

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, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 6. i 53. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18, 155/23) te članka 30. Statuta Gračišće („Službeni novine Grada Pazina“ broj 11/22) Općinsko vijeće Općine Gračišće na sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2026. godine, donosi

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

### **o usvajanju Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Gračišće za razdoblje od 2026. do 2032. godine**

#### **Članak 1.**

Donosi se Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Gračišće za razdoblje od 2026. do 2032. godine

#### **Članak 2.**

Strategija iz prethodnog članka čini sastavni dio ove Odluke.

#### **Članak 3.**

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

KLASA: 940-01/25-01/14

URBROJ: 2163-17-02-02-26-14

Gračišće, \_\_\_\_\_ 2026.

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE GRAČIŠĆE**

**Predsjednik Općinskog vijeća**

**Danijel Zović, v.r.**

## OBRAZLOŽENJE

Strategija upravljanja imovinom donosi se sukladno Zakonu o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18 i 155/23) te se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske i Strategiju upravljanja državnom imovinom.

Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Gračišće za razdoblje od 6 godina, a upravljanje imovinom definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka vezanih za stjecanje, korištenje ili raspolaganje nekretninama. To podrazumijeva svakodnevne poslove i održavanje određene nekretnine.

Strategija upravljanja imovinom predviđa određene zahvate kako bi se učinkovito upravljalo njezinom imovinom. Jedan od njih je i formuliranje strateške uloge nekretnina u ostvarivanju ciljeva Općine.

Strukturu imovine Općine Gračišće čine: komunalna infrastruktura, kulturni objekti, obrazovni objekti, prometnice, sportski objekti, zemljišta te trgovačka društva.

Registar imovine također predstavlja i pomoćnu evidenciju prilike razrješavanja zemljišnoknjižnog stanja i stvarnog stanja s obzirom da postoji određeni broj nekretnina koje nisu uvedene u izvatke zemljišnih knjiga no postoje u posjedovnim izvadcima. To je također jedan od ciljeva koje Općina Gračišće planira ostvariti u razdoblju od 2026. do 2032. godine.

Dva ključna cilja određena strategijom jesu:

- očuvati važne i vrijedne dijelove imovine u vlasništvu Općine Gračišće za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja,
- organizirati učinkovitije i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine Gračišće s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Da bi se to postiglo potrebno je kroz godine ostvariti slijedeće prioritetne ciljeve:

- utvrđivanje cjelovitog obuhvata nekretnina u vlasništvu Općine Gračišće, s posebnim naglaskom na sređivanje stanja te upravljanje tim nekretninama,
- kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi pojavni oblici imovine u vlasništvu Općine Gračišće,
- pojedinačno ocjenjivanje ekonomske koristi imovine,
- procjenjivanje imovine te njeno iskazivanje u knjigovodstvu Općine Gračišće,
- konstantno ažuriranje postojećeg Registra nekretnina.

U svrhe postizanja navedenih ciljeva Općina Gračišće poduzimati će, na godišnjoj razini, potrebne aktivnosti kao što su: poduzeti aktivnosti za naplatu potraživanja vezanih uz zakup, propisati procedure vezane za poslove upravljanja i raspolaganja imovinom, provoditi nadzor nad stanjem imovine, pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom i sl.

Sukladno tome, Općina Gračišće donositi će i godišnje planove upravljanja imovinom.

Za provođenje ove Odluke predviđena su sredstva u proračunu.

REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA GRAČIŠĆE



**STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA  
IMOVINOM OPĆINE GRAČIŠĆE ZA RAZDOBLJE  
2026.-2032. GODINE**

## SADRŽAJ

---

1.	UVOD.....	6
2.	VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR.....	8
2.1.	Zakoni i drugi propisi.....	8
2.2.	Akti Općine Gračišće .....	10
3.	OPĆI PODACI O OPĆINI.....	12
4.	ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE .....	14
4.1.	Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina.....	15
4.2.	Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela.....	15
4.3.	Analiza upravljanja nekretninama .....	17
4.3.1.	Analiza upravljanja poslovnim prostorima .....	18
4.3.2.	Analiza upravljanja stambenim objektima .....	21
4.3.3.	Analiza upravljanja zemljištem .....	21
4.3.4.	Analiza neprocijenjenih nekretnina.....	25
4.4.	Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom .....	25
4.4.1.	Nerazvrstane ceste.....	26
4.4.2.	Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozila ..	31
4.4.3.	Javne zelene površine .....	31
4.4.4.	Građevine i uređaji javne namjene.....	32
4.4.5.	Javna rasvjeta.....	32
4.4.6.	Groblja i krematoriji na grobljima.....	33
4.5.	Ošasna imovina.....	34
4.6.	Ostali oblici imovine .....	35
4.7.	Vođenje evidencija o imovini.....	35
4.8.	Raspologanje nekretninama u državnom vlasništvu bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave .....	37
4.9.	Rješavanje imovinskopravnih odnosa s Republikom Hrvatskom na nekretninama javne namjene.....	38

4.10.	Povrat imovine .....	39
4.11.	Klasifikacija imovine.....	39
4.12.	Izvještavanje o imovini .....	40
5.	VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2026. DO 2032. GODINE.....	41
5.1.	Vizija.....	41
5.2.	Strateški cilj .....	42
5.3.	Posebni ciljevi.....	42
5.4.	Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva .....	48
5.5.	Smjernice za upravljanje rizicima u području upravljanja i raspolaganja imovinom	50
6.	ZAKLJUČAK .....	53

## 1. UVOD

---

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Gračišće za razdoblje 2026.-2032. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Općine Gračišće, a predstavlja obvezujući dokument u funkciji učinkovitog, djelotvornog i transparentnog upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Gračišće.

Strategija određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Gračišće. Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom Općine Gračišće, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Općinu pri upravljanju i raspolaganju imovinom.

Učinkovito upravljanje imovinom Općine Gračišće treba pridonijeti što boljem iskorištenju imovine kao i kvalitetnije upravljanje. Potrebno je provesti sveobuhvatnu analizu i procjenu tržišne vrijednosti nekretnina Općine, što predstavlja uvjet za izradu snimke i ocjene realnog stanja i vrijednosti tog dijela imovine.

Na izradu i donošenje Strategije na odgovarajući način se primjenjuju pravila o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Stoga se ova Strategija oslanja na Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine”, broj 155/23), Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. („Narodne Novine“, broj 96/19) te na odredbe i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom te za upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Odredbom članka 53. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23) predviđena je obveza donošenja Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a odredbom članka 35. stavka 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17) propisano je da će se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući način primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba.

Zakon o proračunu u članku 92. definira imovinu na slijedeći način: „Imovina Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema ovome Zakonu, jest financijska i nefinancijska imovina u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne, područne (regionalne) samouprave. Za izvršavanje javnih službi i djelatnosti u javnom interesu Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave može svojom imovinom osnivati ustanove, trgovačka društva i druge pravne osobe“.

Potreba za donošenjem Strategije upravljanja imovinom proizlazi i temeljem propisa iz područja fiskalne odgovornosti – Uredbe o sastavljanju i predaji izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila („Narodne novine“, broj 95/19). U *prilogu 2a upitnika o fiskalnoj odgovornosti*, pitanje br.

73 od jedinica lokalne samouprave zahtijeva da se izjasne o tome jesu li doneseni strateški i provedbeni dokumenti za upravljanje i raspolaganje nekretninama, odnosno je li donesena strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama i je li na temelju strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama donesen godišnji plan za ostvarenje ciljeva utvrđenih u strategiji.

Upravljanje općinskom imovinom općenito podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti kojima Općina Gračišće optimalno i održivo upravlja svojom imovinom pažnjom dobrog i savjesnog gospodara. Upravljanje imovinom podrazumijeva ukupnost radnji i procesa usmjerenih k donošenju odluka o stjecanju, raspolaganju, prenamjeni i/ili otuđivanju općinske imovine, odnosno evidentiranju prava i obveza te troškova i prihoda koji nastaju s osnova raspolaganja i/ili korištenja općinskom imovinom.

Upravljanje imovinom obuhvaća slijedeće aktivnosti:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava,
- financijsko praćenje prihoda i rashoda od imovine,
- utvrđivanje vlasničko pravnog statusa nekretnina, i poslovnih udjela njihov popis i procjena, te upis u registar Općine te javne registre i očevidnike,
- tekuće i investicijsko održavanje nekretninama i kapitalna ulaganja,
- obavljanje i drugih poslova u vezi upravljanja imovinom.

Raspolaganje imovinom, u zakonskom smislu, 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 na uporabu imovine.

Upravljanje i raspolaganje imovinom temelji se na načelima javnosti, predvidljivosti, ekonomičnosti i odgovornosti:

1. Načelo javnosti – osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u aktima Općine te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja imovinom u Strategiji upravljanja imovinom i Godišnjem planu upravljanja imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju imovinom,
2. Načelo predvidljivosti – osigurava jednak i predvidljiv način raspolaganja imovinom u istim ili sličnim slučajevima,
3. Načelo ekonomičnosti – imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih ciljeva,
4. Načelo odgovornosti – osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem imovinom, izvješćivanjem o

postignutim ciljevima i učincima upravljanja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

U upravljanju imovinom Općina Gračišće treba postupati kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njezinom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i određenom tržišnom vrijednosti, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja.

Općina da bi mogla postupati kao dobar gospodar u raspolaganju imovinom treba i najprije znati što sve ima od imovine, u kakvom je to stanju, koliko vrijedi, koji su troškovi a koja korist.

Aktiviranje nedovoljno iskorištene imovine uz unapređenje upravljanja cjelokupnom imovinom u vlasništvu Općine i povezanih javnopravnih tijela, predstavlja pretpostavku korištenja, aktiviranja i stavljanja imovine u funkciju društvenog i gospodarskog razvoja. Kroz provedbu mjera unapređenja sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Općine i povezanih javnopravnih tijela te optimizaciju upravljanja imovinom, odnosno revitalizaciju imovine u javnom vlasništvu, stvaraju se preduvjeti učinkovitijeg korištenja fondova EU, uređuju se imovinsko-pravni odnosi, pojednostavljuje proces ulaganja, uz racionalizaciju troškova i bolju dostupnost usluga svim stanovnicima na području Općine Gračišće.

Odluke o upravljanju nekretninama treba temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku, a nekretnine treba primarno klasificirati na aktivne i neaktivne, tj. na one s kojima će se Općina koristiti za vlastite potrebe ili davati na korištenje drugima i na ostale nekretnine kojima će Općina raspolagati prema smjernicama iz Strategije.

## 2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

---

### 2.1. Zakoni i drugi propisi

---

Upravljanje imovinom u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, uključujući Općinu Gračišće, uređeno je nizom zakona, podzakonskih akata i drugih pravnih propisa. S obzirom na to da Općina Gračišće upravlja vlastitom imovinom unutar šireg sustava upravljanja državnom imovinom, pri donošenju odluka i provođenju aktivnosti vezanih uz stjecanje, raspolaganje, korištenje i evidentiranje imovine, nužno je primjenjivati relevantne propise koji uređuju to područje.

S obzirom na složenost zakonodavnog okvira, u nastavku se daje pregled važećih zakona, uredbi i pravilnika koji se primjenjuju ili se mogu primjenjivati u postupcima upravljanja i raspolaganja imovinom:

- Ustav Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14);

- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine”, broj 155/23);
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15- pročišćeni tekst, 94/17- pročišćeni tekst, 52/25);
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine”, broj 63/19, 128/22, 127/24);
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine”, broj 155/25);
- Zakon o gradnji („Narodne novine”, broj 155/25);
- Zakon o građevinskoj inspekciji („Narodne novine”, broj 153/13, 145/24);
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine”, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21, 72/25);
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine”, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20);
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“, broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02);
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23);
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19);
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“, broj 145/24);
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“, broj 112/18, 39/22, 152/24);
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24);
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15);
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj 74/14, 69/17, 98/19);
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20);
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“, broj 80/11, 144/21);
- Zakon o nasljeđivanju („Narodne novine“, broj 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15, 14/19);
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 68/18, 110/18, 32/20, 145/24);
- Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („Narodne novine“, broj 50/20);
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22);
- Zakon o cestama („Narodne novine“, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 4/23, 133/23);
- Zakon o javnoj nabavi („Narodne novine“, broj 120/16, 114/22);
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine“, broj 78/12, 152/14, 114/18);
- Zakon o koncesijama („Narodne novine“, broj 69/17, 107/20);
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“, broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19);

- Zakon o trgovačkim društvima („Narodne novine“, broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 18/23, 130/23, 136/24);
- Zakon o proračunu („Narodne novine“, broj 144/21);
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“, broj 111/18, 83/23);
- Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, broj 112/18);
- Uredba o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, broj 3/20);
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“, broj 35/25);
- Uredba o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge („Narodne novine“, broj 26/15 i 37/21);
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15);
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“, broj 68/20, 12/24);
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“, br. 122/14, 98/19);
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine“, broj 121/13, 61/18);
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“, broj 37/22, 52/25);
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine“, broj 158/23, 154/24) i
- Drugi važeći zakoni, uredbe, pravilnici i odluke koji se odnose na upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, a koji nisu izričito navedeni u ovom pregledu.

Ovaj pregled ima informativni karakter te ne isključuje primjenu drugih propisa koji mogu biti relevantni u konkretnim slučajevima. Ovi propisi zajedno čine pravni okvir za stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje imovine u Republici Hrvatskoj. Njihovo poštivanje osigurava transparentnost, pravnu sigurnost i održivost u upravljanju nekretninama, što je ključno za razvoj lokalnih zajednica i gospodarstva.

---

## 2.2. Akti Općine Gračišće

---

Uz primjenu prethodno spomenutih zakona i drugih propisa, jedinice lokalne samouprave samostalno određuju uvjete i postupke za pojedine oblike upravljanja i raspolaganja nekretninama (nabava, prodaja, zakup, najam, zamjena, darovanje). Navedeno je poželjno utvrditi donošenjem unutarnjih akata i njihovom objavom, kako bi pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju nekretninama bila unaprijed utvrđena i dostupna korisnicima, čime se ostvaruje jednako postupanje u istim ili sličnim slučajevima (načelo javnosti i načelo predvidljivosti).

Općina Gračišće raspolaže nizom važnih pravnih akata koji čine temelj za upravljanje i raspolaganje imovinom u njenom vlasništvu. Ti dokumenti služe kao pravna osnova i dokaz zakonitog postupanja u okviru imovinsko-pravnih odnosa, a uključuju sljedeće:

- Statut Općine Gračišće („Službene novine Grada Pazina“, broj 11/22);
- Odluka o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Gračišće („Službene novine Grada Pazina“, broj 13/12);
- Odluka o poslovnom prostoru („Službene novine Grada Pazina“ broj 19/11);
- Odluka o dodjeli nekretnina/prostora u vlasništvu Općine Gračišće na korištenje Udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro („Službene novine Grada Pazina“, broj 38/22);
- Odluka o imenovanju Povjerenstva za dodjelu nekretnina na korištenju udrugama („Službene novine Grada Pazina“, broj 48/22, 55/22);
- Odluka o nerazvrstanim cestama („Službene novine Grada Pazina“, broj 12/23);
- Odluka o izradi registra nerazvrstanih cesta na području Općine Gračišće i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa nad nerazvrstanim cestama (objava: „Službene novine Grada Pazina“ broj 24/12);
- Odluka o osnivanju i imenovanju Povjerenstva za prodaju i zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Gračišće („Službene novine Grada Pazina“, broj 31/21, 40/24);
- Program raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske za Općinu Gračišće („Službene novine Grada Pazina“, broj 46/19);
- Odluka o grobljima Općine Gračišće (Službene novine Grada Pazina br. 10/99);
- Odluka o korištenju javnih površina u Općini Gračišće („Službene novine Grada Pazina“, broj 7/23);
- Odluka o komunalnim djelatnostima na području Općine Gračišće („Službene novine Grada Pazina“, broj 2/19);
- Odluka o komunalnom redu Općine Gračišće („Službene novine Grada Pazina“, broj 34/19);
- Odluka o komunalnom doprinosu Općine Gračišće („Službene novine Grada Pazina“, broj 12/22);
- Odluke o komunalnoj naknadi na području Općine Gračišće („Službene novine Grada Pazina“, broj 54/18, 12/19);
- Odluka o određivanju vrijednosti boda komunalne naknade („Službene novine Grada Pazina“, broj 47/25);
- Odluka o zajedničkom obavljanju poslova komunalno-prometno-poljoprivrednog redarstva Općine Gračišće s općinama Cerovlje, Lanišće i Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 58/25);
- Odluka o kriterijima i pokazateljima učinkovitosti upravljanja komunalnom infrastrukturom na području Općine Gračišće;
- Registar nerazvrstanih cesta (objava: „Službene novine Grada Pazina“ broj 5/24);
- I. Izmjene i dopune Registra nerazvrstanih cesta na području Općine Gračišće (objava: „Službene novine Grada Pazina“, broj 27/24);
- II. Izmjene i dopune Registra nerazvrstanih cesta na području Općine Gračišće (objava: „Službene novine Grada Pazina“, broj 17/25);
- Popis nerazvrstanih cesta na području Općine Gračišće;
- Popis razvrstanih cesta na području Općine Gračišće;
- Popis nekretnina u vlasništvu i suvlasništvu Općine Gračišće;
- Procedura upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Gračišće;

- Pravilnik o provedbi postupka jednostavne nabave robe, radova i usluga (objava: „Službene novine Grada Pazina“ br. 11/23);
- Strategija upravljanja imovinom Općine Gračišće za razdoblje od 2019. do 2025. godine („Službene novine Grada Pazina“, broj 63/19);
- drugi interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Gračišće vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom koji se objavljuju u službenom glasilu i na mrežnim stranicama.

Dokumenti kao što su odluke, pravilnici, rješenja i sl. ključni su za pravilno upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Gračišće. Ovi dokumenti osiguravaju da se imovina koristi na način koji je u skladu s interesima zajednice i pravnim okvirom.

### 3. OPĆI PODACI O OPĆINI

---

Općina Gračišće je jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije i Republike Hrvatske u kojoj građani, neposredno ili putem izabраниh tijela, na osnovi Ustava Republike Hrvatske, Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, drugih posebnih zakona i ovoga Statuta, odlučuju o svojim potrebama i interesima od lokalnog značaja. Područje Općine Gračišće utvrđeno je Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj.

Općina Gračišće smještena je u istočnom dijelu središnje Istre gdje graniči s općinama Cerovlje, Pićan, Barban i Žminj te Gradom Pazinom. Osnovana je 1993. godine, teritorijalnim preustrojem Republike Hrvatske i podjelom bivše Općine Pazin. Nakon izdvajanja naselja Lindar, 1997. godine, formirane su nove, danas važeće administrativne granice.

Sjedište Općine je u Gračišću, povijesnom, kulturnom i administrativnom središtu. Na području Općine Gračišće puno je spomenika velikog kulturnog značaja koji svjedoče o dugoj tradiciji življenja na ovom prostoru te lokaliteta s očuvanim prirodnim ljepotama i prekrasnim vizurama.

U sastavu Općine su slijedeći mjesni odbori: Batlug, Bazgalji, Gračišće - Škopljak, Jakačići, Mandalenčići i Milotski Brijeg, te pripadajuća naselja i sela.

Općine Gračišće prostire se na 60,15 km<sup>2</sup> i čini 2,13% površine Istarske županije. Teren je velikim dijelom brdovit te je kategoriziran kao brdsko – planinsko područje. Prema popisu iz 2021. godine na području Općine živi 1.312 stanovnika.

Prema indeksu razvijenosti Općina Gračišće pripada 7. razvojnoj skupini jedinica lokalne samouprave s indeksom razvijenosti 105,917 što Općinu svrstava u drugu četvrtinu iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije - Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti 2024.

Tablica 1. Opći podaci o Općini Gračišće

OPĆINA GRAČIŠĆE	
Županija	Istarska županija
Broj stanovnika	1.312 (Popis stanovništva iz 2021. godine)
Površina	60,15 km <sup>2</sup>
Gustoća stanovništva	21,8 st./km <sup>2</sup>
Općinski načelnik	Ivan Jeromela
Adresa i sjedište	Loža 1, 52403 Gračišće
OIB	54846336787
Web stranica	www.gracisce.hr
E - mail	gracisce@gracisce.hr
Tel	+385 (0)52 687 111
Općinska naselja	Batlug, Bazgalji, Gračišće, Jakačići, Mandalenčići, Milotski Brijeg i Škopljak.

Izvor: dzs.gov.hr; <https://gracisce.hr>

Općina Gračišće je samostalna u odlučivanju u poslovima iz samoupravnog djelokruga u skladu s Ustavom Republike Hrvatske i zakonom, te podliježe nadzoru zakonitosti rada i akata tijela Općine Gračišće.

Općina Gračišće u svom samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju prava građana, a koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima a osobito poslove koji se odnose na:

- uređenje naselja i stanovanje,
- prostorno i urbanističko planiranje,
- komunalno gospodarstvo,
- brigu o djeci,
- socijalnu skrb,
- primarnu zdravstvenu zaštitu,
- odgoj i osnovno obrazovanje,
- kulturu, tjelesnu kulturu i sport,
- zaštitu potrošača,
- zaštitu i unaprjeđenje prirodnog okoliša,
- protupožarnu i civilnu zaštitu,
- promet na svom području,
- izgradnja i održavanje nerazvrstanih cesta,
- te ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koje pripadaju Općini čine njenu imovinu. Imovinom Općine upravljaju Općinski načelnik i Općinsko vijeće u skladu s odredbama Statuta Općine Gračišće pažnjom dobrog domaćina.

Općinski načelnik u postupku upravljanja imovinom Općine donosi pojedinačne akte glede upravljanja imovinom, na temelju općeg akta Općinskog vijeća o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine.

## 4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE

---

Imovina jedinica lokalne samouprave obuhvaća različite pojavne oblike koji su ključni za njihovo funkcioniranje i pružanje usluga građanima. Pojavni oblici imovine u vlasništvu Općine Gračišće jesu:

- poslovni udjeli u trgovačkim društvima,
- nekretnine i to: zemljišta, zgrade, javni objekti i infrastruktura (poslovni prostori, građevinsko, poljoprivredno i šumsko zemljište, komunalna infrastruktura),
- ostali pojavni oblici imovine.

Odlukom o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Gračišće („Službene novine Grada Pazina“, broj 13/12) uređuju se način, uvjeti i postupak raspolaganja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Gračišće. Raspolaganje nekretninama i pokretninama u smislu Odluke obuhvaća upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine i odlučivanje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina u vlasništvu Općine.

Procedurom upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Gračišće uređuje se postupanje Tijela Općine Gračišće (u daljnjem tekstu: Općina) u svezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Općine izuzev postupka davanja u zakup poslovnih prostora i korištenje javnih površina te postupka prodaje i davanja na korištenje grobnog mjesta, groba, koji su postupci uređeni drugim općim aktima Općine.

U sklopu stjecanja, raspolaganja, upravljanja i korištenja nekretninama u vlasništvu Općine Gračišće, Općina:

- uređuje vlasničko-pravno stanje nekretnina,
- vrši investicijsko i tekuće održavanje nekretnina,
- uređuje građevinsko zemljište pripremom zemljišta za izgradnju (uređenje vlasničko-pravnog stanja, izrada prostornih dokumenata) te osigurava izgradnju komunalnih i telekomunikacijskih instalacija, objekata i uređaja individualne i zajedničke potrošnje,
- vrši izgradnju ili drugi oblik i način uređenja i korištenja građevinskog zemljišta,
- prodaje uređeno neizgrađeno građevinsko zemljište,
- prodaje izgrađeno građevinsko zemljište,
- formira građevinske čestice,
- prodaje i druge nekretnine,

- daje u zakup zemljište u svom vlasništvu,
- uređuje pravo građenja na svojim nekretninama,
- osniva stvarne terete na svojim nekretninama,
- kupuje i prima na dar nekretnine,
- priznaje pravo vlasništva trećim osobama (izdaje tabularne isprave podobne za uknjižbu prava vlasništva),
- vrši i druga vlasnička prava u skladu sa zakonom i općim aktima Općine.

Općinsko vijeće Općine Gračišće na sjednici održanoj dana 01. kolovoza 2025. godine, donijelo je Odluku o imenovanju Natječajne komisije za promet imovinom u vlasništvu Općine Gračišće. U Natječajnu komisiju za promet imovinom u vlasništvu Općine Gračišće imenovano je pet (5) osoba (predsjednik i četiri člana), a mandat komisije traje četiri (4) godine.

Natječajna komisija za promet imovinom u vlasništvu Općine Gračišće, u skladu sa odredbama Odluke o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Gračišće, te u skladu s objavljenim natječajem za promet imovine provodi postupak i predlaže općinskom vijeću Općine Gračišće najpovoljnijeg ponuđača i uvjete za zaključivanje ugovora.

---

#### 4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina

---

Upravljanje pokretninama uključuje niz aktivnosti koje osiguravaju pravilno korištenje, održavanje i zaštitu pokretne imovine. Prvo, važno je klasificirati pokretnine prema vrsti (npr. vozila, oprema, uređaji) kako bi se olakšalo upravljanje. Održavanje detaljne evidencije o svim pokretninama, uključujući datum nabave, troškove, stanje i lokaciju, ključno je za učinkovito upravljanje.

Redovito održavanje pokretnina je ključno za očuvanje njihove vrijednosti i funkcionalnosti. Općina provodi planove održavanja kako bi osigurala da svi resursi budu u dobrom stanju i spremni za korištenje.

Općina Gračišće trenutno nema službena vozila niti bilo koju drugu pokretnu imovinu u svom vlasništvu.

---

#### 4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela

---

Općina Gračišće, kao lokalna samouprava, može imati poslovne udjele u različitim trgovačkim društvima, što joj omogućava sudjelovanje u gospodarskim aktivnostima i ostvarivanje dodatnih prihoda. Upravljanje tim udjelima ključno je za osiguranje transparentnosti, odgovornosti i učinkovitosti u korištenju javnih resursa.

Trgovačka društva doprinose stvaranju bruto društvenog proizvoda te nastavno povećavaju zaposlenost i njihovo je poslovanje značajno za stanovništvo općine kao i za dijelove poslovnog sektora.

Upravljanje dionicama i poslovnim udjelima u trgovačkim društvima podrazumijeva posjedovanje, stjecanje i raspolaganje dionicama i poslovnim udjelima te ostvarivanje svih upravljačkih i imovinskih prava koja pripadaju dioničarima ili članovima društva sukladno propisima koji uređuju trgovačka društva.

Člankom 45. Statuta Općine Gračišće („Službene novine Grada Pazina“, broj 11/22) definirano je da u obavljanju izvršne vlasti Općinski načelnik:

- utvrđuje prijedloge odluka o stjecanju i prijenosu (kupnji i prodaji) dionica i udjela Općine Gračišće u trgovačkim društvima kojih je Općina Gračišće osnivač
- imenuje i razrješava predstavnike Općine u tijelima javnih ustanova i ustanova kojih je općina osnivač, trgovačkih društava u kojima Općina ima udjele ili dionice i drugih pravnih osoba kojih je Općina osnivač, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

Člankom 30. Statuta Općine Gračišće („Službene novine Grada Pazina“, broj 11/22) definirano je da Općinsko vijeće:

- osniva javne ustanove, trgovačka društva i druge pravne osobe za obavljanje gospodarskih, društvenih, komunalnih i drugih djelatnosti od interesa za Općinu.

Jedinice lokalne samouprave uz financijske izvještaje za proračunsku godinu sastavljaju obveznu Bilješku Izvještaj jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave o vlasničkim udjelima/neto imovini u elektroničkom obliku na Obrascu: UDJ.

Općina Gračišće ima poslovne udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

Tablica 2. Popis trgovačkih društava u kojima Općina Gračišće ima poslovni udio

Red. br.	Opći podaci o trgovačkom društvu			Udio vlasništva %
	Naziv	Adresa	OIB	
1.	<b>GRAČIŠĆE d.o.o.</b>	Gračišće bb – Loža, Gračišće	80207895105	100,00%
2.	<b>ISTARSKI VODOVOD d.o.o.</b>	Sv. Ivan 8, Buzet	13269963589	0,99%
3.	<b>CENTAR ZA INFORMACIJE I KOMUNIKACIJE DR. BOŽO MILANOVIĆ d.o.o.</b>	Jurja Dobrile 6, Pazin	63397242948	1,75%
4.	<b>USLUGA d.o.o.</b>	Šime Kurelića 22, Pazin	03455963475	2,26%
5.	<b>ISTARSKA AUTOCESTA d.o.o.</b>	Karlovačka 16, Pula	50043252136	0,16%
6.	<b>IVS – VODOZAŠTITNI SUSTAV d.o.o.</b>	Sveti Ivan 8, Pazin	52879107301	0,46%
7.	<b>RAZVOJNA AGENCIJA SRCE ISTRE d.o.o.</b>	Prolaz Jože Šurana 3, Pazin	78390494424	6,00%
8.	<b>VODOVOD PULA - LABIN d.o.o.</b>	Radićeva 9, Pula	19798348108	0,0034%

Izvor: Sudski registar - Ministarstvo pravosuđa: <https://sudreg.pravosudje.hr>, Službene web stranice trgovačkih društava

Općina Gračišće kao jedan od osnivača/članova trgovačkog društva Vodovod Labin d.o.o., dala je suglasnost na statusnu promjenu pripajanja trgovačkih društava Vodovod Labin d.o.o. i Albanež d.o.o. trgovačkom društvu Vodovod Pula d.o.o. Načelnika Općine Gračišće ovlastilo se da u svojstvu zakonskog zastupnika Općine Gračišće kao člana/osnivača trgovačka društva Vodovod Labin d.o.o. na skupštini društva glasa za odluke kojima se provodi pripajanje te da poduzme sve druge radnje i postupke u svojstvu člana/osnivača društva s ciljem provedbe pripajanja, neovisno o tome provodi se li pripajanje samo s jednim ili oba navedena trgovačka društva.

Zaključno se može reći da upravljanje poslovnim udjelima općine Gračišće u trgovačkim društvima zahtijeva pažljivo planiranje, transparentnost i aktivno uključivanje zajednice. Ove aktivnosti su ključne za osiguranje održivog razvoja i jačanje lokalne ekonomije, čime se poboljšava kvaliteta života građana.

---

### 4.3. Analiza upravljanja nekretninama

---

Odredbama članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) propisane su ovlasti i ograničenja općinskog načelnika i općinskog vijeća po pitanju stjecanja i otuđivanja nekretnina i pokretnina jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i drugom raspolaganju imovinom u skladu s ovim Zakonom, statutom jedinice lokalne samouprave i posebnim propisima.

Načelnik Općine Gračišće upravlja nekretninama u vlasništvu Općine pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnost, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine, za osiguranje društvenih i drugih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost stanovnike Općine, te donosi odluke o stjecanju i otuđenju nekretnina.

U obavljanju izvršne vlasti načelnik odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina i drugom raspolaganju imovinom Općine čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, ako je stjecanje i otuđivanje planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonskim propisima. Ako je taj iznos veći od 132.722,81 €, može odlučivati najviše do 132.722,81 €, a ako je taj iznos manji od 9.290,60 €, može odlučivati najviše do 9.290,60 €.

U slučajevima kad je iznos veći od 132.722,81 € odluku o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te raspolaganju ostalom imovinom donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, jednako tako i kad je iznos veći od 9.290,60 €.

Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i biti usmjerene prema postizanju najboljih rezultata.

### 4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima

Poslovni prostori su, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11,64/15,112/18, 123/24) poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu. Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz. Garaža je prostor za smještaj vozila. Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Općinsko vijeće Općine Gračišće na sjednici održanoj dana 01. kolovoza 2025. godine, donijelo je Odluku o imenovanju Povjerenstva za dodjelu nekretnina na korištenju udrugama. U Povjerenstvo za dodjelu nekretnina na korištenju udrugama imenovano je pet (5) osoba (predsjednik i četiri člana), a mandat povjerenstva traje četiri (4) godine.

Povjerenstvo u skladu sa odredbama Odluke o dodjeli nekretnina/prostora u vlasništvu Općine Gračišće na korištenje Udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro, te u skladu s objavljenim natječajem za dodjelu nekretnina na korištenje udrugama provodi postupak i predlaže općinskom načelniku Općine Gračišće najpovoljnijeg ponuđača i uvjete za zaključivanje ugovora.

Odlukom o poslovnom prostoru (“Službene novine Grada Pazina” broj 19/11) uređuju se uvjeti i postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, zasnivanje i prestanak zakupa, određivanje visine zakupnine i djelatnosti, te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora koji je u vlasništvu Općine Gračišće, a na kojem Općina Gračišće ima pravo upravljanja, raspolaganja i korištenja.

Poslovnim prostorom koji je u vlasništvu Općine Gračišće upravlja Općinski načelnik Općine Gračišće. Odluke u svezi zakupa poslovnih prostora donosi Općinski načelnik. Općinski načelnik u upravljanju, raspolaganju i korištenju poslovnim prostorom:

1. predlaže Općinskom vijeću Općine Gračišće članove Komisije za provođenje javnog natječaja,
2. odlučuje o davanju u zakup poslovnog prostora,
3. raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora,
4. utvrđuje namjenu poslovnog prostora, promjenu namjene ili proširenje namjene poslovnog prostora,
5. odlučuje o zamjeni poslovnog prostora,
6. utvrđuje vrijeme trajanja ugovora o zakupu poslovnog prostora,
7. određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji je predmet natječaja, te odlučuje o visini parametra "A",
8. odobrava adaptaciju poslovnog prostora,
9. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
10. odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika,

11. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
12. odlučuje o visini jamčevine za prijavu na natječaj,
13. odlučuje o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora, a koja proizlaze iz Zakona i Odluke o poslovnom prostoru.

Stručne i administrativne poslove vezane za zakup poslovnog prostora obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine Gračišće.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja. Odluku o raspisivanju natječaja donosi Općinski načelnik, koji i raspisuje natječaj. Postupak i uvjeti natječaja objavljuju se u dnevnom tisku kao i na oglasnoj ploči Općine Gračišće. Natječaj provodi Komisija za provođenje natječaja.

Početnu zakupninu, kao i visinu zakupnine za poslovni prostor utvrđuje Općinski načelnik, i to za 1,00 m<sup>2</sup> korisne površine, a prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, prema djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, te prema visinama zakupnine koje se postižu za srodne poslovne prostore na istoj ili obližnjoj lokaciji.

Za određivanje zakupnine za poslovni prostor utvrđuju se 2 zone, s obzirom na njihov položaj na području Općine Gračišće, a prema djelatnosti što se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuje se 5 grupa djelatnosti, sve prema sljedećem tabelarnom prikazu, koji čini sastavni dio Odluke.

Visina zakupnine utvrđuje se na način da se koeficijenti djelatnosti i zone množe sa vrijednošću parametra "A", čiju visinu utvrđuje Općinski načelnik. Početna zakupnina za poslovni prostor utvrđuje se kako slijedi:

Tablica 3. Početne zakupnine za poslovne prostore prema grupama djelatnosti i zonama na području Općine Gračišće

Grupe djelatnosti	VRSTE DJELATNOSTI PO GRUPAMA	POLOŽAJNE ZONE (koeficijenti)	
		<u>I ZONA (1,0)</u> Sva sela na području Općine osim starogradske jezgre	<u>II ZONA (0,7)</u> Stara jezgra Gračišća
0	1	2	3
1. koef. 2,00	Usluge hotela, raznovrsne usluge zabave (plesne dvorane, disco klubovi), usluge putničkih i turističkih agencija, usluge igara na sreću, opskrba elektr. energijom	A x 1,0 x 2,00	A x 0,5 x 2,00
2. koef. 1,60	Usluge posluživanja hranom, usluge posredovanja u trgovini, usluge osiguranja, rekreacijske, sportske i kulturne usluge, usluge skladištenja hrane	A x 1,0 x 1,60	A x 0,5 x 1,60

3. koef. 1,20	Usluge posluživanja pićem, usluge pošte i telekomunikacija, usluge financijskog posredovanja (banke), pravne, računovodstvene i ostale poslovne usluge, ostale uslužne djelatnosti (obrt), trgovina na veliko i malo, izdavačka i tiskarska djelatnost, poljoprivreda i ostale usluge skladištenja	A x 1,0 x 1,20	A x 0,5 x 1,20
4. koef. 0,80	Usluge obrazovanja, zdravstvene zaštite i socijalne skrbi, usluge državne uprave, prerađivačka industrija (proizvodnja)	A x 1,0 x 0,80	A x 0,7 x 0,80
5. koef. 0,25	Prostori koji nemaju komercijalnu upotrebu - garaže	A x 1,0 x 0,25	A x 0,7 x 0,25

Izvor: Odluka o poslovnom prostoru ("Službene novine Grada Pazina" broj 19/11)

Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od najmanje 1, a najduže 5 godina. Općinski načelnik određuje trajanje zakupa u odluci o raspisivanju natječaja.

Općina Gračišće trenutno raspolaže/ima u vlasništvu jedan (1) poslovni prostor koji je dan u zakup. Poslovni prostor Općine naveden je u sljedećoj tablici:

**Tablica 4. Popis poslovnih prostora u zakupu u vlasništvu Općine Gračišće**

Red. br.	Naziv/opis poslovnog prostora	Zakupnik poslovnog prostora	Površina (u m <sup>2</sup> )	Iznos mjesečne zakupnine (eur/m <sup>2</sup> )
1.	k.č. 122/1, k.o. Gračišće	HP d.d.	36	8,30

Izvor: Općina Gračišće

Odlukom o dodjeli nekretnina/prostora u vlasništvu Općine Gračišće na korištenje Udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro („Službene novine Grada Pazina“, broj 38/22) utvrđuju se uvjeti, mjerila i postupci za dodjelu nekretnina/prostora u vlasništvu Općine Gračišće na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro. Nekretnine se dodjeljuju na korištenje udrugama putem javnog natječaja, u skladu s mogućnostima Općine Gračišće, uz posebnu pažnju da se sve nekretnine racionalno koriste

Odlukom o dodjeli nekretnine na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro izabire se podnositelj prijave koji je sukladno konačnoj listi prvenstva za dodjelu nekretnine ostvario najveći broj bodova za nekretninu koja je predmet dodjele na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro sukladno provedenom Javnom natječaju.

Općina Gračišće trenutno nema nekretnina ili poslovnih prostora u svom vlasništvu koji su dodijeljeni udrugama na korištenje radi provođenja aktivnosti od interesa za opće dobro.

Općinsko vijeće Općine Gračišće na sjednici održanoj 01. kolovoza 2025. godine, donijelo je Odluku o imenovanju Povjerenstva za dodjelu nekretnina na korištenju udrugama. U povjerenstvo je imenovano pet (5) osoba na mandat od četiri (4) godine. Povjerenstvo u skladu sa odredbama Odluke o dodjeli nekretnina/prostora u vlasništvu Općine Gračišće na korištenje Udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro, te u skladu s objavljenim natječajem za dodjelu nekretnina na korištenje udrugama provodi postupak i predlaže općinskom načelniku Općine Gračišće najpovoljnijeg ponuđača i uvjete za zaključivanje ugovora.

### **Kupoprodaja poslovnog prostora**

Općina može poslovni prostor u svom vlasništvu prodati sadašnjem zakupniku, koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema općinskom proračunu, na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje utvrđuje općinsko vijeće na prijedlog općinskog načelnika.

### **4.3.2. Analiza upravljanja stambenim objektima**

Stanom se, prema Zakonu o najmu stanova („Narodne novine”, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20) smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz. Također, ostale prostorije u zgradi koje najmoprimac koristi, (garaže, praonica rublja, sušionica rublja i slično) mogu biti predmet ugovora o najmu stana, a za njihovo korištenje se plaća posebna naknada.

Općina Gračišće nema stambenih prostora (kuća, stanova) koje je dala u najam ili na korištenje.

### **4.3.3. Analiza upravljanja zemljištem**

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine Gračišće važan udio čine građevinska, poljoprivredna i šumska zemljišta koja predstavljaju velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) 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 Gračišće.

Neizgrađenim građevinskim zemljištem smatra se zemljište u vlasništvu Općine Gračišće koje nije privedeno namjeni, odnosno na kojem nije izgrađena građevina, kao i ono zemljište na kojem Općina

Gračišće nije započela s uređenjem građevinskog zemljišta sukladno posebnom propisu za gradnju, odnosno radnje na konačnom uređenju prostora.

Šumskim zemljištem u smislu Zakona o šumama („Narodne novine“, broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20, 101/23, 36/24) smatraju se: zemljište na kojem se uzgaja šuma, šumski rasadnici, šumski sjemenski objekti tipa sjemenska plantaža, roditeljska stabla, klon i klonska smjesa; šumske prosjeke šire od 5 m, šumske prometnice i svijetle pruge uz prometnice šire od 5 m; površine pod objektima namijenjenima prvenstveno gospodarenju i zaštiti šuma; šumska stovarišta unutar šumskih kompleksa; neobraslo zemljište koje je zbog svojih prirodnih obilježja i uvjeta gospodarenja predviđeno kao najpovoljnije za uzgajanje šuma te trajnu proizvodnju drvne tvari i/ili općekorisnih funkcija uz unapređenje bioraznolikosti šuma; trstici, bare i močvare unutar šumskih kompleksa; trase vodovoda, odvodnje otpadnih voda (kanalizacije), naftovoda, plinovoda, električnih i ostalih vodova širine veće od 5 m unutar šumskih kompleksa te eksploatacijska polja unutar šumskogospodarskog područja.

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.

Poljoprivredno zemljište mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju. Pod održavanjem poljoprivrednog zemljišta pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju smatra se sprječavanje njegove zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim raslinjem, kao i smanjenje njegove plodnosti. Prostornim planom poljoprivredne površine štite se od gradnje koja bi mogla ugroziti njihovu osnovnu poljoprivrednu namjenu.

Općinsko vijeće Općine Gračišće na sjednici održanoj 29. listopada 2019. godine donijelo je Odluku o usvajanju Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske za Općinu Gračišće.

Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države na području Općine Gračišće iznosi: 94,0847 ha. Dominantni oblik raspolaganja državnim poljoprivrednim zemljištem na području Općine Gračišće je zakup budući da će se na taj način ubuduće koristiti 86,65 ha odnosno 92,1% od ukupne površine ovog zemljišta. Za zakup je ukupno namijenjeno 735 katastarskih čestica što predstavlja 95,5% od ukupnog broja katastarskih čestica ovog zemljišta. Na taj se način u prvom redu želi zadovoljiti potrebe lokalnih poljoprivrednih gospodarstava. Zakonom je predviđeno trajanje zakupa od 25 godina uz mogućnost njegovog produljenja za još 25 godina. Također, želi se spriječiti korištenje poljoprivrednog zemljišta u neproizvodne svrhe i njegova prenamjena, zapuštanje, obrastanje višegodišnjim drvenastima raslinjem ili devastacija. Maksimalna površina državnog poljoprivrednog zemljišta koja se može dati u zakup pojedinoj fizičkoj ili pravnoj osobi je 20,00 ha.

Odlukom o osnivanju i imenovanju Povjerenstva za prodaju i zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Gračišće („Službene novine Grada Pazina“, broj 31/21, 40/24) je

osnovano i imenovano Povjerenstvo za prodaju i zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske za područje Općine Gračišće. Povjerenstvo čini sedam (7) članova. Povjerenstvo predlaže Općinskom vijeću Općine Gračišće odluku o izboru najpovoljnije ponude za prodaju i zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske.

Za što učinkovitije upravljanje i raspolaganje zemljištem u vlasništvu Općine podrazumijeva se provođenje postupaka stavljanja zemljišta u funkciju: prodajom, darovanjem, zamjenom, razvrgnućem suvlasničke zajednice nekretnina, osnivanjem prava građenja, davanjem nekretnine u zakup ili najam, osnivanjem prava služnosti na nekretnini, osnivanjem založnog prava na nekretnini, opterećenjem nekretnine stvarnim teretom te drugim načinima raspolaganja sukladno važećim propisima.

Nekretnine u vlasništvu Općine prodaju se putem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda ili usmenim javnim nadmetanjem pod uvjetima propisanim Odlukom o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Gračišće. Iznimno, raspolaganje i stjecanje imovine može se vršiti izravnom pogodbom kada je to zakonom i Odlukom o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Gračišće propisano.

Načelnik/Općinsko vijeće može donijeti Odluku o sklapanju ugovora izravnom pogodbom i prema procijenjenoj vrijednosti nekretnine:

1. osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice,
2. Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, ako je to u interesu općeg gospodarskog i socijalnog napretka Općine,
3. u drugim zakonom propisanim slučajevima.

Zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta do donošenja odluke o privođenju namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom. Zemljište u vlasništvu Općine daje se u zakup na osnovi javnog natječaja.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevine niti izvođenje drugih radova. Iznimno, na zemljištu koje se daje u zakup radi uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora, otvorenog skladišnog prostora ili uređenje zelenih površina, za poljoprivrednu obradu i slične namjene, uz prethodnu suglasnost Općine, dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja namjeni koja je svrha zakupa, bez prava na povrat troškova ulaganja. Uz zahtjev za odobrenje, zakupnik je dužan priložiti i odgovarajuću tehničku dokumentaciju (idejno rješenje, hortikulturno rješenje i sl.). Ako je predmet zakupa dio zemljišne čestice, uz zahtjev je potrebno dostaviti skicu izmjere (iskolčenje) po ovlaštenom geodeti.

Trajanje i ostali uvjeti zakupa uređuju se ugovorom kojeg sklapa Načelnik i Zakupoprimac.

Općina može, temeljem odluke Načelnika/Općinskog vijeća, zamjenjivati nekretnine radi:

1. razvrgnuća suvlasničke zajednice,
2. stjecanja vlasništva na građevinskom zemljištu ili drugim nekretninama radi privođenja zemljišta ili postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostornim planovima,
3. u drugim opravdanim slučajevima.

Na nekretnini u vlasništvu Općine može se osnovati pravo građenja u korist druge osobe. Pravo građenja osniva se ugovorom između Općine kao vlasnika nekretnine i nositelja prava građenja nakon provedenog natječaja. Pravo građenja zasniva se na rok koji će se odrediti javnim natječajem. Iznos naknade za pravo građenja utvrđuje se sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, a iznimno se može osnovati bez naknade ako se osniva u korist trgovačkih društava i ustanova u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine.

Pravo građenja dodjeljuje se najpovoljnijem ponuđaču putem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda ili usmenim javnim nadmetanjem uz naknadu. Natječaj se provodi i ugovor sklapa na način i pod uvjetima istovjetnim prodaji nekretnina u vlasništvu Općine.

Pravo građenja dodijelit će se bez natječaja kada kad pravo građenja stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine i u drugim slučajevima kada je to posebnim propisom utvrđeno.

Na zemljištu u vlasništvu Općine mogu se ugovorom osnivati prava služnosti u korist vlasnika povlasne nekretnine, nositelja prava građenja na njoj ili u korist određene osobe. O osnivanju služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine, odlučuje Načelnik uz uvjete:

1. ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
2. ako se time bitno ne ograničava korištenje nekretnine u vlasništvu Općine - poslužne nekretnine,
3. ako se Općini isplati aktom o zasnivanju služnosti utvrđena naknada.

O zasnivanju služnosti Načelnik i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze. Za određivanje visine naknade za osnivanje stvarne služnosti na nekretnini Općina može tražiti mišljenje ovlaštenog sudskog vještaka.

Naknada za zasnivanje stvarne služnosti utvrđuje se odlukom o zasnivanju. Kada se služnost zasniva radi postavljanja komunalnih uređaja i instalacija od interesa za Općinu, nadležno tijelo može donijeti odluku da se služnost zasniva bez plaćanje naknade. O zasnivanju služnosti Općina i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze.

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Općina može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcije Općine. Pod interesom Općine smatra se i interes

trgovačkih društava, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Općina. O zasnivanju založnog prava odlučuje Načelnik/Općinsko vijeće ovisno o vrijednosti nekretnine.

#### 4.3.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) koji je donesen 03. srpnja 2015. godine, a na snazi je od 25. srpnja 2015. godine.

Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podaci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potom evaluiraju i dalje koriste. Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Općina Gračišće će vršiti procjenu nekretnina u trenutku kada se za to ukaže potreba odnosno kod ažuriranja popisa i vrijednosti imovine. Ukoliko se ukaže potreba za davanje u zakup ili prodaju nekretnine tada će se provesti procjena koju će obavljati ovlašteni sudski vještak. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom.

---

### 4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom

---

Prema članku 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18, 32/20, 145/24) komunalna infrastruktura jesu:

1. nerazvrstane ceste
2. javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila
3. javna parkirališta
4. javne garaže
5. javne zelene površine
6. građevine i uređaji javne namjene
7. javna rasvjeta
8. groblja i krematoriji na grobljima
9. građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza.

Osim prethodno navedenih građevina, predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može odlukom odrediti i druge građevine komunalne infrastrukture, ako služe za obavljanje komunalne djelatnosti.

Programima održavanja i izgradnje komunalne infrastrukture na području Općine Gračišće u skladu s predvidivim sredstvima i izvorima financiranja, određuju se radovi na održavanju i izgradnji objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Odlukom o komunalnim djelatnostima na području Općine Gračišće („Službene novine Grada Pazina“, broj 2/19) određuju se komunalne djelatnosti koje se obavljaju na području Općine Gračišće, način i uvjeti obavljanja komunalnih djelatnosti, poslovi koji se smatraju obavljanjem komunalnih djelatnosti te druga pitanja od značenja za obavljanje komunalnih djelatnosti na području Općine Gračišće.

Na području Općine Gračišće obavljaju se slijedeće komunalne djelatnosti:

1. održavanje nerazvrstanih cesta,
2. održavanje građevina javne odvodnje oborinskih voda,
3. održavanje javnih zelenih površina,
4. održavanje groblja,
5. održavanje čistoće javnih površina,
6. održavanje javne rasvjete,
7. usluge ukrašavanja naselja,
8. dezinfekcija, dezinsekcija i deratizacija,
9. dimnjačarski poslovi,
10. veterinarsko-higijeničarska služba,
11. održavanje javnih površina na kojima nije dopušten promet motornih vozila

Komunalnu djelatnost na području Općine Gračišće mogu obavljati:

- trgovačko društvu u su/vlasništvu Općine Gračišće,
- pravne ili fizičke osobe na temelju ugovora o obavljanju komunalne djelatnosti,
- pravne ili fizičke osobe na temelju ugovora o koncesiji.

Općina Gračišće donijela je Odluku o kriterijima i pokazateljima učinkovitosti upravljanja komunalnom infrastrukturom na području Općine Gračišće. Navedenom Odlukom propisuju se kriteriji i pokazatelji učinkovitosti upravljanja komunalnom infrastrukturom na području Općine Gračišće.

#### **4.4.1. Nerazvrstane ceste**

Nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima propisanim Zakonom o cestama i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu Zakona o cestama.

Odlukom o nerazvrstanim cestama („Službene novine Grada Pazina“, broj 12/23) uređuje se korištenje, upravljanje, održavanje, građenje, rekonstrukcija, zaštita i financiranje nerazvrstanih cesta na području Općine Gračišće, te poslovi nadzora nad tim cestama.

Nerazvrstane ceste su javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze. Nerazvrstane ceste koriste se na način koji omogućuje uredno odvijanje prometa ne ugrožava sigurnost sudionika u prometu i ne oštećuje cestu. Mrežu nerazvrstanih cesta na području

Općine Gračišće čine: ulice, seoski i poljski putevi, te druge nerazvrstane javne prometne površine na kojima se odvija promet.

Nerazvrstanom cestom ili javno – prometnom površinom ne smatraju se kolni prilazi ili pješački prilazi koji služe pojedinom objektu i koje su izgradili vlasnici na zemljištu u svom vlasništvu ili suvlasništvu ili na tuđem zemljištu, temeljem ustanovljene služnosti (upisane u zemljišnu knjigu ili ugovora o služnosti puta) ili temeljem građevne dozvole za izgradnju ishođene na svoje ime.

Nerazvrstana cesta ili javno-prometna površina ne može se otuđiti iz vlasništva Općine niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi izgradnje ili održavanja građevina komunalne i druge infrastrukture, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstanih cesta.

Dio nerazvrstane ceste ili javno-prometne površine namijenjen pješacima (nogostup i slično) može se dati u zakup sukladno općim aktima o davanju u zakup javnih površina i drugih nekretnina u vlasništvu Općine za postavljanje privremenih objekata, te reklamnih i oglasnih predmeta ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstanih cesta.

Kada je trajno prestala potreba korištenja nerazvrstane ceste/javno-prometne površine ili njezinog dijela na području Općine, može joj se ukinuti status javnog dobra u općoj uporabi, a nekretnina kojoj prestaje taj status ostaje u vlasništvu Općine. Odluku o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi nerazvrstane ceste/javno-prometne površine ili njezinog dijela donosi Općinsko vijeće Općine Gračišće.

Nerazvrstane ceste održavaju se na temelju godišnjeg Programa održavanja komunalne infrastrukture kojeg donosi Općinsko vijeće.

Građenje i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta obavlja se sukladno godišnjem Programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture kojeg donosi Općinsko vijeće.

Jedinstveni upravni odjel vodi jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama -Registar nerazvrstanih cesta na području Općine Gračišće.

Baza sadrži popis svih nerazvrstanih cesta s oznakom, nazivom dionice i duljinom u metrima. Prema Izmjenama i dopunama Registra iz travnja 2025. godine, registar obuhvaća ukupno 115 nerazvrstanih cesta ukupne duljine 102.429 m, odnosno približno 102,4 km.

Registar služi kao službeni evidencijski dokument za planiranje, održavanje i daljnje upravljanje nerazvrstanim cestama te se ažurira odlukom Jedinstvenog upravnog odjela i objavljuje u Službenim novinama Grada Pazina.

Na području Općine Gračišće nerazvrstane ceste su sljedeće:

OZNAKA NERAZVRSTANE CESTE	NAZIV DIONICE NERAZVRSTANE CESTE	DUŽINA (u metrima)
NC001	D64 - Kostrčani, Gojtani, Čulji	660
NC002	D64 - Relji	35
NC003	D64 - Baldeti	380
NC004	D64 - Forlani	840
NC005	NC 007 - UPOV Gračišće	435
NC006	D64 - NC 089	110
NC007	D64 - Novo naselje	540
NC008	D64 - kaptaža Gračišće	140
NC009	D64 - Žlepčari	2000
NC010	D64 - Floričići (Pićan)	4800
NC011	Lovrići-Bažoni-Brežani-Matkovići-Poldrugovci	3000
NC012	NC010 - Runki - Žlepčari	1570
NC013	LC - Žuhčići	250
NC014	NC010 - Curinišće	1200
NC015	NC 010 - Valeti	2470
NC016	NC015 - Škljonki	830
NC017	NC015 - Sv. Juraj - Vlahovići	1400
NC018	D64 - NC010	140
NC019	D64 - Marcani 1	240
NC020	D64 - Marcani selo	600
NC021	L50110 - NC026	460
NC022	L50110 - Marcani 2	165
NC023	L50110 - Marcani 3	140
NC024	D64 - Marcani 4	120
NC025	D64 - Marcani 5	190

NC026	D64 - Gržiči - D64	850
NC027	L50109 - Mandalenčiči	675
NC028	D64 - Marcani 6	120
NC029	D64 - Marcani - Češiči	530
NC030	D64 - Gržiči	150
NC031	D64 - Češiči - Usoje	1150
NC032	Šimunčiči - ŽC5079	840
NC033	NC026 - NC095	800
NC034	L50110 (Levini) - Gračišće	1400
NC035	L50110 (Mraki) - NC034	270
NC036	L50110 - Levini	420
NC037	L50110 - Dermiti - Jelčiči	2750
NC038	NC037 - Šporari	420
NC039	L50110 - NC037	650
NC040	NC037 - Toncini - Škvari	950
NC041	L50110 - Dončišće	140
NC042	L50110 - Putinji	530
NC043	Jakačiči (Farma) - ŽC5079	270
NC044	NC043 - Sv. Apolonija	140
NC045	L50109 - Krase - L50108	2500
NC046	L50109 - Jadrohi	650
NC047	Jadrohi - NC027 - Mandalenčiči	1830
NC048	NC045 - NC059	1890
NC049	L50109 - NC061	1420
NC050	NC037 (Bregi) - Šimunčiči	1120
NC051	Ž5079 - Milotski Brijeg	1400
NC052	NC051 - Darišće - L50109	1150
NC053	L50109 - Putinji	1080
NC054	Ž5079 - Brozani - NC052	1100
NC055	L50108 - Stihovići - L50108	950
NC056	L50109 - Bakši - L50109	360
NC057	L50109 - Buršiči	260
NC058	L50109 - Čubanići - Raji	410
NC059	L50109 - NC051 (Milotski Brijeg)	3100
NC060	L50109 (Deltini) - NC059	840
NC061	NC037 - Lančišće	2250
NC062	L50109 - Deltini	130
NC063	L50109 - Brljafi - Križarovica	1250
NC064	Ž5079 - Križarovica	860
NC065	Ž5079 - Jakačiči	50
NC066	NC043 (Jakačiči (Farma)) - Mrleti	670
NC067	L50109 - Mrleti	850
NC068	L50109 - Pažanići - Kalandrići	410
NC069	Kalandrići - Pažanići	649

NC070	L50109 - Bertetići - Pužari - Jakačići	2000
NC071	NC070 - Baštini - granica O. Pićan	510
NC072	NC031 - TP Lovrenčići	1360
NC073	L50109 - NC077	1350
NC074	L50109 - Martini	440
NC075	L50109 - Vetva	270
NC076	Ž5079 - kava Križarovica - NC059	1400
NC077	Ž5079 - Jarbulišće	1350
NC078	Jarbulišće - Batlug	960
NC079	Ž5079 - NC078 (Jarbulišće)	1150
NC080	L50112 - Batlug - L50112	950
NC081	L50112 - Sv. Križ	100
NC082	L50109 - Salamunišće	350
NC083	L50109 - L50112	260
NC084	NC083 (Salamunišće) - L50112	400
NC085	L50109 - Brišćić	160
NC086	L50109 - Brešnica	360
NC087	L50112 - Mrkoči - granica O. Žminj	1800
NC088	NC087 - granica O. Žminj	1670
NC089	Groblje Gračišće	200
NC090	NC010 - groblje Škopljak	150
NC091	Ž5079 - NC051 (M. Brijeg)	500
NC092	Ž5079 - L50111 (Jašići)	550
NC093	NC059 (M. Brijeg) - Jašići	1750
NC094	L50111 - Jašići	400
NC095	L50110 - Javornik - Katun Gračaški (L50109)	1750
NC096	NC094 (Jašići) - granica Pazin	350
NC097	Ž5079 - Šimunčići - NC054	1390
NC098	NC055 (Stihovići) - Bolčići	300
NC099	Bolčići - Balarini	1600
NC100	L50108 - Sv. Marija Magdalena - L50108	620
NC101	L50108 - Tudori	410
NC102	L50108 - Balarini	1000
NC103	L50108 - Šujevići	560
NC104	NC103 (Šujevići) - Lopatari - Čuleti	2000
NC105	NC104 - Marcani	1000
NC106	L50108 - Češići - Lovrinići	2100
NC107	NC106 - Brtačići - NC106	640
NC108	Funčići - Lovrinići	470
NC109	L50108 - Bazgalji - L50108	1000
NC110	L50108 - Luckići	480
NC111	L50108 - Funčići	1400
NC112	NC111 - Raj	500
NC113	NC111 - granica Pazin	360

NC114	L50108 – Šujevići	160
NC115	L50108 – Tudori – NC102	1000

Izvor: Registar nerazvrstanih cesta na području Općine Gračišće (II. Izmjene i dopune, travanj 2025. godine)

Pravnim ili fizičkim osobama, na temelju pisanog ugovora o povjeravanju obavljanja komunalnih djelatnosti povjerava se obavljanje komunalne djelatnosti održavanja nerazvrstanih cesta.

#### 4.4.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozila

Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima su trgovi, pločnici, javni prolazi, javne stube, prečaci, šetališta, uređene plaže, biciklističke i pješačke staze, pothodnici, podvožnjaci, nadvožnjaci, mostovi i tuneli, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste.

Javne prometne površine moraju biti uređene i održavane na način da osiguravaju normalno i sigurno funkcioniranje prometa.

Pod održavanjem javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima podrazumijeva se održavanje i popravci tih površina kojima se osigurava njihova funkcionalna ispravnost.

Pravnim ili fizičkim osobama, na temelju pisanog ugovora o povjeravanju obavljanja komunalnih djelatnosti povjerava se obavljanje komunalne djelatnosti održavanja javnih površina na kojima nije dopušten promet motornih vozila.

#### 4.4.3. Javne zelene površine

Javne zelene površine su parkovi, drvoređi, živice, cvjetnjaci, travnjaci, skupine ili pojedinačna stabla, dječja igrališta s pripadajućom opremom, javni športski i rekreacijski prostori, zelene površine uz ceste i ulice, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste odnosno ulice i sl.

Javne zelene površine uređuju se sukladno prostornom planu i programu održavanja komunalne infrastrukture. Javne zelene površine moraju se redovito održavati, tako da svojim izgledom uljepšavaju naselje i služe svrsi za koju su namijenjene.

Pod održavanjem javnih zelenih površina podrazumijeva se košnja, obrezivanje i sakupljanje biološkog otpada s javnih zelenih površina, obnova, održavanje i njega drveća, ukrasnog grmlja i drugog bilja, popločenih i nasipanih površina u parkovima, opreme na dječjim igralištima, fitosanitarna zaštita bilja i biljnog materijala za potrebe održavanja i svi drugi poslovi potrebni za održavanje tih površina.

Pravnim ili fizičkim osobama, na temelju pisanog ugovora o povjeravanju obavljanja komunalnih djelatnosti povjerava se obavljanje komunalne djelatnosti održavanja javnih zelenih površina.

#### 4.4.4. Građevine i uređaji javne namjene

Građevine i uređaji javne namjene su nadstrešnice na stajalištima javnog prometa, javni zdenci, vodokoci, fontane, javni zahodi, javni satovi, ploče s planom naselja, oznake kulturnih dobara, zaštićenih dijelova prirode i sadržaja turističke namjene, spomenici i skulpture te druge građevine, uređaji i predmeti javne namjene lokalnog značaja.

Pod održavanjem građevina, uređaja i predmeta javne namjene podrazumijeva se održavanje, popravci i čišćenje tih građevina, uređaja i predmeta.

#### 4.4.5. Javna rasvjeta

Javna rasvjeta su građevine i uređaji za rasvjetljavanje nerazvrstanih cesta, javnih prometnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima, javnih cesta koje prolaze kroz naselje, javnih parkirališta, javnih zelenih površina te drugih javnih površina školskog, zdravstvenog i drugog društvenog značaja u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Površine javne namjene moraju imati javnu rasvjetu. Javna rasvjeta mora biti izvedena u skladu sa suvremenom svjetlosnom tehnikom, uzimajući u obzir značaj pojedinih dijelova Općine Gračišće i pojedinih površina javne namjene, prometa i potreba građana.

Objekti, uređaji i oprema javne rasvjete moraju se redovito održavati. Pod održavanjem javne rasvjete podrazumijeva se upravljanje i održavanje instalacija javne rasvjete, uključujući podmirivanje troškova električne energije, za rasvjetljavanje površina javne namjene. Radovi na sustavu javne rasvjete izvode se da bi sustav bio u potpunoj funkcionalnosti.

Sustav javne rasvjete evidentirane na terenu u svibnju 2025. godine obuhvaća 418 stupova javne rasvjete s ukupno 458 svjetiljki različitih tipova i tehničkih karakteristika.

U strukturi sustava prevladavaju LED svjetiljke s udjelom od oko 76 % (348 komada), dok su halogene svjetiljke zastupljene s 78 komada, natrijeve svjetiljke visokog tlaka (VT) s 11 komada, te ostale vrste svjetiljki (uključujući dekorativne i solarne) s 18 komada. Ovakav omjer ukazuje na visoki stupanj modernizacije i prelazak na energetske učinkovite tehnologije.

Većina rasvjetnih tijela postavljena je na betonskim i čeličnim stupovima, dok je manji broj svjetiljki montiran na objektima, kandelabarima ili kao ugradbena rasvjeta. Napajanje je u najvećoj mjeri podzemno i zračno, uz manji udio solarnih priključaka.

Sustav javne rasvjete kontinuirano se održava i nadograđuje, a prioriteti u idućem razdoblju usmjereni su na:

- daljnju zamjenu zastarjelih svjetiljki LED tehnologijom,
- uvođenje pametnih sustava upravljanja radi optimizacije potrošnje električne energije,
- uređenje i proširenje rasvjete u naseljima gdje ona trenutno nije zadovoljavajuća, te
- ažuriranje baze podataka i usklađenje sa stvarnim stanjem na terenu.

Pravnim ili fizičkim osobama, na temelju pisanog ugovora o povjeravanju obavljanja komunalnih djelatnosti povjerava se obavljanje komunalne djelatnosti održavanja javne rasvjete i usluge ukrašavanja naselja pod kojim se razumijeva prigodno ukrašavanje i osvjetljavanje naselja za državne, božićno-novogodišnje praznike i druge manifestacije .

#### 4.4.6. Groblja i krematoriji na grobljima

Groblja i krematoriji su ograđeni prostori zemljišta na kojem se nalaze grobna mjesta, prostori i zgrade za obavljanje ispraćaja i pokopa umrlih (građevine mrtvačnica i krematorija, dvorane za izlaganje na odru, prostorije za ispraćaj umrlih s potrebnom opremom i uređajima), pješačke staze te uređaji, predmeti i oprema na površinama groblja, sukladno posebnim propisima o grobljima.

Odlukom o grobljima (Službene novine Grada Pazina br. 10/99) propisuju se:

- mjerila i način dodjeljivanja i ustupanja grobnih mjesta na korištenje,
- vremenski razmaci ukopa u popunjena grobna mjesta,
- način ukopa nepoznatih osoba,
- uvjeti upravljanja grobljem od strane pravne osobe koja upravlja grobljem,
- uređenje i održavanje groblja i uklanjanje otpada,
- način prijenosa, prijevoza, izlaganja i ukopa umrlih,
- uvjeti i mjerila za plaćanje naknade kod dodjele grobnog mjesta i godišnje naknade za korištenje grobnog mjesta, te druga pitanja u vezi s ukopom umrlih.

Groblja su komunalni objekti u vlasništvu Općine Gračišće na čijem području se i nalaze. Na području Općine Gračišće postoje slijedeća groblja: Gračišće i Škopljak.

Pod održavanjem groblja i mrtvačnica unutar groblja podrazumijeva se održavanje prostora i zgrada za obavljanje ispraćaja i ukopa pokojnika te uređivanje putova, zelenih i drugih površina unutar groblja.

Trgovačkom društvu Usluga d.o.o. za komunalne usluge iz Pazina, Šime Kurelića 22, povjereno je obavljanje komunalne djelatnosti održavanja groblja.

---

## 4.5. Ošasna imovina

---

U slučajevima kad ostavitelj nema nasljednika ili su se ostaviteljevi nasljednici odrekli nasljedstva, temeljem Zakona o nasljeđivanju („Narodne novine”, broj 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15, 14/19) ostaviteljeve nekretnine, pokretnine i s njima izjednačena prava prelaze na Općinu Gračišće ako se iste nalaze na području Općine Gračišće odnosno ako je ostavitelj u trenutku smrti imao prebivalište na području Općine Gračišće (ošasna imovina).

Temeljem odredbi navedenog Zakona nasljednik (u konkretnom slučaju Općina Gračišće) odgovara za ostaviteljeve dugove do visine vrijednosti naslijeđene imovine, a pravo zahtijevati ostavinu kao nasljednik ostavitelja prema poštenom posjedniku (Općini Gračišće) koji također tvrdi da na nju ima pravo kao nasljednik zastarijeva za godinu dana od kada je nasljednik saznao za svoje pravo i za posjednika ostavine, a najkasnije za deset godina računajući za zakonskog nasljednika od smrti ostaviteljeve, a za oporučnog nasljednika od proglašenja oporuke.

Dakle, slijedom navedenih zakonskih odredbi Općina Gračišće kao poštenu posjednik imovinom koju je stekao kao ošasnu treba 10 godina upravljati pažnjom dobrog domaćina, a tek protekom 10 godina od smrti ostaviteljeve istom može raspolagati na način da je eventualno otuđi, odnosno proda.

U svrhu izbjegavanja nepotrebnih troškova, prije pravomoćnosti rješenja o nasljeđivanju pa čak i prije pisanja rješenja potrebno je i moguće saznati stanje imovine, odnosno što sve ulazi u ošasnu imovinu (pokretnine i nekretnine), a opet sve sukladno članku 139. Zakona o nasljeđivanju. Naime, u dogovoru s Javnobilježničkom komorom moguće je ishoditi obavijesti od javnih bilježnika o stanju ošasne imovine prije pravomoćnosti rješenja. Radi izbjegavanja mogućih utuženja od strane vjerovnika, u trenutku pravomoćnosti rješenja Općina Gračišće dostavlja vjerovnicima rješenje u kojem se decidirano navodi vrijednost stečene imovine kojom Općina Gračišće odgovara za nastale dugove iza pokojnog. Ovakvo postupanje u kojem bi se ispravno i na vrijeme utvrdila vrijednost naslijeđene imovine zahtijeva valjanu koordinaciju svih mjerodavnih službi i odjela.

Prethodno opisanim načinom postupanja omogućava se Općini Gračišće postupanje u predmetnom spisu, trenutno i pravovremeno sprječava vjerovnike da od Općine Gračišće potražuju dugovanja s kamatama koja su nastala iza pokojnog, a koja proizlaze iz rješenja o nasljeđivanju. Osim toga, na taj se način smanjuju i sudski troškovi povezani s predmetnim sudskim postupkom, kao i ostali troškovi (npr. javnobilježnički). U konačnici time se smanjuje i broj predmetnih spisa vezanih za ošasnu imovinu.

Ošasna imovina opterećuje proračun Općine Gračišće, kako zbog velikih troškova (plaćanja dugova ostavitelja, javnobilježničkih pristojbi), tako i zbog nemogućnosti stavljanja u funkciju (manjinski suvlasnički udio).

---

## 4.6. Ostali oblici imovine

---

Ostale oblike imovine čine:

- nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
- materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- sitan inventar (inventar vrijednosti do 665 eura),
- nefinancijska imovina u pripremi,
- novac u blagajni i banci,
- potraživanja,
- zajmovi,
- udjeli u glavnici,
- obveze.

Sva se imovina upisuje u odgovarajuće knjige osnovnih sredstava i sitnog inventara po kontima i amortizacijskim grupama sa naznačenom nabavnom i knjižnom vrijednosti. Jednom godišnje radi se inventura imovine i usklađuje se vrijednost.

---

## 4.7. Vođenje evidencija o imovini

---

Baza podataka o nekretninama oslanja se na točne i detaljne podatke preuzete iz katastra nekretnina i zemljišnih knjiga. Neki od tih podataka su stalni i rijetko se mijenjaju (oznaka katastarske čestice, površina, adresa, opis, prostorno planska namjena) dok su ostali podaci (financijski rezultati, prihodi, izdaci, korisnici, trenutna namjena) podložni češćim promjenama.

Uspostavljanje ispravne baze podataka i popisa imovine lokalne samouprave iznimno je važan prvi korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućit će lokalnoj samoupravi nadzor i analizu nekretnina i portfelja, kao i razvoj i primjenu strateškog plana za upravljanje različitim vrstama imovine.

Jedna od pretpostavki učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom je uspostava registra imovine kojim će se ostvariti transparentnost u upravljanju imovinom. Općina Gračišće ima ustrojen Registar imovine te se isti ovisno o promjenama, redovito ažurira/nadopunjuje. Registar imovine je sveobuhvatna evidencija imovine u vlasništvu ili na upravljanju Općine. Registar se vodi u elektronskom obliku. Registar vodi i redovito ažurira Jedinostveni upravni odjel. Registar imovine je objavljen na web stranici Općine i dostupan je putem sljedeće poveznice: [Registar imovine Općine Gračišće](#)

Općina Gračišće vodi evidencije koje obuhvaćaju ključne sastavnice komunalne infrastrukture, i to:

- [Javna rasvjeta na području Općine Gračišće](#)
- [Popis nekretnina u vlasništvu i suvlasništvu Općine Gračišće](#)

- [Popis nerazvrstanih cesta na području Općine Gračišće](#)
- [Popis razvrstanih cesta na području Općine Gračišće](#)

Nadležno upravno tijelo Općine Gračišće dužno je voditi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Općine, poduzimati odgovarajuće radnje i mjere radi sređivanja zemljišnoknjižnog stanja nekretnina te druge potrebne mjere radi zaštite imovinskih prava Općine. Nadležno upravno tijelo Općine Gračišće dužno je voditi ažurnu evidenciju o naplati prihoda s osnova davanja nekretnina u vlasništvu Općine u najam, zakup ili po bilo kojoj drugoj osnovi, na korištenje i upravljanje trećim osobama.

Općina Gračišće vodi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Općine. Evidentirane nekretnine knjigovodstveno se iskazuju u analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine. Popis imovine i obveza mora se sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance. Općina Gračišće izvršila je popis imovine sa stanjem na dan 31.12. 2024. godine.

Središnji registar državne imovine uređen je Zakonom o Središnjem registru državne imovine (Narodne Novine, broj 112/18) s ciljem evidencije, uvida u opseg i strukturu pojavnih oblika državne imovine, učinkovitijeg upravljanja i nadzor nad raspolaganjem i stanjem državne imovine, kvalitetnijeg i bržeg donošenja odluka o upravljanju i raspolaganju državnom imovinom te praćenja koristi i učinaka upravljanja pojavnim oblicima državne imovine.

Sukladno članku 7. Zakona Vlada Republike Hrvatske donijela je Uredbu o Središnjem registru državne imovine (Narodne Novine, broj 3/20) kojom je pobliže uređeno ustrojstvo i način vođenja, sadržaj Središnjeg registra, način prikupljanja podataka i utvrđeni podaci koji se javno objavljuju.

Sukladno navedenom Zakonu, pod pojmom državne imovine podrazumijeva se sva nefinancijska i financijska imovina države, i to: imovina u vlasništvu Republike Hrvatske, imovina jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave i imovina pravnih osoba s javnim ovlastima te pojavni oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje (u daljnjem tekstu: državna imovina), bez obzira na visinu vlasničkih udjela.

Obveznici su dužni:

- voditi svoju evidenciju o pojavnim oblicima državne imovine kojom upravljaju, raspoložu ili im je dana na korištenje, neovisno o nositelju vlasničkih prava te imovine,
- dostaviti i unijeti podatke o pojavnim oblicima državne imovine kojom upravljaju ili raspoložu u Središnji registar, uz naznaku isprave na temelju koje je upis, promjena ili brisanje izvršeno.

Općina Gračišće je imenovala odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine. Podaci o imovini dostavljeni su u Središnji registar državne imovine.

---

#### 4.8. Raspologanje nekretninama u državnom vlasništvu bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave

---

Članak 28. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine”, broj 155/23) sadrži odredbe koje se odnose na rješavanje imovinskopravnih odnosa Republike Hrvatske s jedinicama lokalne ili područne (regionalne) samouprave na nekretninama javne namjene.

Kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske, neizgrađenim građevinskim zemljištem, građevinama i zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine, stanovima i poslovnim prostorima može se raspolagati i bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova čiji je osnivač Republike Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Raspologanje se provodi na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ili ustanove čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, na koje se prenosi ono pravo kojim se postiže ista svrha, a koje je najpovoljnije za Republiku Hrvatsku.

Raspologanje u korist jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave provodi se posebno u svrhu:

- ostvarenja projekata izgradnje poduzetničke infrastrukture odnosno poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija u skladu sa zakonom kojim se uređuje unaprjeđenje poduzetničke infrastrukture;
- provođenja projekata i planova zaštite prirode, očuvanja i/ili obnove bioraznolikosti odnosno projekata poučavanja o zaštiti prirode, istraživanja i posjećivanja zaštićenih područja prirode;
- ostvarenja projekata ulaganja u skladu s posebnim zakonom;
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, građevina socijalne skrbi, groblja, parkirališta, sportskih građevina, građevina za smještaj i zaštitu životinja, muzeja, memorijalnih centara i drugih sličnih građevina kojima se povećava kvaliteta života građana na području jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave;
- ostvarenja projekata izgradnje poslovne i druge infrastrukture od osobitog značaja za gospodarski razvoj;
- provođenja programa stambenog zbrinjavanja i društveno poticane stanogradnje;
- provođenja programa integracije osoba s invaliditetom u društvo;

- provođenja programa demografske obnove;
- provođenja planova gospodarenja otpadom;
- provođenja operativnih programa Vlade Republike Hrvatske za nacionalne manjine.

Raspolaganje u korist ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave provodi se u svrhu ostvarenja projekata od društvenog i gospodarskog značaja, kojima se pridonosi ostvarenju ciljeva Planova razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave odnosno akata strateškog planiranja Republike Hrvatske.

Općina Gračišće, u ovom trenutku, nema nekretnina za koje bi podnijela zahtjev za raspolaganje prema Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

---

#### 4.9. Rješavanje imovinskopravnih odnosa s Republikom Hrvatskom na nekretninama javne namjene

---

Članak 61. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine”, broj 155/23) sadrži odredbe koje se odnose na rješavanje imovinskopravnih odnosa Republike Hrvatske s jedinicama lokalne ili područne (regionalne) samouprave na nekretninama javne namjene.

Nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske i koje su na dan 1. siječnja 2017. koristile škole, domovi zdravlja, bolnice i druge ustanove kojima su osnivači jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i koje se koriste u obrazovne i zdravstvene svrhe te groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, uređena parkirališta, dječja igrališta, sportske građevine sukladno posebnom propisu kojim se uređuje sport, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice i javne stube na temelju ovoga Zakona upisat će se u vlasništvo jedinca lokalne ili područne (regionalne) samouprave na čijem području se nalaze odnosno u vlasništvo ustanove koja ih koristi ili njima upravlja i koja je vlasništvo nekretnine stekla na temelju posebnog propisa.

Ministarstvo će izdati ispravu podobnu za upis prava vlasništva na navedenim nekretninama jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno ustanovi sukladno pravodobno podnesenim zahtjevima. Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno ustanove dužne su provesti sve pripremne i provedbene postupke uključujući i formiranje građevinskih čestica radi upisa vlasništva na nekretninama u zemljišne knjige. Troškove tih postupaka snose jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave odnosno ustanove.

Općina Gračišće nema nekretnina za koje je podnesen zahtjev za darovanje, niti trenutno raspolaže nekretninama za koje bi se planiralo podnošenje zahtjeva za darovanje sukladno navedenim zakonskim odredbama.

---

## 4.10. Povrat imovine

---

Zakonom o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“, broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19) uređuju se uvjeti i postupak naknade za imovinu koja je prijašnjim vlasnicima oduzeta od strane jugoslavenske komunističke vlasti, a koja je prenesena u općenarodnu imovinu, državno, društveno ili zadružno vlasništvo konfiskacijom, nacionalizacijom, agrarnom reformom i drugim propisima i načinima navedenim u ovom Zakonu.

Naknada za imovinu oduzetu prijašnjim vlasnicima u smislu ovoga Zakona u načelu je isplata u novcu ili vrijednosnim papirima (dionice ili udjeli i obveznice), a iznimno u naravi.

Općina Gračišće je određene površine državnog poljoprivrednog zemljišta namijenila za povrat, odnosno osigurala u svrhu zamjene za oduzetu imovinu (s obzirom na podnijete, a neriješene zahtjeve) sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Sukladno očitovanju Ureda državne uprave u Istarskoj županiji programom raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Gračišće osigurano je ukupno 16 katastarskih čestica ukupne površine 2,2982 ha državnog poljoprivrednog zemljišta za povrat ili zamjenu. Prilikom definiranja površina namijenjenih za povrat ili zamjenu poštivan je teritorijalni razmještaj zemljišta po katastarskim općinama.

---

## 4.11. Klasifikacija imovine

---

Koncept funkcionalne klasifikacije nekretnina, temeljen na pozitivnim međunarodnim i domaćim iskustvima u procesima unapređenja modela upravljanja imovinom JLS-ova<sup>2</sup>, predstavlja bitnu smjernicu za definiranje politike ulaganja, korištenja, te ubiranja plodova od imovine.

Važnost klasifikacije ogleda se u činjenici što se za svaku grupu, odnosno klasifikacijsku skupinu nekretnina, posebno definiraju principi koji pojednostavljuju proces upravljanja, korištenja i raspolaganja nekretninama, te ga čine lako primjenjivim i konačno transparentnim za javnost.

Imovinu možemo podijeliti na tri skupine:

- A.** obvezna imovina (za izravne potrebe JLS, odgovornost JLS određena Zakonom),
- B.** diskrecijska imovina (imovina s kojom JLS pruža podršku izvan svojeg obvezujućeg djelokruga tj. sve one nekretnine koje je Općina kao svoje diskrecijsko pravo u mogućnosti dati na korištenje nevladinom sektoru, političkim strankama, kulturnim i sportskim udrugama, pa i građanima, uvažavajući njihove potrebe sukladno svojim fiskalnim mogućnostima),

---

<sup>2</sup> Kaganova O., Underland C.: Implementing Municipal Asset Management Reform in Countries with Emerging Markets: Lessons Learned, Kaganova, O., McKellar J. (edit): Managing Government Property Assets – International Experiences, The Urban Institute Press, Washington, D.C., 2006. str. 300

- C. imovina za ostvarenje prihoda (imovina koja ima prvenstveno ulogu ostvarivanja prihoda i predstavlja sve one nekretnine koje Općini trenutno nisu potrebne za obavljanje nadležnosti iz svojeg djelokruga, te su „višak“ imovine).

Značajan broj jedinica imovine iz pojedinih portfelja može imati različitu klasifikacijsku funkciju. Tako npr. jedan poslovni prostor može biti u skupini A – kada se radi o prostoru za potrebe lokalne samouprave; može biti u skupini B – kada se koristi za potrebe udruga civilnog društva ili pak u skupini C – kada se radi o poslovnom prostoru namijenjenom za zakup pod tržišnim uvjetima.

Principi za optimalno raspolaganje OBVEZNOM imovinom (A):

- povećanje djelotvorne namjene objekata
- minimiziranje operativnih troškova
- definiranje najbolje namjene jedinice imovine izradom cost-benefit analize, kako bi se opravdala namjena određene jedinice imovine za potrebe Općine.

Principi za optimalno raspolaganje DISKRECIJSKOM imovinom (B):

- identificirati, analizirati i minimizirati subvencije u vezi s imovinom
- korisnici trebaju sudjelovati ili pak sami održavati imovinu
- utvrđivanje odgovornosti korisnika i Općine za održavanje imovine, te alokaciju troškova i prihoda
- praćenje upotrebe nekretnine radi moguće zamjene odnosno realokacije
- podjela prostorija između više korisnika
- Općina mora biti sigurna da su plaćeni porezi i troškovi osiguranja, te da je imovina dobro održavana (nenajavljeni pregledi i kontrole).

Principi za optimalno raspolaganje PRIHODOVNOM imovinom (C):

- iznajmljivanje imovine prema najboljoj upotrebi, radi ostvarivanja maksimalnih prihoda
- prodaja jedinica imovine s lošim financijskim rezultatima radi ostvarenja jednokratnih prihoda u proračun Općine
- smanjenje troškova održavanja i obveza za jedinice imovine koje nije moguće iznajmiti ili prodati.

Gledano iz perspektive financijskih ciljeva odnosno učinaka, svaka klasifikacijska skupina ima principe upravljanja:

- A-obvezna imovina (Maksimiziranje efekata korištenja, minimiziranje troškova)
- B-diskrecijska imovina (Minimiziranje subvencija)
- C-prihodovna imovina (Maksimiziranje financijskog povrata)

---

## 4.12. Izvještavanje o imovini

---

Preporuka za primjenu postupka izvještavanja o imovini je sljedeća:

- uvesti oblik godišnjeg izvještaja o imovini lokalne samouprave.

Kao jedan od dokumenata upravljanja i raspolaganja imovinom, uz Strategiju upravljanja imovinom je i Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama (imovinom) kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije.

Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama (imovinom) sadržavati će detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine.

Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama (imovinom) donositi će se do 31. prosinca tekuće godine za sljedeću godinu.

## 5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2026. DO 2032. GODINE

### 5.1. Vizija

Vizija je inspirativno viđenje odnosno deklaracija koja definira ono što se želi postići u dugoročnom razdoblju te služi kao jasan vodič za odabir ciljeva i postupaka djelovanja. Vizija predstavlja sliku idealne budućnosti, jasnu predodžbu budućih događaja, kao i dugoročni željeni rezultat unutar kojeg zaposlenici imaju zadatak identificirati i rješavati probleme koji stoje na putu njezina ostvarenja. Uspješna vizija ima značajke realnosti i koherentnosti, kroz koju se jasno utvrđuju glavni strateški ciljevi i očekivani rezultati strategije.

Vizija Općine Gračišće u području upravljanja imovinom:

#### VIZIJA

Sustavno, razvidno, optimalno i dugoročno održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Gračišće, temeljeno na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, koje je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite interesa Općine Gračišće, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

---

## 5.2. Strateški cilj

---

Strateški cilj je, prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske dugoročni, odnosno srednjoročni cilj kojim se izravno podupire ostvarenje razvojnog smjera. Strateški cilj predstavlja prijelaz vizije u zadane okvire djelovanja, odnosno strateški cilj treba operacionalizirati strateško usmjerenje, uz racionalnu uporabu raspoloživih resursa.

Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Gračišće kroz jedan ključni, dugoročni strateški cilj:

### STRATEŠKI CILJ

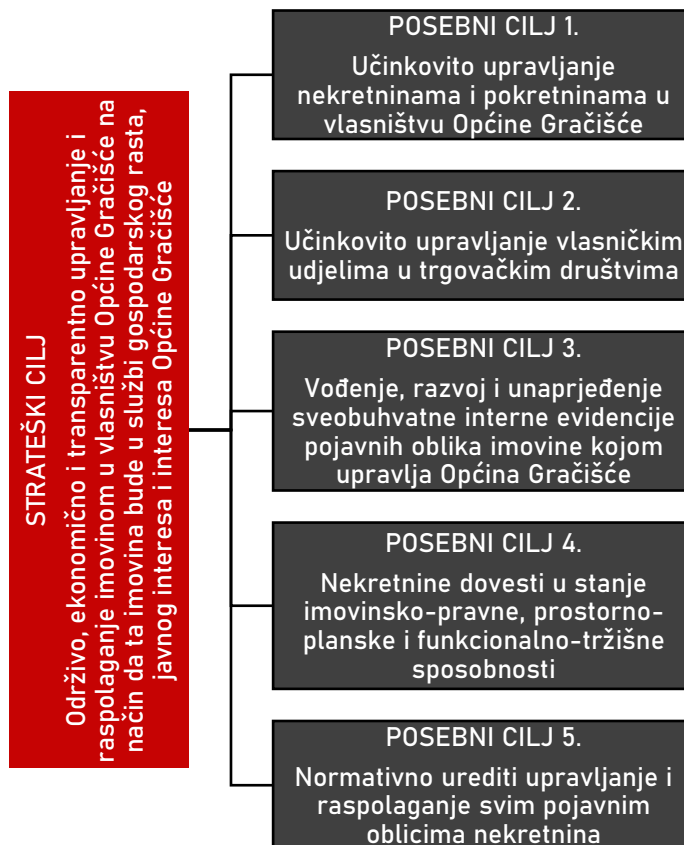
Održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Gračišće na način da ta imovina bude u službi gospodarskog rasta, javnog interesa i interesa Općine Gračišće

---

## 5.3. Posebni ciljevi

---

Posebni ciljevi su skup ciljeva koji detaljnije razrađuju strateške ciljeve i u kojima su definirane mjere za ispunjenje tih ciljeva. U razdoblju od 2026. do 2032. godine određuju sljedeći posebni ciljevi:



### **Posebni cilj 1.: Učinkovito upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Gračišće**

Nekretnine u vlasništvu Općine Gračišće su kapital kojim treba raspolagati u svrhu ostvarivanja socijalnog, kulturnog i obrazovnog napretka i očuvanja za buduće generacije. Nekretnine u vlasništvu Općine jedan su od važnih resursa gospodarskog razvoja i moraju se odgovorno stavljati u uporabu od strane svih imatelja, upravitelja i korisnika nekretnina i ovlaštenih tijela za rješavanje prostorne problematike.

Mora se dati važnost ekonomskoj utemeljenosti predloženih pravnih poslova s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Gračišće mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

Učinkovito upravljanje pokretninama zahtijeva kombinaciju dobro osmišljenih mjera i jasno definiranih pokazatelja koji omogućuju praćenje uspješnosti. Redovito praćenje i prilagodba strategija ključni su za postizanje dugoročnih ciljeva i optimizaciju troškova.

Redovito ažuriranje evidencije pokretnina ključno je za osiguranje točnosti podataka i olakšavanje praćenja imovine. Ovaj proces omogućuje organizacijama da imaju jasnu sliku o stanju svoje imovine, što je od vitalnog značaja za donošenje informiranih odluka.

Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i biti usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima.

**Tablica 5. Mjere, pokazatelji ishoda i učinka za posebni cilj 1.**

Posebni cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje posebni cilj	Pokazatelji ishoda za posebni cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Učinkovito upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Gračišće	Održavanje pokretnina kako bi se očuvala njihova vrijednost i optimizirali troškovi	Optimalno i održivo upravljanje pokretninama s ciljem smanjenja troškova te učinkovitijim korištenjem resursa	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Gračišće
	Redovito ažuriranje evidencije pokretnina kako bi se osigurala točnost podataka i olakšalo praćenje		
	Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja Općina putem prodaje	Optimalno i održivo upravljanje nekretninama s ciljem smanjenja troškova te povećanja prihoda	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Općine Gračišće
	Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine		

### **Posebni cilj 2.: Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima**

Trgovačka društva u kojima Općina Gračišće ima vlasnički udio, vrlo su važna za zapošljavanje te znatno pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti, posebno stoga što pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra.

Podizanje kvalitete upravljanja u trgovačkim društvima presudno je važno za osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Općine Gračišće. Potrebno je kontinuirano vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina ima vlasnički udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama.

Tablica 6. Mjere, pokazatelji ishoda i učinka za posebni cilj 2.

Posebni cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje posebni cilj	Pokazatelji ishoda za posebni cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima	Vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina ima vlasnički udio te prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava	Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu	<p>Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Gračišće</p> <p>Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Općine Gračišće</p>

**Posebni cilj 3.: Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Gračišće**

Sveobuhvatna interna evidencija pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Gračišće infrastrukturna je pretpostavka učinkovitog upravljanja imovinom, budući da se donošenje odluka o uporabi imovine treba zasnivati na prikupljenim i obrađenim pravodobnim i vjerodostojnim podacima o cjelokupnoj imovini i s njome povezanim obvezama.

Potrebno je ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine, kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini s kojom Općina Gračišće raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama i za donošenje planskih dokumenata.

Ustrojavanje registra imovine Općine Gračišće, važan je iskorak u uspostavljanju učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja imovinom. Važna je smjernica Strategije je konstantno ažuriranje postojećeg registra imovine, kako bi se pružio vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Gračišće.

Tablica 7. Mjere, pokazatelji ishoda i učinka za posebni cilj 3.

Posebni cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje posebni cilj	Pokazatelji ishoda za posebni cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Općina Gračišće	Funkcionalna uspostava evidencije općinske imovine	Učinkovitost i transparentnost u upravljanju imovinom te bolji nadzor nad stanjem imovine	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Gračišće
			Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Općine Gračišće

#### **Posebni cilj 4.: Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti**

Temelj učinkovitog upravljanja nekretninama jesu uređeni imovinskopravni odnosi. Cilj je nekretnine dovesti u stanje imovinskopravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti.

Potrebno je nastaviti s aktivnostima sređivanja zemljišnoknjižnog stanja, voditi brigu o interesima Općine Gračišće kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije te procjenu potencijala imovine Općine Gračišće zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja te uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost.

Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, Ministarstva financija iz siječnja 2018., (<https://mfin.gov.hr/istaknute-teme/drzavna-riznica/racunovodstvo/uputenalozi-i-ostalo/179>) propisan je postupak procjene vrijednosti neevidentirane imovine koji su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne provesti u okviru redovnog postupka ažuriranja poslovnih knjiga i osiguranja realnosti svojih financijskih izvještaja.

Sukladno Uputi, postupak procjene neevidentirane imovine provodi se:

- internom procjenom (po radnom povjerenstvu na temelju aproksimativne usporedne metode koristeći dostupne informacije s tržišta, od Porezne uprave, iz katastra i iz drugih izvora),
- po ovlaštenom procjenitelju (u iznimnim slučajevima kad je imovina u postupku otuđenja, zamjene i slično) te
- u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune/0,13 eura po fiksnom tečaju konverzije 7,5345 (za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano niti moguće procjenjivati,

kao što je imovina koja spada u kategoriju kulturno-povijesne baštine, neotuđivih prirodnih bogatstava, nekih infrastrukturnih objekata i slično).

Općina Gračišće će u narednom razdoblju osnovati Interno procjeniteljsko povjerenstvo za knjigovodstveno usklađenje vrijednosti imovine kojim će se odrediti članovi povjerenstva. Zadatak Internog procjeniteljskog povjerenstva biti će: revidiranje vrijednosti ranije procijenjenih jedinica imovine, definiranje procedura za internu procjenu različitih pojava oblika imovine, definiranje prioritete imovine za internu procjenu.

**Tablica 8. Mjere, pokazatelji ishoda i učinka za posebni cilj 4.**

Posebni cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje posebni cilj	Pokazatelji ishoda za posebni cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti	Provođenje aktivnosti rješavanja imovinskopravnih odnosa	Učinkovito upravljanje nekretninama na temelju uređenih imovinskopravnih odnosa	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Gračišće
	Procjena potencijala imovine Općine Gračišće - Snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine	Uspostavljen jedinstven sustav i kriteriji u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Općine Gračišće
	Osnivanje internog procjeniteljskog povjerenstva za knjigovodstveno usklađenje vrijednosti imovine i uspostava pravila (metode) procjene	Osnovano interno procjeniteljsko povjerenstvo kojim su se odredili članovi i zadaci povjerenstva, a koje svoj rad temelji na jasno uspostavljenim pravilima (metodama) procjene	

**Posebni cilj 5.: Normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina**

Kako bi nekretnine bile u funkciji gospodarskog razvoja lokalne jedinice i koristile se za ostvarivanja ciljeva iz samoupravnog djelokruga, poželjno je uvjete i način upravljanja i raspolaganja nekretninama urediti planskim dokumentima.

To se može postići:

- donošenjem Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom, kojom se definiraju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice
- donošenjem godišnjih planova upravljanja nekretninama i pokretninama (imovinom) koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom i mjere u vezi s provedbom Strategije.

Na temelju navedenih dokumenata, i uz pridržavanje zakona i drugih propisa, unutarnjim aktima mogu se urediti načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama nekretnina. S tim u svezi, potrebno je donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom.

Tablica 9. Mjere, pokazatelji ishoda i učinka za posebni cilj 5.

Posebni cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje posebni cilj	Pokazatelji ishoda za posebni cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Normativno urediti upravljanje i raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina	Izmjene i dopune važećih strateških akata te izrada novih strateških akata upravljanja imovinom	Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje općinskom imovinom	Jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Gračišće
	Donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Općine Gračišće

#### 5.4. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva

Prikaz smjernica za ostvarenje posebnih ciljeva u razdoblju od 2026. do 2032. godine:

- ✓ neprestani rad na detektiranju i uknjižbi jedinica imovine u vlasništvu Općine Gračišće koje do sada nisu bile evidentirane kao općinska imovina,
- ✓ konstantno ažuriranje postojećeg registra imovine,
- ✓ ažuriranje i vođenje evidencije komunalne infrastrukture kojom upravlja Općina Gračišće u skladu sa Zakonom o komunalnom gospodarstvu,

- ✓ usklađivati podatke u zemljišnim knjigama sa podacima u katastru radi utvrđivanja stvarnog stanja na terenu i s ciljem učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja i raspolaganja,
- ✓ povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
- ✓ voditi brigu o interesima Općine Gračišće kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije,
- ✓ težiti da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost,
- ✓ stjecati vlasništvo nad nekretninama namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture kojih vlasnici ne mogu biti privatne osobe,
- ✓ žurno rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
- ✓ odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Gračišće temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- ✓ popisati sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- ✓ poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime dalje upravlja i raspolaže sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Općine,
- ✓ upisati svu komunalnu infrastrukturu kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Gračišće,
- ✓ planirati redovite preglede i održavanje pokretnina kako bi se produžio njihov vijek trajanja i osigurala funkcionalnost,
- ✓ redovito analizirati troškove povezane s pokretninama, uključujući troškove održavanja, osiguranja i eventualne troškove zamjene,
- ✓ vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina Gračišće ima vlasnički/poslovni udio, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama,
- ✓ pojedinačno ocjenjivanje ekonomske koristi imovine,
- ✓ procjenjivanje imovine te njeno iskazivanje u knjigovodstvu Općine Gračišće,
- ✓ procjenu potencijala imovine Općine Gračišće zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja,
- ✓ uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost,
- ✓ donijeti zaključak/odluku o osnivanju internog procjeniteljskog povjerenstva,
- ✓ odrediti članove internog procjeniteljskog povjerenstva,
- ✓ definirati zadatke članova internog procjeniteljskog povjerenstva,
- ✓ izraditi plan interne procjene,
- ✓ definirati prioritetsnu imovinu za internu procjenu,
- ✓ utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Gračišće upravlja i raspolaže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama,

- ✓ za nekretnine koje nisu u funkciji, poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni,
- ✓ u proračunu osigurati sredstva za plaćanje svih režijskih troškova te za investicijsko održavanje objekata u vlasništvu Općine, kako bi se priveli svrsi i bili prikladniji za korištenje,
- ✓ na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim i stambenim prostorima na način da oni prostori koji su potrebni Općini budu stavljeni u funkciju koja će služiti racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem,
- ✓ propisati procedure kojima treba urediti poslove upravljanja i raspolaganja imovinom, propisati ovlasti i nadležnosti zaposlenika te unaprijediti sustav unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju imovinom,
- ✓ redovito pregledavati imovinu radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- ✓ redovito održavati imovinu kako bi se spriječilo propadanje i osigurala dugotrajnost,
- ✓ pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom,
- ✓ donositi opće i pojedinačne akte glede upravljanja imovinom,
- ✓ na službenoj web stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Gračišće,
- ✓ osigurati transparentnost u upravljanju imovinom kroz redovito izvještavanje i uključivanje građana u procese donošenja odluka. To može uključivati javne rasprave i savjetovanja kako bi se prikupili stavovi i prijedlozi lokalne zajednice,
- ✓ kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi pojavni oblici imovine u vlasništvu Općine Gračišće,
- ✓ čuvanje zapisa (dokumentacije) o nekretninama,
- ✓ zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- ✓ uključivanje ekoloških kriterija u upravljanje imovinom, s ciljem očuvanja prirodnih resursa i promicanja održivog razvoja,
- ✓ kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na područje raspolaganja i upravljanja imovinom.

---

## 5.5. Smjernice za upravljanje rizicima u području upravljanja i raspolaganja imovinom

---

Upravljanje i raspolaganje imovinom uključuje različite vrste rizika koji mogu utjecati na financijsku stabilnost, operativnu učinkovitost, pravnu usklađenost i reputaciju organizacije. U nastavku su detaljno opisani navedeni rizici:

Tablica 10. Analiza rizika-upravljanje i raspolaganje imovinom

Red. br.	Vrsta rizika	Opis	Vjerojatnost nastanka	Učinak nastanka	Mjere za otklanjanje
1.	Financijski rizik	Financijski rizik odnosi se na mogućnost gubitka zbog nepredviđenih troškova, lošeg upravljanja proračunom ili promjena u ekonomskim uvjetima (povećanje troškova održavanja, smanjenje prihoda od imovine ili nepredviđene investicije)	Srednja	Veliki	<p>Redovito praćenje troškova i prihoda povezanih s imovinom</p> <p>Uspostava rezervnog fonda za hitne slučajeve</p> <p>Osiguranje imovine kako bi se smanjio financijski gubitak u slučaju štete</p>
2.	Operativni rizik	Operativni rizik uključuje kvarove, neodržavanje ili nepravilno korištenje imovine, što može dovesti do smanjenja funkcionalnosti ili povećanja troškova	Visoka	Srednji	<p>Uvođenje redovitog preventivnog održavanja</p> <p>Korištenje softvera za praćenje stanja imovine</p> <p>Edukacija zaposlenika o pravilnom korištenju i održavanju imovine</p>

3.	Pravni rizik	Pravni rizik odnosi se na neusklađenost s važećim zakonima i propisima, što može rezultirati kaznama, pravnim sporovima ili gubitkom imovine	Mala	Veliki	<p>Redovito praćenje zakonskih promjena</p> <p>Angažiranje pravnih stručnjaka za savjetovanje</p> <p>Provođenje periodičnih revizija usklađenosti s propisima</p>
4.	Ekološki rizik	Ekološki rizik uključuje štete uzrokovane prirodnim nepogodama, klimatskim promjenama ili neodrživim praksama upravljanja imovinom	Srednja	Veliki	<p>Osiguranje imovine protiv prirodnih nepogoda</p> <p>Korištenje održivih materijala i tehnologija</p> <p>Izrada kriznih planova za hitne situacije</p>
5.	Reputacijski rizik	Reputacijski rizik odnosi se na negativan utjecaj na ugled organizacije zbog lošeg upravljanja imovinom, što može smanjiti povjerenje dionika i korisnika	Mala	Srednji	<p>Transparentno upravljanje imovinom i redovito izvještavanje dionika</p> <p>Uvođenje standarda kvalitete u upravljanju imovinom</p> <p>Brzo i učinkovito rješavanje problema i pritužbi</p>

Detaljna analiza rizika omogućuje organizacijama da prepoznaju potencijalne probleme i poduzmu proaktivne mjere za njihovo smanjenje. Primjena ovih mjera osigurava dugoročnu održivost, sigurnost i učinkovitost upravljanja i raspolaganja imovinom.

## 6. ZAKLJUČAK

---

Upravljanje i raspolaganje imovinom nije samo tehnički proces, već strateški pristup koji omogućuje jedinici lokalne samouprave da odgovori na potrebe svojih građana, podrži gospodarski rast i osigura dugoročnu održivost. Implementacija strategije zahtijeva kontinuirano praćenje, prilagodbu i suradnju svih dionika kako bi se postigli postavljeni ciljevi i maksimizirala korist za zajednicu.

Upravljanje općinskom imovinom podrazumijeva donošenje odluka o njenom racionalnom korištenju i alokaciji generiranih učinaka od njene uporabe tj. korištenja namijenjenim općem dobru, uvažavajući načela dobrog gospodarstvenika i najbolje prakse.

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom je dugoročni akt koji je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite interesa Općine Gračišće, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

Uspješna implementacija svih posebnih ciljeva i smjernica za ostvarivanje posebnih ciljeva doprinjet će realizaciji strateškog cilja čiji su pokazatelji učinka jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Gračišće te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom ključna je za osiguranje održivog razvoja i poboljšanje kvalitete života građana. Kroz učinkovito upravljanje imovinom, općina može ostvariti svoje ciljeve i zadovoljiti potrebe lokalne zajednice.

Zaključno je važno istaknuti kako općinsko vlasništvo osigurava kontrolu nad prirodnim bogatstvima, kulturnom i drugom baštinom, trgovačkim društvima od posebnog interesa, nekretninama od investicijskog značaja, kao i drugim pojavnim oblicima imovine, odnosno resursima u vlasništvu Općine Gračišće te kako je Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom za razdoblje 2026.-2032. usmjerena ka sustavnom, razvidnom, optimalnom i dugoročno održivom upravljanju imovinom, temeljenom na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.