

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 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 članaka 15. i 19. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18) te članka 30. Statuta Gračišće („Službeni novine Grada Pazina“ broj 11/22) Općinsko vijeće Općine Gračišće na svojoj sjednici održanoj _____ 2025. godine, donosi

O D L U K U

o donošenju Plana upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Gračišće za 2026. godinu

Članak 1.

Donosi se Plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Gračišće za 2026. godinu.

Članak 2.

Planom upravljanja imovinom određuju se kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom Općine Gračišće te mjere u svrhu provođenja tih ciljeva u 2026. godini.

Članak 3.

Plan iz prethodnog članka čini sastavni dio ove Odluke.

Članak 4.

Načelnik Općine Gračišće dužan je do 30. rujna 2026. 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: 940-01/25-01/12

URBROJ: 2163-17-02-02-25-2

Gračišće, _____ 2025.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE GRAČIŠĆE
Predsjednik Općinskog vijeća
Danijel Zović, v.r.

OBRAZLOŽENJE

Donošenje Godišnjeg plana upravljanja utvrđeno je člancima 15. i 19. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18), gdje je propisana obveza donošenja Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Kako se sukladno članku 35. st. 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14) na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, to se načelo upravljanja imovinom u vlasništvu Države treba dosljedno i u cijelosti primjenjivati i na imovinu jedinica lokalne samouprave.

Godišnjim planom definiraju se kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom Općine Gračišće, provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije, odnosno specificiraju se aktivnosti za ostvarenje ciljeva, te određuju smjernice upravljanja, a sve u svrhu učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom Općine.

Plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Gračišće izrađuje se za razdoblje od godinu dana.

Godišnji plan upravljanja imovinom Općine sadrži detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine Općine, čija je održivost važna za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Upravljanje imovinom podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu te čuvati interese Općine.

Planom upravljanja imovinom određuju se kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom, analiza stanja upravljanja pojedinim oblicima imovine, godišnji planovi upravljanja pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine.

Odluka o donošenju Plana upravljanja imovinom Općine Gračišće podnosi se Općinskom vijeću na razmatranje i donošenje.

**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA GRAČIŠĆE**



**PLAN UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U
VLASNIŠTVU OPĆINE GRAČIŠĆE ZA 2026. GODINU**

Gračišće, studeni 2025.

I. UVOD

Općina Gračišće izrađuje Plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Gračišće za 2026. godinu.

Obveza donošenja Godišnjeg plana upravljanja utvrđena je člancima 15. i 19. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18). Plan upravljanja određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom Općine, 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

Namjera je Plana definirati i popisati ciljeve upravljanja i raspolaganja općinskom imovinom, čija je održivost važna za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Istodobno, cilj je Plana osigurati da imovina Općine Gračišće bude u službi gospodarskog rasta te zaštite nacionalnih interesa.

Upravljanje imovinom podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu, čuvati interese Općine i generirati gospodarski rast. Vlasništvo osigurava kontrolu, javni interes i pravično raspolaganje nad prirodnim bogatstvima, kulturnom i tradicijskom baštinom, i drugim resursima u vlasništvu Općine, kao i prihode koji se mogu koristiti za opće dobro.

Vlasništvo Općine važan je instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva vezanih za regionalnu prometnu, kulturnu i zdravstvenu politiku, kao i za druge razvojne politike Općine. Učinkovito upravljanje imovinom Općine Gračišće trebalo bi poticati razvoj gospodarstva i važno je za njegovu stabilnost, a istodobno pridonosi boljoj kvaliteti života svih mještana općine.

Plan upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Gračišće donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika za razdoblje od godinu dana.

II. CILJEVI

Godišnji plan upravljanja imovinom jedinstveni je dokument sveobuhvatnog prikaza upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Gračišće. Smjernice Strategije, a time i odrednica godišnjih planova jest pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu, čuvati interese Općine i generirati gospodarski rast kako bi se osigurala kontrola, javni interes i pravično raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine.

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.

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.

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 zalogu na imovini ili na drugi način te davanje imovine na uporabu.

III. UPRAVLJANJE IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE

Ukupnu imovinu Općine Gračišće 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%
8.	VODOVOD PULA - LABIN d.o.o.	Slobode 6, Labin	40074412467	0,0034%

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

U sklopu operativnih mjera upravljanja trgovačkim društvima u suvlasništvu Općine, tijekom 2026. godine Općina će u okviru upravljanja vlasničkim udjelom trgovačkih društava kontinuirano prikupljati i analizirati izvješća i ostalu dokumentaciju o poslovanju dostavljenu od trgovačkih društava. Mjere unapređenja upravljanja trgovačkim društvima u suvlasništvu Općine bez obzira na mali udio u pojedinim društvima u narednom razdoblju odnose se na nastavak obavljanja prethodnih radnji, praćenja, objava i sudjelovanja na skupštinama trgovačkih društava.

Ostale oblike imovine čine:

- nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
- materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- sitan inventar,
- 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

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

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

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 i raspolaganje građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine podrazumijeva se provođenje postupka stavljanja tog zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, davanjem zemljišta u zakup, te kupnjom nekretnina za korist Općine.

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.

Poljoprivrednim zemljištem, u smislu Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, broj 20/18, 115/18, 98/19 i 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).

Općina Gračišće planira u 2026. godini provoditi natječaje zakupa i prodaje nekretnina postupajući po zahtjevu zainteresiranih kupaca. Postupci zakupa i prodaje pokreću se po iskazanom interesu, a realiziraju se u zakonom propisanom postupku. Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15), prije pokretanja postupka prodaje izrađuje se procjena kojom se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine.

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.

Prema Zakonu o cestama („Narodne novine“, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14), nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima, koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim navedenim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu navedenog Zakona. Nerazvrstane ceste su javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze. Nerazvrstane ceste se ne mogu otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave, pod uvjetima da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste. Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i slično) može se dati u zakup sukladno posebnim propisima, ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstanih cesta. Nerazvrstane ceste upisuju se u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave.

Općina Gračišće donijela je Odluku o nerazvrstanim cestama na području Općine Gračišće. Ovom Odlukom uređuje se upravljanje, građenje i održavanje nerazvrstanih cesta, njihova zaštita i nadzor te prekršajne odredbe.

U 2026. godini planiran je nastavak provedbi aktivnosti evidentiranja nerazvrstanih cesta.

V. INFRASTRUKTURA I PROJEKTI

Upravljanje imovinom u vlasništvu Općine provodi se i kroz izgradnju i održavanje infrastrukturnih projekata koji su od ključne važnosti. Dobro održavana infrastruktura pomaže u poboljšanju kvalitete života stanovnika, privlači investicije i potiče gospodarski rast.

Postoji širok spektar infrastrukturnih projekata koji se mogu izvoditi u općini, a neki od najčešćih uključuju:

- Izgradnja i održavanje cesta: Ceste su bitne za povezivanje različitih dijelova općine i olakšavanje kretanja ljudi i roba,
- Izgradnja i održavanje vodovoda i kanalizacije: Dostupnost čiste vode i odvođenje otpadnih voda su bitni za javno zdravlje i zaštitu okoliša. Projekti izgradnje i održavanja

vodovoda i kanalizacije uključuju radove na vodovodnim i kanalizacijskim mrežama, crpilištima, pročištačima otpadnih voda i pumpnim stanicama,

- Energetska infrastruktura: Projekti izgradnje i održavanja javne rasvjete,
- Javni objekti: Javni objekti, kao što su škole, bolnice i domovi za starije, su bitni za pružanje osnovnih usluga stanovnicima. Projekti izgradnje i održavanja javnih objekata uključuju radove na zgradama, instalacijama i opremi,
- Parkovi i zelene površine: Parkovi i zelene površine su bitni za rekreaciju, opuštanje i zaštitu okoliša. Projekti izgradnje i održavanja parkova i zelenih površina uključuju radove na sađenju drveća, uređenju travnjaka, izgradnji staza i dr.

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.

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.

Općina 2026. 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. Prema potrebi provodit će se geodetska snimanja na području Općine, a radi usklađenja stvarnog stanja na terenu s onim u postojećim dokumentima. Na taj način uskladit će se stanje katastarskih čestica, kako u izvadcima u Katastru, tako i u izvadcima u Zemljišnoj knjizi, a radi utvrđivanja vlasništva nad pojedinim katastarskim česticama.

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

- rješavanje imovinsko pravnih odnosa i postepeno provođenje upisa prava vlasništva Općine na neuknjiženim nekretninama i njihovo evidentiranje u poslovne knjige,
- sustavno usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru,
- učestalo i žurno rješavanje imovinsko pravnih odnosa na nekretninama potrebnim radi realizacije investicijskih projekata i izgradnje komunalne infrastrukture.

VII. REGISTAR IMOVINE

Jedan od prioriternih ciljeva koji se navodi u Strategiji je formiranje Evidencije imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Gračišće raspolaže. Uspostava sveobuhvatnog popisa imovine bitna je za učinkovito upravljanje 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.

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.

Općina će ažurirati Registar imovine sa svrhom usklađivanja sa stvarnim stanjem kako bi se ostvarila ključna smjernica iz Strategije.

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

Dana, 05. prosinca 2018. godine donesen je novi Zakon o središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, broj 112/18) prema kojem su JLS obveznici dostave i unosa podataka u Središnji registar.

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. Općina je dostavila podatke i postupila sukladno navedenom Zakonu.

VIII. ZAKLJUČAK

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

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.