određenih poslova jedinici lokalne samouprave u svom upravnom djelokrugu: upravljanje stanovima prostorno i urbanističko planiranje, vršenje komunalnih usluga, brigu o djeci,

socijalnu skrb, primarnu zdravstvenu zaštitu, primarno obrazovanje, kultura, tjelesna kultura i sport, zaštitu i unapređenje okoliša...

Obavljanje tih poslova posljedično propisuje zakonsku obvezu upravljanja određenom imovinom, npr. komunalna infrastruktura, vrtići, škole, groblja i slično.

Imovina se klasificira u tri kategorije prema tzv. ABC modelu u:

- obaveznu imovinu
- diskrecijsku imovinu
- imovinu koja stvara prihod,

pri čemu je obavezna imovina odgovornost lokalne samouprave određena zakonom, diskrecijska imovina je sva imovina koja je dobrovoljno podržana iz društvenih, političkih ili drugih razloga te imovina koja stvara prihod predstavlja višak, odnosno njome se ostvaruje dodatni prihod.

Kako bi se učinak imovine za obavljanje obaveznih poslova optimizirao, valja povećati djelotvornu namjenu objekta, svesti tekuće troškove na najmanju mjeru, djelovati u racionalnim, a ne raskošnim prostorima.

U svrhu povećanja efikasnosti diskrecijske imovine valja stvoriti alternativne kako bi se smanjila visina izravnih i neizravnih subvencija od strane lokalne samouprave. Npr., treba postići da korisnici sami snose troškove održavanja imovine, poticati ih na iznajmljivanje nekorištenih dijelova imovine drugim osobama, efikasno dodijeljivati prostore na način da više skupina korisnika dijeli objekt.

Višak imovine služi kao dodatni izvor prihoda te kako bi se povećala efikasnost te imovine, valja tu imovinu dati u zakup uz najvišu moguću najamninu, provoditi kapitalna ulaganja radi povećanja prihoda, prodati nekretnine koje generiraju gubitak te smanjiti trošak održavanja i obaveza na imovini ukoliko postoje problemi s njenim davanjem u zakup ili prodajom.

Kako bi se imovinom ispravno gospodarilo, preporuča se izraditi nacrt klasifikacije sve imovine prema ABC modelu, formulirati načela i ciljeve za svaku skupinu imovine, uvesti standarde za korištenje imovine za one subjekte kojima lokalna samouprava daje potporu (npr. besplatno korištenje prostora)

Tablica 3. Klasifikacija imovine Općine Sračinec po ABC modelu

IMOVINA	STVARNA NAMJENA- klasifikacija	IDEALNA NAMJENA klasifikacija	-
---------	--------------------------------------	-------------------------------------	---

Mjesna groblja	A	A
Prometna infrastruktura	A	A
Nekretnine	A	A i B
Sportski objekti	A	A,B i C
Poljoprivredno zemljište	B	C
Građevinsko zemljište	B i C	C

Izvor: rad autora prema internim podacima Općine Sračinec

A imovina - zakonski obvezna imovina: za vrijeme pisanja Strategije, vrijednost imovine koju je jedinica lokalne samouprave prema zakonu dužna posjedovati, iznosi 20.079.006,65 HRK.

B imovina - diskrecijska imovina: za vrijeme pisanja Strategije, njena vrijednost iznosila je 2.372.806,04 HRK.

U C imovinu - višak imovine: za vrijeme pisanja Strategije, jedan manji dio imovine striktno je naznačen kao višak.

U tom smislu, Općini Sračinec se preporučuje izvršiti:

Optimiziranje učinka imovine za zakonske zadaće treba uključivati (A imovina)

- *povećanje efikasne namjene objekta- povećanje efikasnosti u korištenju prostora*
- *smanjenje tekućih troškova i racionalizacija potrošnje*
- *smještanje ureda i usluga lokalne samouprave u primjerene i funkcionalne, a ne raskošne predjele*

Optimiziranje učinka imovine za diskrecijske zadaće treba uključivati (B imovina)

- *provođenje analize stvarnih troškova kako bi se pomoglo u donošenju odluka o namjeni imovine (eventualna prenamjena u C kategoriju)*
- *smanjenje subvencija od strane jedinice lokalne samouprave (postizanje dogovora da korisnici sami snose troškove održavanja imovine)*
- *poticanje korisnika za provođenje aktivnosti koje će rezultirati monetizacijom*
- *uspostaviti nedvosmislene ugovorne odnose s korisnicima koji ugovaraju međusobne obaveze za održavanje imovine i raspodjelu troškova i prihoda*
- *pratiti namjenu i korištenje da se osigura da imovina bude dodijeljena najadekvatnijem zakupcu*

Optimiziranje učinka viška imovine treba uključivati (C imovina)

- *nekretnine dati u zakup za najbolju namjenu uz najvišu moguću cijenu*

- *periodično vršiti ocjenu rezultata ostvarenja prihoda navedene imovine*
- *provoditi ulaganja kako bi se povećala atraktivnost imovine i u konačnici, povećala njena vrijednost*
- *prodati imovinu koja ne donosi dobit ili generira gubitak*
- *kod imovine koja ne donosi dobit ili generira gubitak, smanjiti troškove održavanja i obaveza, ne žrtvujući standarde održavanja*

3.2.4. Procjena vrijednosti nekretnina

Prilikom procjene vrijednosti nekretnina vodimo se mišlju da sva javna imovina nema tržišni potencijal, brojna imovina ima socijalnu vrijednost koju je teško količinski odrediti, vrijednost javne imovine ovisi o klasifikaciji i ograničenjima te da se standardi za procjenu javne imovine teško suvode i održavaju.

Stoga su preporuke kod procjene vrijednosti nekretnina

- *odrediti sve nekretnine koje su prenosive, tj. na prodaju i obaviti procjenjuju njihove tržišne vrijednosti*
- *prije prodaje naručiti i izvršiti neovisnu procjenu, kako bi se dobila informacija da li je vlastita procjena realna tržišna cijena imovine, odnosno da li je potrebno izvršiti korekciju vlastite procjene*
- *pripremiti procjenu troškova vijeka trajanja neprenosive imovine*

Procijenjena vrijednost imovine, odnosno pojedinih jedinica imovine rezultat je sveobuhvatnih istraživanja tržišnih cijena za pojedine vrste imovine, odnosno nekretnina na pojedinom području u ovom slučaju na području Općine Sračinec.

U trenutku pripreme Strategije, vrijednost imovine u vlasništvu Općine Sračinec iznosila je 32.749.999,76 HRK.

3.2.5. Operativni izvještaji

Operativni izvještaj predstavlja računovodstveni izvještaj koji prikazuje sve prihode i izdatke povezane s funkcioniranjem jedinice nekretnine i podijeljen je u kategorije transakcija kao što su prihod od najma, održavanje i popravci, struja i porezi. Operativni izvještaj bi trebao uključivati kategorije potrebne za točno prikazivanje financijskih rezultata funkcioniranja imovine. Operativni izvještaj prikazuje neto operativni prihod.

Svrha operativnih izvješća je ocijeniti financijske rezultate pojedine imovine i odrediti problematične jedinice imovine radi korektivnih mjera. Problem je u mnogim lokalnim samoupravama u Hrvatskoj taj što

se podaci o financijskim rezultatima rijetko prikupljaju na osnovi pojedinačne imovine. Umjesto toga, podaci se prikupljaju i prezentiraju zbirno, što je prikladno za opće računovodstvene svrhe, ali nije za djelotvorno upravljanje imovinom. Zbog toga se preporuča uvesti poseban obrazac za operativne izvještaje.

Preporuke za izradu operativne izvještaje vezanih uz imovinu jedinice lokalne samouprave uključuju

- *sustavno upotrebljavati operativne izvještaje za svu imovinu*
- *uključivanje svih važnih prihoda i izdataka za jedinicu imovine i troškove upravljanja*

U svrhu upravljanja imovinom, operativni izvještaji sastoji se od sažetog pregleda prihoda i izdataka. Tipičan izvještaj sadrži najmanje dva stupca, gdje jedan predstavlja rezultate tekućega mjeseca, a drugi kumulativne rezultate za godinu na dan

Primjer operativnog izvještaja za imovinu jedinice lokalne samouprave prezentiran je u tablici koja slijedi.

Tablica 4. Operativni izvještaj za imovinu jedinice lokalne samouprave

Prihodi
Bruto potencijalni dohodak
Minus- gubici zbog neiskorištenosti
Neto efektivni dohodak
Tekući troškovi - popravci - grijanje - struja - voda - odvoz otpada - osiguranje - porezi - komunalna naknada - ostalo

Ukupni tekući troškovi
Neto tekući dohodak
Troškovi financiranja
Hipotekarna kamata
Dodatni troškovi
Neto dohodak
Minus otplate hipotekarne glavnice
Tijek novca

Izvor: Priručnik za upravljanje imovinom u jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, 2004.

Pri tome, bruto efektivni dohodak uključuje stvarnu zakupninu i druge dodatne iznose prihoda. Minus-gubici zbog neiskorištenosti uključuju iznos zakupnine koji je izgubljen zbog neiskorištenosti prostora i gubitaka u naplati, subvencije u vidu smanjenja najmnine ili potpuno oslobađanje od plaćanja najamnine.

Ovaj primjer operativnog izvještaja, preuzet iz Priručnika, samo je informativne prirode i valja ga preraditi sukladno stvarnim troškovima, vidljivim u knjizi ulaznih računa.

3.2.6. Intenzivna financijska analiza portfelja, imovine i projekata

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

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

- *osposobiti zaposlene u tijelu jedinice lokalne samouprave koji su zaduženi za upravljanje imovinom za korištenje analize diskontiranog novčanog tijeka*
- *provođenje analize godišnjih rezultata prihoda, izdataka i neto prihoda*

Lokalna samouprava najviše ekonomske koristi ima od one imovine koja stvara prihod, tj. od viška imovine. Zbog toga, ona se treba tretirati kao investicijska imovina.

Najjednostavnija analiza imovine koja stvara prihod je formula $R = I/V$, pri čemu je R = stopa kapitalizacije, I prihod, a V = vrijednosti.

Ako se analizom utvrdi da imovina ne ostvaruje zadovoljavajuće povrate, potrebno je povećati prihod kroz povećanje najamnine na najvišu moguću razinu, smanjiti period neiskorištenosti nekretnine te povećati stopu prikupljanja. Također, potrebno je smanjiti izdatke putem štednje na održavanju bez smanjenja vrijednosti imovine, smanjenja komunalnih troškova, minimaliziranje troškova upravljanja, revizija normi za doprinose u rezervnim/zamjenskim fondovima.

Općini Sračinec preporučuje se jednom godišnje izvršiti analizu vrijednosti svoje imovine, a kao okvirnu vrijednost imovine uzeti aktualno stanje na tržištu. Pri prodaji nekretnine, unatoč troškovima angažiranja vanjskog stručnjaka (npr. sudski vještak, procjenitelj i sl.) savjetuje se njegov angažman kako bi se potvrdila ili opovrgnula procjena vrijednosti od strane Općine Sračinec, a u svrhu transparentnog i odgovornog raspolaganja imovinom.

3.2.7. Deregulacija poslovnih iznajmljivanja i poboljšanje cijene najma

Pojedine lokalne samouprave u Republici Hrvatskoj previše strogo su definirale vrstu i način upotrebe imovine, što dovodi do negativnih posljedica za gospodarstvo lokalne samouprave. Ograničenja nametnuta na korištenje imovine smanjuje potencijalni prihod i vrijednost imovine te dovode do povećanja vremena kada je prostor neiskorišten, tj. prazan. Stoga je nužno poduzeti sve moguće akcije kako bi se poboljšala praksa najma.

Kako bi se postiglo veće iskorištenje instrumenta „najma“ preporučuje se

- *pravovremeno obavješćavanje zainteresiranih o namjeri produženja ugovora o najmu od strane zakupca, tako da se pregovori o novom najmu mogu obaviti prije isteka o najmu, kako ne bi došlo do gubitka vremena ukoliko se davatelj najma i zakupac ne mogu usuglasiti*
- *uvođenje sustava prilagođavanja najamnine u trenutku produženja ugovora na način da zakupac nije u mogućnosti koristiti prostor beskonačno bez povećanja visine najamnine kada tržišne cijene porastu*
- *povećanje vremenskog roka za oglašavanje raspoloživih prostora- prekraki rok onemogućava javljanje dovoljnog broja zainteresiranih zakupaca*
- *preciznije formuliranje uvjeta davanja prostora u najam, kako bi se izbjegao gubitak vremena na zakupce kojima prostor ustvari nije adekvatan, a do tog shvaćanja nisu mogli doći radi nepružanja dovoljnog broja informacija*

Općina Sračinec trenutno ima u najmu sljedeće prostore, što je vidljivo iz tablice u nastavku.

Tablica 5. Iznajmljeni poslovni prostori

POSLOVNI PROSTOR	KORISNIK
Dva poslovna prostora u Domu kulture Sračinec	Majstori j.d.o.o.
Zdrastvena ambulanta	Dr. obiteljske medicine Ana Rožmarić
Zdrastvena ambulanta	Dr. obiteljske medicine Češljaš Keretić
Dječji vrtić	Dječji vrtić „Bambi“
Vatrogasni dom Svibovec	DVD Svibovec Podravski

Izvor: rad autora prema podacima Općine Sračinec

Svi poslovni prostori iznajmljeni su uz novčanu naknadu koja se od zakupca redovito prikuplja. Ugovori o najmu sklopljeni su dugoročno.

Općina Sračinec prilikom iznajmljivanja poslovnih prostora ima liberalno definirane uvjete iznajmljivanja, čime se maksimizira domet potencijalnih zainteresiranih zakupaca i mogućnosti korištenja prostora.

Prilikom pregovora o produljenju ugovora o najmu, nužno je započeti ih vremenski pravovremeno kako prostor u slučaju neproduljenja ugovora ne bi ostao neiskorišten,

Sukladno tržišnim kretanjima, pratiti cijene najma te adekvatno korigirati cijenu zakupcima.

3.2.8. Kvantificiranje i praćenje direktnih i indirektnih subvencija u vezi s nekretninama koje dobivaju zakupci i korisnici nekretnina u vlasništvu lokalne samouprave

Imovina koja se daje u zakup (C imovina) stvara najviši dohodak i vrijednost za vlasnika. Najbolja namjena imovine će osigurati najvišu najamninu i vrijednost za vlasnika. Ovaj proces dugoročno vodi do najboljega osiguravanja dobara i usluga za zajednicu i najboljih financijskih rezultata.

Preporuke za implementaciju za sljedeće

- *pratiti cijene najma u privatnom sektoru radi procjene indirektnih subvencija najamnina koje primaju korisnici prostora lokalne samouprave*
- *odrediti koje su nekretnine povezane s različitim vrstama potpore lokalne samouprave (npr: najam niži od tržišne vrijednosti, izravno plaćanje tekućih izdataka od strane lokalne samouprave)*
- *praćenje i procjena iznosa navedenih subvencija za svaku nekretninu i svaki portfelj imovine*

Dohodak koji lokalna samouprava propušta time što iznajmljuje imovinu ispod tržišne cijene predstavlja indirektnu subvenciju u vezi s imovinom koju stanari od lokalne samouprave dobivaju za te prostore.

Neprofitne organizacije primjer su indirektnih subvencija za najam. Njima se daju brojni prostor po simboličnoj cijeni ili čak bez naknade.

Odluku o određivanju početnih cijena zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Općine Sračinec, a koji se daju putem javnog natječaja, donosi Općinsko vijeće, a temeljem procjene neovisnog stručnjaka.

Općina Sračinec daje određenu imovinu različitim organizacijama civilnog društva bez naknade, vidljivo u tablici u nastavku.

Tablica 6. Popis imovine u vlasništvu Općine Sračinec izdane bez naknade

IMOVINA IZDANA BEZ NAKNADE	
KORISNIK	OBJEKT
NK Sračinec	Nogometno igralište
NK Podravec	Nogometno igralište
TK Sračinec	Tenisko igralište
Ribički klub Sračinec	Objekt koji je pred izgradnjom
Udruga umirovljenika Općine Sračinec	Dom umirovljenika
Udruga „Črna sraka“	Prostorije na katu Doma kulture Sračinec
UDVDR Sračinec i Kud Sračinec	Južna dvorana Doma kulture Sračinec
Udruga žena „Preslica“	Podrumske prostorije u zgradi Općine Sračinec
Udruga „Črepičar“	Dom kulture Svibovec
KUD Benedikt	TKIC Svibovec

Izvor: rad autora prema podacima Općine Sračinec

Iz tablice je vidljivo da Općina Sračinec ima propuštene iznose najamnine za prostore koje je iznajmila. Korisnici tih prostora su razne organizacije civilnog društva, koje se same nalaze u financijskim teškoćama i ograničenim proračunom i sufinanciranjem. Pored toga, ti subjekti su nositelji kulturnog, sportskog i društvenog života u ruralnim sredinama te bi nametanje obaveze plaćanja najamnine dovelo u pitanje njihovu opstojnost. Stoga je u ovom trenutku opravdano da se prostori daju na korištenje bez najamnine, no uz opasku da u budućnosti postoji mogućnost izmjene ugovora te o istom valja obavijestiti odgovorne osobe navedenih organizacija civilnog društva, kako bi se postigao dogovor na obostranu korist.

3.2.9. Izvještavanje o imovini

S obzirom da su stvarni vlasnici imovine lokalne samouprave stanovnici koji žive na tom području, potrebno je komuniciranje potpunih, iskrenih i transparentnih informacija vezanih uz imovinu koja lokalna samouprava posjeduje.

Izvještaj bi trebao pružiti dovoljno informacija da se zadovolje demokratska prava mještana na informaciju, ali ne treba uključivati sve pravne i financijske podatke koje Općina vodi.

Općina Sračinec na svojoj mrežnoj stranici objavljuje sve informacije vezane uz imovinu koja je u njenom vlasništvu. Također, zainteresirani pojedinci mogu se obratiti službeniku za informiranje sa zahtjevom za pravo na pristup informacijama.

Općina Sračinec izrađuje Godišnji plan upravljanja imovinom, koji se jednako tako objavljuje na mrežnoj stranici te podnosi Izvješće o provedbi godišnjeg plana upravljanja imovinom, sukladno odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom. Detaljnije informacije o prezentiranju navedenih dokumentata moguće je pronaći u potpoglavlju 3.2.11. Sveobuhvatni plan.

3.2.10. Konsolidiranje upravljanja

Obzirom na svoju veličinu i količinu imovine koju posjeduje, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u Republici Hrvatskoj informacije o toj imovini često vode u različitim upravnim odjelima. Time se onemogućuje objedinjenost svih relevantnih informacija. Informacije o imovini moraju biti centralizirane u jednom upravnom odjelu iz razloga što jedan odjel mora izravno i potpuno snositi odgovornost za upravljanje imovinom; za sve aspekte financijskih rezultata imovine, očuvanje imovine i povećanje njene vrijednosti.

Odjel, odnosno odsjek unutar odjela, zadužen za imovinu mora:

- *imati potpunu pregled nad imovinom u vlasništvu lokalne samouprave*
- *voditi zapise o svakoj nekretnini*
- *ukoliko se angažira vanjski stručnjak- odabrati poduzeće za upravljanje nekretninama i kontinuirano vršiti nadzor nad njihovim radom*
- *pratiti financijske rezultate imovine*
- *naručivati procjene imovine periodično*
- *davati preporuke za davanje u najam/prodaju na osnovi istraživanja tržišta*
- *voditi brigu o osiguranju, porezima i ostalim obavezama*
- *vršiti periodične provjere imovine*

Upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Sračinec bit će povjereno jedinstvenom upravnom odjelu zbog centraliziranja informacija i odgovornosti. Općina je ocijenila da nema potrebe za angažiranjem vanjske tvrtke za upravljanje nekretninama, iz ekonomskih razloga. Također, ne postoji potreba ili opravdanost da se osniva poseban odsjek za upravljanje imovinom u sklopu jedinstvenog upravnog odjela.

3.2.11. Sveobuhvatni plan

U svezi upravljanja imovinom, u Republici Hrvatskoj postoji jasno definirana zakonska regulativa. Temeljni zakon je Zakon o upravljanju državnom imovinom, koji, kako je ranije spomenuto, definira strateške dokumente upravljanja imovinom te rok za koji se donosi.

Općina Sračinec, na temelju ove Strategije, donosi Godišnji plan upravljanja imovinom, poštivajući zakonske rokove, odnosno najkasnije do 30. studenog tekuće godine za narednu godinu. Također, Općinski načelnik Općinskom vijeću podnosi Izvješće o godišnjem planu upravljanja imovinom, najkasnije do 30. rujna tekuće godine za prethodnu kalendarsku godinu.

Sve informacije vezane uz imovinu u vlasništvu Općine moguće je pronaći na mrežnoj stranici Općine ili se obratiti službeniku za informiranje.

4. CILJEVI U UPRAVLJANJU IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE SRAČINEC

Strateški cilj predstavlja izjavu o tome što se namjerava postići u narednih sedam godine važenja ove Strategije, odnosno određuje se jasan smjer kretanja i djelovanja u navedenom vremenskom razdoblju. Strateški cilj i posebni ciljevi u upravljanju imovinom navedenom razdoblju definirani su na temelju vizije Općine Sračinec i problema s kojima se susreće Općina.

***Strateški cilj glasi:** Osiguranje djelotvornog, učinkovitog i transparentnog upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Sračinec*

Poseban cilj 1: Unapređenje rada jedinstvenog upravnog odjela Općine Sračinec vezano uz upravljanje imovinom

S obzirom na važnost i značaj upravljanja imovinom jedinice lokalne samouprave te činjenice da za isto neće biti angažirana vanjska tvrtka nego će sve obaveze preuzeti Jedinstveni upravni odjel potrebno je izmijeniti odredbe o Unutarnjem pravilniku Općine Sračinec vezane na opis i složenost poslova, povećati kompetencije službenika koji je zadužen za vođenje brige o imovini Općine u vidu dodatnih edukacija, prema dostupnosti i mogućnostima koristiti digitalnu tehnologiju koja je vođenje portfelja imovine učiniti lakšim, efikasnijim i bržim.

Mjere kojima će se posebni cilj 1. postići su:

- *utvrđivanje i popisivanje nadležnosti zaposlenika Jedinstvenog upravnog odjela a u odnosu na raspolaganje nekretninama iste vrste u vlasništvu Općine Sračinec,*
- *cjelovitost i jedinstveno utvrđivanje vrijednosti portfelja imovine, ažuriranje podataka*
- *detektiranje eventualnih propusta i nedostataka i poduzimanje potrebnih korektivnih mjera*

Poseban cilj 2: Povećanje financijskih učinaka upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Sračinec

Obzirom na klasifikaciju imovine, odnosno njenu funkcionalnu podjelu (A, B i C imovina), važno je usvojiti da shvaćanje da je svaka kategorija imovine jedinstvena i stoga je potrebno primjenjivati različite pristupe i metode njene primjene.

Povećanje financijskih efekata ide u smjeru željenog ostvarenja boljih financijskih rezultata u općinskom proračunu smanjenjem rashoda ili povećanjem prihoda efikasnijom upotrebom imovine.

Mjere kojima će se postići poseban cilj 2. su:

- *primjena koncepta funkcionalne klasifikacije nekretnina*
- *vrednovanje nekretnina*
- *primjena modela financijskih analiza*
- *povećanje financijskih učinaka od imovine Općine Sračinec*

Specifično, aktivnosti za svaku pojedinu vrstu nekretnine su:

A IMOVINA (zakonski obvezna):

- *osiguranje najdjelotvornije moguće namjene objekta*
- *smanjenje operativnih troškova*

B IMOVINA (diskrecijska imovina):

- *osiguravanje da korisnici sami snose troškove održavanja imovine koja im je dodijeljena, posebno ako je dodijeljena bez naknade*
- *podnajam trećoj strani (monetizacija praznog tj. neiskorištenog prostora)*
- *praćenje tržišta nekretnina radi ostvarivanja mogućnosti prodaje/zamjene za bolju opciju*

C IMOVINA (koja stvara dobit):

- *iznajmljivanje imovine prema najboljoj mogućnosti njene primjene, radi povećanja*

iznosa najamnine

- *manja ulaganja radi povećanja atraktivnosti imovine*
- *prodaja imovina koja ne donosi dobit*
- *smanjenje troškova imovine koja ne donosi dobit, a nije je moguće prodati*

Službenik zadužen za vođenje brige o imovini Općine Sračinec, zahvaljujući povećanju kompetencija bit će osposobljen za primjenu navedenih računovodstvenih i financijskih dokumenata i izvještaja. Uspješnijim upravljanjem portfelja imovine, Općina će dugoročno steći novi kapital koji može poslužiti kao zamašnjak razvoja.

5. ZAKLJUČAK

Strategija upravljanja imovinom Općine Sračinec za razdoblje od 2020. godine do 2027. godine predstavlja dokument za učinkovitije upravljanje općinskom imovinom.

Strategija, jasan metodološki pristup kroz PRLS metodologiju, te razrađeni portfelji imovine trebaju biti svakodnevno korišteni, kako bi se imovinom upravljalo na najefikasniji način.

S obzirom da je nekretnina glavni dio nefinancijske imovine, u centru Strategije nalazi se upravo nekretnina, iako Općina Sračinec raspolaže i drugim pojavnim oblicima imovine.

Strateški cilj Strategije glasi: - „Osiguranje djelotvornog, učinkovitog i transparentnog upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Sračinec“.

Unutar strateškog cilja, postavljana su dva posebna cilja.

Posebni cilj 1. - „Unapređenje rada jedinstvenog upravnog odjela Općine Sračinec vezano uz upravljanje imovinom“ odnosi se na povećanje kompetencija zaposlenika i povećanja efikasnosti poslovnih procesa unutar jedinstvenog upravnog odjela Općine Sračinec vezanih uz imovinska pitanja, što će posredno utjecati na posebni cilj 2. - “Povećanje financijskih učinaka upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Sračinec“, koji će pozitivno utjecati na općinski proračun i ukupni razvoj općine u godinama koje dolaze.

Općina Sračinec sve informacije vezane uz imovinu koja je u njenom vlasništvu transparentno objavljuje i dijeli sa svim zainteresiranim putem objave na svojoj mrežnoj stranici, zahtjeva za informacijom putem službenika za informiranje te donošenjem Godišnjeg plana upravljanja imovinom i podnošenjem Izvješća o godišnjem planu upravljanja imovinom, obje javno dostupnim dokumentima.

Svojom imovinom Općina raspolaže racionalno i razumom, manirom dobrog gospodara, poštujući zakonske odredbe javnog tijela kako bi maksimizirala profit od svoje imovine, uvažavajući zakonitosti slobodnog tržišta.

6. POPIS TABLICA

<u>Tablica 1. Strateški ciljevi, prioriteti, mjere</u>	8
<u>Tablica 2. SWOT analiza Općine Sračinec</u>	11
<u>Tablica 3. Klasifikacija imovine Općine Sračinec po ABC modelu</u>	22
<u>Tablica 4. Operativni izvještaj za imovinu jedinice lokalne samouprave</u>	25
<u>Tablica 5. Iznajmljeni poslovni prostori</u>	27
<u>Tablica 6. Popis imovine u vlasništvu Općine Sračinec izdane bez naknade</u>	29

7. KORIŠTENI IZVORI INFORMACIJA

1. Priručnik za upravljanje imovinom u jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, Savez udruge gradova i udruge općina Republike Hrvatske, Zagreb, 2004
2. Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ 52/18)
3. Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, 33/01, 60/01, 129/05, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19)
4. Zakon o području županija, gradova i općina Republike Hrvatske („Narodne novine“ 86/06, 125/06, 16/07, 95/08, 46/10, 145/10, 37/13, 44/13, 45/13, 110/15)
5. Izvješće o provedenoj reviziji, Državni ured za reviziju, Područni ured Varaždin, 2016
6. Strategija razvoja Općine Sračinec za razdoblje 2015.-2020. godine
7. Prostorni plan Općine Sračinec
8. Interne informacije JUO Općine Sračinec