

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine», broj NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 15. i 19. Zakona o upravljanju državnom imovinom («Narodne novine», broj 52/18) te članka 30. Statuta Gračišće („Službeni novine Grada Pazina“ br. 11/22) Općinsko vijeće Općine Gračišće na svojoj sjednici održanoj \_\_. prosinca 2022. godine, donosi

## **O D L U K U**

### **o donošenju Plana upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Gračišće za 2023. godinu**

#### **Članak 1.**

Donosi se Plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Gračišće za 2023. godinu.

#### **Članak 2.**

Planom upravljanja imovinom određuju se kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom Općine Gračišće te mjere u svrhu provođenja tih ciljeva u 2023. godini.

#### **Članak 3.**

Plan iz prethodnog članka čini sastavni dio ove Odluke.

#### **Članak 4.**

Načelnik Općine Gračišće dužan je do 30. rujna 2023. godine dostaviti Općinskom vijeću na usvajanje Izvješće o provedbi Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Gračišće.

#### **Članak 5.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sv. Petar u Šumi.

KLASA: 940-01/22-01/11

URBROJ: 2163-17-02-02-22-1

Gračišće, \_\_. prosinca 2022.

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE GRAČIŠĆE**  
**Predsjednik Općinskog vijeća**  
**Ivan Vojsković, v.r.**

## OBRAZLOŽENJE

Plan upravljanja imovinom uz Strategiju upravljanja imovinom i Izvješćem o provedbi Plana upravljanja imovinom čini jedan od ključnih dokumenata upravljanja i raspolaganja imovinom Jedinice lokalne (regionalne) samouprave.

Plan upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Gračišće (u daljnjem tekstu: Plan) donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika za razdoblje od godinu dana.

Planom upravljanja imovine uređuje se:

- upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine
- provođenje projekata upravljanja komunalnom infrastrukturom
- upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, zemljištima i drugim nekretninama u vlasništvu Općine
- plan provođenja postupaka procjene imovine u vlasništvu Općine
- rješavanja imovinsko-pravnih odnosa
- plan vođenja registra imovine

Planom se definiraju kratkoročni ciljevi, pružaju izvedbene mjere, odnosno specificiraju se aktivnosti za ostvarenje ciljeva, te određuju smjernice upravljanja:

- planira se izvođenje određenih projekata (rekonstrukcija potpornog zida ispred općine, asfaltiranje nerazvrstanih cesta, uređenje pješačkih staza, ...)
- planira se rješavanje imovinsko-pravnog statusa nekretnine
- planira se provoditi natječaje za zakup javnih površina te natječaje prodaje nekretnina
- planira se pravovremeno vođenje registra imovine

Za provođenje ove Odluke planirana su sredstva u proračunu.

**REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA GRAČIŠĆE**



**PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U  
VLASNIŠTVU OPĆINE GRAČIŠĆE ZA 2023. GODINU**

## I. UVOD

Donošenje Godišnjeg plana upravljanja utvrđeno je člancima 15. i 19. Zakona o upravljanju državnom imovinom (NN 52/18). Plan upravljanja određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom Općine Gračišće, te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije, te mora sadržavati detaljnu analizu stanja upravljanja pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine i godišnje planove upravljanja pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine:

- upravljanje trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine
- provođenje projekata upravljanja komunalnom infrastrukturom
- upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, zemljištima i drugim nekretninama u vlasništvu Općine
- plan provođenja postupaka procjene imovine u vlasništvu Općine
- rješavanja imovinsko-pravnih odnosa
- plan vođenja registra imovine

Plan upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Gračišće (u daljnjem tekstu: Plan) donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika za razdoblje od godinu dana.

Plan upravljanja imovinom uz Strategiju upravljanja imovinom i Izvješćem o provedbi Plana upravljanja imovinom čini jedan od ključnih dokumenata upravljanja i raspolaganja imovinom Jedinice lokalne (regionalne) samouprave.

Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom uvažavajući pri tome gospodarske i razvojne interese Općine. Planovi upravljanja usklađuju se sa Strategijom i moraju sadržavati definirane i popisane ciljeve upravljanja i raspolaganja općinskom imovinom, te definirati plan daljnjeg razvitka imovine u svrhe dugoročnog očuvanja imovine u svrhe javnog interese i pravičnog raspolaganja sredstvima kao prihoda koje Općina ostvaruje raspolaganjem imovinom.

Upravljanje imovinom kao ekonomski proces podrazumijeva evidenciju imovine, odnosno uvid u njen opseg i strukturu, računovodstveno priznavanje i procjenu njene vrijednosti, razmatranje varijantnih rješenja uporabe imovine, odlučivanje o uporabi, i analizu mogućnosti njene utrživosti u kratkom i dugom roku, odnosno upravljanje učincima od njene uporabe.

Planom upravljanja predviđa se učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom, u smislu dobrog gospodara. Prioritet je postaviti optimalna rješenja upravljanja imovinom za buduće naraštaje, generiranje gospodarskog rasta kao i ostvarenje strateških razvojnih ciljeva.

Učinkovito upravljanje imovinom Općine trebalo bi poticati razvoj gospodarstva i važno je za njegovu stabilnost, a istodobno pridonositi boljoj kvaliteti života na Općini.

## II. CILJEVI

Strategijom upravljanja imovinom Općine u razdoblju od 2019. do 2025. godine određeni su dugoročni ciljevi te smjernice za ostvarivanje prioritetnih ciljeva.

Dugoročni ciljevi definirani Strategijom upravljanja imovine Općine Gračišće su:

1. očuvati važne i vrijedne dijelove imovine u vlasništvu Općine Gračišće
2. organizirati učinkovitije i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine Gračišće

Sukladno navedenim ciljevima Općina Gračišće Planom upravljanja imovinom određuje smjernice za njihovo postizanje. Planom se definiraju kratkoročni ciljevi, pružaju izvedbene mjere, odnosno specificiraju se aktivnosti za ostvarenje ciljeva, te određuju smjernice upravljanja, a sve u svrhu učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Gračišće s ciljem njezina očuvanja i važnosti za život i rad sadašnjih i budućih generacija, te njezine funkcije u službi gospodarskog rasta.

Raspolaganje imovinom podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje prava zaloga na imovini ili na drugi način te davanje imovine na uporabu.

Upravljanje nekretninama odnosi se na provedbu postupaka potrebnih za upravljanje nekretninama, sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine, tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina, reguliranje vlasničkopravnog statusa nekretnine, ustupanje nekretnina na korištenje ustanovama i pravnim osobama za obavljanje poslova od javnog interesa te obavljanje drugih aktivnosti i poslova u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

## III. UPRAVLJANJE IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE

U ukupnoj imovini Općine Gračišće, a prema uspostavljenom Registru nekretnina Općine Gračišće, ukupnu imovinu čine katastarske kulture zemljišta (izgrađena i neizgrađena građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šume te ostala zemljišta), sa 89,19% imovine, prometnice (ceste i ostali nerazvrstani putevi) sa 5,63% imovine, sportski objekti (otvoreni i zemljišta za sport i rekreaciju) sa 2,48% od ukupne imovine Općine, dok preostalih 2,70% imovine čine: poslovni udjeli u trgovačkim društvima, komunalna infrastruktura, kulturni i obrazovni objekti.

Trgovačka društva doprinose stvaranju bruto društvenog proizvoda te nastavno povećavaju zaposlenost i njihovo je poslovanje značajno za mještane općine kao i za dijelove poslovnog sektora. Općina Gračišće ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

Općina u svom vlasništvu odnosno suvlasništvu ima slijedeća trgovačka društva:

Red. br.	Opći podaci o poduzeću/ trgovačkom društvu			Udio vlasništva
	Naziv	Adresa	OIB	
1.	GRAČIŠĆE d.o.o.	Gračišće bb – Loža, Gračišće	80207895105	100%
2.	ISTARSKI VODOVOD d.o.o.	Sv. Ivan 8, Buzet	13269963589	0,99%
3.	CENTAR ZA INFORMACIJE I KOMUNIKACIJE DR. BOŽO MILANOVIĆ d.o.o.	Jurja Dobrile 6, Pazin	63397242948	1,75%
4.	USLUGA d.o.o.	Šime Kurelića 22, Pazin	03455963475	2,26%
5.	ISTARSKA AUTOCESTA d.o.o.	Karlovačka 16, Pula	50043252136	0,16%
6.	IVS – VODOZAŠTITNI SUSTAV d.o.o.	Sveti Ivan 8, Pazin	52879107301	0,46%
7.	RAZVOJNA AGENCIJA SRCE ISTRE d.o.o.	Družba Sv. Ćirila i Metoda 10, Pazin	78390494424	6,00%

Izvor: Općina Gračišće; Sudski registar; Službene web stranice trgovačkih društava

Općina ima vrlo mali udio u navedenim trgovačkim društvima no planira kontinuirano prikupljati i analizirati izvješća o poslovanju dostavljena od trgovačkih društava.

Ostale oblike imovine čine:

- nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
- materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- sitan inventar (inventar vrijednosti do 3.500,00 kn),
- nefinancijska imovina u pripremi,
- novac u banci,
- potraživanja,
- zajmovi,
- udjeli u glavnici,
- obveze.

#### **IV. UPRAVLJANJE POSLOVNIM PROSTORIMA, GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTIMA I OSTALIM NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE GRAČIŠĆE – PRODAJA I ZAKUP NEKRETNINA**

Strategijom upravljanja imovinom Općine Gračišće utvrđeno je kako Općina raspolaže ukupno 1 poslovnim prostorom koji je u zakupu Hrvatske pošte.

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina. Građevinsko zemljište označava izgrađeno ili neizgrađeno zemljište koje je dokumentima prostornog uređenja predviđeno za izgradnju građevine ili za drugi način i oblik korištenja ili uređenja, a nalazi se unutar građevinskog područja Općine. Građevinsko zemljište potencijal je za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Aktivnosti upravljanja građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine podrazumijeva provođenje postupka privođenja funkciji takvog zemljišta i to prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, davanjem zemljišta u zakup te drugim poslovanjem.

Za učinkovito upravljanje potrebno je da su sva građevinska zemljišta evidentirana. Općina je sastavila popis katastarskih čestica sukladno prostornom planu Općine, no potrebno je kroz godine rješavati problematiku imovinsko-pravnog statusa zemljišta s obzirom na neusklađenost katastra i zemljišnih knjiga.

Općina raspolaže građevinskim zemljištem u svom vlasništvu sukladno Odluci o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Općine Gračišće te Zakonom o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

Poljoprivrednim zemljištem, u smislu Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18, 115/18, 98/19, 57/22), smatraju se poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru opisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji. Poljoprivredna zemljišta je potrebno staviti u funkciju, odnosno utvrditi postoji li mogućnost davanja istog u zakup. Isto tako, za sva ostala zemljišta (naslijeđena, sumnjiva i sporna, zemljišta s upisanim teretima) je potrebno utvrditi činjenično stanje i pokrenuti odgovarajuće postupke za rješenje.

Zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta za poljoprivrednu obradu, do njegovog privođenja namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom te u druge svrhe (uređenje parkirališnog prostora, okoliša ili zadovoljenje drugih interesa Općine). Zemljište u vlasništvu Općine daje se u zakup putem javnog natječaja.

Općina Gračišće planira u 2023. godini provoditi natječaje prodaje i zakupa nekretnina postupajući po zahtjevu zainteresiranih kupaca.

Zakup javnih površina u vlasništvu Općine propisan je Odlukom o korištenju javnih površina Općine Gračišće. Za zakup je predviđena provedba natječaja, osim u slučajevima održavanja manifestacija.

Općina će voditi računa o pravilnom upravljanju nekretninama.

## **V. INFRASTRUKTURA I PROJEKTI**

Općina Gračišće godinama ulaže značajna financijska sredstva za provedbu projekata ulaganja u komunalnu infrastrukturu. Većina projekata financirana je sredstvima europskih fondova no značajna su i sredstva koja Općina izdvaja za održavanje istog.

S obzirom da veliki dio sredstava za izgradnju komunalne infrastrukture dolazi iz europskih fondova, daljnja ulaganja u komunalnu strukturu Općine ovise upravo o mogućnostima prijave i zadovoljavanja uvjeta natječaja.

Uz navedeno potrebno je planirati i aktivnosti održavanja komunalne infrastrukture što uključuje:

- Održavanje i uređenje zelenih površina
- Održavanje nerazvrstanih cesta
- Održavanje groblja
- Održavanje javne rasvjete
- Održavanje septičkih i sabirnih jama

Sredstva za provođenje redovnog održavanja komunalne infrastrukture Općine predviđaju se Proračunom Općine Gračišće.

## **VI. RJEŠAVANJE IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA**

Jedan od osnovnih zadataka u rješavanju prijepora oko zahtjeva koje jedinice lokalne i područne samouprave imaju prema Republici Hrvatskoj je u rješavanju suvlasničkih odnosa u kojima se međusobno nalaze. U tom smislu potrebno je popisati sve nekretnine (stanove, poslovne prostore i građevinska zemljišta) na kojima postoji suvlasništvo.

Kada nekretnine (katastarske čestice) upisane u katastar ne odgovaraju stvarnom stanju na terenu, provodi se katastarska izmjera koja obuhvaća izradu elaborata katastarske izmjere.



Kako bi se uskladilo stvarno stanje pojedinih jedinica imovine, potrebno je pokrenut postupak kojim će se riješiti pitanje vlasništva.

Strategijom upravljanja imovinom definirane su sljedeće smjernice vezane za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa:

- rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata
- usklađivati podatke u zemljišnim knjigama sa podacima u katastru radi utvrđivanja stvarnog stanja na terenu
- popisati sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice.

Planom upravljanja imovinom definiraju se sljedeće smjernice vezane za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa:

- u poslovnim knjigama evidentirati, te u financijskim izvještajima iskazati imovinu (nekretnine) za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, prema procijenjenim vrijednostima sudskog vještaka.

Općina 2023. godine planira provesti postupke rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnine u slučajevima gdje je to potrebno za izvođenje određenog projekta s obzirom na financijsku zahtjevnost istog. Izvor financiranja navedenog postupka je Proračun Općine.

## **VII. REGISTAR IMOVINE**

Jedna od pretpostavki upravljanja i raspolaganja imovinom je uspostava Evidencije imovine koja će se stalno ažurirati i kojom će se ostvariti internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom. Općina je 2017. godine započela sa izradom registra imovine kao jednom od pretpostavki upravljanja i raspolaganja imovinom. Jedan od prioriternih ciljeva Evidencije imovine je osiguranje podataka o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže. Evidencija imovine je sveobuhvatnost autentičnih i redovito ažuriranih pravnih, fizičkih, ekonomskih i financijskih podataka o imovini.

Njegov ustroj i podatkovna nadogradnja dugogodišnji je proces koji se mora konstantno ažurirati kako bi se omogućila što veća transparentnost u upravljanju imovinom.

Ključna smjernica vođenja Registra imovine je stvaranje pretpostavki za razvidan i učinkovit sustav odlučivanja u vezi s raspolaganjem imovinom.

Dostava podatka u Središnji registar propisana je Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20) kojom se uređuje ustrojstvo i način vođenja, sadržaj Središnjeg registra državne imovine i način prikupljanja podataka za Središnji registar te podaci

iz Središnjeg registra koji se javno ne objavljuju. U Središnjem registru prikupljaju se i evidentiraju podaci na temelju valjanih isprava i ostale dokumentacije koje će biti propisane Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom.

U Registru imovine evidentirani su poslovni prostori, zgrade, zemljišta, sportski objekti, prometne površine, groblja i mrtvačnice. Utvrđena je i vrijednost navedene imovine sukladno sveobuhvatnih istraživanja tržišnih cijena za pojedine vrste imovine odnosno pojedinim pravilnicima i naputcima za određivanje vrijednosti pojedinih vrsta imovine. Registrom imovine procijenjena je sveukupna vrijednost imovine Općine u iznosu od 30.815.978,57 kn.

Općina će ažurirati Registar imovine sa svrhom usklađivanja sa stvarnim stanjem.

Registar će biti javno dostupan na web stranicama Općine kao i Odluke koje se odnose na upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine.

## **VIII. ZAKLJUČAK**

Za uspješnu provedbu ovog Plana potrebno je konstantno pratiti, ažurirati planove aktivnosti i prema potrebi iste revidirati, mijenjati ili dopunjavati uvažavajući novonastale uvjete promjenom zakonodavstva ili nepredviđenih gospodarskih, društvenih i socijalnih trendova, uskladiti podatke katastra i zemljišnim knjigama, rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata, procjenu potencijala imovine Općine zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja.

Dužnost Općine je da učestalo prati pravne propise i donosi odgovarajuće opće akte i pravilnike, a sve u svrhu učinkovitijeg, jednoobraznog i transparentnog upravljanja i raspolaganja svojom imovinom.