

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), u svezi s odredbama Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23) i članka 30. Statuta Općine Gračišće („Službene novine Grada Pazina“ broj 11/22), Općinsko vijeće Općine Gračišće na sjednici održanoj dana _____ 2026. godine donosi

Z A K L J U Č A K

o prihvatanju Izvješća o provedbi Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Gračišće u 2025. godini

I.

Prihvaća se Izvješće o provedbi Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Gračišće u 2025. godini.

II.

Izvješće o provedbi Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Gračišće u 2025. godini sastavni je dio ovog zaključka.

III.

Ovaj Zaključak stupa na snagu prvog dana od dana objave u „Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sveti Petar u Šumi“.

KLASA: 940-01/26-01/11
URBROJ: 2163-17-02-02-26-2
Gračišće, _____

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

OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18) utvrđeni su dokumenti upravljanja i raspolaganja imovinom kako na državnoj tako i na lokalnoj razini, a to su:

- Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Gračišće za razdoblje 2019. – 2025. godine,
- Plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Gračišće,
- Izvješće o provedbi Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Gračišće.

Strategija, Plan upravljanja i Izvješće o provedbi Plana upravljanja, tri su ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Gračišće.

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Gračišće za razdoblje 2019. – 2025. godine definirani su dugoročni ciljevi upravljanja imovinom Općine Gračišće. Strateški ciljevi definiraju se godišnjim planovima na način da se njima definiraju kratkoročni ciljevi, planiraju izvedbene mjere, odnosno specificiraju aktivnosti za ostvarenje dugoročnih ciljeva, te određuju smjernice upravljanja pojedinim oblicima imovine, a sve u svrhu učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Gračišće, uvažavajući pri tome gospodarski, socijalni, pravni i društveno – ekonomski aspekt Općine.

Prema članku 20. Zakonu o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18 i 155/23) obveza je donijeti Izvješće o provedbi plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Gračišće, stoga je Općina pristupila izradi istoga.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA



OPĆINA GRAČIŠĆE
Općinski načelnik
Loža 1, 52403 Gračišće

KLASA: 940-01/26-01/11
URBROJ: 2163-17-01-01-26-1
Gračišće, 26. kolovoza 2026.

Na temelju članka 45. Statuta Općine Gračišće („Službene novine Grada Pazina“, br. 11/22), a u svrhu praćenja provedbe akata upravljanja imovinom te metodološkog usklađivanja s propisima o upravljanju imovinom i pravnim osobama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23 i 102/25), Općinski načelnik Općine Gračišće podnosi:

IZVJEŠĆE
o provedbi Plana upravljanja imovinom u vlasništvu
Općine Gračišće u 2025. godini

1. UVOD

U svrhu uspostave cjelovitog i učinkovitog sustava gospodarenja, Općina Gračišće je u okviru svojih samoupravnih prava i obveza utvrdila tri ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja i raspolaganja imovinom: Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom, Plan upravljanja imovinom i Izvješće o provedbi Plana upravljanja imovinom. Navedeni dokumenti strukturom prate metodološka načela javnosti, učinkovitosti, predvidljivosti i odgovornosti, koja su uspostavljena na nacionalnoj razini propisima iz područja upravljanja državnom imovinom i pravnim osobama.

Dok se strateškim i godišnjim planovima definiraju dugoročni i kratkoročni ciljevi te planiraju izvedbene mjere, Izvješće o provedbi Plana prati strukturu godišnjeg plana i služi kao transparentan prikaz ostvarenih rezultata rada u nadležnosti Općine Gračišće.

Slijedom navedenog, izrada svih plansko-upravljačkih dokumenata i praćenje rezultata rada u nadležnosti su Općine Gračišće, te se oni obavljaju transparentno, stručno i profesionalno, uvažavajući pri tome temeljna načela upravljanja državnom imovinom – načelo javnosti, učinkovitosti, predvidljivosti i odgovornosti.

Svaka imovina ima potencijal za stvaranje gospodarskih koristi. Te su koristi raspodijeljene između tijela koja imaju prava korištenja ili upravljanja imovinom. Posao upravitelja imovinom je osigurati potpunu uporabu imovine unutar pravnih i gospodarskih ograničenja, te osigurati da vlasnik ima onoliko koristi koliko to tržište omogućava. Upravitelj imovinom ispunjava svoju ključnu ulogu u kapitalističkom sustavu, na način da maksimalno povećava korist od imovine. Važnost te uloge nikad ne bi smjela biti podcijenjena.

Upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine predstavlja važan javni interes u svrhu očuvanja imovine za buduće generacije, aktiviranja gospodarskog rasta i zaštite lokalnih interesa.

2. IZVJEŠĆE O PROVEDBI GODIŠNJEG PLANA UPRAVLJANJA TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA U VLASNIŠTVU OPĆINE GRAČIŠĆE

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Gračišće imaju bitnu ulogu u gospodarstvu Republike Hrvatske. Stoga je uloga Općine Gračišće da pomogne trgovačkim društvima u svom (su)vlasništvu u razvoju sveobuhvatnog, šireg i transparentnog pregleda svog poslovanja, kako bi se ostvarile planirane aktivnosti s krajnjem ciljem razvoja područja Općine Gračišće i područja ostalih (su)vlasnika trgovačkih društava kao i cijele Republike Hrvatske anticipiranjem utjecaja na državni proračun.

Trgovačka društva predstavljaju važan dio bruto društvenog proizvoda, zaposlenosti, te je njihovo poslovanje vrlo važno za građane i dijelove poslovnog sektora, kao i njihova bitna uloga u gospodarstvu Općine i Županije.

Općina Gračišće u okviru upravljanja svojim vlasničkim udjelima kontinuirano prikuplja i analizira izvješća o poslovanju dostavljena od trgovačkih društava. Sukladno odredbama Zakona o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“, br. 111/18 i 83/23) i prateće Uredbe o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila (narodne-novine.nn.hr) („Narodne novine“, br. 95/19), predsjednici Uprava trgovačkih društava u kojima Općina ima vlasnički udjel dužni su izraditi godišnju dokumentaciju o fiskalnoj odgovornosti. S obzirom na to da je sukladno zakonskim izmjenama proširen krug obveznika predaje, uprave društava u većinskom (su)vlasništvu dužnost dostave dokumentacije (Izjava, popunjeni Upitnik, Plan otklanjanja slabosti i nepravilnosti te Mišljenje unutarnjih revizora) općinskom načelniku izvršavaju sukladno zakonskim rokovima za prethodnu godinu, kako bi se osiguralo pravodobno i transparentno objedinjavanje podataka na razini javnih financija Općine.

Općina Gračišće sudjeluje u vlasničkoj strukturi trgovačkih društava kako slijedi:

Red. br.	Opći podaci o poduzeću/ trgovačkom društvu			Udio vlasništva
	Naziv	Adresa	OIB	
1.	GRAČIŠĆE d.o.o.	Gračišće bb – Loža, Gračišće	80207895105	100%
2.	ISTARSKI VODOVOD d.o.o.	Sv. Ivan 8, Buzet	13269963589	0,99%
3.	CENTAR ZA INFORMACIJE I KOMUNIKACIJE DR. BOŽO MILANOVIĆ d.o.o.	Jurja Dobrile 6, Pazin	63397242948	1,75%

4.	USLUGA d.o.o.	Šime Kurelića 22, Pazin	03455963475	2,26%
5.	ISTARSKA AUTOCESTA d.o.o.	Karlovačka 16, Pula	50043252136	0,16%
6.	IVS – VODOZAŠTITNI SUSTAV d.o.o.	Sveti Ivan 8, Pazin	52879107301	0,46%
7.	RAZVOJNA AGENCIJA SRCE ISTRE d.o.o.	Družba Sv. Ćirila i Metoda 10, Pazin	78390494424	6,00%
8.	VODOVOD PULA - LABIN d.o.o.	Slobode 6, Labin	40074412467	0,0034%

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

Iz navedenog može se zaključiti da Općina ima vrlo mali udio u navedenim trgovačkim društvima no kontinuirano prikuplja i analizira izvješća o poslovanju dostavljena od trgovačkih društva.

Tijekom 2025. godine Općina Gračišće nije otuđivala svoje poslovne udjele u trgovačkim društvima u kojima ima poslovne udjele te je nastavila sudjelovanje u poslovanju istih.

3. IZVJEŠĆE O PROVEDBI GODIŠNJEG PLANA UPRAVLJANJA POSLOVNIM PROSTORIMA, GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM I OSTALIM NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE GRAČIŠĆE

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

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

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 155/25), zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene.

Općina raspolaže građevinskim zemljištem u svom vlasništvu sukladno Odluci o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Općine Gračišće te Zakonom o prostornom uređenju, građevinsko zemljište potencijal je za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Aktivnosti upravljanja građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine podrazumijeva provođenje postupka privođenja funkciji takvog zemljišta i to prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanje imovinsko pravnih odnosa, davanjem zemljišta u zakup te drugim poslovanjem.

Općina Gračišće svake godine na zahtjevu zainteresiranih kupaca provodi natječaje prodaje i zakupa nekretnina. Sukladno potrebama natječaja Općina će provesti procjenu nekretnina s obzirom na to da se tada izrađuje procjena vrijednosti nekretnine od ovlaštenog procjenitelja sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

Prema odredbama Zakona o sportu („Narodne novine“, broj 141/22), sportske djelatnosti su od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku, a razvoj sporta potiče se, između ostalog, izgradnjom i održavanjem sportskih građevina i financiranjem sporta sredstvima države i jedinica lokalne i područne (regionalne)

samouprave. Sportskim građevinama smatraju se uređene i opremljene površine i građevine u kojima se provode sportske djelatnosti, a koje osim općih uvjeta propisanih posebnim propisima za te građevine zadovoljavaju i posebne uvjete, u skladu s odredbama Zakona.

Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave utvrđuju javne potrebe u sportu i za njihovo ostvarivanje osiguravaju financijska sredstva iz svojih proračuna. Jedna od javnih potreba u sportu za koje se sredstva osiguravaju u državnom proračunu je poticanje planiranja i izgradnje sportskih građevina. Javne potrebe u sportu za koje se sredstva osiguravaju iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave su programi, odnosno aktivnosti, poslovi i djelatnosti koje obuhvaćaju, između ostalog, planiranje, izgradnju, održavanje i korištenje sportskih građevina značajnih za jedinicu lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Kroz jesen 2025. godine uređeno je dječje igralište u Šimunčićima na kojemu su postavljena dječja igrala.

Također, kroz jesen izvršena je II. faza rekonstrukcije postojećeg objekta kulturni centar „Katinina kuća“, uređen je prvi kat koji je stavljen u funkciju.

Prema odredbama Zakona o cestama („Narodne novine“, br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23, 133/23 i 164/25), nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima, koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim navedenim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste. Nerazvrstane ceste predstavljaju javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze.

Slijedom navedenog, nerazvrstane ceste se ne mogu otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njima mogu stjecati stvarna prava trećih osoba, osim prava služnosti i prava građenja radi izgradnje komunalne i druge infrastrukture, a sukladno odluci izvršnog tijela Općine i pod uvjetom da se time ne ometa odvijanje prometa i održavanje ceste. Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i slično) može se dati u zakup sukladno posebnim propisima, ako se time ne ugrožavaju odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje cesta. Nerazvrstane ceste upisuju se u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi te kao neotuđivo vlasništvo Općine.

Jedan od prioritetnih ciljeva Općine Gračišće jest racionalno i učinkovito upravljanje vlastitim nekretninama, što u kontekstu nerazvrstanih cesta podrazumijeva njihovo redovito održavanje, geodetsko ucrtavanje i pravno usklađivanje.

Tijekom proračunskog razdoblja uspješno su izrađene i usvojene II. Izmjene i dopune Registra nerazvrstanih cesta na području Općine Gračišće („Službene novine Grada Pazina“, br. 17/25).

Sukladno iskazanim potrebama i raspoloživim financijskim sredstvima, Općina kontinuirano provodi postupke geodetskog snimanja i ucrtavanja nerazvrstanih cesta. Tako je tijekom razdoblja obuhvaćenog ovim Izvješćem izvršeno ucrtavanje sljedećih nerazvrstanih cesta: NC050 (dionica NC037 Bregi – Šimunčići), NC097 u naselju Jakačići, NC108 na dionici Funčići – Lovrinići te NC101 (dionica L50108 – Tudori – L50108).“

4. GODIŠNJI PLAN VOĐENJA REGISTRA IMOVINE

Kvalitetno i strateški usmjereno upravljanje lokalnim resursima izravno ovisi o postojanju precizne, ažurne i sveobuhvatne imovinske evidencije. Sukladno smjernicama iz važećih akata upravljanja, Općina Gračišće kontinuirano provodi nadogradnju vlastitog Registra imovine, oblikujući ga prema visokim metodološkim

standardima koji se primjenjuju i na nacionalnoj razini. Vođenje i stalno osvježavanje ovog registra prepoznato je kao višegodišnji, evolucijski proces unutar Jedinstvenog upravnog odjela, a ne kao jednokratna administrativna obveza.

Ključni iskorak napravljen je nakon uspješno dovršene faze inicijalnog ustroja i prijenosa podataka. Nakon što je u ranijem razdoblju, uz podršku stručnih vanjskih suradnika, formirana cjelovita interna baza nekretnina, tijekom proteklih proračunskih ciklusa uspješno je izvršena njezina integracija u Središnji registar državne imovine (SRDI). Time je Općina Gračišće u potpunosti ispunila preduvjete transparentnosti i osigurala izravan uvid u strukturu svoje imovine na međuresornoj razini.

Interni Registar imovine podijeljen je na specifične funkcionalne kategorije te obuhvaća: poslovne prostore, objekte javne i društvene namjene, građevinska i poljoprivredna zemljišta, sportske i rekreacijske građevine, prometne površine (nerazvrstane ceste) te groblja.

Uz fizičke i pravne parametre, u Registar je implementirana i procijenjena vrijednost evidentiranih nekretnina. Finansijsko-ekonomska vrijednost imovine utvrđena je primjenom egzaktnih metoda, oslanjajući se na sveobuhvatne analize kretanja tržišnih cijena za pojedine lokacije i tipove nekretnina, kao i na strogu primjenu zakonskih pravilnika, uredbi i napatka koji reguliraju vrednovanje javne imovine. Redovito praćenje ovih vrijednosti omogućuje Općini realno planiranje budućih investicija, zakupnina i koncesijskih modela, čime se postiže maksimalna ekonomska korist za općinski proračun.

5. GODIŠNJI PLAN RJEŠAVANJA IMOVINSKO PRAVNIH ODNOSA

Portfelj nekretnina Općine Gračišće strukturno je podijeljen na knjižno vlasništvo (imovinu upisanu izravno na Općinu) te izvanknjižno vlasništvo. Potonje obuhvaća nekretnine na kojima su u zemljišnim knjigama još uvijek aktivni povijesni upisi društvenog vlasništva s različitim pravima korištenja, kao i nekretnine formalno upisane na Republiku Hrvatsku, iako u naravi i prema zakonskim pretvorbama pripadaju lokalnoj samoupravi.

Kronična neusklađenost između katastarskog operata, zemljišnoknjižnih uložaka i stvarnog stanja na terenu predstavlja općepoznat izazov na nacionalnoj razini, koji izravno pogađa i područje Općine Gračišće. Takvi kompleksni pravni odnosi generiraju operativne rizike u investicijskim ciklusima. Oni izravno uvjetuju dinamiku pripreme projektno-tehničke dokumentacije, ugrožavaju strogo definirane rokove za povlačenje bespovratnih sredstava iz fondova Europske unije te u konačnici mogu usporiti ili potpuno zaustaviti realizaciju strateških općinskih projekata.

Budući da su čisti vlasnički odnosi apsolutni imperativ za izdavanje akata za gradnju i odobrenje institucionalnih financiranja, sustavno rješavanje ove problematike nametnulo se kao prioritet. U tom kontekstu, ključne prepreke koje zahtijevaju kontinuirani angažman i rješavanje klasificirane su u dvije skupine:

1. Strukturni nesklad javnih evidencija – diskrepancija između zemljišne knjige i katastra koja zahtijeva dugotrajne geodetsko-pravne elaborate te usklađivanje oblika, površina i izgrađenosti čestica, što posljedično produljuje pripremne faze projekata;

2. Aktivni i povijesni pravni sporovi – neriješeni sudski postupci za utvrđivanje prava vlasništva, dugotrajno procesuiranje aktivnih plombi te prisutnost povijesnih zabilježbi sporova koje, unatoč pravomoćno okončanim postupcima, administrativno nisu izbrisane iz vlasničkih listova.

Općina Gračišće ovoj problematici pristupa proaktivno i sukcesivno, reagirajući na prioritetne potrebe investicija u nastajanju. Doprinosom digitalne integracije i konsolidacije podataka unutar Registra imovine, Općina će precizno definirati i kategorizirati prioritetne zone i pojedinačne nekretnine radi sustavnog provođenja postupaka obnove, pojedinačnih ispravnih postupaka i administrativnog čišćenja tereta.

6. ZAKLJUČAK

Upravljanje imovinom Općine Gračišće u proteklom proračunskom razdoblju nadrastao je okvire pukog održavanja i popravka nekretnina te je obuhvatio donošenje gospodarski i socijalno opravdanih odluka s ciljem stvaranja nove društvene i ekonomske vrijednosti za lokalnu zajednicu. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom najvećim su dijelom uspješno izvršeni u okviru Jedinstvenog upravnog odjela Općine Gračišće, uz stalnu kontrolu odgovornih osoba.

Proteklu godinu obilježili su značajni kapitalni iskoraci u aktiviranju općinske imovine, među kojima se posebno ističe privođenje funkciji i uređenje I. kata kulturnog centra „Katinina kuća“, kao i podizanje standarda komunalne infrastrukture kroz uređenje dječjeg igrališta u Šimunčićima. Provedbom II. Izmjena i dopuna Registra nerazvrstanih cesta te uspješnim geodetskim ucrtavanjem ključnih dionica (NC050, NC097, NC108, NC101) osiguran je pravni status javnog dobra i zaštićena općinska imovina u općoj uporabi.

Svi objekti u vlasništvu Općine redovito se održavaju i u funkciji su, no u idućem razdoblju bit će potrebno usmjeriti dodatna investicijska ulaganja u imovinu s neiskorištenim ekonomskim potencijalom. Kao ključni prioritet i dalje se nameće sustavno rješavanje i usklađivanje imovinsko-pravnih odnosa između katastra i zemljišnih knjiga. Uređeno stanje knjižnog vlasništva temeljni je preduvjet za bržu pripremu projekata i nesmetano povlačenje financijskih sredstava iz fondova Europske unije.

Općina Gračišće svojom imovinom postupa s pažnjom dobrog gospodara. Usvajanjem ovog Izvješća potvrđuje se trajno nastojanje Općine za učinkovitim, racionalnim i transparentnim upravljanjem kroz intenzivnije korištenje imovine, smanjenje proračunskih troškova i povećanje izvornih prihoda. Uvažavajući opsežne zakonodavne izmjene u području upravljanja državnom imovinom i pravnim osobama donesene krajem godine, Općina će u idućem razdoblju konstantno težiti daljnjoj nadogradnji Registra imovine i razvoju još naprednijeg sustava gospodarenja, kako bi se postojeća vrijednost očuvala i unaprijedila na dobrobit svih stanovnika Općine Gračišće te prenijela budućim generacijama.

OPĆINSKI NAČELNIK
Ivan Jeromela, v.r.