

**PLAN
UPRAVLJANJA IMOVINOM GRADA
ORAŠJA 2024-2027.**

Sadržaj

1.	UVOD.....	3
1.1	Uvodne napomene.....	3
1.2	Svrha i značaj Plana upravljanja imovinom.....	3
1.3	Pristup izradi Plana upravljanja imovinom	4
1.4	Postupak izrade Plana upravljanja imovinom	6
2	ANALIZA STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA GRADA ORAŠJA	7
2.1.	Pravni i institucionalni okvir za upravljanje imovinom Grada Orašja	7
2.2.	Analiza stanja evidencija i podataka o imovini prema glavnim grupama pojava oblika imovine	11
2.2.1	Zemljište	13
2.2.2	Poslovni prostori	13
2.2.3	Stanovi.....	14
2.2.4	Javne površine.....	16
2.2.5	Ostala imovina	16
2.3	Stanje imovinsko-pravnih podataka o nekretninama.....	16
2.4	Sudski i drugi sporovi između Grada Orašja i trećih osoba.....	16
2.5	Analiza proračuna i projekcije sredstava za financiranje realizacije Plana upravljanja imovinom	16
2.6	SWOT analiza i fokusiranje na ključne oblasti.....	17
2.6.1.	Pregled unutrašnjih i vanjskih faktora – SWOT analiza	17
2.6.2	Fokusiranje – kritične oblasti i prioriteti	18
3.	PLAN UPRAVLJANJA IMOVINOM	19
3.1	Vizija razvoja i strateški ciljevi, sa indikatorima	19
3.2	Opći ciljevi	19
3.3	Posebni ciljevi.....	20
3.4	Projekti, mjere i aktivnosti	21
3.5	Veza sa drugim dokumentima	22
3.6	Indikativni financijski okvir.....	23
4.	OKVIR ZA PRAĆENJE IMPLEMENTACIJE I IZVJEŠTAVANJE	25

1. UVOD

1.1 Uvodne napomene

Ovaj Plan upravljanja imovinom razvijen je na temelju Protokola o suradnji za lokalni razvoj između Općine Orašje i Projekta unapređenja efikasnosti lokalnih usluga u Bosni i Hercegovini (PIPLS) kojeg provodi UNDP nastao je u suradnji između Radnog tima Grada Orašja i koordinatora PIPLS projekta.

Razlozi za izradu ovog Plana su:

Upravljanje imovinom podrazumijeva ukupnost radnji i procesa usmjerenih k donošenju odluka o stjecanju, raspolaganju, prenamjeni i/ili otuđivanju gradske imovine, odnosno evidentiranju prava i obveza te troškova i prihoda koji nastaju s osnova korištenja gradskom imovinom.

Načelo odgovornosti osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Orašja, nadzorom nad upravljanjem imovinom Grada Orašja, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Orašja.

Načelo javnosti upravljanja imovinom Grada Orašja osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom Grada Orašja u propisima i drugim aktima te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju imovinom Grada Orašja.

Imovinom Grada Orašja upravlja se sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Grada Orašja.

1.2 Svrha i značaj Plana upravljanja imovinom

Svrha, značaj i temelj za izradu Plana upravljanja imovinom (PUI)

- Plan upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Orašja (u daljnjem tekstu: Plan upravljanja imovinom) određuje ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Orašja (u daljnjem tekstu: Grad) u razdoblju od 2024. do 2027. godine. Planom upravljanja želi se osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom.
- Kako bi Grad postupao sa imovinom kao dobar gospodar i znao što sve ima, u kakvom je to stanju, koliko vrijedi, koji su troškovi a koja korist, da bi se imovina mogla efikasno koristiti potrebno je izvršiti popis realnog stanja nepokretne imovine. Kako i elementarno popisivanje nepokretne imovine nikada nije cjelovito napravljeno, potrebno je izraditi sveobuhvatnu evidenciju imovine Grada. Izrada cjelovite evidencije imovine je početak, a ocjena njenog razvojnog potencijala i procjena vrijednosti je aktivnost koja će uključiti sve korisnike imovine Grada.

- Pravni temelj za upravljanje imovinom u Gradu Orašju i za Plan upravljanja imovinom su propisi viših nivoa vlasti i opći akti Grada Orašja koji su detaljno navedeni u odjeljku 2.1. Pravni i institucionalni okvir za upravljanje imovinom Grada Orašja.

Obuhvat i ciljevi planiranja upravljanja imovinom

- Izradom Plana upravljanja imovinom želi se postići učinkovito i sveobuhvatno upravljanje nepokretnom imovinom na način da se izvrši evidencija sve nepokretne imovine i utvrdi njeno faktičko stanje, da se usuglase svi interni popisi Službi isplanira njihovo korištenje kroz povećanje prihoda kao i bolja iskorištenost istih.
- Planom upravljanja imovinom obuhvatit će se i tretirati sljedeći pojavni oblici nepokretne imovine:
 1. stanovi u vlasništvu Grada,
 2. poslovni prostori u vlasništvu Grada i
 3. građevinsko zemljište u vlasništvu Grada.

Grad Orašje se opredijelio da uspostavi efikasan sustav upravljanja ovom komercijalnom imovinom, a u budućnosti da obuhvat upravljanja imovinom proširi i na cjelokupnu infrastrukturnu imovinu kojom upravljaju nadležne službe Grada, javna poduzeća čiji je osnivač Grad Orašje i na ostalu nepokretnu imovinu koju koriste ustanove, organi i organizacije čiji je osnivač Grad. Ovaj novi sustav upravljanja imovinom planira povezivanje kroz opće i specifične ciljeve koji su utvrđeni u odjeljku 4. ovog Plana upravljanja imovinom.

Plan upravljanja imovinom donosi se na period od tri godine i ukoliko se u tijeku primjene ovog Plana ukaže potreba za izmjenom, donijet će se izmjene i dopune ovog Plana.

1.3 Pristup izradi Plana upravljanja imovinom

Politika upravljanja imovinom u Gradu – S obzirom da u dosadašnjoj praksi nije primjenjivan učinkovit strateški pristup upravljanja imovinom, a koji predstavlja kvalitetnu podlogu za donošenje informiranih političkih odluka, potrebno je prioritetno identificirati radnje i procese koji prethode, odnosno koji predstavljaju nužne preduvjete ostvarivanja takvog pristupa.

Samim potpisivanjem Protokola o suradnji za lokalni razvoj između Općine Orašje i Projekta unapređenja efikasnosti lokalnih usluga u Bosni i Hercegovini (PIPLS) kojeg provodi UNDP iskazana je volja za strateškim pristupom upravljanja imovinom.

Veza PUI sa Strategijom razvoja JLS i drugim sektorskim strategijama – Plan upravljanja imovinom u odnosu na Integriranu strategiju lokalnog razvoja Općine Orašje prepoznat je u prioritetima koji se odnose na efikasnu javnu administraciju a ima za cilj doprinijeti povećanju prihoda od gospodarenja općinskom imovinom kroz rekonstrukciju stambenih i poslovnih prostora u vlasništvu Grada. Realizacija prioriteta ostvarit će se kroz uključivanje Grada Orašja u proces trezorskog poslovanja, uvođenje softvera za upravljanje dokumentima, unapređenje

procedura interne kontrole kao i jačanje kapaciteta službenika kroz obuke. Planirane aktivnosti obuhvaćaju i izradu i usvajanje Prostornog plana grada Orašja, izradu regulacijskih planova grada Orašja, uspostavljanje adresnog registra i registra imovine, usklađivanje stanja u katastru sa zemljišno-knjižnim evidencijama (grunтовnicom) te uspostavu sustava za strateško upravljanje javnom imovinom na temelju sveobuhvatne analize praksi. Rekonstrukcija stambenih i poslovnih prostora u vlasništvu Grada poseban su fokus planiranih aktivnosti u narednom periodu.

Veza PUI sa globalnim ciljevima održivog razvoja – Plan upravljanja imovinom utemeljen je u ciljevima održivog razvoja na način što bi se kroz digitalizaciju i unapređenje pružanja javnih usluga te prelazak na trezorsko poslovanje doprinijelo osiguranju efikasnog raspolaganja i upravljanja proračunskim sredstvima, kao i unapređenju efikasnosti i kvalitete cjelokupnih javnih usluga za stanovnike ali i investitore i poslovne subjekte na području grada Orašja. O snaženi kapaciteti državnih službenika i namještenika gradske uprave kroz obuke biti će u funkciji unapređenja efikasnosti cjelokupnog rada lokalne samouprave. Kroz donošenje prostorno planskih dokumenata, izradu adekvatnih registara i usklađivanje stanja u katastru sa zemljišno-knjižnim evidencijama osigurat će se adekvatni podaci i temelj za pojednostavljenje prostorne orijentacije, veću transparentnost prava i obveza što će biti od značajne koristi za građane, postojeće i buduće poslovne subjekte na području grada Orašja. Kroz navedene aktivnosti, kao i rekonstrukciju i sanacija stambenih i poslovnih prostora u vlasništvu Grada, stvoriti će se i temelj za povećanje prihoda od gospodarenja gradskom imovinom, a sa druge strane olakšati pitanje spornih imovinsko-pravnih odnosa koji često znaju biti i ograničavajuća okolnost za investicije na području lokane zajednice. Ovaj prioritet i pripadajuća mjere u skladu su sa ciljevima održivog razvoja: SDG5 Rodna ravnopravnost, SDG16 Mir, pravda i jake institucije i SDG17 Partnerstvom do ciljeva.

Akteri u izradi PUI - ključni elementi pristupa za izradu Plana upravljanja imovinom sa fokusom na proces izrade istog su:

1. donošenje Odluke o pokretanju postupka izrade Plana upravljanja imovinom
2. formiranje tima za planiranje upravljanja imovinom
3. nacrt Plana upravljanja imovinom, izmjene i dopune
4. usvajanje i objavljivanje Plana upravljanja imovinom

U izradi Plana sačinjena je sveobuhvatna lista zainteresiranih strana, koje su pozvane da daju svoje mišljenje sa izradom plana. Zainteresirane strane sačinjavale su sljedeće skupine:

- Udruženja građana/nevladine organizacije koje koriste poslovne prostore,
- Poslovni sektor – predstavnici poduzeća i obrta koji koriste imovinu,
- Gradonačelnik, tajnik gradske uprave, pomoćnici gradonačelnika i uposlenici gradskih službi, vijećnici Gradskog vijeća,
- Predstavnici klubova političkih stranaka zastupljenih u predstavničkim organima,
- Javna poduzeća/javne ustanove čiji je osnivač Grad, a koje upravljaju i/ili raspolazu pojednim porfeljima nekretnina.

1.4 Postupak izrade Plana upravljanja imovinom

Opis postupka (metodologije) izrade PUI –

Ključni koraci u izradi Plana upravljanja imovinom te njihov vremenski okvir opisani su u sljedećim postupcima:

1. Prilikom pokretanja postupka donošenja Odluke o pokretanju postupka izrade Plana upravljanja imovinom utvrđena je politika upravljanja imovinom Grada, provedena dubinska analiza stanja, donijet Pravilnik o evidenciji imovine, uređena evidencija imovine,
2. Usvajanje Odluke o pokretanju postupka izrade Plana upravljanja imovinom, kojom se pokreće proces izrade Plana upravljanja imovinom Grada Orašja za period 2024-2027. godina. Vremenski okvir za donošenje navedene Odluke veljača 2024. godine,
3. Formiranje tima za planiranje upravljanja imovinom, u okviru kojeg je formiran koordinacijski tim i radni timovi po portfeljima. Zadatak Radnog tima za upravljanje imovinom bio je mapiranje i uključenje zainteresiranih strana. U okviru svojih zadataka utvrđeno je trenutno stanje u oblasti upravljanja imovinom, te su utvrdili i sadržaj Plana upravljanja imovinom. Vremenski okvir za formiranje tima veljača 2024. godina,
4. Radni tim u suradnji sa nadležnim službama utvrdio je trenutno stanje u oblasti upravljanja imovinom, te je izradio situacijsku analizu kao temelj planiranja,
5. Definiranje prioriteta i pravaca djelovanja, koje se odnose na vizije, misije, opće ciljeve i posebne ciljeve,
6. Definiranje projekata, mjera i ključnih aktivnosti u okviru kojih su formulirani projekti i mjere aktivnosti,
7. Priprema Akcionog plana,
8. Izrada okvira za provođenje, praćenje, izvještavanje i evaluaciju, te plan praćenja i vrednovanja
9. Nacrt Plana upravljanja imovinom, izmjene i dopune. Vremenski okvir ožujak 2024. godina,
10. Provođenje javnih konzultacija te objava dokumenta na eCitizen i web prezentaciji Grada. Vremenski okvir ožujak 2024. godina,
11. Izmjene i dopune sukladno sa ishodom javnih konzultacija, te izrada finalnog prijedloga Plana. Vremenski okvir travanj 2024. godina,
12. Usvajanje i objavljivanje Plana upravljanja imovinom, te objava usvojenog Plana u Službenom glasniku Grada Orašja. Vremenski okvir travanj 2024. godina.

2 ANALIZA STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA GRADA ORAŠJA

2.1. Pravni i institucionalni okvir za upravljanje imovinom Grada Orašja

Važeći propisi i akti u okviru upravljanja imovinom Grada Orašja su:

- Ustav FBiH,
- Europska povelja o lokalnoj samoupravi,
- Zakon o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", br. 49/06 i 51/09),
- Zakon o stvarnim pravima FBiH ("Službene novine Federacije BiH", br. 66/13, 100/13 i 32/19 - odluka US),
- Zakon o premjeru i katastru nekretnina ("Službeni glasnik Socijalističke Republike BiH" br. 22/84, 12/87, 26/90 i 36/90, "Službeni list RBiH" br. 4/93-dr.uredba i "Službene novine Federacije BiH" br. 58/02 – dr. zakon),
- Pravilnik o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova („Službene novine Federacije BiH“, broj 17/14),
- Zakon o stambenim odnosima ("Službeni list Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine", broj: 14/84, 12/86, 36/89),
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Službene novine Federacije BiH“, broj: 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07 i 72/08),
- Zakon o prestanku primjene Zakona o napuštenim stanovima („Službene novine Federacije BiH“, broj: 11/98, 38/98, 12/99, 18/99, 27/99, 43/99, 31/01, 56/01, 15/02, 24/03 i 29/03),
- Zakon o vraćanju, dodijeli i prodaji stanova ("Službene novine Federacije BiH", broj 28/05 i 2/08),
- Zakon o građevinskom zemljištu Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj: 25/03 i 67/05),
- Statut Grada Orašja („Službeni glasnik Grada Orašja“ broj:11/22),
- Odluka o davanju u zakup poslovnih prostora („Službeni glasnik općine Orašje“, broj 10/11, 8/21 i 9/22),
- Pravilnik o dodjeli i prodaji stanova („Službeni glasnik općine Orašje“, br. 7/11),
- Odluka o davanju u zakup stanova u vlasništvu Grada Orašja („Službeni glasnik Grada Orašja“ broj: 5/22 i 10/23),
- Odluka o utvrđivanju granica naseljenih mjesta na području općine Orašje („Službeni glasnik Općine Orašje“ br. 5/03, 1/15 i 10/20),

- Odluku o privremenom korištenju javnih površina na području Grada Orašja („Službeni glasnik Grada Orašja“ broj 2/24).

Stupanj uređenosti sistema UI – Unutarnja organizacija rada, osnivanje gradskih službi i njihov djelokrug, rukovođenje službama, unutarnja organizacija i sistematizacija radnih mjesta u Gradu Orašju uređena su Pravilnikom o unutarnjoj organizaciji jedinstvenog gradskog organa uprave Grada Orašja („Službeni glasnik Općine Orašje“ broj 1/21, 4/21, 5/21, 1/22, „Službeni glasnik Grada Orašje“ broj 5/22, 7/22, 8/22, 9/22 i 2/23).

Službe za upravu utvrđene su Odlukom o osnivanju i djelokrugu gradskih službi za upravu („Službeni glasnik Općine Orašje“ broj 1/21, 4/21 i „Službeni glasnik Grada Orašje“ broj 7/22), kako slijedi:

1. Ured Gradonačelnika;
2. Služba za upravljanje razvojem;
3. Služba za financije;
4. Služba za infrastrukturu i investicije;
5. Služba za gospodarstvo, komunalne djelatnosti i civilnu zaštitu;
6. Služba prostornog uređenja i imovinsko-pravnih poslova;
7. Služba opće uprave, branitelja i društvenih djelatnosti;
8. Služba za informatizaciju.

Prema Pravilniku o unutarnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta u organu uprave Grada Orašja svi poslovi upravljanja gradskom imovinom se nalaze u djelokrugu Službe prostornog uređenja i imovinsko-pravnih poslova i Službe za financije. Pravilnikom o unutarnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta Grada Orašja propisan je način komunikacije između službi koje dijele određene nadležnosti po pitanju upravljanja imovinom i na način da se upućuju službeni dopisi između istih.

Služba prostornog uređenja i imovinsko-pravnih poslova

U Službi prostornog uređenja i imovinsko-pravnih poslova obavljaju se svi poslovi urbanizma, prostornog uređenja, građenja, imovinsko-pravnih odnosa, geodetskih poslova i katastra nekretnina a posebno: upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada Orašja i imovinom nad kojom Grad Orašje ima pravo raspolaganja; vođenje i ažuriranje registra Gradske imovine; provođenje postupka raspolaganja imovinom (prodaja, razmjena, davanju na korištenje, zakup, posudbu i td.), kontrola uporabe i naplate naknade za uporabu Gradske imovine; predlaganje načina raspolaganja i upravljanja imovinom Grada; provođenje promjena na zemljištu i automatska obrada podataka na provođenju promjena na katastarskim planovima i operatu; upis prava vlasništva Grada Orašja na nekretninama, vršenje poslova vještačenja i drugih poslova iz katastra nekretnina u postupcima rješavanja imovinsko-pravnih odnosa; donošenje i sprovođenje rješenja o privremenom zauzimanju javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta.

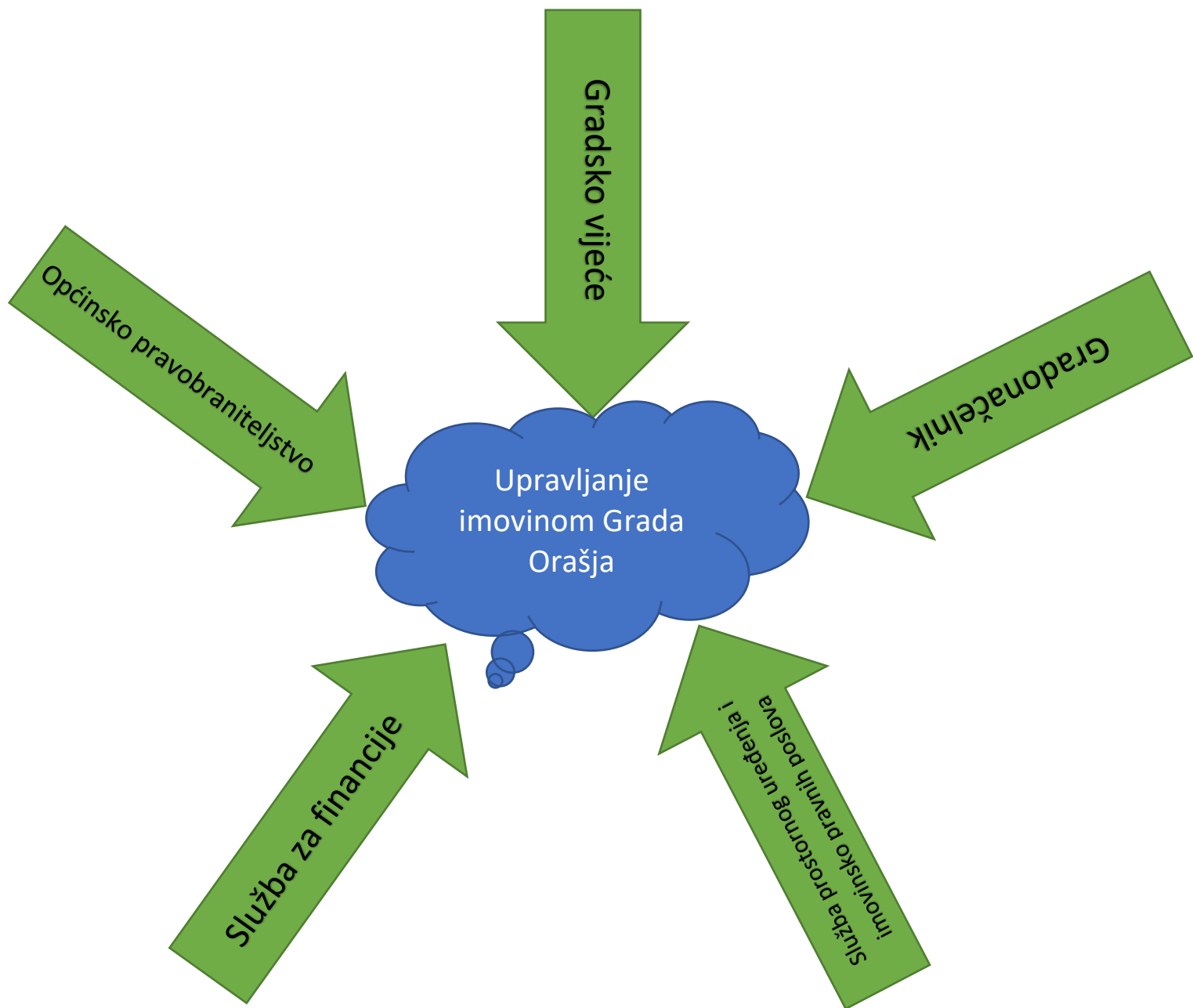
Služba za financije

Služba za financije vodi sve knjigovodstvene evidencije iz oblasti računovodstva, podnosi prijedloge za pokretanje sudskog postupka za prisilnu naplatu gradskih potraživanja; vodi analitičku evidenciju stalnih sredstava po vrsti, inventurnom broju, mjestu i odgovornoj osobi koja ga koristi.

Općinsko pravobraniteljstvo

Uz navedene Službe u Gradskoj upravi Orašje nadležnosti upravljanja javnom imovinom ima i Općinsko pravobraniteljstvo.

Nadležnost Općinskog pravobraniteljstva ogleda se kroz: učešće u sudskim i upravnim postupcima pred nadležnim organima, preventivno djelovanje u cilju ostvarivanja nadležnosti, davanje pravnih mišljenja na prijedloge akata i ugovora imovinskopravne prirode, pružanje stručne pomoći gradskim organima, poduzećima i ustanovama pri rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, ostvarivanje saradnje sa županijskim i gradskim organima, sa organima i organizacijama na nivou Federacije BiH, sa organima pravosuđa na svim nivoima, sa pravobranilaštvima na svim nivoima, posebno radi ujednačavanja prakse i zauzimanja stavova o pravnim pitanjima.



2.2. Analiza stanja evidencija i podataka o imovini prema glavnim grupama pojavnih oblika imovine

Trenutni status evidencija/registra nekretnina – Evidencije/registri nekretnina se koriste po potrebi, te je u njih upisano više od 40% ukupne imovine Grada Orašja. Podaci su upisani u interne evidencije u Wordu nadležne Službe prostornog uređenja i imovinsko pravnih poslova kod koje se ujedno vode i sve evidencije imovine Grada, te su isti djelomično usklađeni sa knjigovodstvenom evidencijom iz razloga što su evidencije Službe prostornog uređenja i imovinsko pravnih poslova opširnije u odnosu na knjigovodstvene evidencije.

Po usvajanju Pravilnika o evidencijama imovine Grada Orašja, koji je donesen u sklopu projekta PILPLS, pristupilo se unosu u jedinstvenu evidenciju.

- Grad Orašje ima u svom vlasništvu 21 stan kao i jednu stambenu zgradu sa 25 stanova, te jednu stambenu zgradu sa 9 stanova. Poslovnih prostora i zgrada ima ukupno 20.
- Prema podacima Službe za financije imovina Grada koja se vodi u Knjizi stalnih sredstava iznosi 4.632.802,24 KM.
- Poslovni prostori i stanovi su uglavnom neiskorišteni, manji dio se iznajmljuje od toga poslovni prostori se uglavnom iznajmljuju bez naknade. Što se pak tiče građevinskog zemljišta ono se uglavnom prodaje sukladno Zakonu o stvarnim propisima bez prethodnog unosa u evidencije, a manji dio se iznajmljuje za korištenje javnih površina.
- Grad Orašje ostvaruje ukupne mjesečne prihode za poslovne prostore u iznosu od 2.738,47 KM, te za njih nema zabilježenih rashoda. Također postoje poslovni prostori koji se izdaju bez naplate zakupnine ni za njih nisu zabilježeni rashodi. Poslovni prostori koji se ne nalaze u zakupu bilježe rashode u vidu režijskih troškova 15,84 KM. Kada su u pitanju stanovi Grad Orašje ostvaruje prihod od njihovog iznajmljivanja u iznosu od 1.252,20 KM/mjesečno. Za iznajmljene stanove također nema rashoda. Stanovi koji nisu u zakupu Grad Orašje mjesečno se plaćaju režijski troškovi u iznosu od 15,84 KM po stambenoj jedinici, koji predstavljaju rashod.

U nastavku je osvrt za svaki pojavni oblik nekretnina/portfelj i to za sljedeće aspekte:

- 1) Ukupno je evidentirano 21 stana koja su u vlasništvu Grada Orašja, te dvije stambene zgrade koja su također u vlasništvu Grada. Što se pak tiče poslovnih prostora evidentirano je 20 poslovnih prostora i objekata
- 2) Imovinsko-pravni podaci su uredni u smislu da većina imovine koja je u posjedu Grada, odnosno kojom Grad raspolaže, upisana je i u vlasništvo. (Grad faktički raspolaže jednim poslovnim prostorom koji nije upisan kao vlasništvo Grada već se vodi na poduzeću koje datira iz predratnog perioda a Grad nema podataka o njegovoj privatizaciji)
- 3) Dio nekretnine nisu knjigovodstveno evidentirane, zbog nedostatka procjena vrijednosti istih. Za upisane nekretnine amortizacija se provodi godišnje u skladu sa nomenklaturom amortizacijskih stopa određenih po vrstama nekretnina. Procjena vrijednosti je izvršena za većinu stanova u vlasništvu Grada, a u narednom periodu potrebno je izvršiti etažiranje i procjenu vrijednosti većine poslovnih prostora kako bi stanje u imovinskoj evidenciji i Knjizi osnovnih sredstava financija bilo usklađeno.

- 4) Imovinsko-pravne evidencije su usuglašene u potpunosti jer je imovina upisana u Katastarske i zemljišne knjige.
- 5) Kako je već ranije navedeno Grad raspolaže samo sa jednom spornom nekretninom čiji se status rješava po važećim zakonima o privatizaciji.
- 6) Fizičko stanje nekretnina uglavnom je loše, u posljednje tri godine Grad je uložio sredstva u obnovu dva stana i dva poslovna prostora. Što se tiče jedne zgrade koju Grad ima u svom vlasništvu ona je jednim dijelom izgrađena od sredstava koja su dobivena putem donacije. U sve ostale stanove treba izvršiti ulaganja, a što se tiče poslovnih prostora za manji broj njih trebalo bi izvršiti ulaganje a većina je u dobrom stanju. Ovakvo stanje je utvrđeno pregledom na licu mjesta od strane stručne komisije, te pripremljen elaborat.
- 7) U posljednje tri godine Grad Orašje je u svoje vlasništvo stekao jednu stambenu zgradu sa 25 stanova namijenjenu socijalno-neprofitnom stanovanju, te je kupio jedan poslovni prostor. U periodu od posljednje tri godine raspisano je tri natječaja za zakup stanova i jedan natječaj u suradnji sa Federalnim ministarstvom raseljenih osoba i izbjeglica putem kojeg je izdano 23 stana. Što se tiče stanova zaključeno je 26 ugovora o zakupu i po istim nisu evidentirana dugovanja.
- Grad Orašje u protekle tri godine zaključio je 4 ugovora o zakupu poslovnih prostora, od toga tri ugovora su dana pod posebnim uvjetima (obzirom da se radi o udrugama koje obavljaju djelatnost od šireg društvenog značaja poslovni prostori su dati na besplatno korištenje). Plaćanje ugovorenih obveza za poslovne prostore izvršavaju se uredno, to jeste za iste nema dugovanja.
- Grad Orašje nije u protekle tri godine izvršio niti jednu zamjenu nekretnina.
- 8) Što se tiče nekretnina koje se nalaze u zakupu nema rashoda, dok nekretnine koje nisu u zakupu stvaraju rashode u vidu režijskih troškova u iznosu od cca 15,84 KM po nekretnini.
- 9) Po prihodima od zakupa poslovnih prostora i stanova može se zaključiti da je analizom trenda utvrđeno povećanje, što je prikazano u sljedećoj tabeli:

Prihod od zakupa		
Godina	Poslovni prostori	Stanovi
2021.	2.738,47 KM	0,00 KM
2022.	2.738,47 KM	259,00 KM
2023.	2.738,47 KM	1.252,20 KM
UKUPNO	8.215,41 KM	1.511,20 KM

- 10) Kod davanja u najam stanova jedan stan je dat u najam pod posebnim uvjetima, a četiri poslovna prostora su iznajmljena bez naknade obzirom da se radi o udrugama.
- 11) Pravni status nekretnina je u prosjeku zadovoljavajući uzimajući u obzir činjenicu da su stanovi upisani u vlasništvo Grada i isti su u većini procijenjeni.
- Poslovni prostori su također upisani na Grad osim već ranije spomenutog jednog spornog poslovnog prostora, te su kod istih pokrenute procedure procjene i etažiranja gdje je potrebno.
- 12) Kada je u pitanju građevinsko zemljište za isto se ne vodi posebna evidencija niti se procjenjuje unaprijed, već prilikom donošenja odluke o prodaji radi se procjena zemljišta.

- 13) U budućem periodu pretpostavka je kako će se dovršiti etažiranje i preostalih 14 poslovnih prostora, te riješiti postojeći sporni poslovni prostor u imovinsko-pravnom smislu. Svi stanovi su etažirani.
- 14) Izazovi u sljedećem periodu odnose se na investicijsko održavanje i obnovu poslovnih prostora i stanova, procjenu učinka istog na povećanje potražnje za zakup na navedenoj imovini, zbog faktičkog stanja nekretnina i određivanja prioriteta u obnovi.
- 15) Rizici – uzimajući u obzir postojeću ekonomsku krizu, te modernizaciju gospodarskih trendova postoji mogućnost da imovina sa kojima Grad raspolaže ne bude konkurentna u odnosu na druge nekretnine koje se nude na tržištu nekretnina.

2.2.1 Zemljište

U portfelju nekretnina u vlasništvu Grada važan udio čini zemljište koje predstavlja velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

Građevinsko zemljište je definirano kao „zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostorno planskom dokumentacijom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene“. Građevinsko zemljište u vlasništvu Grada predstavlja veliki potencijal za buduće investitore. Stoga je nužno ono zemljište koje je prostornim i urbanističkim planom predviđeno za gradnju urediti i učiniti sposobnim za gradnju te dalje s istim raspolagati sukladno odredbama važećih zakona.

Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća:

- osiguranje sredstava za uređenje građevinskog zemljišta u proračunu,
- građenje odnosno rekonstrukciju komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu,
- sanaciju terena u naselju (odvodnjavanje, izravnavanje, osiguranje zemljišta i sl.),

Krajnji cilj uređenja građevinskih zemljišta jest djelovanje sukladno dokumentima prostornog uređenja, odnosno izgradnja, a kao posljedica izgradnje, poticanje naseljavanja, te podizanje kvalitete života i rada na području Grada.

2.2.2 Poslovni prostori

Grad u vlasništvu te pod upravljanjem ima poslovne prostore koji se sukladno pozitivnim pravnim propisima daju u zakup ili na korištenje. Za dio poslovnih prostora se plaća zakupnina, a ostale prostore koriste udruge sa područja grada i istim se daju na besplatno korištenje.

Stanje poslovnih prostora koji se daju u zakup je zadovoljavajuće u smislu da nisu potrebna velika ulaganja da bi se isti stavili u funkciju. Cilj je što više poslovnih prostora staviti u funkciju, sagledavajući cjelokupni učinak na lokaciju na kojoj se poslovni prostor nalazi, stavljajući poseban naglasak na otvaranje novih radnih mjesta. Ukoliko je ikako moguće, ciljeve je potrebno ostvariti davanjem u zakup. Potrebno je nastaviti kontinuirano održavanje poslovnih prostora, napose onih koji nisu u komercijalnoj uporabi.

Grad raspolaže sa sljedećim poslovnim prostorima:

Red.broj	Poslovni prostor	k.č. broj	Poslovni prostor u zakupu
1.	Zgrada Općine Orašje	30/1	NE
2.	Upravna zgrada- bivši dom umirovljenika	16	DA
3.	Poslovna zgrada- zgrada komiteta	21	DA
4.	Poslovni prostor u novoizgrađenoj zgradi	743/6	NE
5.	Poslovna zgrada- zgrada teritorijalne obrane	273	DA
6.	Zgrada Vlade ŽP-stara škola	273	DA
7.	Poslovni objekt u D.Mahali	3783	DA
8.	Poslovni prostor- carinski terminal	1121	DA
9.	Poslovni prostor- zanatski centar	199/2	DA
10.	Poslovni prostor- kod parka	204/2	DA
11.	Poslovni prostor- bivši Club 92	204/1	DA
12.	Poslovni prostor- bivši frizerski salon „Dubravka“	174	NE
13.	Poslovni prostor- bivša „Nerda“	174	NE
14.	Poslovni prostor „Lipa“ čitaonica	174	NE
15.	Poslovni prostor- sjedište HDZ BiH	20/1	DA
16.	Poslovni prostor- Ataše	1141/1	DA
17.	Poslovni prostor – bivša „Minea“	35	NE
18.	Poslovna zgrada- Centar za poduzetništvo	1141/1	DA
19.	Hladnjača za voće i povrće	1051/8	DA
20.	Poslovni prostor tzv. Arhiva	221	NE

2.2.3 Stanovi

Grad Orašje mora na racionalan i učinkovit način upravljati stanovima na način da oni stanovi koji su potrebni Gradu budu stavljeni u funkciju koja će služiti njegovom racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju (za potrebe socijalno-neprofitnog stanovanja ili smještaja deficitarnih kadrova). Svi drugi stanovi moraju biti ponuđeni na tržištu u formi najma, odnosno zakupa. Evidencija stanova u većini je ažurna. Podaci se redovito ažuriraju, posebno u dijelu upravljanja koji se odnosi na najam stanova. Grad raspolaže sa 21 stana i jednom stambenom zgradom u kojoj je etažirano 25 stanova, a od čega je iznajmljeno 23 stana, kao i stambena zgrada sa 9 stanova.

Grad raspolaže sa sljedećim stanovima:

Red.broj	Adresa stana	k.č. broj i k.o.	Z.k. izvadak broj	Površina	Stan u zakupu
1.	Orašje, Osmu ulicu 3/1	375/1 Orašje I	1934	35 m ²	Ne
2.	Orašje, Osmu ulicu broj 3	375/1 k.o. Orašje I	1933	56 m ²	Ne
3.	Donja Mahala, ul. J.B. Jelačića 52	1293/1 k.o. Donja Mahala I	1864	50 m ²	Da
4.	Orašje, Peta ulicu broj 24	229/1 Orašje I	1834	43 m ²	Ne
5.	Orašje, Peta ulicu broj 24	229/1 Orašje I	1836	43 m ²	Ne
6.	Orašje, Treća ulicu broj 23	20/2 Orašje I	1628	62 m ²	Ne
7.	Orašje, Treća ulicu broj 28	221 Orašje I	1810	44 m ²	Ne
8.	Orašje, Treća ulicu broj 24	270/1 Orašje I	1847	50 m ²	Ne
9.	Vidovice, ulica J.B. Jelačića broj 147	977/2 Vidovice	2022	56 m ²	Ne
10.	Oštra Luka, Školska ulica broj 20	473/2 Oštra Luka	-	56 m ²	Ne
11.	Orašje, Osmu ulicu 1 A	204/2 Orašje I	1717	21 m ²	Ne
12.	Orašje, Peta ulicu broj 19	217/2 Orašje I	1749	35 m ²	Ne
13.	Orašje, Treća ulicu 31	20/1 Orašje I	1625	19 m ²	Ne
14.	Orašje, Treća ulicu broj 8	288/1 Orašje I	1903	42 m ²	Ne
15.	Orašje, Peta ulicu broj 1	288/6 Orašje I	1917	32 m ²	Ne
16.	Orašje, Šesta ulicu broj 17	256/1 Orašje I	1840	34 m ²	Ne
17.	Orašje, Treća ulicu broj 75	48/1 Orašje I	1673	26 m ²	Da
18.	Orašje, Četrnaesta broj 50	794/1 Orašje I	1998	48 m ²	Da
19.	Orašje, Dvadesetčetvrta ulicu broj 26	810 Orašje I	481	822 m ²	Da
20.	Tolisa, Vladimira Nazora 190	-	-	22 m ²	Da
21.	Orašje Četrnaesta ulica bb	-	-	-	Ne

2.2.4 Javne površine

Javnim površinama u vlasništvu Grada se raspolaže sukladno Odluci o privremenom korištenju javnih površina, kojom se utvrđuju da se javne površine mogu privremeno koristiti, njihova namjena, pojam privremenih objekata za čije se postavljanje koristi javna površina, zone javnih površina, uvjeti i kriteriji za privremeno korištenje javnih površina, postupak dodjele lokacija za privremeno korištenje, visina i način plaćanja naknade za privremeno korištenje javnih površina, nadležnost za izdavanje odobrenja, nadzor nad provođenjem ove Odluke, kaznene odredbe i ostala pitanja bitna za privremeno korištenje javnih površina na području Grada Orašja. Postupak dodjele javne površine na privremeno korištenje provodi se na temelju Plana lokacija za korištenje javnih površina na području grada Orašja.

Postupak dodjele na privremeno korištenje provodi Služba prostornog uređenja i imovinsko-pravnih poslova, a iznos novčanih sredstava koji se ostvari u prosjeku je 10.000,00 KM/mjesečno.

2.2.5 Ostala imovina

Pod ostalom imovinom podrazumijeva se komunalna infrastruktura lokalne i nerazvrstane ceste. Što se tiče komunalne infrastrukture, trenutno je u fazi priprema projekta katastar komunalnih uređaja, te nakon okončanja tog projekta dobit će se točni podaci vezani za komunalnu infrastrukturu.

Nerazvrstane ceste su „ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste“. Nerazvrstane ceste su „javno dobro u općoj uporabi“. Lokalne ceste povezuju naselja u općini sa naseljima iz susjednih općina, ili povezuju važnija naselja unutar općine, te povezuju saobraćaj na druge javne ceste iste ili više kategorije.

Određeni dio nerazvrstanih cesta nije u zemljišnim knjigama te nije uknjižen na Grad, a određeni dio nije ni evidentiran u katastru. Učrtavanje i upis kontinuirano će se nastaviti i dalje sukladno financijskim mogućnostima Grada. Postupak za upis i evidenciju je izuzetno opsežan i tehnički složen te predstavlja značajno opterećenje kako za gradsku upravu tako i za nadležni katastar i sud, ali se na ovaj način pojednostavljeno vrši upis prava vlasništva na Grad.

2.3 Stanje imovinsko-pravnih podataka o nekretninama

Imovinsko-pravni podaci o nekretninama su već ranije opisane te se može naglasiti samo da Grad ima prilično uredne podatke u svojim evidencijama, te da postoji kako je već ranije opisano samo jedna sporna nekretnina koja je trenutno u postupku razrješenja.

2.4 Sudski i drugi sporovi između Grada Orašja i trećih osoba

Grad Orašje nema pokrenutih sudskih sporova sa trećim osobama koji se odnose na nekretnine.

2.5 Analiza proračuna i projekcije sredstava za financiranje realizacije Plana upravljanja imovinom

- Analizom prihoda i rashoda utvrđeno je kako su iznosi minimalni, te se može utvrditi da su prihodi veći u odnosu na rashode.
- Što se tiče socijalnih davanja Grad Orašje ne poznaje kategoriju sufinansiranja za zakup stanova.

- Subvencije i poticaji nisu obuhvaćeni proračunom Grada Orašja, obzirom da je tu kategoriju prepoznala Vlada Županije Posavske.
- U proračunu Grada Orašja za 2024. godinu na ekonomskom kodu 821624 i 821625 investicijsko održavanje zgrada i Investicijsko održavanje stanova, predviđena su sredstva koja se odnose za potrebe popravke, rekonstrukcije i održavanja zgrada, poslovnih prostora i stanova u vlasništvu Grada Orašja.
- Grad Orašje nije predvidio sredstva za mjere osiguranja nekretnina, niti prilikom sklapanja ugovora osigurava nekretnine kod notara.
- U prethodne tri godine stečene su tri nekretnine. Jedan poslovni prostor u vrijednosti od 115.234,00 KM i dva zemljišta u vrijednosti od 9.872,5 KM, jedno u svrhu proširenja groblja, a drugo radi proširenja lokacija za odlaganje otpada.
-

2.6 SWOT analiza i fokusiranje na ključne oblasti

2.6.1. Pregled unutrašnjih i vanjskih faktora – SWOT analiza

Tabela 1 SWOT analiza

SNAGE

- Geopolitička i tržišna pozicija
- Funkcionalno bogatstvo u velikom broju pojavnih oblika imovine
- Većina riješenih vlasničkih odnosa na imovini u vlasništvu Grada
- Malo vlasničkih sporova
- Veliki potencijal za razvoj
- Visok procenat naplate zakupnine
- Dobra komunikacija sa drugim javnopravnim tijelima
- Trensparentnost i otvorenost prema građanima

SLABOSTI

- Nedostatak sistemskog pristupa
- Ne postoji jedinstveni upravljački izvještajni sustav
- Sve Službe ne koriste iste baze podataka
- Nepostojanje planova za postupanje sa pojedinim oblicima imovine
- Zapuštene i oštećene imovine
- Neusklađenost evidencija o nekretninama sa stvarnim stanjem
- Ne postojanje plana investicijskog ulaganja u imovinu
- Neutvrđena vrijednost i stanje svih portfelja imovine

PRILIKE

- Uređenje sistema upravljanja nekretninama uz podršku PIPLS projekta
- Usaglašavanje imovinsko-pravnih evidencija
- Bolje planiranje investicionog održavanja na temelju prikupljenih činjenica o nekretninama
- Povlačenje EU sredstava
- Revitalizacija zapuštenih jedinica imovine
- Povećanje finacijskih učinaka od imovine

PRIJETNJE

- Nestabilna politička situacija u državi i/ili entitetu
- Ekonomska kriza
- Promjene gospodarskih trendova
- Trend odlaska mladih ljudi i cijelih obitelji sa područja Grada koji rezultira odlivom stručnog kadra

2.6.2 Fokusiranje – kritične oblasti i prioritete

Tabela 2 Fokusiranje: kritične oblasti i prioritete u upravljanju i raspolaganju imovinom

Fokus na kritične oblasti	Prioritete
1. Nedostatak sistemskog pristupa	<ul style="list-style-type: none">• Odluke i ostali potrebni pravni akti• Imenovanje timova• Dodatne obuke za upravljanje imovinom
2. Ljudski resursi	<ul style="list-style-type: none">• Bolje uvezivanje i komunikacija između službi• Educiranje djelatnika
3. Nepravilno korištenje nepokretne imovine (poslovni prostori i stanovi)	<ul style="list-style-type: none">• Izmjene odluke o zakupima• Pravilnije raspolaganje putem natječaja, objave javnih poziva putem sredstava informiranja• Unapređenje promocije i oglašavanja nepokretne imovine
4. Neiskorištenost potencijala nepokretne imovine	<ul style="list-style-type: none">• Povećanje interesa i zanimanja za potencijalne prihode od nepokretne imovine• Uspostavljanje sustava analize koristi od imovine• Izvještavanja o imovini• Efikasno planiranje investicijskog ulaganja u nepokretnu imovinu• Donošenja odgovarajućih odluka (promjena namjene, povećanje vrijednosti imovine ili prodaja)

3. PLAN UPRAVLJANJA IMOVINOM

3.1 Vizija razvoja i strateški ciljevi, sa indikatorima

Vizija opisuje kako će upravljanje imovinom izgledati kada bude u potpunosti uspostavljen strateški pristup i funkcionalan sistem u gradu. Ovo je željeno stanje kome Grad teži, odnosno, slika upravljanja imovinom u idealnim uvjetima.

VIZIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM GRADA ORAŠJA

ORAŠJE JE GRAD KOJI IMA USPOSTAVLJEN SUSTAV UPRAVLJANJA IMOVINOM, RASPOLAŽE LJUDSKIM RESURSIMA KOJI SU OBUČENI I EDUCIRANI ZA RJEŠAVANJE PROBLEMATIKE UPRAVLJANJA IMOVINE, A KOJA SE KORISTI NA NAČIN DA SU ZADOVOLJENI SVI EKONOMSKI, RAZVOJNI I SOCIJALNI ASPEKTI, TE STVORENE PRETPOSTAVKE ZA KVALITETAN ŽIVOT SADAŠNJIH I BUDUĆIH NARAŠTAJA.

NA DOBROBIT I ZADOVOLJSTVO SVIH GRAĐANA.

3.2 Opći ciljevi

Opći cilj 1	Cjelovito i sveobuhvatno evidentiranje imovine
Opći cilj 2	Uspostavljanje sistemskog upravljanja imovinom
Opći cilj 3	Povećanje prihoda od imovine

Tabela 3 Indikatori (utjecaji) realizacije strateških ciljeva

Opći cilj	Indikator (pokazatelj) utjecaji i efekata	Polazna vrijednost (2024.)	Ciljna vrijednost (2027.)
1. Cjelovito i sveobuhvatno evidentiranje imovine	Postotak evidentiranih stanova	95	100
	Postotak evidentiranih poslovnih prostora	50	100
	Postotak evidentiranog građevinskog zemljišta	0	10
	Odluke o raspolaganju imovinom	Ne	Da

2. Uspostavljanje sistemskog upravljanja imovinom	Izmijenjena Odluka o zakupu	Ne	Da
	Broj obuka zaposlenika	0	20
3. Povećanje prihoda od imovine	Plan investicijskog ulaganja	Ne	Da
	Postotak iznajmljenih stanova i poslovnih prostora	15	80
	Broj servisa na kojim su reklamirani stanovi i poslovni prostori	0	4

3.3 Posebni ciljevi

Opći cilj	Posebni ciljevi
1. Cjelovito i sveobuhvatno evidentiranje imovine	1.1. Sveobuhvatno evidentiranje svih vrsta nepokretne imovine
	1.2. Provedba Pravilnika o vođenju baze podataka
	1.3. Unapređenje i povezivanje svih baza podataka o imovini i informacijskih sustava o imovini
2. Uspostavljanje sistemskog upravljanja imovinom	2.1. Unaprijeđena koordinacija službi
	2.2. Efikasno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa
	2.3. Unaprijeđena suradnja sa javnim poduzećima i ustanovama
3. Povećanje prihoda od imovine	3.1. Povećanje financijskih učinaka od imovine Grada
	3.2. Uspostava upravljačkog izvještajnog sustava o imovini Grada
	3.3. Vrednovanje nekretnina

Opći cilj	Posebni ciljevi	Indikator (pokazatelj) rezultata i ishoda	Polazna vrijednost (2024.)	Ciljna vrijednost (2027.)
1. Cjelovito i sveobuhvatno evidentiranje imovine	1.1. Sveobuhvatno evidentiranje svih oblika imovine	Postotak evidentirane imovine	50	100
	1.2. Provedba Pravilnika o vođenju baze podataka	Postojanje pravilnika	Ne	Da
	1.3. Unapređenje i povezivanje informacijskih sustava o imovini	Postojanje informacijskog sustava	Ne	Da
2. Uspostavljanje sistemskog upravljanja imovinom	2.1. Unaprijeđena koordinacija službi	Postojanje koordinacije	Djelomično	U potpunosti
	2.2. Efikasno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa	Postotak efikasno riješenih predmeta	80	100
	2.3. Unaprijeđena suradnja sa javnim poduzećima i ustanovama	Postojanje suradnje	Ne	Da
	3.1. Povećanje financijskih učinaka od imovine Grada	Povećanje godišnjih prihod	Ne	<u>Da</u>

3. Povećanje prihoda od imovine		od iznajmljivanja i prodaje imovine		
	3.2. Uspostava upravljačkog izvještajnog sustava o imovini Grada	Uspostavljen upravljačko izvještajni sustav	Ne	Da
	3.3. Vrednovanje nekretnina	Izračunata ukupna vrijednost nekretnina	Ne	Da

3.4 Projekti, mjere i aktivnosti

Opći cilj 1. Cjelovito i sveobuhvatno evidentiranje imovine			
Poseban cilj 1.1 Sveobuhvatno evidentiranje svih oblika imovine			
Projekat/mjera/aktivnost	Indikator (pokazatelj) izvršenja	Polazna vrijednost (2024.)	Ciljna vrijednost (2027.)
1.1.1 Izmjena pravilnika o sistematizaciji radnih mjesta u smislu određivanja osoba zaduženih za vođenje evidencija	Broj osoba određenih za vođenje evidencije	2	4
1.1.2 Formiranje sveobuhvatnih evidencija	Da/Ne	Ne	Da
Poseban cilj 1.2 Provedba Pravilnika o vođenju baze podataka			
Projekat/mjera/aktivnost	Indikator (pokazatelj) izvršenja	Polazna vrijednost (2024.)	Ciljna vrijednost (2027.)
1.2.1 Analiza učinkovitosti provedbe pravilnika	Da/Ne	Ne	Da
1.2.2 Revidiranje pravilnika	Da/Ne	Ne	Da
Poseban cilj 1.3 Unapređenje i povezivanje informacijskih sustava o imovini			
Projekat/mjera/aktivnost	Indikator (pokazatelj) izvršenja	Polazna vrijednost (2024.)	Ciljna vrijednost (2027.)
1.3.1 Digitalizacija javnih usluga	Postotak digitalizacije	50	100
1.3.2 Unapređenje informacijskog sustava	% uvećanja broja riješenih predmeta kao rezultat unaprijeđenog IS	0	50
Opći cilj 2. Uspostavljanje sistemskog upravljanja imovinom			
Poseban cilj 2.1 Unapređenje koordinacija službi			
Projekat/mjera/aktivnost	Indikator (pokazatelj) izvršenja	Polazna vrijednost (2024.)	Ciljna vrijednost (2027.)
2.1.1 Kvartalni sastanci pomoćnika gradonačelnika na temu upravljanja imovinom	Broj sastanaka	0	4
2.1.2 Jačanje kapaciteta zaposlenika u lokalnoj samoupravi	Broj obuka na kojima su sudjelovali zaposlenici organa uprave	4	16
Poseban cilj 2.2 Efikasno rješavanje imovinsko pravnih odnosa			
Projekat/mjera/aktivnost	Indikator (pokazatelj) izvršenja	Polazna vrijednost (2024.)	Ciljna vrijednost (2027.)

2.2.1 Tematski sastanci sa nadležnim ustanovama	Broj sastanaka	0	8
2.2.2 Obuke i edukacije zaposlenika koje su usko vezane za imovinsko-pravne odnose	Broj edukacija	2	12
Poseban cilj 2.3 Unapređenje suradnje sa javnim poduzećima i ustanovama			
Projekat/mjera/aktivnost	Indikator (pokazatelj) izvršenja	Polazna vrijednost (2024.)	Ciljna vrijednost (2027.)
2.3.1 Izrada katastra komunalnih uređaja	Da/Ne	Ne	Da
2.3.2 Unapređenje prostorno-planske osnove za rad lokalne samouprave	Broj izrađenih planskih dokumenata	1	2
Opći cilj 3. Povećanje prihoda od imovine			
Poseban cilj 3.1 Povećanje finansijskih učinaka od imovine Grada			
Projekat/mjera/aktivnost	Indikator (pokazatelj) izvršenja	Polazna vrijednost (2024.)	Ciljna vrijednost (2027.)
3.1.1 Rekonstrukcija i obnova stanova	Broj obnovljenih stanova	3	15
3.1.2 Promocija slobodnih poslovnih prostora i stanova	Broj promocija	0	8
Poseban cilj 3.2 Uspostava upravljačkog izvještajnog sustava o imovini Grada			
Projekat/mjera/aktivnost	Indikator (pokazatelj) izvršenja	Polazna vrijednost (2024.)	Ciljna vrijednost (2027.)
3.2.1 Izrada pravilnika o uspostavi upravljačkog izvještajnog sustava	Da/Ne	Ne	Da
3.2.2 Izrada izvještajnog sustava za praćenje imovine	Da/Ne	Ne	Da
Poseban cilj 3.3 Vrednovanje nekretnina			
Projekat/mjera/aktivnost	Indikator (pokazatelj) izvršenja	Polazna vrijednost (2024.)	Ciljna vrijednost (2027.)
3.3.1 Procjena vrijednosti nekretnina	Broj procjena procentualno	60	100
3.3.2 Etažiranje objekata	Broj etažiranja procentualno	50	100

3.5 Veza sa drugim dokumentima

Integrirana strategija lokalnog razvoja Općine Orašje 2021.-2027. godina kao jedan od strateških ciljeva uvrstila je unapređenje poslovnog okruženja u funkciji konkurentnog gospodarstva. Jedan od prioriteta navedenog cilja je efikasna javna administracija. Cilj prioriteta je doprinijeti povećanju prihoda od gospodarenja gradskom imovinom kroz rekonstrukciju stambenih i poslovnih prostora u vlasništvu Grada. Realizacija prioriteta ostvarit će se kroz jačanje kapaciteta službenika kroz obuke. Planirane aktivnosti obuhvaćaju i uspostavljanje registra imovine, te uspostavu sustava za strateško upravljanje javnom imovinom na temelju sveobuhvatne analize praksi. Rekonstrukcija stambenih i poslovnih prostora u vlasništvu Grada poseban su fokus planiranih aktivnosti u narednom periodu.

Plan javnih nabava Grada Orašja za 2024. godinu uvrštena je i javna nabava koja se odnosi na usluge popravke, rekonstrukcije i održavanja zgrada, poslovnih prostora i stanova u vlasništvu Grada Orašja, kao i usluge procjene vrijednosti nekretnina.

Dokumentom okvirnog proračuna za 2024.-2026. godinu predviđen je dio koji predstavlja proračunske prioritete, a koje posebnom odlukom odobrava Gradonačelnik, a isti su u direktnoj vezi sa Integriranom strategijom lokalnog razvoja. Jedan od istaknutih prioriteta u naznačenom dokumentu jeste rekonstrukcija stambenih i poslovnih prostora u vlasništvu Grada Orašja.

3.6 Indikativni financijski okvir

INDIKATIVNI FINANSIJSKI OKVIR ZA PERIOD VAŽENJA PLANA UPRAVLJANJA IMOVINOM					
Redni broj i oznaka	Struktura Financiranja (u %)*	Ukupno (KM)	Budžet institucije (KM)	Ostali izvori	
				(KM)	Naziv potencijalnog izvora
1. Opći cilj Cjelovito i sveobuhvatno evidentiranje imovine	100%	66.000	66.000	0	
1.1. Poseban cilj Sveobuhvatno evidentiranje svih oblika imovine	100%	0	0	0	
1.1.1. Izmjena pravilnika o sistematizaciji radnih mjesta u smislu određivanja osoba zaduženih za vođenje evidencija		0	0	0	
1.1.2. Formiranje sveobuhvatnih evidencija		0	0	0	
1.2. Posebni cilj Provedba Pravilnika o vođenju baze podataka		0	0	0	
1.2.1 Analiza učinkovitosti provedbe pravilnika		0	0	0	
1.2.2 Revidiranje pravilnika		0	0	0	
1.3 Poseban cilj Unapređenje i povezivanje informacijskih sustava o imovini	100%	66.000	66.000	0	
1.3.1 Digitalizacija javnih usluga		42.000	42.000	0	
1.3.2 Unapređenje informacijskog sustava		24.000	24.000	0	
2. Opći cilj Uspostavljanje sistemskog upravljanja imovinom	100%	61.000	61.000	15.000	
2.1 Poseban cilj Unapređenje koordinacija službi	100%	8.000	8.000	0	
2.1.1 Kvartalni sastanci pomoćnika gradonačelnika na temu upravljanja imovinom		0	0	0	
2.1.2 Jačanje kapaciteta zaposlenika u lokalnoj samoupravi	100%	8.000	8.000	0	

2.2 Posebni cilj Efikasno rješavanje imovinsko pravnih odnosa	%	4.000	4.000	0	
2.2.1 Tematski sastanci sa nadležnim ustanovama		0	0	0	
2.2.2 Obuke i edukacije zaposlenika koje su usko vezane za imovinsko-pravne odnose		4.000	4.000	0	
2.3 Poseban cilj Unapređenje suradnje sa javnim poduzećima i ustanovama	100%	49.000	49.000	15.000	
2.3.1 Izrada katastra komunalnih uređaja	50%	15.000	15.000	15.000	Federalna geodetska uprava)
2.3.2 Unapređenje prostorno planske osnove za rad lokalne samouprave	100%	34.000	34.000	0	
3.Opći cilj Povećanje prihoda od imovine	100 %	124.000	124.000	0	
3.1 Poseban cilj Povećanje finansijskih učinaka od imovine Grada	100 %	80.000	80.000	0	
3.1.1 Rekonstrukcija i obnova stanova	100%	80.000	80.000	0	
3.1.2 Promocija slobodnih poslovnih prostora i stanova		0	0	0	
3.2 Poseban cilj Uspostava upravljačkog izvještajnog sustava o imovini Grada	%	0	0	0	
3.2.1 Izrada pravilnika o uspostavi upravljačkog izvještajnog sustava		0	0	0	
3.2.2 Izrada izvještajnog sustava za praćenje imovine		0	0	0	
3.3 Poseban cilj Vrednovanje nekretnina	100 %	44.000	44.000	0	
3.3.1 Procjena vrijednosti nekretnina	100%	24.000	24.000	0	
3.3.2 Etažiranje objekata	100%	20.000	20.000	0	
Ukupno iz Plana upravljanja imovinom dokumenta**	100%	251.000	251.000	15.000	
PREGLED PO IZVORIMA (iznosi u KM i procenti)					
Proračunska sredstva		Kreditna sredstva	Sredstva EU	Ostale donacije	
251.000,00		0,00 KM	KM	15.000,00	
100 %		0 %	%	50 %	

* Struktura učešća financiranja (u %) prioriteta i strateških ciljeva u ukupnom iznosu financiranja strateškog dokumenta.

** Struktura financiranja po izvorima financiranja.

4. OKVIR ZA PRAĆENJE IMPLEMENTACIJE I IZVJEŠTAVANJE

Praćenje implementacije i izvještavanje neophodan je korak u realizaciji Plana upravljanja imovinom. Kako bi se isto realiziralo potrebna je kontinuirana izgradnja kapaciteta i suradnja svih sudionika u izvršenju Plana. Također, za efikasno provođenje, praćenje, izvještavanje Plana potrebno je i kontinuirano jačanje koordinacije i komunikacije između Gradski službi u cilju aktivnog uključivanja u procese implementacije Plana. Kako bi se realiziralo navedeno potrebno je za svaki projekat i mjeru definirati sljedeće: tko će biti zadužen za praćenje, koji je rok za realizaciju projekta i da li se projekat/mjera realizira po planu, koji je status realizacije, te tko će biti zadužen za izvještavanje. Sve nabrojano detaljno je uređeno u donjim tablicama.

Opći cilj 1 Cjelovito i sveobuhvatno evidentiranje imovine							
Poseban cilj 1.1 Sveobuhvatno evidentiranje svih oblika imovine							
Projekat/mjera/aktivnost 1.1.1 Izmjena pravilnika o sistematizaciji radnih mjesta u smislu određivanja osoba zaduženih za vođenje evidencija							
Odgovorna osoba za praćenje	Očekivani rok/ datum realizacije	Status realizacije (realizirano/ nije realizirano)	Pokazatelji			Datum procjene	Komentar
			Početna vrijednost	Ciljana vrijednost	Realizirana vrijednost		
Ured Gradonačelnika	01.06.2024.	Nije realizirano	2	3	3	01.07.2024.	
Projekat/mjera/aktivnost 1.1.2 Formiranje sveobuhvatnih evidencija							
Odgovorna osoba za praćenje	Očekivani rok/ datum realizacije	Status realizacije (realizirano / nije realizirano)	Pokazatelji			Datum procjene	Komentar
			Početna vrijednost	Ciljana vrijednost	Realizirana vrijednost		
Služba prostornog uređenja i imovinsko-pravnih poslova	01.12.2024.	Nije realizirano	40 %	100%	50%	31.12.2024.	
Poseban cilj 1.2 Provedba Pravilnika o vođenju baze podataka							
Projekat/mjera/aktivnost 1.2.1 Analiza učinkovitosti provedbe pravilnika							

Odgovorna osoba za praćenje	Očekivani rok/ datum realizacije	Status realizacije (realizirano/ nije realizirano)	Pokazatelji			Datum procjene	Komentar
			Početna vrijednost	Ciljana vrijednost	Realizirana vrijednost		
Služba prostornog uređenja i imovinsko-pravnih poslova	01.08.2024.	Nije realizirano	0	1	1	01.09.2024.	
Projekat/mjera/aktivnost 1.2.2 Revidiranje pravilnika							
Odgovorna osoba za praćenje	Očekivani rok/ datum realizacije	Status realizacije (realizirano/ nije realizirano)	Pokazatelji			Datum procjene	Komentar
			Početna vrijednost	Ciljana vrijednost	Realizirana vrijednost		
Služba prostornog uređenja i imovinsko-pravnih poslova	01.10.2024.	Nije realizirano	0	1	1	15.10.2024.	
Poseban cilj 1.3 Unapređenje i povezivanje informacijskih sustava o imovini							
Projekat/mjera/aktivnost 1.3.1 Digitalizacija javnih usluga							
Odgovorna osoba za praćenje	Očekivani rok/ datum realizacije	Status realizacije (realizirano/ nije realizirano)	Pokazatelji			Datum procjene	Komentar
			Početna vrijednost	Ciljana vrijednost	Realizirana vrijednost		
Služba za informatizaciju	01.09.2024.	Djelomično realizirano	20%	100%	80%	01.10.2024.	
Projekat/mjera/aktivnost 1.3.2 Unapređenje informacijskog sustava							
Odgovorna osoba za praćenje	Očekivani rok/ datum realizacije	Status realizacije (realizirano/ nije realizirano)	Pokazatelji			Datum procjene	Komentar
			Početna vrijednost	Ciljana vrijednost	Realizirana vrijednost		

Služba za informatizaciju	01.06.2024.	Djelomično realizirano	20%	100%	80%	31.12.2024.	
Opći cilj 2.2 Uspostavljanje sistemskog upravljanja imovinom							
Poseban cilj 2.1 Unapređenje koordinacije službi							
Projekat/mjera/aktivnost 2.1.1 Kvartalni sastanci pomoćnika gradonačelnika na temu upravljanja imovinom							
Odgovorna osoba za praćenje	Očekivani rok/ datum realizacije	Status realizacije (realizirano/ nije realizirano)	Pokazatelji			Datum procjene	Komentar
			Početna vrijednost	Ciljana vrijednost	Realizirana vrijednost		
Sve službe Gradske uprave	01.09.2024.	Nije realizirano	0	12	4	31.12.2024.	
Projekat/mjera/aktivnost 2.1.2 Jačanje kapaciteta zaposlenika u lokalnoj samoupravi							
Odgovorna osoba za praćenje	Očekivani rok/ datum realizacije	Status realizacije (realizirano/ nije realizirano)	Pokazatelji			Datum procjene	Komentar
			Početna vrijednost	Ciljana vrijednost	Realizirana vrijednost		
Ured Gradonačelnika	01.09.2023.	Nije realizirano	0	16	4	31.12.2024.	
Poseban cilj 2.2 Efikasno rješavanje imovinsko pravnih odnosa							
Projekat/mjera/aktivnost 2.2.1 Tematski sastanci sa nadležnim ustanovama							
Odgovorna osoba za praćenje	Očekivani rok/ datum realizacije	Status realizacije realizirano/ nije realizirano	Pokazatelji			Datum procjene	Komentar
			Početna vrijednost	Ciljana vrijednost	Realizirana vrijednost		
Sve Službe Grada Orašja	01.06.2024.	Nije realizirano	0	8	2	01.12.2024.	
Projekat/mjera/aktivnost 2.2.2 Obuke i edukacije zaposlenika koje su usko vezane za imovinsko-pravne odnose							
Odgovorna osoba za praćenje		Status realizacije	Pokazatelji			Datum procjene	Komentar

	Očekivani rok/ datum realizacije	realizirano/ nije realizirano	Početna vrijednost	Ciljana vrijednost	Realizirana vrijednost		
Ured Gradonačelnika	01.10.2024	Nije realizirano	2	12	4	31.12.2024.	
Poseban cilj 2.3 Unapređenje suradnje sa javnim poduzećima i ustanovama							
Projekat/mjera/aktivnost 2.3.1 Izrada katastra komunalnih uređaja							
Odgovorna osoba za praćenje	Očekivani rok/ datum realizacije	Status realizacije realizirano/ nije realizirano	Pokazatelji			Datum procjene	Komentar
			Početna vrijednost	Ciljana vrijednost	Realizirana vrijednost		
Služba prostornog uređenja i imovinsko-pravnih poslova	31.12.2024.	Nije realizirano	0	1	1	01.06.2025.	
Projekat/mjera/aktivnost 2.3.2 Unapređenje prostorno planske osnove za rad lokalne samouprave							
Odgovorna osoba za praćenje	Očekivani rok/ datum realizacije	Status realizacije realizirano/ nije realizirano	Pokazatelji			Datum procjene	Komentar
			Početna vrijednost	Ciljana vrijednost	Realizirana vrijednost		
Služba prostornog uređenja i imovinsko-pravnih poslova	01.01.2025.	Nije realizirano	1	2	2	01.06.2025.	
Opći cilj 3 Povećanje prihoda od imovine							
Poseban cilj 3.1 Povećanje finansijskih učinaka od imovine Grada							
Projekat/mjera/aktivnost 3.1.1 Rekonstrukcija i obnova stanova							
Odgovorna osoba za praćenje	Očekivani rok/ datum realizacije	Status realizacije realizirano/ nije realizirano	Pokazatelji			Datum procjene	Komentar
			Početna vrijednost	Ciljana vrijednost	Realizirana vrijednost		

Služba prostornog uređenja i imovinsko-pravnih poslova i služba za informatizaciju	01.10.2024.	Nije realizirano	3	15	5	31.12.2024.	
Projekat/mjera/aktivnost 3.1.2 Promocija slobodnih poslovnih prostora i stanova							
Odgovorna osoba za praćenje	Očekivani rok/ datum realizacije	Status realizacije realizirano/ nije realizirano	Pokazatelji			Datum procjene	Komentar
			Početna vrijednost	Ciljana vrijednost	Realizirana vrijednost		
Služba prostornog uređenja i imovinsko-pravnih poslova i služba za informatizaciju	01.08.2024.	Nije realizirano	0	8	8	31.12.2024.	
Poseban cilj 3.2 Uspostava upravljačkog izvještajnog sustava o imovini Grada							
Projekat/mjera/aktivnost 3.2.1 Izrada pravilnika o uspostavi upravljačkog izvještajnog sustava							
Odgovorna osoba za praćenje	Očekivani rok/ datum realizacije	Status realizacije realizirano/ nije realizirano	Pokazatelji			Datum procjene	Komentar
			Početna vrijednost	Ciljana vrijednost	Realizirana vrijednost		
Služba prostornog uređenja i imovinsko-pravnih poslova i Služba za financije	01.10.2024.	Nije realizirano	0	1	1	31.12.2024.	
Projekat/mjera/aktivnost 3.2.2 Izrada izvještajnog sustava za praćenje imovine							
Odgovorna osoba za praćenje	Očekivani rok/ datum realizacije	Status realizacije (realizirano/ nije realizirano)	Pokazatelji			Datum procjene	Komentar
			Početna vrijednost	Ciljana vrijednost	Realizirana vrijednost		
Služba prostornog uređenja i imovinsko-pravnih poslova i služba za informatizaciju	01.07.2024.	Nije realizirano	0	1	1	31.12.2024.	
Poseban cilj 3.3 Vrednovanje nekretnina							
Projekat/mjera/aktivnost 3.3.1 Vrednovanje nekretnina							

Odgovorna osoba za praćenje	Očekivani rok/ datum realizacije	Status realizacije (realizirano/ nije realizirano)	Pokazatelji			Datum procjene	Komentar
			Početna vrijednost	Ciljana vrijednost	Realizirana vrijednost		
Služba prostornog uređenja i imovinsko-pravnih poslova i Služba za financije	01.12.2024.	Djelomično	60%	100%	100%	31.12.2024.	
Projekat/mjera/aktivnost 3.3.2 Etažiranje objekata							
Odgovorna osoba za praćenje	Očekivani rok/ datum realizacije	Status realizacije realizirano/ nije realizirano	Pokazatelji			Datum procjene	Komentar
			Početna vrijednost	Ciljana vrijednost	Realizirana vrijednost		
Služba prostornog uređenja i imovinsko-pravnih poslova i Služba za financije	01.09.2024	Nije realizirano	50%	100%	80%	31.12.2024.	

Predsjednik

Stanko Vincetić