

S T R A T E G I J A

UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE SVETVINČENAT ZA RAZDOBLJE OD 2022. DO 2028. GODINE

Svetvinčenat, siječanj 2022.

Sadržaj

1. UVOD	4
2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR	6
2.1. Zakoni i drugi propisi	6
2.2. Obuhvat oblika općinske imovine	11
2.3. Načela upravljanja imovinom Općine Svetvinčenat sukladno važećem zakonskom okviru	11
3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE SVETVINČENAT	14
3.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela čiji je imatelj Općina Svetvinčenat	14
3.2. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Svetvinčenat	15
3.2.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Svetvinčenat	23
3.2.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Svetvinčenat	25
3.2.3. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Svetvinčenat namijenjenim prodaji	26
3.2.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina u vlasništvu Općine Svetvinčenat	28
3.2.5. Analiza zahtjeva za darovanje nekretnina upućenih Ministarstvu prostornog uređenja graditeljstva i državne imovine	28
3.2.6. Nekretnine Republike Hrvatske i lokalna i područna (regionalna) samouprava	31
3.2.7. Stanje dokumentacije o nekretninama	32
3.3. Analiza upravljanja i raspolaganja ostalom imovinom i koncesijama	33
3.3.1. Mineralne sirovine	33
3.3.2. Poljoprivredno zemljište	34
3.4. Zaključna razmatranja o postojećem stanju upravljanja općinskom imovinom	35
4. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM	37
4.1. Vizija upravljanja općinskom imovinom	37
4.2. Strateški cilj upravljanja općinskom imovinom	38
5. KASKADIRANJE STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM	39
5.1. Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Svetvinčenat“	41
5.2. Poseban cilj 1.2. „Unaprijeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Svetvinčenat kao (su)vlasnika trgovačkih društava“	42
5.3. Poseban cilj 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“	44
5.4. Poseban cilj 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“	45
5.5. Poseban cilj 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Svetvinčenat“	46
5.6. Poseban cilj 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“	48
5.7. Poseban cilj 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Svetvinčenat“	49
6. ZAKLJUČAK	51
7. IZVORI PODATAKA	54

POPIS TABLICA

<i>Tablica 1. Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općinu Svetvinčenat</i>	<i>14</i>
<i>Tablica 2. Nekretnine u vlasništvu Općine Svetvinčenat za koje se planira prodaja</i>	<i>27</i>
<i>Tablica 3. Nekretnine koje Općina Svetvinčenat planira zatražiti od Ministarstva prostornog uređenja graditeljstva i državne imovine</i>	<i>29</i>
<i>Tablica 4. Razvojni projekti Općine Svetvinčenat</i>	<i>35</i>
<i>Tablica 5. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Svetvinčenat“</i>	<i>41</i>
<i>Tablica 6. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Svetvinčenat kao (su)vlasnika trgovačkih društava“</i>	<i>43</i>
<i>Tablica 7. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“</i>	<i>45</i>
<i>Tablica 8. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“</i>	<i>46</i>
<i>Tablica 9. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Svetvinčenat“</i>	<i>47</i>
<i>Tablica 10. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“</i>	<i>48</i>
<i>Tablica 11. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Svetvinčenat“</i>	<i>49</i>

POPIS SLIKA

<i>Slika 1. Strateško usmjerenje upravljanja državnom imovinom</i>	<i>37</i>
<i>Slika 2. Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja općinskom imovinom</i>	<i>40</i>

1. UVOD

Strategiju upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Svetvinčenat za razdoblje od 2022. do 2028. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Općinsko vijeće Općine Svetvinčenat.

U Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) propisano je da lokalne jedinice, osim financijskim sredstvima (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima), upravljaju i raspolažu pokretninama i nekretninama (upravne zgrade, poslovni prostori, objekti komunalne infrastrukture, školski, zdravstveni, kulturni i sportski objekti, igrališta i druge nekretnine). Prema odredbama spomenutog Zakona, lokalna jedinica je dužna pokretninama i nekretninama upravljati, koristiti ih i raspolagati njima pažnjom dobrog gospodara. U Zakonu o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18) navodi se da upravljanje i raspolaganje imovinom mora biti predvidljivo, a predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima. Strategijom upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. - 2025. (»Narodne novine«, broj 96/19) navedeno je da za upravljanje i raspolaganje imovinom lokalnih jedinica potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Strategija se izrađuje sukladno člancima 15. i 18. Zakona o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18), a određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Svetvinčenat.

Cilj ove Strategije je dugoročno osigurati održivo, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Svetvinčenat u skladu sa općim ciljem Strateškog plana Ministarstva državne imovine za razdoblje 2018. - 2020. godine. Održivost je važna za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Istodobno, cilj je osigurati da imovina Općine Svetvinčenat bude u službi gospodarskog rasta.

Upravljanje imovinom Općine Svetvinčenat podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast. Općina Svetvinčenat osigurava kontrolu nad svojom imovinom i prihodima koji se mogu koristiti za opće dobro i važan su instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva.

Učinkovito upravljanje imovinom Općine Svetvinčenat potiče razvoj gospodarstva i značajno je za njegovu stabilnost, a istodobno doprinosi boljoj kvaliteti života svojih građana.

Upravljanje imovinom uključuje brigu i aktivnosti za sve oblike imovine kojima Općina Svetvinčenat raspolaže. Gospodarski i razvojni interesi Općine Svetvinčenat odredit će ekonomske koristi koje Općina može imati od korištenja pojedinog oblika imovine.

Procjena potencijala imovine Općine Svetvinčenat mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja. Izrada evidencije imovine je početak, a ocjena njenog razvojnog potencijala i procjena vrijednosti je sljedeća aktivnost.

Važan preduvjet realizacije Strategije je donošenje potrebnih akata, kojima će se dodatno urediti različiti i brojni pojavni oblici imovine Općine Svetvinčenat.

Glavno je polazište kako vlasnik općinske imovine može biti jedino Općina Svetvinčenat, kao jedinica lokalne samouprave. Vlasništvo je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugog od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima i zakonskim ograničenjima. Vlasništvo podrazumijeva posjedovanje (vršenje faktične vlasti na stvari), uporabu i održavanje, korištenje (uporaba i ubiranje plodova ili koristi koje stvar daje) te raspolaganje (pravo da se stvar otuđi ili optereti), a sukladno članku 30. 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). Sukladno odredbama spomenutog Zakona vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Upravljanje imovinom su sve sustavne i koordinirane aktivnosti i prakse kojima organizacija (u ovom slučaju Općina Svetvinčenat) optimalno i održivo upravlja svojom fizičkom imovinom i njihovom udruženom uspješnošću, rizicima i rashodima u tijeku njihova životnog ciklusa u svrhu ostvarivanja svojega organizacijskog strateškog plana.

Jedan od temeljnih ciljeva Općine Svetvinčenat je uspostava i izgradnja kvalitetnog sustava integralnog upravljanja imovinom kojem će se posvetiti posebna pažnja.

Na temelju odredbi članaka 19. i 21. Zakona o Državnom uredu za reviziju (»Narodne novine«, broj 25/19), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Istarske županije. Izvješće o obavljenoj reviziji – upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Istarske županije (dalje u tekstu: Izvješće o obavljenoj reviziji) objavljeno je u siječnju 2016. godine i nalazi se na Internet stranici Državnog ureda za reviziju.

U ostvarivanju temeljnih dugoročnih ciljeva Općina Svetvinčenat vodit će se preporukama koje su navedene u Izvješću o obavljenoj reviziji koja sadrži nalaz i preporuke.

2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

2.1. Zakoni i drugi propisi

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje imovinom propisano je brojnim zakonskim i podzakonskim aktima. Kako postojeći normativni okvir brojnim zakonima i podzakonskim aktima uređuje područje stjecanja, upravljanja, raspolaganja i korištenja imovinom u vlasništvu Općine Svetvinčenat, svjesni smo nemogućnosti normativnog objedinjavanja upravljanja cjelokupnom imovinom u vlasništvu Općine Svetvinčenat u jednom propisu.

U nastavku se iznose najvažniji zakoni i podzakonski akti kojima je regulirano stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje imovinom u vlasništvu Općine Svetvinčenat.

Ustav i Zakoni:

- Ustav Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),
- Zakon o arhivskom gradivu i arhivima (»Narodne novine«, broj 61/18, 98/19),
- Zakon o cestama (»Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21),
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (»Narodne novine«, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, broj 112/18),
- Zakon o Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave (»Narodne novine«, broj 18/13, 127/13, 74/14, 98/19, 41/21),
- Zakon o gradnji (»Narodne novine«, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o građevinskoj inspekciji (»Narodne novine«, broj 153/13),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (»Narodne novine«, broj 74/14, 69/17, 98/19),
- Zakon o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 120/16),
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu (»Narodne novine«, broj 78/12, 152/14, 114/18),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine«, broj 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o koncesijama (»Narodne novine«, broj 67/17, 107/20),
- 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 najmu stanova (»Narodne novine«, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20),

- 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, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19),
- Zakon o središnjem registru državne imovine (»Narodne novine« broj 112/18),
- Zakon o obrani (»Narodne novine«, broj 73/13, 75/15, 27/16, 110/17, 30/18, 70/19),
- Zakon o obveznim odnosima (»Narodne novine«, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/19),
- Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje (»Narodne novine«, broj 78/15, 118/18, 110/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine«, broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom i prekršajem (»Narodne novine«, broj 145/10, 70/17),
- Zakon o poticanju ulaganja (»Narodne novine«, broj 102/15, 25/18, 114/18, 32/20, 20/21),
- Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (»Narodne novine«, broj 121/17, 98/19, 84/21),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15),
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (»Narodne novine«, broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 02/94, 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 proračunu (»Narodne novine«, broj 144/21),
- Zakon o prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19),
- Zakon o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika (»Narodne novine«, broj 52/18, 52/19, 30/21),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 78/15, 102/19),
- Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 123/17.),
- Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 29/18, 114/18),
- Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita (»Narodne novine«, broj 31/11),
- Zakon o šumama (»Narodne novine«, broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20),

- 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),
- Zakon o tržištu kapitala (»Narodne novine«, broj 65/18, 17/20, 83/21),
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (»Narodne novine«, broj 92/10),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18),
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (»Narodne novine«, broj 80/11, 144/21),
- Zakon o ustanovama (»Narodne novine«, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19),
- Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstva i drugih središnjih tijela državne uprave (»Narodne novine«, broj 93/16, 104/16, 116/18, 127/19),
- Zakon o Vladi Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 150/11, 119/14, 93/16, 116/18),
- 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),
- Zakon o vodama (»Narodne novine«, broj 66/19, 84/21),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15, 112/18),
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (»Narodne novine«, broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21),
- Zakon o zaštiti okoliša (»Narodne novine«, broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18, 118/18),
- Zakon o zaštiti na radu (»Narodne novine«, broj 71/14, 118/14, 154/14, 94/18, 96/18),
- Zakon o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, broj 63/19).

Podzakonski propisi i drugi akti:

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (»Narodne novine«, broj 88/17),
- Pravilnik o evidencijama u arhivima (»Narodne novine«, broj 90/02, 106/07),
- Pravilnik o geodetskom projektu (»Narodne novine«, broj 12/14, 56/14),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (»Narodne novine«, broj 112/17, 34/18, 36/19, 98/19),
- Pravilnik o katastarskoj izmjeri i tehničkoj reambulaciji (»Narodne novine«, broj 147/08),
- Pravilnik o katastru zemljišta (»Narodne novine«, broj 84/07, 148/09),
- Pravilnik o korištenju arhivskog gradiva (»Narodne novine«, broj 67/99),

- Pravilnik o kontroli energetskeg certifikata zgrade i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (»Narodne novine«, broj 73/15),
- Pravilnik o kontroli projekata (»Narodne novine«, broj 32/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 105/15),
- Pravilnik o načinu provedbe stručnog nadzora građenja, obrascu, uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika te o sadržaju završnog izvješća nadzornog inženjera (»Narodne novine«, broj 111/14, 107/15, 20/17, 98/19, 121/19),
- Pravilnik o obveznom sadržaju idejnog projekta (»Narodne novine«, broj 118/19)
- Pravilnik o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina (»Narodne novine«, broj 118/19),
- Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (»Narodne novine«, broj 78/13),
- Pravilnik o osobama ovlaštenim za energetske certificiranje, energetske pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (»Narodne novine«, broj 73/15, 133/15),
- Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima (»Narodne novine«, broj 86/07, 148/09),
- Pravilnik o potrebnim znanjima iz područja upravljanja projektima (»Narodne novine«, broj 85/15),
- Pravilnik o predaji arhivskog gradiva arhivima (»Narodne novine«, broj 90/02),
- Pravilnik o registru koncesija (»Narodne novine«, broj 01/18),
- Pravilnik o registru prostornih jedinica (»Narodne novine«, broj 37/20),
- Pravilnik o tehničkom pregledu građevine (»Narodne novine«, broj 46/18, 98/19),
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje ovlaštenja za kontrolu projekata (»Narodne novine«, broj 32/14, 69/14, 27/15),
- Pravilnik o uvjetima smještaja, opreme, zaštite i obrade arhivskog gradiva, broju i strukturi stručnog osoblja arhiva (»Narodne novine«, broj 65/04),
- Pravilnik o vrednovanju te postupku odabiranja i izlučivanja arhivskog gradiva (»Narodne novine«, broj 90/02),
- Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste (»Narodne novine«, broj 53/02, 20/17),
- Pravilnik o zaštiti i čuvanju arhivskog i registraturnog gradiva izvan arhiva (»Narodne novine«, broj 63/04, 106/07),
- Pravilnik o nadzoru nad provedbom Zakona o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 65/17),
- Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 95/18),
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa

- stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 95/18),
- Uredba o izgledu i sadržaju standardnih obrazaca i objavama koncesija (»Narodne novine«, broj 20/13),
 - Uredbu o standardnim obrascima za koncesije i njihovoj objavi („Narodne novine“, broj 100/17),
 - Uredba o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 137/12, 78/15),
 - Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba (»Narodne novine«, broj 127/13),
 - Uredba o načinima raspolaganja dionicama i udjelima (»Narodne novine« broj 95/18),
 - Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine« broj 127/13),
 - Uredba o objavama javne nabave (»Narodne novine«, broj 10/12),
 - Uredba o obveznom sadržaju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 24/14),
 - Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 10/14, 95/15),
 - Uredba o poticanju ulaganja (»Narodne novine«, broj 31/16, 02/19),
 - Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 74/14),
 - Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 28/19),
 - Uredba o raspolaganju nekretninama koje se daju na korištenje tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna te drugim osobama (»Narodne novine«, broj 80/11),
 - Uredbu o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba (»Narodne novine«, broj 127/13),
 - Uredba o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20),
 - Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (»Narodne novine«, broj 40/97, 117/05),
 - Naputak o izradi nacrtu akata u postupku izdavanja akata na temelju Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji te provedbi tih postupaka elektroničkim putem (»Narodne novine«, broj 56/14),
 - Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Republike Hrvatske na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro (Povjerenstvo VRH 30/06/15).

2.2. Obuhvat oblika općinske imovine

U nizu zakona može se sagledati veći broj oblika imovine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Oni ukazuju na bogatstvo i raznolikost te veliki potencijal ove imovine. Očekivane koristi od upotrebe imovine moraju postati važnim motivom aktivnosti i biti pažljivo naznačeni u svim razvojnim strategijama i operativnim planovima.

Pojavni oblici imovine kojima Općina Svetvinčenat raspolaže su sljedeći:

- poljoprivredno zemljište,
- građevinsko zemljište,
- stanovi, poslovni prostori u vlasništvu Općine Svetvinčenat,
- groblja i mrtvačnice,
- ceste,
- sportski objekti,
- imovina u obliku poslovnih udjela u trgovačkim društvima,
- prihodi proračuna koji se ostvaruju na temelju naplaćivanja naknada za korištenje imovine,
- potraživanja Općine prema fizičkim i pravnim osobama,
- ostali pojavni oblici imovine u vlasništvu.

2.3. Načela upravljanja imovinom Općine Svetvinčenat sukladno važećem zakonskom okviru

Općina Svetvinčenat svojom imovinom treba upravljati učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladno načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

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 i raspolaganja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

Načelo javnosti - upravljanja imovinom osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u propisima i drugim aktima koji se donose na temelju Zakona o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18) 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.

Načelo ekonomičnosti - imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Republike Hrvatske.

Načelo predvidljivosti - upravljanje imovinom mora biti predvidljivo za uprave, dioničare i članove trgovačkih društava u kojima dionicama i poslovnim udjelima upravlja tijelo kojemu je ta ovlast dana u nadležnost, odnosno za suvlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na nekretninama i ostalim pojavnim oblicima imovine. Predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. do 2025. godine te na odredbe odluka donesenih u vezi s upravljanjem imovinom.

Republika Hrvatska upućuje na potrebu radikalno drugačije upotrebe imovine u državnom vlasništvu pa tako i imovine u vlasništvu Općine Svetvinčenat. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je svih strukturnih reformi koje moraju osigurati bolji život svojim građanima.

Načelo učinkovitosti (»dobroga gospodara«) predstavlja učinkovito upravljanje svim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Općine Svetvinčenat iz čega proizlazi potreba za aktiviranjem nekretnina u vlasništvu Općine te postavljanje u funkciju gospodarskog razvoja.

Osnovna pretpostavka za promjene u učinkovitijem korištenju imovine u vlasništvu Općine Svetvinčenat jest jačanje svijesti kako imovina mora biti u funkciji stvaranja novih i dodanih vrijednosti, a ne trošak i teret koji opterećuje i koči razvoj.

Prema dostupnim informacijama, dio razvijenih zemalja iz okruženja Republike Hrvatske uspješno gospodari svojom imovinom na principima »ekonomske koristi«, stvarajući dobit i ostvarujući zadovoljavajuću zaposlenost. Iz suvremenih ekonomskih kretanja, po svemu sudeći, za uspjeh upravljanja imovinom u suvremenoj ekonomiji nije presudan tip vlasništva već kvaliteta upravljanja istom.

Općina Svetvinčenat treba postupati kao dobar gospodar, a kako bi se to ostvarilo, potrebno je osigurati stručne, tehničke, kadrovske i organizacijske uvjete. Općina Svetvinčenat teži organizirati se na potpuno novi način u upravljanju imovinom te, kao uspješan gospodar, poduzima radnje i poslove u skladu s jasnim nacionalnim i ekonomskim ciljevima.

Strategija nalaže u svojim smjernicama imatelju imovine posjedovanje vjerodostojnog uvida u opseg i strukturu imovine, što zahtjeva konkretne, točne i redovito ažurirane podatke o svim pojavnim oblicima imovine kojom raspolaže.

2.4. Akti strateškog planiranja

Strategije i Strateški programi u vlasništvu Općina Svetvinčenat:

- Strateški razvojni program Općine Svetvinčenat 2014.-2020. (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 06/16),
- Odluka o produženju važenja Strateškog razvojnog programa Općine Svetvinčenat 2014.-2020. (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 8/20),
- Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Svetvinčenat za razdoblje od 2017. do 2021. godine (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 06/17),
- Strategija razvoja poljoprivrede na području Općine Svetvinčenat za razdoblje 2020.-2025. (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 01/21).

3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE SVETVINČENAT

3.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku poslovnih udjela čiji je imatelj Općina Svetvinčenat

Tablica 1. Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općinu Svetvinčenat

Trgovačko društvo	Sjedište društva	OIB	Temeljni kapital u kn	% vlasništva/iznos u kn
SAVIČENTA d.o.o.	Svetvinčenat 47, 52342 Svetvinčenat	50329598386	20.000,00	100%
IVS – Istarski vodozaštitni sustav d.o.o.	Sv. Ivan 8, 52420 Buzet	52879107301	1.000.000,00	0,30%
PULA HERCULANEA d.o.o.	Trg I istarske brigade 14, Pula	11294943436	34.142.600,00	338.600,00 kn
VODOVOD PULA d.o.o. za javnu vodoopskrbu	Radićeva 9, 52100 Pula	19798348108	143.800.000,00	1%
Luka Pula d.o.o.	Svetog Polikarpa 8, 52100 Pula	92378435625	53.903.600,00	0,56%

Postupanje Općine Svetvinčenat kao (su)vlasnika detaljnije definiraju:

- 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),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 78/15, 102/19),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18),
- Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Svetvinčenat,
- Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Svetvinčenat.

Dugoročna očekivanja od trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Svetvinčenat odredit će se planom upravljanja uvažavajući:

- strategiju poslovanja i razvoja trgovačkih društava,
- kapitalne strukture trgovačkih društava,
- pristup izvoru financiranja,
- izvedena i planirana ulaganja.

Ukupni prihodi za sva poduzeća u 2020. godini bili su 152.259.121,00 kuna¹. Najviši prihodi ostvareni su u trgovačkom društvu VODOVOD PULA d.o.o., u iznosu od 82.370.300,00 kuna.

Ukupan broj zaposlenika u svim poduzećima je 424. Najviše zaposlenih tijekom 2020. godine bilo je u društvu PULA HERCULANEA d.o.o. 199 zaposlenika, društvo VODOVOD PULA d.o.o. imalo je 159 zaposlenika, društvo LUKA PULA d.o.o. imalo je 15 zaposlenika, društvo IVS – Istarski vodozaštitni sustav d.o.o. imalo je 50 zaposlenika, dok je društvo SAVIČENTA d.o.o. imalo 1 zaposlenu osobu.

3.2. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Svetvinčenat

Postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Svetvinčenat opisan je u uvodnom dijelu Strategije, a uočena je težnja da se upravljanje imovinom obavlja transparentno i odgovorno, profesionalno i učinkovito, u skladu sa zakonskom regulativom.

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Općine Svetvinčenat imaju Općinsko vijeće i Općinski načelnik, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Općinsko vijeće, odnosno načelnik stječu, otuđuju, raspolazu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine Svetvinčenat pažnjom dobrog gospodara u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana. Postojeći model upravljanja nekretninama normiran je putem zakonskih i podzakonskih akata, a normizacija je sprovedena i internim aktima, tj. donošenjem odluka Općine Svetvinčenat iz područja upravljanja imovinom.

Općina Svetvinčenat izradila je Evidenciju imovine kako bi na jednom mjestu imala uvid u nekretnine s kojima upravlja i raspolaze te osigurala funkcionalnost, transparentnost i iskoristivost imovinskih resursa. Evidencija imovine Općine Svetvinčenat izrađena je u skladu sa Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20) i objavljena je na stranici Općine.

Akti kojima je uređeno upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Svetvinčenat:

- Statut Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 02/13, 2/21),
- Odluka o isključenju nekretnine iz statusa javnog dobra u općoj uporabi, kč.br. 4492 k.o. Bokordići (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 1/17),
- Zaključak na zahtjev suvlasnika stambene zgrade Svetvinčenat 51 i 52 (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 1/17),
- Odluka o utvrđivanju i ustanovljenju prava služnosti prolaza, provoza i prihoda kč.br. 3188/11 k.o. Juršići u korist kč.br. 3188/8 k.o. Juršići (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 1/17),

¹ Podaci se odnose na ukupno poslovanje društava bez obzira na postotak vlasništva Općine Svetvinčenat i ostalih imatelja.

- Odluka o utvrđivanju i ustanovljenju prava služnosti prolaza, provoza i prihoda kč.br. 3188/11 k.o. Juršići u korist kč.br. 3188/7 k.o. Juršići (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 1/17),
- Odluka o usvajanju plana gospodarenja otpadom na području Općine Svetvinčenat za razdoblje 2017.-2022- godine (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 2/17),
- Odluka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina usmenim javnim nadmetanjem i davanje suglasnosti na sklapanje i potpisivanje ugovora o kupoprodaji općinskom načelniku s najpovoljnijim ponuditeljem, k.č.br. 1/2, 3/1,3/2, 45, 46/4 k.o. Bokordići (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 2/17),
- Odluka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina usmenim javnim nadmetanjem i davanje suglasnosti na sklapanje i potpisivanje ugovora o kupoprodaji općinskom načelniku s najpovoljnijim ponuditeljem, k.č.br. 356/4 k.o. Smoljanci (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 2/17),
- Odluka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina usmenim javnim nadmetanjem i davanje suglasnosti na sklapanje i potpisivanje ugovora o kupoprodaji općinskom načelniku s najpovoljnijim ponuditeljem, k.č.br. 372/2 k.o. Smoljanci (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 2/17),
- Odluka o isključenju nekretnine iz statusa javnog dobra u općoj uporabi (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 2/17),
- Obavijest o odabiru najpovoljnije ponude u postupku nabave usluge izrade geodetsko situacijskog nacrtu jezgre naselja Svetvinčenat u sklopu provedbe projekta „KulTourSpirit-Revitalizacija kulturne baštine putem Inspirit iskustva“ (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 2/17),
- Odluka o izradi Strategije razvoja poljoprivrede na području Općine Svetvinčenat za razdoblje 2018.-2023. (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 4/17),
- Odluka o prihvaćanju sporazuma suvlasnika nekretnine o formiranju novog posebnog dijela nekretnine i uspostave prava vlasništva nad tim posebnim dijelom (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 2/18),
- Odluka o raspisivanju natječaja za zamjenu nekretnina (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 3/18),
- Odluka o donošenju programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države na području Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 4/18),
- Odluka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina usmenim javnim nadmetanjem i davanje suglasnosti na sklapanje i potpisivanje ugovora o kupoprodaji općinskom načelniku s najpovoljnijim ponuditeljima (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 4/18),
- Odluka o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora ponuditeljima (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 4/18),
- Odluka o izradi urbanističkog plana uređenja turističkog područja Valle Carolina 1 (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 5/18),

- Odluka o izradi urbanističkog plana uređenja turističkog područja Cetergnasi (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 5/18),
- Odluka o izradi urbanističkog plana uređenja turističkog područja Paradiž 2 (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 5/18),
- Odluka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina usmenim javnim nadmetanjem (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 5/18),
- Odluka o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 5/18),
- Odluka o davanju suglasnosti općinskom načelniku Općine Svetvinčenat za prihvrat najpovoljnijih ponuda i sklapanje ugovora za kupnju nekretnina temeljem provedenog javnog nadmetanja od dana 13. rujna 2018. (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 6/18),
- Odluka o verifikaciji odluke o davanju suglasnosti općinskom načelniku za prihvrat najpovoljnijih ponuda i sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnina temeljem provedenog javnog nadmetanja (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 6/18),
- Odluka o odabiru najpovoljnije ponude za zakup poslovnog prostora (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 6/18),
- Odluka o verifikaciji odluke o odabiru najpovoljnije ponude za zakup poslovnog prostora u vlasništvu općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 6/18),
- Odluka o izmjeni i dopuni odluke o zaduživanju Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 6/18),
- Odluka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnine usmenim javnim nadmetanjem i davanje suglasnosti na sklapanje i potpisivanje ugovora o kupoprodaji općinskom načelniku s najpovoljnijim ponuditeljem (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 6/18),
- Odluka o prihvaćanju prijedloga ugovora o kupoprodaji dijela nekretnine (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 6/18),
- Odluka o donošenju izmjena i dopuna br. V. prostornog plana uređenja Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 7/18),
- Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 7/18),
- Odluka o davanju suglasnosti za raspisivanje javnog natječaja za prodaju nekretnine usmenim javnim nadmetanjem i davanje suglasnosti općinskom načelniku za sklapanje i potpisivanje ugovora o kupoprodaji s najpovoljnijim ponuditeljima (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 7/18),
- Odluka o izmjeni granica naselja (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 7/18),
- Odluka o izradi UPU TP CURZOLA (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 7/18),

- Odluka o izradi UPU TP VALDARINE (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 7/18),
- Donošenje odluke o usvajanju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Svetvinčenat za 2019. godinu (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 8/18),
- Donošenje odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja turističkog područja Valle Carolina (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 8/18),
- Donošenje odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja turističkog područja Cetergnasi (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 8/18),
- Odluku o donošenju Urbanističkog plana uređenja turističkog naselja Paradiž 2 (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 9/18),
- Odluku o raspisivanju javnog natječaj za prodaju stana u vlasništvu Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 9/18),
- Odluka o suglasnosti za provedbu ulaganja u projekt „Opremanje turističkog informativnog centra u Kaštelu Morosini - Grimani” u Svetvinčentu (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 1/19),
- Odluka o visini paušalnog poreza po krevetu na području Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 1/19),
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 1/19),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra u općoj upotrebi (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 1/19),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra u općoj upotrebi (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 1/19),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra u općoj upotrebi (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 1/19),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra u općoj upotrebi (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 1/19),
- Odluka o davanju suglasnosti za raspisivanje javnog natječaja za prodaju nekretnina usmenim javnim nadmetanjem i davanje suglasnosti općinskom načelniku za sklapanje i potpisivanje ugovora o kupoprodaji najpovoljnijim ponuditeljima (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 2/19),
- Odluka o verifikaciji odluke o izmjeni odluke o izradi Strategije razvoja poljoprivrede na području Općine Svetvinčenat za razdoblje 2018.-2023. (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 2/19),
- Odluka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina usmenim javnim nadmetanjem (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 2/19),
- Odluka o raspisivanju natječaja za zamjenu nekretnina (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 2/19),
- Odluka o izmjenama i dopunama registra nerazvrstanih cesta na području Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 2/19),
- Odluka o mjerama za sprječavanje nepropisno odbacivanja otpada i mjerama za uklanjanje odbačenog otpada (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 2/19),

- Odluka o davanju suglasnosti općinskom načelniku Općine Svetvinčenat za prihvrat najpovoljnijih ponuda i sklapanje ugovora za kupnju nekretnina temeljem provedenog javnog nadmetanja od dana 07. lipnja 2019. godine (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 2/19),
- Odluka o davanju na upravljanje nogometnog igrališta u Svetvinčentu (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 4/19),
- Odluka o davanju na upravljanje nogometnog igrališta u Salambatima (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 4/19),
- Odluka o davanju suglasnosti općinskom načelniku Općine Svetvinčenat za prihvrat najpovoljnije ponude i sklapanje ugovora za kupnju nekretnine temeljem provedenog javnog nadmetanja od dana 09. srpnja 2019. godine (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 4/19),
- Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja povodom natječaja za zamjenu nekretnina (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 4/19),
- Odluku o davanju na korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 4/19),
- Odluku o davanju na korištenje građevinske čestice (Šterna) u vlasništvu Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 4/19),
- Odluka o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 4/19),
- Odluka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina usmenim javnim nadmetanjem (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 4/19),
- Odluku o donošenju programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske za Općinu Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 6/19),
- Odluku o davanju suglasnosti općinskom načelniku Općine Svetvinčenat za prihvrat najpovoljnijih ponuda i sklapanje ugovora za kupnju nekretnina temeljem provedenog javnog nadmetanja od dana 21. kolovoza 2019. godine (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 6/19),
- Odluku o odabiru najpovoljnije ponude za zakup poslovnog prostora (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 6/19),
- Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina usmenim javnim nadmetanjem (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 6/19),
- Izmjene i dopune registra nerazvrstanih cesta na području Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 6/19),
- Odluka o usvajanju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Svetvinčenat za 2020. godinu (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 7/19),
- Odluka o ustroju evidencije komunalne infrastrukture na području Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 7/19),
- Izmjene i dopune registra nerazvrstanih cesta na području Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 3/20),

- Odluka o izradi urbanističkog plana uređenja dijela turističkog područja stanica Čabrunići (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 5/20),
- Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja dijela industrijske zone Bibići (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 5/20),
- Odluka o raspisivanju javnog nadmetanja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 5/20),
- Odluka o usvajanju izvješća o provedbi Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Svetvinčenat za 2019. godinu (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 6/20),
- Odluka o poništenju odluke o donošenju programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu RH na području Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 6/20),
- Odluka o isključenju dijela čestice iz statusa javnog dobra (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 6/20),
- Odluka o preuzimanju poslovnog udjela u povezanom društvu LUKA PULA d.o.o., Pula, Sv. Polikarpa 8 (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 6/20),
- Odluka o izradi izmjena i dopuna br. 6 prostornog plana uređenja Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 7/20),
- Odluka o osnivanju prava služnosti prolaza i provoza na dijelu k.č. br. 1862/1, k.o. Juršići (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 8/20),
- Odluka o produženju važenja Strateškog razvojnog programa Općine Svetvinčenat 2014.-2020. (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 8/20),
- Odluka o suglasnosti za provedbu projekta "Opremanje dječjeg igrališta" u Svetvinčentu (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 8/20),
- Odluka o izmjenama i dopunama Registra nerazvrstanih cesta na području Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 10/20),
- Zaključak o usvajanju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Svetvinčenat za 2021. godinu (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 10/20),
- Odluka o raspisivanju javnog nadmetanja za prodaju nekretnine u vlasništvu Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 10/20),
- Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja turističkog područja stanica Čabrunići (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 11/20),
- Odluka o davanju prethodne suglasnosti za raspisivanje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 11/20),
- Odluka o privremenoj zabrani izvođenja građevinskih radova na području Općine Svetvinčenat za 2021. godinu (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 11/20),
- Odluka o Strategiji razvoja poljoprivrede Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 1/21),
- Odluka o davanju stanova u najam (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 1/21),
- Odluka o izmjeni izjave o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću Savičenta d.o.o. (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 1/21),

- Zaključak o davanju autentičnog tumačenja Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 1/21),
- Odluka o izmjenama i dopunama registra nerazvrstanih cesta na području Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 1/21),
- Odluka o raspisivanju javnog nadmetanja za prodaju nekretnine u vlasništvu Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 2/21),
- Odluka o izmjenama i dopunama registra nerazvrstanih cesta na području Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 2/21),
- Odluka o izmjenama i dopunama registra nerazvrstanih cesta na području Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 3/21),
- Zaključak o davanju autentičnog tumačenja prostornog plana uređenja Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 3/21),
- Odluka o odabiru najpovoljnije ponude za zakup poslovnog prostora (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 4/21),
- Odluka o razvrstavanju suvlasničke zajednice na nekretninama oznaka k.č. br. 1356/2, k.č. br. 1356/3 i k.č. br. 1356/5, sve k.o. Juršići (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 5/21),
- Odluka o osnivanju prava služnosti prolaza i provoza na k.č.br. ZGR. 16/3, k.o. Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 5/21),
- Odluka o usvajanju Izvješća o provedbi Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Svetvinčenat za 2020. godinu (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 6/21),
- Zaključak o izmjenama i dopunama registra nerazvrstanih pristupnih cesta na području Općine Svetvinčenat – NPC 54 u naselju Gilešići (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 6/21),
- Odluka o suglasnosti za provedbu projekta "Izgradnja i opremanje sportske dvorane u Svetvinčentu" (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 8/21),
- Odluka o usvajanju izmjena i dopuna br. 6. prostornog plana uređenja Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 9/21),
- Odluka o usvajanju godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Svetvinčenat za 2022. godinu (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 9/21),
- Odluka o osnivanju prava služnosti s HEP-ODS d.o.o. zbog izvršenja radova na polaganju i održavanju građevine infrastrukturne namjene (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 9/21),
- Odluka o osnivanju prava služnosti za k.č. br. 898/2 k.o. Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 9/21),
- Odluka o izmjenama i dopunama registra nerazvrstanih pristupnih cesta na području Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 9/21),
- Odluka o raspisivanju javnog nadmetanja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 10/21),

- Odluka o prijedlogu za opoziv i imenovanje člana nadzornog odbora trgovačkog društva Savičenta d.o.o. (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 10/21),
- Odluka o prijedlogu za opoziv i imenovanje članova uprave trgovačkog društva Savičenta d.o.o. (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 10/21),
- Odluka o davanju na korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Općine Svetvinčenat – Savičenta d.o.o. i Turistička zajednica Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 10/21),
- Odluka o izmjenama i dopunama registra nerazvrstanih pristupnih cesta na području Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 10/21),
- Zaključak o usvajanju plana upravljanja Kaštelom Morosini – Grimani za 2022. godinu (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 11/21),
- Odluka o privremenoj zabrani izvođenja građevinskih radova na području Općine Svetvinčenat za 2022. godinu (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 11/21),
- Odluka o određivanju naziva i imena naselja, ulica i trgova na području Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 11/21),
- Odluka o izmjenama i dopunama registra nerazvrstanih cesta na području Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 11/21).

3.2.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima i stanovima u vlasništvu Općine Svetvinčenat

Općina Svetvinčenat u vlasništvu, kao dio portfelja nekretnina, ima poslovne prostore. Strategijom i Planom upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Svetvinčenat svakako treba predvidjeti i povećanje postotka iskorištenosti poslovnih prostora. Ovim aktivnostima je ključno postići maksimalnu racionalnost i kontrolu troškova s jedne strane, a s druge strane pomnim planiranjem tekućega održavanja i investicija od strane korisnika postići dugoročno zadržavanje vrijednosti nekretnina.

Općina Svetvinčenat upravlja i raspolaže s poslovnim prostorima i stanovima u svom vlasništvu na način da su poslovni prostori i stanovi dani u najam. Prostor za rad općinske uprave nalazi se na adresi Svetvinčenat 47, 52342 Svetvinčenat, kč.br. 130/ZGR, k.o. Svetvinčenat, ukupne površine 470 m².

Preostali poslovni prostori dani su u zakup trgovačkim društvima i drugim pravnim subjektima.

POSLOVNI PROSTORI U NAJMU:

- Poslovni prostor za potrebe rada društva Bojić d.o.o., površine 9 m², kč.br. 75/5, k.o. Juršići,
- Poslovni prostor za potrebe rada HP – Hrvatska Pošta d.o.o., površine 30 m², k.o. 130/ZGR, k.o. Svetvinčenat,
- Poslovni prostor ex Istarski Supermarketi d.o.o. – Općina Svetvinčenat, površine 97 m², kč.br. 130/ZGR, k.o. Svetvinčenat,
- Poslovni prostor za potrebe rada trgovačkog obrta MELY, površine 33,77 m², kč.br. 337, k.o. Štokovci,
- Poslovni prostor ex BULEŠIĆ d.o.o., površine 30 m², kč.br. 130/ZGR, k.o. Svetvinčenat,
- Poslovni prostor za potrebe rada Staklorezački obrt i uok.sl. NEVIJA, površine 64 m², kč.br. 130/ZGR, k.o. Svetvinčenat,
- Poslovni prostor za potrebe rada trgovačkog obrta NAŠ DOM, površina 44 m², kč.br. 75/5, k.o. Juršić,
- Poslovni prostor, za potrebe rada Bistro TONE, površine 116 m², kč.br. 75/5, k.o. Juršić,
- Poslovni prostor za potrebe rada SVI-BI d.o.o., površine 94 m², kč.br. 92/1, k.o. Svetvinčenat,
- Poslovni prostor za potrebe rada HPT TELEKOMUNIKACIJSKI CENTAR PAZIN, površine 30 m², kč.br. 57/5, k.o. Juršić,
- Poslovni prostor S.A.M. Umjetnička direktorica Festivala plesa i neverbalnog kazališta Svetvinčenat, površine 450 m², kč.br. 130/ZGR, k.o. Svetvinčenat,
- Poslovni prostor za potrebe rada Caffè bar „COCOON“, površine 60 m², kč.br. 75/5, k.o. Juršić,

- Poslovni prostor u Svetvinčentu, Svetvinčenat 46, Svetvinčenat - Općina Svetvinčenat, površine 37 m², kč.br. 124/1/ZGR, k.o. Svetvinčenat,
- Poslovni prostor u Juršićima nije u zakupu (dio 1. kata), površine 125 m², kč.br. 75/5, k.o. Juršići,
- Poslovni prostor u zakupu Turističke zajednica Općine Svetvinčenat, površine 55 m², kč.br. 86/ZGR, k.o. Svetvinčenat,
- Poslovni prostor namijenjen potrebama rada Lovačke udruge JAREBICA, površine 61,75 m², kč.br. 329, k.o. Štokovci,
- Prostor namijenjen potrebama rada Dječjeg vrtića Balončić, površine 382,24 m², kč.br. 625/2, k.o. Svetvinčenat.

PROSTORI ZA POVREMENO KORIŠTENJE:

- Društveni dom Svetvinčenat, Svetvinčenat 47, Svetvinčenat, površine 450 m², kč.br. 130/ZGR, k.o. Svetvinčenat,
- Društveni dom Bibići, Bibići bb, Bibići, površine 180 m², kč.br. 3873/1, k.o. Bokordići,
- Društveni dom Čabrunići, Čabrunići 7, Čabrunići, površine 100 m², kč.br. 88, k.o. Štokovci,
- Društveni dom Juršići, Juršići 1, Juršići, površine 638 m², kč.br. 75/5, k.o. Juršići,
- Društveni dom Režanci, Režanci 25, Režanci, površine 193 m², kč.br. 337, k.o. Štokovci
- Društveni dom Curkrići, Curkići bb, Curkići, površine 215 m², kč.br. 109/2, k.o. Juršići
- Društveni dom Štokovci, Štokovci 1, Štokovci, površine 360 m², kč.br. 239, Štokovci,
- Društvena prostorija Butkovići, Butkovići bb, Butkovići, površine 150 m², kč.br. 687/1, k.o. Juršići,
- Društvena prostorija Bokordići, Bokordići 22, Bokordići, površine 240 m², kč.br. 230, k.o. Bokordići,
- Boćarski dom Foli, Foli bb, Foli, površine 120 m², kč.br. 960/1, Bokordići,
- Vatrogasni dom Svetvinčenat, Svetvinčenat 96, Svetvinčenat, površine 160 m², kč.br. 135/ZGR, k.o. Svetvinčenat,
- Igralište nogometno Svetvinčenat, površine 8490 m², kč.br. 624/2, 624/3, k.o. Svetvinčenat,
- Centar za posjetitelje Kuća vještice Mare (Info punkt), Svetvinčenat 46, Svetvinčenat, površine 83 m², kč.br. 124/2, k.o. Svetvinčenat,
- Stambeno – turistička zona „Mandule“, Svetvinčenat, površine 18132 m², kč.br. 270/2, k.o. Svetvinčenat,
- Kaštel Morosini-Grimani, Svetvinčenat bb, površine 1570 m², kč.br. 1/ZGR, k.o. Svetvinčenat.

STANOVI U NAJMU

- Štokovci (stan 1) – zgrada škole, Štokovci 1, Štokovci, površine 69,76 m², kč.br. 329/ZGR, k.o. Štokovci,
- Štokovci (stan 2) – zgrada škole, Štokovci 1, Štokovci, površine 60 m², kč.br. 329/ZGR, k.o. Štokovci,
- Štokovci (stan 3) – zgrada škole, Štokovci 1, Štokovci, površine 39,40 m², kč.br. 329/ZGR, k.o. Štokovci,
- Svetvinčenat (stan 1) Svetvinčenat 40, Svetvinčenat, površine 83 m², kč.br. 93/1, Svetvinčenat,
- Svetvinčenat (stan 2) Svetvinčenat 40, Svetvinčenat, površine 42,55 m², kč.br. 93/1, k.o. Svetvinčenat,
- Juršići (stan 1) Juršići 2, Juršići, površine 44,41 m², kč.br. 75/3, k.o. Juršići,
- Juršići (stan 2) Juršići 2, Juršići, površine 55 m², kč.br. 75/3, k.o. Juršići,
- Juršići (stan 3) Juršići 2, Juršići, površine 60 m², kč.br. 75/3, k.o. Juršići.

3.2.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Svetvinčenat

Portfelj nekretnina Općine Svetvinčenat čini građevinsko i poljoprivredno zemljište, koje predstavlja potencijal za privlačenje investicija i ostvarivanje ekonomskog rasta. Aktivnosti u upravljanju i raspolaganju zemljištem u vlasništvu Općine Svetvinčenat podrazumijevaju i provođenje postupaka stavljanja tog zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem imovinskopravnih odnosa, davanjem u zakup zemljišta te kupnjom građevinskog i poljoprivrednog zemljišta za korist Općine Svetvinčenat, kao i druge poslove u vezi sa građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Svetvinčenat, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti drugog tijela.

Građevinsko zemljište je zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene.

Problematika oko poljoprivrednih zemljišta u Republici Hrvatskoj pa tako i jedinica lokalne (regionalne) samouprave, sastoji se od nesređenih imovinsko-pravnih odnosa, usitnjenosti, malih parcela i raspršenosti. To su glavni razlozi neučinkovitosti poljoprivredne proizvodnje. Na to se nadovezuje nemogućnost planskoga i sustavnoga planiranja i razvoja poljoprivrednoga gospodarstva. Program okrupnjavanja poljoprivrednoga zemljišta treba povećati prosječni poljoprivredni posjed u Hrvatskoj i površinu poljoprivrednoga zemljišta obiteljskih gospodarstava te smanjiti broj parcela. Kako bi se riješio ovaj problem donesen je novi Zakon o poljoprivrednom zemljištu prema kojem su jedinice lokalne samouprave dužne donijeti program korištenja sredstava koja su prihod jedinica lokalne samouprave namijenjena isključivo za okrupnjavanje, navodnjavanje, privođenje funkciji i povećanje vrijednosti poljoprivrednog zemljišta te su dužni Ministarstvu podnositi godišnje izvješće o

ostvarivanju programa korištenja sredstava svake godine do 31. ožujka za prethodnu godinu.

Podaci o zemljištima u vlasništvu Općine Svetvinčenat objedinjeni su u Evidenciji imovine koja je dostupna na službenim stranicama Općine.

Jedinice lokalne samouprave ovlaštene su bez naknade pristupiti podacima i koristiti podatke o poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države iz evidencije sudova, tijela državne uprave, zavoda i pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska, kao i drugih javnih evidencija.

Jedinice lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb ne mogu raspolagati poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države prije donošenja Programa na koji je Ministarstvo dalo suglasnost.

Ističe se potreba voditi računa o podnesenim zahtjevima za povrat, odnosno određivanje naknade za oduzetu imovinu temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, jer Republika Hrvatska zajedno s jedinicama lokalne (regionalne) samouprave može raspolagati samo onim zemljištem za koje je pribavljena potvrda da za isto nije podnesen zahtjev za povrat.

U sklopu programa Vlade RH za poticanje malog gospodarstva koji se već niz godina provode putem nadležnih ministarstava, donesen je i Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture (»Narodne novine«, broj 93/13, 114/13, 41/14, 57/18). Poduzetnička zona treba osigurati osnivanje i gradnju proizvodnog objekta u najkraćem roku, sastavni dio poduzetničke zone je centar za edukaciju i pružanje savjeta poduzetniku o financiranju, proizvodnji i načinu poslovanja te ravnomjerno osnivanje poduzetničkih zona kako bi se izjednačile razlike u standardu između pojedinih županija. Namjera osnivanja Poduzetničkih zona jest poticanje razvoja poduzetništva kao pokretačke snage lokalnog održivog gospodarskog razvoja s ciljem povećanja broja gospodarskih subjekata na području Općine Svetvinčenat i poboljšanja njihovih poslovnih rezultata, povećanje konkurentnosti poduzetnika, porast zaposlenosti, te povećanje udjela proizvodnje u ukupnom gospodarstvu Općine Svetvinčenat.

Na području Općine Svetvinčenat nalazi se industrijska zona Bibići. Industrijska zona nalazi se na južnom ulazu u Svetvinčenat, u mjestu Bibići. Prostire se na 27.000 kvadratnih metara, te ima riješenu svu potrebnu komunalnu infrastrukturu (voda, struja, telefon). Zona je aktivna i u njoj aktivno djeluju poslovni subjekti.

3.2.3. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Svetvinčenat namijenjenim prodaji

Jedan od ciljeva u Strategiji je da Općina Svetvinčenat mora na racionalan i učinkovit način upravljati svojim nekretninama na način da one nekretnine koje su potrebne Općini Svetvinčenat budu stavljene u funkciju koja će služiti njezinu

racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju. Sve druge nekretnine moraju biti ponuđene na tržištu bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem. Osim nekretnina za prodaju navedenih u tablici broj 2., Općina će ukoliko se za to ukaže potreba kupiti ili mijenjati i druge nekretnine.

Tablica 2. Nekretnine u vlasništvu Općine Svetvinčenat za koje se planira prodaja

Nekretnine namijenjene prodaji		
Naziv	m ²	k.č./k.o.
Svetvinčenat - Mandule	264	k.č. br. 269/1, k.o. Svetvinčenat
Svetvinčenat - Mandule	388	k.č. br. 269/2, k.o. Svetvinčenat
Svetvinčenat - Mandule	9422	k.č. br. 270/1, k.o. Svetvinčenat
Svetvinčenat - Mandule	8710	k.č. br. 270/2, k.o. Svetvinčenat
Svetvinčenat - Mandule	2089	k.č. br. 270/7, k.o. Svetvinčenat
Svetvinčenat - Mandule	822	k.č. br. 270/8, k.o. Svetvinčenat
Svetvinčenat - Mandule	1707	k.č. br. 270/9, k.o. Svetvinčenat
Svetvinčenat - Mandule	1983	k.č. br. 270/10, k.o. Svetvinčenat
Sveti Kirin	81	k.č. br. 3188/12, k.o. Juršići
Sveti Kirin	80	k.č. br. 3188/13, k.o. Juršići
Juršići	1551	k.č. br. 1855/1, k.o. Juršići
Juršići	88	k.č. br. 1855/2, k.o. Juršići
Juršići	154	k.č. br. 1856/12, k.o. Juršići
Juršići	4000	k.č. br. 1857/1, k.o. Juršići
Krančići	2000	k.č. br. 1940/1, k.o. Smoljanci

3.2.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina u vlasništvu Općine Svetvinčenat

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 iste godine.

Ovim Zakonom uređuje se procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu.

Ovaj Zakon sadržava odredbe koje su u skladu s Direktivom 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni Direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) broj 1093/2010 (tekst važan za EGP) (SL L 60, 28. 2. 2014.).

Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Općina Svetvinčenat planira vršiti procjenu nekretnina za sve nekretnine koje budu namijenjene prodaji ili kupnji.

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, koje podatke potom evaluiraju i dalje koriste. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije. Ovisno o tome što se s nekretninom želi ostvariti, Zakonom su propisani i posebni načini procjene vrijednosti nekretnina..

3.2.5. Analiza zahtjeva za darovanje nekretnina upućenih Ministarstvu prostornog uređenja graditeljstva i državne imovine

U upućenim zahtjevima za darovanje nekretnina navedena je svrha za koju jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave traže darovanje nekretnina, a pretežito se odnosi na zemljište potrebno za izgradnju poduzetničkih zona, infrastrukturnih i drugih građevina, objekata za društvene, kulturne i javne potrebe te lovačkih i planinarskih domova.

Uredbom o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske propisano je da se nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanovama čiji je osnivač Republika Hrvatska,

odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, u svrhe navedene u članku 3. spomenute Uredbe, a to su:

- ostvarenja projekata koji su od osobitog značaja za gospodarski razvoj, poput izgradnje poduzetničkih zona i drugih sličnih projekata,
- ostvarenja projekata koji su od općega javnog ili socijalnoga interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, groblja i drugih sličnih projekata, i
- izvršenja obveza Republike Hrvatske.

Sve nekretnine koje su dana 01.01.2017. bile u uporabi kao škole, domovi zdravlja, bolnice i ostale ustanove čiji su osnivači JL(R)S, a vlasništvo su RH te se koriste u obrazovne i zdravstvene svrhe, a nadalje i groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, dječja igrališta, sportsko-rekreacijski objekti, sportska igrališta, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice i javne stube upisat će se na temelju novog Zakona o upravljanju državnom imovinom u vlasništvo JL(R)S koja istima upravlja odnosno na čijem se području ustanova nalazi. Sukladno tome, JL(R)S imaju dužnost dostaviti Ministarstvu zahtjev za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva na gore spomenutim nekretninama. Ministarstvo će potom razmotriti zahtjev te izdati ispravu podobnu za upis prava vlasništva na navedenim nekretninama JL(R)S, odnosno ustanovi sukladno pravovremeno podnesenim zahtjevima.

Ustanove su pri tome dužne provesti sve pripremne i provedbene postupke uključujući i formiranje građevinskih čestica u svrhu upisa vlasništva na navedenim nekretninama u zemljišne knjige. Troškove spomenutih postupaka snose JL(R)S, odnosno ustanove.

Općina Svetvinčenat planira zatražiti darovanje nekretnina od Ministarstva prostornog uređenja graditeljstva i državne imovine za čestice koje se nalaze u industrijskoj zoni Bibići.

Tablica 3. Nekretnine koje Općina Svetvinčenat planira zatražiti od Ministarstva prostornog uređenja graditeljstva i državne imovine

Nekretnine namijenjene prodaji		
Naziv	m ²	k.č./k.o.
Rapanji	4248	k.č. br. 1140/1, k.o. Smoljanci
Salambati	4401	k.č. br. 439/1, k.o. Smoljanci
Salambati	6234	k.č. br. 439/2, k.o. Smoljanci
Salambati	4230	k.č. br. 421/1, k.o. Smoljanci
Svetvinčenat - Suhača	4100	k.č. br. 613/5, k.o. Svetvinčenat
Svetvinčenat - Suhača	1080	k.č. br. 613/6, k.o. Svetvinčenat
Svetvinčenat - Kovedrana	9703	k.č. br. 813/1, k.o. Svetvinčenat

Svetvinčenat - Kovedrana	1860	k.č. br. 812/1, k.o. Svetvinčenat
Svetvinčenat - Kovedrana	6805	k.č. br. 812/2, k.o. Svetvinčenat
Svetvinčenat - Kovedrana	8373	k.č. br. 777, k.o. Svetvinčenat
Svetvinčenat - Kovedrana	10908	k.č. br. 776/2, k.o. Svetvinčenat
Svetvinčenat - Kovedrana	3980	k.č. br. 776/3, k.o. Svetvinčenat
Svetvinčenat - Kovedrana	8120	k.č. br. 776/1, k.o. Svetvinčenat
Svetvinčenat - Kovedrana	6260	k.č. br. 780/2, k.o. Svetvinčenat
Svetvinčenat - Kovedrana	4958	k.č. br. 780/3, k.o. Svetvinčenat
Bibići – Industrijska zona	6000	k.č. br. 3825/2, k.o. Bokordići

3.2.6. Nekretnine Republike Hrvatske i lokalna i područna (regionalna) samouprava

S nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, u odnosu na zahtjeve jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, postupalo se uglavnom na način da se udovoljavalo njihovim zahtjevima te su im nekretnine darovane u svrhu izgradnje infrastrukturnih objekata, odnosno drugih objekata kojima se podizao obrazovni, kulturni ili drugi standard. Pri tome su temelj bili i još uvijek jesu, Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina i novi Zakon o upravljanju državnom imovinom.

Jedinice lokalne samouprave koje su fizičkim osobama isplatile naknadu za zemljište oduzeto za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, a koje je sukladno posebnom propisu postalo vlasništvo Republike Hrvatske po sili zakona, mogu do 31. prosinca 2018., a najkasnije 60 dana od primitka pravomoćnog rješenja podnijeti zahtjev prema Republici Hrvatskoj za naknadu.

Republika Hrvatska izvršiti će obvezu prema jedinici lokalne samouprave isključivo raspolaganjem nekretninama i/ili drugim pravima u vlasništvu Republike Hrvatske, u korist jedinice lokalne samouprave u vrijednosti do ukupnog iznosa isplaćene naknade za oduzeto zemljište za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Ukupni iznos isplaćene naknade za oduzeto zemljište za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine jednak je zbroju iznosa naknade koji je pravomoćno utvrđen, do dana podnošenja zahtjeva u upravnom ili parničnom postupku povodom utvrđivanja iznosa naknade za oduzeto zemljište i kamatama obračunanim na isti iznos na dan isplate fizičkoj osobi. U slučaju raspolaganja nekretninama i/ili drugim pravima u vlasništvu Republike Hrvatske u korist jedinice lokalne samouprave procijenjena vrijednost nekretnine i/ili prava u vlasništvu Republike Hrvatske mora biti jednaka ukupnom iznosu isplaćene naknade za oduzeto zemljište za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Raspolaganje nekretninama i/ili drugim pravima u vlasništvu Republike Hrvatske u korist jedinice lokalne samouprave provodi se bez naknade za raspolaganje (bez isplate kupoprodajne cijene).

Ključan element uspješne aktivacije imovine su kvalitetni projekti i donošenje prostornih planova od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. U proteklom su razdoblju nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske često zapostavljane u prostornim planovima, a parcijalni interesi dominirali su u donošenju tih dokumenata, jer su u mnogim prostornim planovima određene male i za investicije neadekvatne parcele građevinskog zemljišta, što je onemogućavalo veće investiranje. Na tom se nivou uočila potreba za okrupnjivanjem čestica u vlasništvu Republike Hrvatske i lokalne i područne (regionalne) samouprave. Nadležna državna tijela ne raspolažu podacima o nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje se nalaze unutar obuhvata dokumenata prostornoga uređenja, a Registar nekretnina Republike Hrvatske nije

funkcionalno uspostavljen. Sukladno odredbama novog Zakona o upravljanju državnom imovinom jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su u postupku izrade i donošenja prostornog plana županije i prostornog plana uređenja općine/grada dostaviti Ministarstvu odluku o izradi toga plana a u planu je i donošenje novog Zakona o središnjem registru državne imovine.

Središnji registar predstavljat će sveobuhvatnu i cjelovitu, metodološki standardiziranu i kontinuirano ažuriranu evidenciju državne imovine. 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 proteklom razdoblju vršena su značajna darovanja u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, bez provedbe stvarnog nadzora, a osobito radi utvrđivanja jesu li predmetne nekretnine uopće stavljene u funkciju i je li funkcija u skladu sa svrhom darovanja. Najveći problem pritom su darovanja u svrhu osnivanja zona malog gospodarstva, gdje nerijetko nekretnine koje su darovane u tu svrhu nisu stavljene u funkciju, već su nakon prijenosa prava vlasništva s Republike Hrvatske na jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ostale zapuštene ili se njima dalje raspolagalo, a dobiveni se novac iskoristio za druge svrhe.

3.2.7. Stanje dokumentacije o nekretninama

Katastar – Državna geodetska uprava ima relativno pouzdane i precizne podatke o broju i obliku katastarskih čestica na području Općine Svetvinčenat.

Zemljišne knjige – Općina Svetvinčenat procjenjuje da je od ukupne njene imovine dio čestica upisan u zemljišnim knjigama, no da postoji potreba za provođenjem obnove katastra i zemljišnih knjiga, jer su službene katastarske i zemljišnoknjižne evidencije neusklađene.

Registar državne imovine – na službenoj Internet stranici Ministarstva državne imovine objavljen je Registar državne imovine:

<http://registar-imovina.gov.hr/default.aspx?action=nekretnine>

Državna riznica – Ministarstvo financija je izradilo obvezujuće Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Navedene Upute obuhvaćaju obveznike njene primjene, tumačenje obuhvata imovine u

vlasništvu Republike Hrvatske, potrebu usklađivanja knjigovodstvenog sa stvarnim stanjem imovine, načela iskazivanja vrijednosti imovine, postupak procjene vrijednosti imovine te knjigovodstveno evidentiranje u računovodstvu proračuna.

Prostorni planovi – Općina Svetvinčenat ima usvojen Prostorni plan uređenja Općine Svetvinčenat te njegove izmjene i dopune:

- Prostorni plana uređenja Općine Svetvinčenat (»Službene novine Općine Svetvinčenat«, broj 3/05, 5/06, 2/11, 3/14, 4/15, 7/18 i 09/21).

Općina je do sada napravila 6 izmjena prostornog plana uređenja Općine Svetvinčenat.

Evidencije – Evidencija imovine uskladit će se sa Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20), kojom je propisan način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine, a koji na jednom mjestu obuhvaća podatke o pojedinom obliku imovine u vlasništvu Općine Svetvinčenat, kako bi bio dostupan zainteresiranim stranama.

Od izrazitog je značaja urediti evidencije nekretnina u vlasništvu Općine jer su one temeljna pretpostavka za ekonomično upravljanje nekretninama i učinkovito djelovanje internoga tržišta nekretnina. U ovom su trenutku evidencije u većini učinkovite ali neučinkovite na način da njihove međusobne usporedbe u cijelosti nisu moguće, što uzrokuje pomanjkanje pouzdanih i vjerodostojnih podataka o cjelovitom opsegu nekretnina u vlasništvu Općine, stoga će se, u što je moguće kraćem roku, uspostaviti cjelovite i ažurne evidencije imovine u svom vlasništvu.

3.3. Analiza upravljanja i raspolaganja ostalom imovinom i koncesijama

3.3.1. Mineralne sirovine

Osnovni dokument kojim se utvrđuje gospodarenje mineralnim sirovinama i planira rudarska gospodarska djelatnost na državnoj razini je Strategija gospodarenja mineralnim sirovinama, koju donosi Hrvatski sabor na prijedlog Vlade Republike Hrvatske. Na snazi je Zakon o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19) i Zakon o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika (»Narodne novine«, broj 52/18, 52/19).

Zakonom o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 52/19, 98/19) uređuje se istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina, gospodarenje mineralnim sirovinama i planiranje rudarske gospodarske djelatnosti, istraživanja i utvrđivanje rezervi mineralnih sirovina, izrada i provjera rudarskih projekata, eksploatacija mineralnih sirovina, davanje koncesije za eksploataciju, građenje i uporabu rudarskih objekata i postrojenja, izrada rudarskih planova i izvođenje rudarskih mjerenja, sanacija otkopanih prostora, naknada za koncesiju, naknada štete, mjere osiguranja, sigurnosti i zaštite, stručna sprema za obavljanje određenih poslova u rudarstvu, upravni i inspekcijski nadzor, prekršajne odredbe i druga pitanja. Za

istraživanje i eksploataciju obnovljivih ležišta građevinskog pijeska i šljunka u području važnom za vodni režim primjenjuju se propisi o vodama, a za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina iz neobnovljivih ležišta na području važnom za vodni režim i u zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće, uz odredbe Zakona o rudarstvu, primjenjuju se i propisi o vodama.

Jedince lokalne (regionalne) samouprave dužne su u svojim razvojnim dokumentima osigurati provedbu Strategije gospodarenja mineralnim sirovinama i osigurati njezinu provedbu u roku od tri godine od dana usvajanja strategije gospodarenja mineralnim sirovinama u Hrvatskome saboru.

U Izvješću o obavljenoj reviziji - Gospodarenje mineralnim sirovinama na području Istarske županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Rijeka, studeni 2016, Rijeka) navedeno je da se prema podacima Ureda državne uprave i podacima navedenim u Rudarsko-geološkoj studiji Županije na području Općine Svetvinčenat nalaze prostori na kojima se eksploatiraju mineralne sirovine za proizvodnju građevinskog materijala te prostori na kojima se prije vršila eksploatacija. Navedeni prostori obuhvaćaju Granavaču i Rupu, na kojima se vrši eksploatacija mineralnih sirovina, odnosno, tehničko-građevnog kamena.

3.3.2. Poljoprivredno zemljište

Zakonom o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/19) uređuje se: održavanje i zaštita poljoprivrednog zemljišta, korištenje poljoprivrednog zemljišta, promjena namjene poljoprivrednog zemljišta i naknada, raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske i Zemljišni fond.

Provedbom ovog Zakona očekuje se uvođenje veće discipline u prenamjeni poljoprivrednoga zemljišta, formiranje jezgre poljoprivrednih gospodarstava koja će imati dugoročnu perspektivu poljoprivrednih proizvođača s obzirom na zemljišne resurse, uspostava informacijskog sustava kojom se želi poboljšati upravljanje poljoprivrednim zemljištem te ubrzavanje raspolaganja državnim poljoprivrednim zemljištem, što je i glavni prioritet koji treba proisteci iz provedbe Zakona. U ukupnosti Zakon bi trebao donijeti okrupnjavanje poljoprivrednih gospodarstava, povećanje korištenih poljoprivrednih površina te stavljanje u funkciju do sada nekorištenog poljoprivrednog zemljišta. Sva imovina Općine Svetvinčenat pa tako i zemljišta objedinjena su u Evidenciji imovine koja je objavljena na stranicama Općine i dostupna je javnosti.

Razvojni projekti Općine Svetvinčenat za razdoblje od 2022. do 2028. godine

U svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina, osiguravaju se pretpostavke za učinkovitije provođenje projekata, vezano za izgradnju infrastrukturnih građevina od interesa za Republiku Hrvatsku i u interesu jedinica lokalne i područne (regionalne)

samouprave, radi uspješnijeg sudjelovanja u kohezijskoj politici Europske unije i u korištenju sredstava iz fondova Europske unije. U tablici broj 4. navedeni su razvojni projekti Općine Svetvinčenat kojima će se utjecati na poboljšanje života stanovnika Općine.

Tablica 4. Razvojni projekti Općine Svetvinčenat

Projekti	Vrijednost u kunama	Vrijeme provedbe
Morske Štorije u Savičenti	581.696,36	siječanj 2022.–lipanj 2023.g
Izgradnja i opremanje sportske dvorane u Svetvinčentu	9.000.000,00	2023.–2025. g.
Uređenje renesansnog trga u Svetvinčentu	3.000.000,00	2023.–2024.g.
Uređenje pročelja zgrada u starogradskoj jezgri Svetvinčenta	1.000.000,00	2023.–2024.g.
Izgradnja dječjeg vrtića Juršići	5.000.000,00	2024.–2026.g.
Adaptacija prostora gornjeg kata stare škole u Juršićima za vrtićku skupinu	1.000.000,00	2023.–2024.g.
Dogradnja mjesnog groblja u Svetvinčentu	700.000,00	2022.–2023.g.
Sanacija nerazvrstane ceste Bibići – Bale	1.500.000,00	2022.–2023.g.
Sanacija nerazvrstane ceste Butkovići – Mićini	1.500.000,00	2022.–2023.g.
Uređenje komunalne infrastrukture u Industrijskoj zoni Bibići	2.000.000,00	2024.–2025.g.
Uređenje i prenamjena prostora Društvenog doma Juršići	1.000.000,00	2024.–2025.g.
Uređenje i prenamjena prostora stare škole u Bokordićima	500.000,00	2024.–2025.g.
Uređenje i prenamjena prostora stare škole u Režancima	750.000,00	2024.–2025.g.
Ulaganja u dječje parkove i sportsku infrastrukturu po naseljima	500.000,00	2022.–2025.g.
Sanacija zgrade Mediteranskog plesnog centra u Svetvinčentu	500.000,00	2023.–2024.g.
Proširenje Vatrogasnog doma u Svetvinčentu	1.500.000,00	2024.–2025.g.
Sanacija divljih odlagališta otpada	1.000.000,00	2023.–2025.g.

3.4. Zaključna razmatranja o postojećem stanju upravljanja općinskom imovinom

Analizom postojećeg stanja upravljanja općinskom imovinom prepoznata je inicijalna pretpostavka za učinkovito upravljanje općinskom imovinom, a radi se ponajprije o operativnoj uspostavi sveobuhvatne kvantitativne i kvalitativne evidencije imovine, kojom upravlja Općina Svetvinčenat.

Provedbom analize trgovačkih društava te drugih pravnih osoba od strateškog i posebnog interesa za Općinu Svetvinčenat prepoznata je neophodnost uspostave strateškog pristupa pri utvrđivanju pravnih osoba od posebnog interesa. Prethodno

navedeno, važno je ostvariti kako bi se prepoznale sve prioritetne aktivnosti upravljanja te raspolaganja pravnim osobama od posebnog interesa u budućem sedmogodišnjem periodu.

Osnova efikasnog upravljanja općinskim nekretninama jesu uređeni imovinskopravni odnosi. Stoga je neophodno eliminirati sljedeće prepreke:

1. neusklađenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, odnosno neriješene imovinskopravne odnose i
2. sudski postupci, nedovršeni različiti postupci koji se vode u svrhu utvrđivanja prava vlasništva kao i završeni sudski postupci za koje u zemljišnim knjigama nisu brisane zabilježbe sporova.

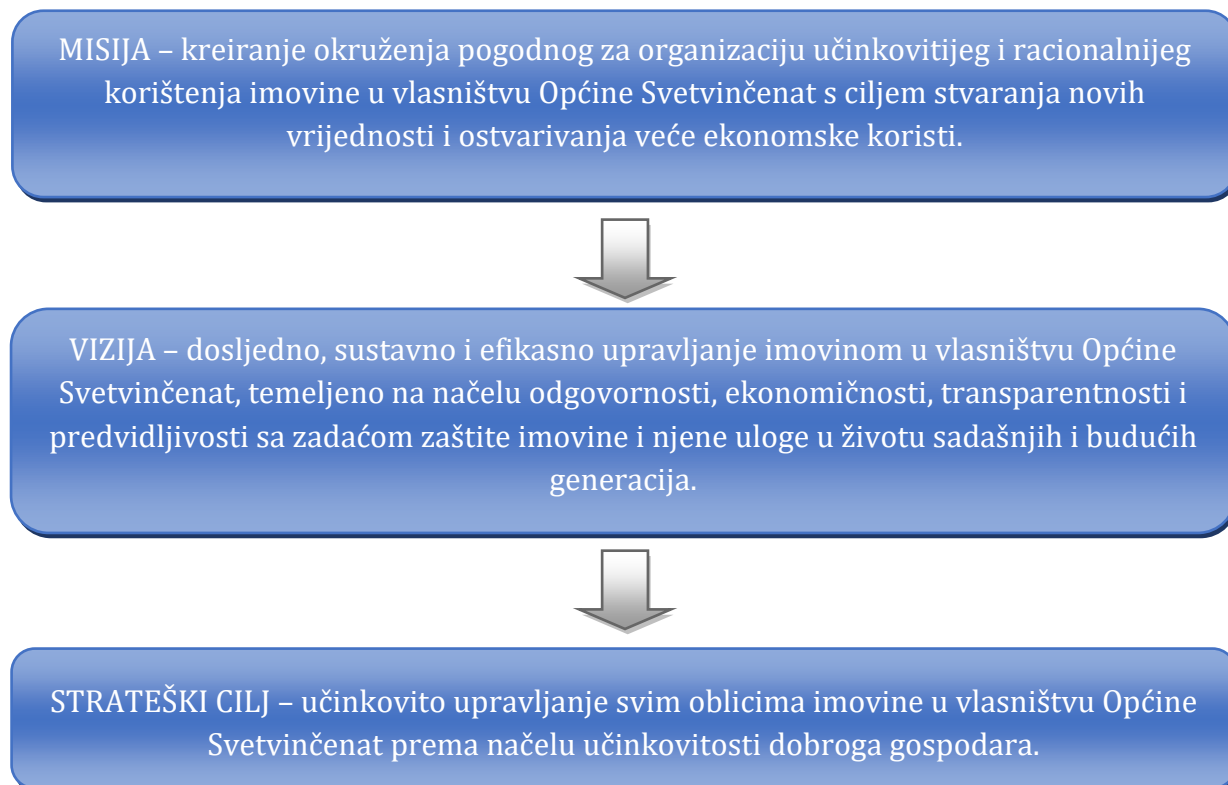
Namjera Općine je dovesti nekretnine u stanje imovinskopravne, prostorno-planske te funkcionalno-tržišne sposobnosti.

Prilikom provođenja analize utvrđene su i slabosti postojećeg sustava upravljanja općinskom imovinom te one čine važan aspekt u oblikovanju Strategije upravljanja imovinom Općine Svetvinčenat za razdoblje 2022. – 2028. godine, a putem strateških mjera, projekata i aktivnosti navedenih u ovom dokumentu u narednom sedmogodišnjem razdoblju radit će se na postupnom otklanjanju uočenih slabosti.

4. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM

Strateško usmjerenje podrazumijeva definiranu viziju i strateške ciljeve te je prikazano na slici broj 1, a detaljno razrađeno u potpoglavlju 4.1. Vizija upravljanja općinskom imovinom te potpoglavlju 4.2. Strateški cilj upravljanja općinskom imovinom.

Slika 1. Strateško usmjerenje upravljanja državnom imovinom



4.1. Vizija upravljanja općinskom imovinom

Misija se ogleda u jedinstvenoj svrsi koja stvara kontekst iz kojeg proizlazi vizija te se utvrđuju strateški i posebni ciljevi te postavljaju mjere, projekti i aktivnosti. Misija Općine Svetvinčenat je kreirati okruženje pogodno za organizaciju učinkovitijeg i racionalnijeg korištenja imovine u vlasništvu Općine Svetvinčenat s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Vizija ukazuje na složeni prijelaz iz trenutnog stanja u buduću uz misiju i vrijednosti, a kroz dinamiku strategije. Vizija Općine Svetvinčenat je dosljedno, sustavno i efikasno upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Svetvinčenat, temeljeno na načelima odgovornosti, ekonomičnosti, transparentnosti i predvidljivosti sa zadaćom zaštite imovine i njene uloge u životu sadašnjih i budućih generacija.

Imovinski aspekt u vlasništvu Općine Svetvinčenat karakterizira izniman razvojni potencijal koji treba biti usmjeren prema strateškim razvojnim prioritetima. Kako bi se u

potpunosti ispunio potencijal općinske imovine, kao razvojna potreba prepoznata je nužnost kontinuirane uporabe općinske imovine.

4.2. Strateški cilj upravljanja općinskom imovinom

Temeljni cilj Strategije jest učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Svetvinčenat prema načelu učinkovitosti dobrog gospodara.

Postizanje ovog cilja dugoročni je posao, kojeg Općina Svetvinčenat mora ostvariti u interakciji sa građanima i omogućiti uključivanje zainteresirane javnosti, kako bi svojim prijedlozima i sugestijama sudjelovali u ostvarenju misije i podizanju transparentnosti.

Ovom Strategijom iskazuje se snažna volja i opredjeljenje za boljim uređenjem naslijeđenog stanja u upravljanju imovinom Općine Svetvinčenat. Strategija određuje ciljeve i smjernice koje će se realizirati kroz planirane aktivnosti Općine Svetvinčenat, trgovačkih društava te ustanova. Predlaže se postupanje Općine Svetvinčenat sukladno smjernicama Strategije.

Općina Svetvinčenat mora organizirati očuvanje strateški važne i vrijedne imovine, kulturne baštine i raspoloživih prirodnih resursa, a sve u cilju očuvanja lokalne samosvojnosti, uz istodobno osiguranje ubrzanoga ekonomskog rasta.

U tom procesu, koji mora biti trajan, nužno je sustavno jačati društvenu svijest. Znanje, rad, dobra organizacija i ulaganje kapitala stvaraju pretpostavke za uspostavu novih vrijednosti, postizanje razvojnih ciljeva te, u konačnici, dobrobit svih građana i društva u cjelini. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je ostvarenja svih strateških reformi, kojima se osigurava bolji život svih građana.

Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Svetvinčenat, i to kroz prethodno navedeni, dugoročni strateški cilj.

5. KASKADIRANJE STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA OPĆINSKOM IMOVINOM

Iz strateškog cilja upravljanja općinskom imovinom izvodi se sedam posebnih ciljeva upravljanja općinskom imovinom. Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske poseban cilj je srednjoročni cilj definiran u nacionalnim planovima i planovima razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kojim se ostvaruje strateški cilj iz strategije i poveznica s programom u državnom proračunu ili proračunu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Posebni ciljevi upravljanja državnom imovinom kao i programiranje pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti² predstavljaju provedbu strategije upravljanja općinskom imovinom i bit će detaljnije opisani u nastavku poglavlja.

Posebni ciljevi biti će raščlanjeni u pogledu programiranja pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti koje predstavljaju implementaciju posebnog cilja kao i neizravnu primjenu strateškog cilja. Također će biti prepoznati pokazatelji ishoda³ za posebne ciljeve kako bi se provedba upravljanja općinskom imovinom uspješno mogla pratiti te će biti identificirani i pokazatelji rezultata⁴ za mjere, projekte i aktivnosti koji se metodično razrađuju godišnjim planovima upravljanja općinskom imovinom kao operativnim dokumentima koji se temelje na Strategiji i kojima se provode elementi strateškog planiranja definirani u Strategiji.

² Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 123/17.) mjere su skup međusobno povezanih aktivnosti i projekata u određenom upravnom području kojom se izravno ostvaruje posebni cilj, a neizravno se pridonosi ostvarenju strateškoga cilja. Aktivnost je niz specifičnih i međusobno povezanih radnji čija provedba izravno vodi ostvarenju mjere, a neizravno ostvarenju posebnoga cilja, dok je projekt niz međusobno povezanih aktivnosti koje se odvijaju određenim redoslijedom radi postizanja ciljeva unutar određenoga razdoblja i određenih financijskih sredstava.

³ Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 123/17.) pokazatelj ishoda je kvantitativni i kvalitativni mjerljivi podatak koji omogućuje praćenje, izvješćivanje i vrednovanje uspješnosti u postizanju utvrđenog posebnog cilja.

⁴ Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 123/17.) pokazatelj rezultata je kvantitativni i kvalitativni mjerljivi podatak koji omogućuje praćenje, izvješćivanje i vrednovanje uspješnosti u provedbi utvrđene mjere, projekta i aktivnosti.

Slika 2. Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja općinskom imovinom



5.1. Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Svetvinčenat“

Općina Svetvinčenat osim financijskim sredstvima upravlja i raspolaže pokretninama i nekretninama. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i zemljištem utvrđeni su i prethodno navedenim internim aktima Općine Svetvinčenat.

Općinske nekretnine iznimno su važan resurs kojim Općina Svetvinčenat mora efikasno raspolagati u cilju realizacije društvenog, obrazovnog i kulturnog napretka te zaštite za buduće naraštaje. Nekretnine Općine Svetvinčenat najvažniji su aspekt općinskog kapitala te je s istima potrebno postupati odgovorno od strane svih korisnika upravitelja i imatelja. Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja općinskom imovinom moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i propisima.

Prema novom Zakonu o upravljanju državnom imovinom kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske, nekretninama se može raspolagati u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i bez naknade.

Raspolaganje se provodi na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na koju se prenosi ono pravo s kojim se postiže ista svrha, a koje je najpovoljnije za Republiku Hrvatsku. Općina Svetvinčenat zatražila je darovanje nekretnine za potrebe razvoja Općine.

Tablica 5. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Svetvinčenat“

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Svetvinčenat	Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma)	Ujednačenje standarda korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Svetvinčenat Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Na to koliko će se efikasno realizirati mjera *Aktivacije neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma)* trenutno utjecaj ima nesređenost imovinskopravnih odnosa na nekretninama u vlasništvu Općine Svetvinčenat, odnosno neusklađenost podataka u zemljišnim knjigama i katastru te dugotrajnost postupka

obnove zemljišnih knjiga koji je u tijeku u velikom dijelu Republike Hrvatske te novih katastarskih izmjera.

Kao potencijalno rješenje navedenih problema čeka se rezultat prijedloga izmjena određenih zakonskih i podzakonskih propisa poput prijedloga Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu, dok su uspostavljeni: Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske čime bi se omogućio nastavak adekvatnog upravljanja općinskom imovinom.

Krajnji cilj je eksandirati broj investicijskih projekata uz aktivaciju neaktivne općinske imovine, dakle realizirati barem dva investicijska projekta godišnje.

S obzirom na analizirane podatke u proteklom razdoblju, a u svrhu ostvarenja dosljednosti adekvatnog upravljanja nekretninama koje su u nadležnosti Općine, predlažu se daljnji postupci u sljedećim koracima:

- **Poslovni prostori**

U narednom sedmogodišnjem periodu na kojem se bazira Strategija, neaktivni poslovni prostori i stvari ponudit će se na tržištu. Cilj je da poslovni prostori u vlasništvu Općine Svetvinčenat budu popunjeni koliko je to moguće. Općina Svetvinčenat mora racionalno i učinkovito upravljati poslovnim prostorima, i to na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini Svetvinčenat budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem djelovanju.

Svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem. Potrebno je ujednačiti standarde korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna. Temeljno načelo tijekom realizacije ove aktivnosti bit će javni natječaj te procjena vrijednosti predmetnog poslovnog prostora. Nadalje, u donošenju odluke o prodaji poslovnog prostora vodit će se računa i o odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

5.2. Poseban cilj 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Svetvinčenat kao (su)vlasnika trgovačkih društava“

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Svetvinčenat, vrlo su važna za zapošljavanje te znatno pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti, posebno stoga što pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra, no u novije vrijeme suočena su s liberalizacijom tržišta. Unatoč svom specifičnom karakteru, ona moraju prilagoditi svoju organizaciju i poslovanje izazovu konkurencije te učinkovito poslovati, a sve u skladu s principima tržišnog natjecanja.

Za poslovanje trgovačkih društava i ustanova u (su)vlasništvu jedinice lokalne samouprave često su potrebne nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske.

Tablica 6. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Svetvinčenat kao (su)vlasnika trgovačkih društava“

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje Općine Svetvinčenat kao (su)vlasnika trgovačkih društava	Prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava	Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Svetvinčenat
	Objaviti skraćene planove trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Svetvinčenat		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Bitna smjernica koja se odnosi na trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Svetvinčenat, je unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Svetvinčenat kao (su)vlasnika trgovačkih društava. Odgovornost za rezultate poslovanja trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Svetvinčenat uključuje složen proces aktivnosti uprava i nadzornih odbora, upravljačkih prava i odgovornosti.

Svakako, cilj je pronalaženje ravnoteže između nadležnosti Općine Svetvinčenat da aktivno vrši svoju (su)vlasničku funkciju (kandidiranje i izbor nadzornih odbora i uprave) te vlastite regulatorne uloge. Za svako trgovačko društvo u okviru Plana upravljanja treba objaviti politiku koja utvrđuje ciljeve poslovanja i razvoja trgovačkog društva. U politici poslovanja (u Planu) trebaju biti jasno utvrđeni osnovni ciljevi poslovanja (efektivnost i profitabilnost), a strateške smjernice moraju sadržavati, osim operativnih aktivnosti, i kriterije mjerljivosti kojima će se tijekom provođenja Strategije i godišnjih planova upravljanja imovinom (u određenim vremenskim intervalima i/ili u svakom momentu) moći utvrditi stvarno stanje njihove realizacije. To će pomoći osiguravanju jasnih zadataka za trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine, koja će time dobiti jasnu poruku u obliku strateških smjernica i obaveza izvještavanja.

Glavni zadatak Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Svetvinčenat u trgovačkim društvima je ostvarivati gospodarski rast, razvoj, zaposlenost i financijsku korist.

Temeljne odrednice upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Svetvinčenat u skladu s modernom međunarodnom praksom

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Svetvinčenat od velikog su značaja za razvoj, jer sudjeluju u stvaranju bruto društvenog proizvoda i utječu na zaposlenost i tržišnu kapitalizaciju, a podizanje kvalitete upravljanja njima od presudne je važnosti za

osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Općine Svetvinčenat.

U obavljanju ovlasti u trgovačkim društvima u kojima Općina Svetvinčenat ima udjele, potrebno je jasno i snažno deklarirati ciljeve vlasništva, kako se ne bi umjesto jasnih pravila i razgraničenja odgovornosti između vlasnika, nadzornog odbora i uprave društva, ponegdje stvorili paralelni sustavi koji otvaraju prostor za arbitrarnost, nedovoljnu odgovornost i potiru jasna razgraničenja odgovornosti na svim razinama. Općina Svetvinčenat treba djelovati kao informiran i aktivan (su)vlasnik te ustanoviti jasnu i konzistentnu (su)vlasničku politiku, osiguravajući da se upravljanje u trgovačkim društvima obavlja na transparentan i odgovoran način s potrebnim stupnjem profesionalnosti i učinkovitosti. Takva politika pružit će trgovačkim društvima, tržištu i široj javnosti predvidljivost i jasno razumijevanje ciljeva Općine kao (su)vlasnika, kao i njenih dugoročnih obveza s tim u vezi.

Trgovačka društva moraju, u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, imati uspostavljenu unutarnju reviziju ili barem unutarnji nadzor. Glavni cilj unutarnje revizije mora biti zaštita imovine Općine Svetvinčenat, a glavna zadaća je nadzor nad uređenosti i ekonomičnosti poslovanja društva, sukladno propisima i unutarnjim aktima.

Uspješnost provedbe Posebnog cilja 1.2. „Unaprijeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Svetvinčenat kao (su)vlasnika trgovačkih društava“ mora se dosljedno pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: *Povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu.*

5.3. Poseban cilj 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“

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 podatci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potom evaluiraju i dalje koriste. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije. Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja izradilo je prvu fazu Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Sustav sadrži podatke o broju transakcija za pojedino područje, vrstu nekretnina i podatke o nekretnini koja je bila

predmet transakcije – kuća, poslovni prostor, poljoprivredno, građevinsko, šumsko zemljište, postignute cijene itd.

Ovlaštenim procjeniteljima i posrednicima u prometu nekretninama omogućen je lak pristup korisnim informacijama koje su dobra podloga za njihov kvalitetan stručni rad. Ova baza podataka važna je radi osiguranja transparentnosti tržišta nekretnina.

Tablica 7. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost	Snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine u vlasništvu Općine	Osiguranje transparentnosti tržišta nekretnina	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Općina Svetvinčenat ima u planu vršiti procjenu nekretnina za sve nekretnine koje budu namijenjene kupnji i prodaji. Procjena nekretnina vršit će se kada se za to ukaže potreba. Za sada je izvršena procjena i napravljeni geodetski elaborati za sve čestice koje se namijenjene prodaji. Procjenu obavlja ovlašteni sudski vještak s kojim će po potrebi biti sklopljen okvirni ugovor za izradu elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom.

Uspješnost provedbe Posebnog cilja 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“ mora se dosljedno pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Osiguranje transparentnosti tržišta nekretnina.

5.4. Poseban cilj 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje imovinom propisano je brojnim zakonskim i podzakonskim aktima. U svrhu povećanja efikasnosti upravljanja općinskom imovinom, dosljedno se radi na unaprjeđenju postojećeg normativnog okvira kojim se uređuje upravljanje općinskom imovinom.

Kroz dosadašnji način i regulaciju upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Svetvinčenat identificirana je potreba za racionalizacijom i povećanjem djelotvornosti postupaka raspolaganja općinskom imovinom.

Usklađenje sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Svetvinčenat predstavlja kontinuirani proces, što kao preduvjet zahtjeva konstantnu analizu postojećeg stanja i provođenje dodatne regulacije u svrhu bolje aktivacije imovine, a osobito se odnosi na otklanjanje nedostataka zakonodavnog okvira. Tijekom izmjena i dopuna starih, odnosno donošenja novih propisa i akata neophodno je postupati javno i sukladno važećim propisima koji reguliraju sudjelovanje zainteresirane javnosti.

Tablica 8. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata	Predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja općinskom imovinom	Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje općinskom imovinom	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Svetvinčenat Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Općina Svetvinčenat u narednom sedmogodišnjem periodu dosljedno će pratiti i svojim mišljenjima sudjelovati u oblikovanju novih i izmjeni dosadašnjih akata koji utječu ili bi mogli biti od utjecaja na učinkovitije upravljanje općinskom imovinom.

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje općinskom imovinom.

5.5. Poseban cilj 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Svetvinčenat“

Značajna pretpostavka za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom je uspostava sveobuhvatne Evidencije imovine koja će se stalno ažurirati i kojom će se ostvariti internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom. Iz navedenog proizlazi kao prioritetni cilj koji se navodi i u Strategiji redovno ažuriranje Evidencije imovine kako bi se osigurali točni podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Svetvinčenat raspolaže. Evidencija imovine je sveobuhvatnost autentičnih i redovito ažuriranih pravnih, fizičkih, ekonomskih i financijskih podataka o imovini.

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

Dostava podatka u Središnji registar propisana je Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20) kojom se uređuje ustrojstvo i način vođenja, sadržaj Središnjeg registra državne imovine i način prikupljanja podataka za Središnji registar te podaci iz Središnjeg registra koji se javno ne objavljuju. U Središnjem registru prikupljaju se i evidentiraju podaci na temelju valjanih isprava i ostale dokumentacije koje će biti propisane Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom. Općina Svetvinčenat dostavit će podatke i postupiti sukladno navedenom Zakonu.

Tablica 9. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Svetvinčenat“

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Svetvinčenat	Funkcionalna uspostava Evidencije imovine Općine Svetvinčenat	Interna evidencija općinske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja općinskom imovinom kojom upravlja Općina Svetvinčenat	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Svetvinčenat
	Dostavljanje podataka i promjena predmetnih podataka u Središnji registar državne imovine	Internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom Javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovine kojom Općina Svetvinčenat raspolaže	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Strategijom će se ostvariti sljedeći ciljevi vođenja Evidencije imovine:

1. uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Svetvinčenat,
2. nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine Svetvinčenat,
3. kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom,
4. praćenje koristi i učinaka upravljanja imovinom.

Sukladno načelu javnosti na Internet stranicama Općine Svetvinčenat postavljena je Evidencija imovine u vlasništvu Općine Svetvinčenat, kao i dokumenti vezani za upravljanje imovinom.

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Svetvinčenat“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: Interna evidencija općinske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja općinskom imovinom kojom upravlja Općina Svetvinčenat, Internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom te javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovinom kojom Općina Svetvinčenat raspolaže.

5.6. Poseban cilj 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Svetvinčenat za razdoblje od 2022. do 2028. godine (dalje u tekstu Strategija), Plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Svetvinčenat i Izvješće o provedbi Plana upravljanja, tri su ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja i raspolaganja imovinom. Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom uvažavajući pri tome gospodarske i razvojne interese Općine Svetvinčenat. Planovi upravljanja usklađuju se sa Strategijom i moraju sadržavati detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine Svetvinčenat. Izvješće o provedbi Plana upravljanja imovinom, kao treći ključni dokument dostavlja se do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu Općinskom vijeću Općine Svetvinčenat na usvajanje.

Poglavljima godišnjih planova definiraju se kratkoročni ciljevi, pružaju izvedbene mjere, odnosno specificiraju se aktivnosti za ostvarenje ciljeva, te određuju smjernice upravljanja, a sve u svrhu učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Svetvinčenat te njezine funkcije u službi gospodarskog rasta.

Tablica 10. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja	Unaprjeđenje upravljanja općinskom imovinom putem akata strateškog planiranja	Poboljšani okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje općinskom imovinom	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Svetvinčenat Ostvarenje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: Poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje općinskom imovinom.

5.7. Poseban cilj 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Svetvinčenat“

Uspješna provedba prethodno definiranih ciljeva moguća je jedino uz kontinuiran napredak i jačanje ljudskog aspekta, informacijsko-komunikacijskih tehnologija te financijskih mogućnosti Općine.

Strateško upravljanje ljudskim resursima uključuje aktivnosti unaprjeđenja ustrojstva i organizacije Općine, a potom i kontinuirane edukacije općinskih službenika koje je neophodno zbog povećanja opsega posla u Općini.

Postojeći informacijsko-komunikacijski sustavi također zahtijevaju kontinuirano unaprjeđenje informatizacije i digitalizacije, odnosno (automatizacije i virtualizacije radnih mjesta) te implementaciju novih informatičkih rješenja u području upravljanja općinskom imovinom kao i cjelokupnog rada Općine Svetvinčenat (aplikacije, informacijsko-komunikacijska infrastruktura). Nadalje, potrebno je raditi i na poboljšanju sigurnosti informacijsko-komunikacijskog sustava putem investiranja u neophodnu infrastrukturu i u adaptaciju pravnim okvirima vezanim uz sigurnosnu problematiku te edukacije i obuku općinskih službenika. Poboljšanje aspekta financijskog upravljanja podrazumijeva adekvatno praćenje naplate i osiguranje većih financijskih sredstava.

Tablica 11. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Svetvinčenat“

Poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja općinskom imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja općinskom imovinom
Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Svetvinčenat	Strateško upravljanje ljudskim resursima	Poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Svetvinčenat Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva
	Poboljšanje informatizacije i digitalizacije	Poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom	
	Poboljšanje financijskog upravljanja	Poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju	

		općinskom imovinom	
--	--	--------------------	--

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Svetvinčenat“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: Poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom, Poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom te Poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom.

6. ZAKLJUČAK

Imovina Općine ima izniman prirodni i financijski potencijal, bogatstvo i raznolikost oblika, ali u najvećoj mjeri ima izniman razvojni potencijal koji mora biti fokusiran prema strateškim razvojnim prioritetima Općine, a koji se neposredno vežu uz sve oblike razvojne politike. Kao preduvjet realizacije potencijala općinske imovine, prepoznata je nužnost aktivacije neaktivne općinske imovine.

Strategija upravljanja općinskom imovinom neophodan je akt strateškog planiranja koji je ključan u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite općinskih interesa. Osnovna svrha oglada se u dosljednom očuvanju imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih generacija.

Dugoročno održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Općine jedan je od glavnih poticaja izrade strateških i posebnih ciljeva, a potom i programiranja mjera, projekata i aktivnosti. Unutar Strategije susreli smo se sa sljedećim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Općine Svetvinčenat: udjeli u trgovačkim društvima čiji je imatelj Općina Svetvinčenat, nekretnine i to: poslovni prostori, stanovi, građevinsko i poljoprivredno zemljište.

Provedenom analizom trenutnog stanja upravljanja općinskom imovinom prepoznata je polazna pretpostavka za efikasno upravljanje općinskom imovinom, a riječ je o funkcionalnoj uspostavi sveobuhvatne evidencije imovine, drugim riječima, podatkovne baze o svim pojavnim oblicima općinske imovine kojom upravlja Općina Svetvinčenat.

Strateški cilj upravljanja općinskom imovinom je učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Svetvinčenat prema načelu učinkovitosti dobrog gospodarstva. Upravljanje općinskom imovinom zahtijeva pronalaženje učinkovitih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast.

Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Svetvinčenat“ provodit će se putem sljedeće mjere: aktivacijom neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma). Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Svetvinčenat“ – će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: doprinos smanjenju proračunskog manjka te povećanju kreditnog rejtinga, uređenje zemljišnoknjižnog stanja nekretnina kojima upravlja Općina Svetvinčenat i ujednačenje standarda korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna.

Poseban cilj 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Svetvinčenat kao (su)vlasnika trgovačkih društava“ provodit će se putem sljedećih mjera: prikupljati i pregledavati izvješća o poslovanju trgovačkih društava i

objaviti skraćene planove trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Svetvinčenat. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Svetvinčenat kao (su)vlasnika trgovačkih društava“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: povećanje razine transparentnosti i javnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu.

Poseban cilj 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“ provodit će se putem sljedeće mjere: snimanje, popis i ocjena realnog stanja imovine u vlasništvu Općine. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: osiguranje transparentnosti tržišta nekretnina.

Poseban cilj 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ provodit će se putem sljedeće mjere: predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja općinskom imovinom. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje općinskom imovinom.

Poseban cilj 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Svetvinčenat“ provodit će se putem sljedećih mjera: funkcionalna uspostava Evidencije imovine Općine Svetvinčenat i dostavljanje podataka i promjena predmetnih podataka u Središnji registar državne imovine. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Svetvinčenat“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: interna evidencija općinske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja općinskom imovinom kojom upravlja Općina Svetvinčenat, internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom te javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovinom kojom Općina Svetvinčenat raspolaže.

Poseban cilj 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ provodit će se putem sljedeće mjere: unaprjeđenje upravljanja općinskom imovinom putem akata strateškog planiranja. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećeg pokazatelja ishoda: poboljšani okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje općinskom imovinom.

Poseban cilj 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Svetvinčenat“ provodit će se putem sljedećih

mjera: strateško upravljanje ljudskim resursima, poboljšanje informatizacije i digitalizacije i poboljšanje financijskog upravljanja. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Svetvinčenat“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom, poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom te poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju općinskom imovinom.

Djelotvorna provedba svih definiranih posebnih ciljeva doprinijet će uspješnoj realizaciji strateškog cilja upravljanja općinskom imovinom čiji su pokazatelji učinka jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Svetvinčenat te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

7. IZVORI PODATAKA

Pri izradi Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Svetvinčenat za razdoblje od 2022. do 2028. godine korišteni su sljedeći izvori i bibliografija:

Elektronski izvori:

- Hrvatski geološki institut
dostupno na <http://www.hgi-cgs.hr>
- Ministarstvo državne imovine
dostupno na <https://imovina.gov.hr/>
- Narodne novine
dostupno na <http://narodne-novine.nn.hr/>
- Službena stranica Općine Svetvinčenat
dostupno na <http://svetvincenat.hr/>
- Službene novine Općine Svetvinčenat
dostupno na <http://svetvincenat.hr/dokumenti-i-obraci/>
- Zakon.hr
dostupno na <http://www.zakon.hr/>

Dokumenti:

- Izvješće o obavljenoj reviziji - upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Istarske županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Pazin, siječanj 2016, Pazin),
- Izvješće o obavljenoj reviziji - Gospodarenje mineralnim sirovinama na području Istarske županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Rijeka, studeni 2016, Rijeka),
- Drugi dokumenti ustupljeni od strane Općine Svetvinčenat.