

An aerial photograph of the coastal town of Vrsar-Orsera in Croatia. The sun is setting over the sea, casting a golden glow over the town and the harbor. The harbor is filled with numerous sailboats. The town features a mix of traditional stone buildings and modern structures. A large church with a tall spire is visible in the foreground. The surrounding landscape includes green hills and a small island in the distance.

REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA VRSAR-ORSERA

STRATEGIJA  
UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I  
POKRETNINAMA  
U VLASNIŠTVU OPĆINE VRSAR-  
ORSERA  
ZA RAZDOBLJE OD 2026. DO 2035.  
GODINE

## Sadržaj

1. UVOD.....	4
2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR.....	6
2.1. Zakoni i drugi propisi.....	6
2.2. Obuhvat oblika općinske imovine.....	9
2.3. Načela upravljanja nekretninama i pokretninama Općine Vrsar-Orsera sukladno važećem zakonskom okviru .....	10
3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA SVIM OBLICIMA IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE VRSAR-ORSERA .....	12
3.1. Analiza upravljanja svim oblicima imovine u obliku poslovnih udjela čiji je imatelj Općina Vrsar-Orsera .....	12
3.2.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima i stanovima u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera .....	16
3.2.2.1. Građevinsko zemljište.....	19
3.2.2.1.1. Poduzetnička zona.....	19
3.2.2.2. Poljoprivredno zemljište.....	19
3.2.2.3. Nerazvrstane ceste.....	21
3.2.2. Analiza upravljanja i raspolaganja nogometnim igralištima u na području Općine Vrsar-Orsera .....	22
3.2.3. Analiza upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera namijenjenim prodaji .....	25
3.2.5. Analiza neprocijenjenih nekretnina u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera.....	27
3.2.6. Analiza rješavanja imovinskopravnih odnosa .....	27
3.2.7. Analiza zahtjeva za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva odnosno darovanje nekretnina .....	29
3.2.8. Nekretnine Republike Hrvatske i lokalna i područna (regionalna) samouprava .....	31
3.2.9. Stanje dokumentacije o nekretninama .....	31
3.3. Analiza izgradnje i održavanja infrastrukturnih projekata na području Općine Vrsar-Orsera.....	33
3.4. Zaključna razmatranja o postojećem stanju upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera .....	36
4. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA.....	37
4.1. Vizija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera .....	37
4.2. Strateški cilj upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera .....	38
5. KASKADIRANJE STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA .....	39
5.1. Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera“ .....	41
5.2. Poseban cilj 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Vrsar-Orsera kao (su)vlasnika trgovačkih društava“ .....	43
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“ .....	45
5.4. Poseban cilj 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ .....	46
5.5. Poseban cilj 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Vrsar-Orsera“ .....	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 Vrsar-Orsera“ .....	50
6. ZAKLJUČAK .....	52
7. IZVORI PODATAKA.....	55

## POPIS TABLICA

<i>Tablica 1. Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Vrsar-Orsera</i> .....	12
<i>Tablica 2. Javne ustanove kojima je (su)osnivač Općina Vrsar-Orsera</i> .....	12
<i>Tablica 3. Podaci o poslovnim prostorima u zakupu u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera</i> .....	17
<i>Tablica 4. Podaci o nogometnim igralištima na području Općine Vrsar-Orsera te o vlasništvu nad njim, prema stanju u zemljišnim knjigama koncem 2025.</i> .....	24
<i>Tablica 5. Razvojni/Infrastrukturni projekti Općine Vrsar-Orsera</i> .....	33
<i>Tablica 6. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera“</i> .....	42
<i>Tablica 7. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Vrsar-Orsera kao (su)vlasnika trgovačkih društava“</i> .....	43
<i>Tablica 8. 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> .....	45
<i>Tablica 9. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“</i> .....	46
<i>Tablica 10. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Vrsar-Orsera“</i> .....	47
<i>Tablica 11. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“</i> .....	48
<i>Tablica 12. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Vrsar-Orsera“</i> .....	50

## SLIKE

<i>Slika 1. Zgrada Općine Vrsar - Orsera</i> .....	16
<i>Slika 2. Grb NK Vrsar</i> .....	24

## SHEMATSKI PRIKAZ

<i>Shematski prikaz 1. Strateško usmjerenje upravljanja nekretninama i pokretninama</i> .....	37
<i>Shematski prikaz 2. Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera</i> .....	40

## 1. UVOD

Strategiju upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera za razdoblje od 2026. do 2035. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Općinsko vijeće Općine Vrsar-Orsera.

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 kako lokalne jedinice, osim financijskim sredstvima (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima), upravljaju i raspoložu 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.

Strategija se izrađuje sukladno članku 53. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 155/23), a određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera.

Prema odredbi članka 67. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koje pripadaju jedinici lokalne, odnosno područne (regionalnoj) samouprave čine imovinu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. One su dužne upravljati, koristiti se i raspolagati imovinom pažnjom dobrog gospodara.

Cilj ove Strategije je dugoročno osigurati održivo, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera. Održivost je važna za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Istodobno, cilj je osigurati da imovina Općine bude u službi gospodarskog rasta.

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

Učinkovito upravljanje nekretninama i pokretninama potiče razvoj gospodarstva i značajno je za njegovu stabilnost, a istodobno doprinosi boljoj kvaliteti života svojih građana. Upravljanje nekretninama i pokretninama uključuje brigu i aktivnosti za sve oblike imovine kojima Općina raspolaže. Gospodarski i razvojni interesi Općine Vrsar-Orsera odredit će ekonomske koristi koje Općina može imati od korištenja pojedinog oblika imovine.

Procjena potencijala imovine Općine Vrsar-Orsera 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 pojavnici oblici imovine Općine Vrsar-Orsera.

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

Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (»Narodne novine«, broj 80/11), 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.

Na temelju odredaba članaka 19. i 21. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 25/19), obavljena je financijska revizija Općine Vrsar – Orsera. Izvješće o obavljenoj financijskoj reviziji objavljeno je u lipnju 2025. godine. (Pazin, 3.lipnja 2025.godine). Navedenim Izvješćem Državni ured za reviziju preporučuje donijeti strategiju upravljanja imovinom (nekretninama i pokretninama), kojom je potrebno odrediti dugoročne ciljeve i smjernice upravljanja nekretninama i pokretninama, te godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

U ostvarivanju temeljnih dugoročnih ciljeva Općina Vrsar-Orsera vodila se preporukama koje su navedene u Izvješću o obavljenoj reviziji koja sadrži nalaz i preporuke, te je kroz godine donosila akte koji se tiču upravljanja imovinom. Općina je ustrojila Registar imovine koji je objavljen na mrežnim stranicama općine.

## 2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

### 2.1. Zakoni i drugi propisi

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje nekretninama i pokretninama 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 Vrsar-Orsera.

U nastavku se iznose najvažniji zakoni i podzakonski akti kojima je regulirano stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera.

#### *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, 141/22, 36/24),
- Zakon o cestama (»Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 114/22, 04/23, 133/23),
- 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, 72/25),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, broj 112/18, 39/22, 152/24),
- 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 155/25),
- Zakon o građevinskoj inspekciji (»Narodne novine«, broj 153/13, 145/24),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (»Narodne novine«, broj 74/14, 69/17, 98/19),
- Zakon o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 120/16, 114/22),
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu (»Narodne novine«, broj 78/12, 152/14, 114/18),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine«, broj 68/18, 110/18, 32/20, 145/24),
- 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 poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22),
- 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 63/22, 136/24),
- Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (»Narodne novine«, broj 121/17, 98/19, 84/21, 156/23),
- 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 155/25),
- 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, 151/22),
- 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, 101/23, 36/24),
- Zakon o trgovačkim društvima (»Narodne novine«, broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23, 136/24),
- Zakon o tržištu kapitala (»Narodne novine«, broj 65/18, 17/20, 83/21, 151/22, 85/24),
- Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (»Narodne novine«, broj 50/20),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18),
- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 155/23),
- 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, 151/22),

- Zakon o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave (»Narodne novine«, broj 85/20, 21/23, 57/24),
- Zakon o Vladi Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 150/11, 119/14, 93/16, 116/18, 80/22, 78/24),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
- Zakon o vodama (»Narodne novine«, broj 66/19, 84/21, 47/23),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24),
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (»Narodne novine«, broj 145/24),
- 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, 128/22, 155/23, 127/24).

***Podzakonski propisi i drugi akti:***

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (»Narodne novine«, broj 88/17, 90/20, 1/21, 45/21, 40/25),
- Pravilnik o evidencijama u arhivima (»Narodne novine«, broj 19/23),
- 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, 31/20, 74/22, 155/23),
- Pravilnik o katastarskoj izmjeri (»Narodne novine«, broj 59/20),
- Pravilnik o katastru zemljišta (»Narodne novine«, broj 84/07, 148/09),
- Pravilnik o korištenju javnog arhivskog gradiva (»Narodne novine«, broj 121/19),
- Pravilnik o kontroli energetske certifikata zgrade i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (»Narodne novine«, broj 73/15, 54/20, 50/25),
- Pravilnik o kontroli projekata (»Narodne novine«, broj 32/14, 72/20, 90/23),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 105/15),
- Pravilnik o načinu provedbe stručnog nadzora građenja, uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika te o sadržaju završnog izvješća nadzornog inženjera (»Narodne novine«, broj 131/21, 68/22),
- Pravilnik o obveznom sadržaju idejnog projekta (»Narodne novine«, broj 92/24),
- Pravilnik o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina (»Narodne novine«, broj 118/19, 65/20),
- 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, 60/20, 78/21, 58/25),
- Pravilnik o geodetskim elaboratima (»Narodne novine«, broj 59/18),
- Pravilnik o potrebnim znanjima iz područja upravljanja projektima (»Narodne novine«, broj 85/15),

- Pravilnik o upravljanju dokumentarnim gradivom izvan arhiva (»Narodne novine«, broj 105/20),
- 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 upisu u razred revidenata (»Narodne novine«, broj 50/20),
- Pravilnik o uvjetima smještaja, opreme, zaštite i obrade arhivskog gradiva te broju i strukturi stručnog osoblja arhiva (»Narodne novine«, broj 121/19),
- Pravilnik o upravljanju dokumentarnim gradivom izvan arhiva (»Narodne novine«, broj 105/20)
- Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste (»Narodne novine«, broj 53/02, 20/17),
- Pravilnik o nadzoru nad provedbom Zakona o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 65/17),
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja (»Narodne novine«, broj 35/25),
- 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 stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 64/25),
- Uredba 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 poticanju ulaganja (»Narodne novine«, broj 156/22),
- Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 28/19),
- 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).

## **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 Vrsar-Orsera raspolaže su sljedeći:

- Poljoprivredno zemljište,
- Građevinsko zemljište,
- Poslovni prostori,
- Stambeni prostori,
- Zelene površine,
- Nerazvrstane ceste,
- Nogostupi,
- Parkirališta,
- Groblja,
- Ostale nekretnine,
- Udjeli u trgovačkim društvima.

### **2.3. Načela upravljanja nekretninama i pokretninama Općine Vrsar-Orsera sukladno važećem zakonskom okviru**

Općina Vrsar-Orsera nekretninama i pokretninama u svom vlasništvu treba upravljati učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladno načelima odgovornosti, javnosti, učinkovitosti i predvidljivosti.

**Načelo odgovornosti** - osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama, nadzorom nad upravljanjem državnom imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i raspolaganja i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

**Načelo javnosti** - upravljanja nekretninama i pokretninama osigurava se propisivanjem preglednih pravila i upravljanja u propisima i drugim aktima koji se donose na temelju ovoga Zakona te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja nekretninama i pokretninama u Strategiji upravljanja nekretninama i pokretninama i Godišnjem planu upravljanja nekretninama i pokretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju nekretninama i pokretninama i javnom objavom odluka o upravljanju.

**Načelo učinkovitosti** - nekretninama i pokretninama se upravlja radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Republike Hrvatske.

**Načelo predvidljivosti** - upravljanje i raspolaganje nekretninama i pokretninama mora biti predvidljivo za suvlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na nekretninama i pokretninama. Predvidljivost upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

Republika Hrvatska upućuje na potrebu radikalno drugačije upotrebe nekretninama i pokretnina u državnom vlasništvu pa tako i nekretnina i pokretnina u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera. 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 iz čega proizlazi potreba za aktiviranjem nekretnina u vlasništvu Općine te postavljanje u funkciju gospodarskog razvoja.

Osnovna pretpostavka za promjene u učinkovitijem korištenju nekretnina i pokretnina u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera jest jačanje svijesti da svi pojavnici oblici imovine moraju biti u funkciji stvaranja novih i dodanih vrijednosti, a ne trošak i teret koji opterećuje i koči razvoj.

Općina Vrsar-Orsera treba postupati kao dobar gospodar i pratiti preporuke Revizije, a da bi se to ostvarilo, potrebno je osigurati stručne, tehničke, kadrovske i organizacijske uvjete.

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.

Općinsko vijeće Općine Vrsar-Orsera na sjednici održanoj 28. prosinca 2022. godine donijelo je Odluku o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera. („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“, broj 10/22). kojom se propisuju pravila postupanja tijela Općine Vrsar-Orsera u vezi sa stjecanjem nekretnina te raspolaganjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Općine, izuzev postupka davanja u najam stanova i postupka davanja u zakup poslovnih prostora, građevinskog i poljoprivrednog zemljišta i javnih površina, koji se postupci reguliraju posebnim općim aktima.

Općinsko vijeće Općine Vrsar-Orsera na sjednici održanoj 23. prosinca 2024. godine donijelo je Odluku o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“, broj 27/24). Navedenom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kupoprodaja poslovnoga prostora, uvjeti i postupak natječaja te ostala pitanja u svezi davanja u zakup i kupoprodaje općinskih poslovnih prostora.

Općinski načelnik Općine Vrsar-Orsera 6. prosinca 2022. godine donio je Proceduru upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera. Općina Vrsar-Orsera upravlja i raspolaže nekretninama prema zakonskim i podzakonskim propisima te temeljem sljedećih akata:

1. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“, broj 10/22),
2. Odluka o kupoprodaji i zakupu poslovnih prostora („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“, broj 10/22, 27/24),
3. Pravilniku o zakupu zemljišta u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“, broj 1/23),
4. Statuta Općine Vrsar-Orsera („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“, broj 2/21, 20/25)

### 3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA SVIM OBLICIMA IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE VRSAR-ORSERA

#### 3.1. Analiza upravljanja svim oblicima imovine u obliku poslovnih udjela čiji je imatelj Općina Vrsar-Orsera

Tablica 1. Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Vrsar-Orsera

Trgovačko društvo	Sjedište društva	OIB	Temeljni kapital (€)	% vlasništva
Montraker d.o.o.	Obala maršala Tita 1 A, 52450 Vrsar (Vrsar - Orsera)	50395561310	2.716.940,00	88,5 %
Istarski vodovod d.o.o.	Sv. Ivan 8, 52420 Buzet	13269963589	50.376.830,00	2.235.520,00
Usluga Poreč d.o.o.	Mlinska 1, 52440 Poreč - Parenzo	31073587765	12.994.490,00	9,71%
IVS d.o.o.	Sv. Ivan 8, 52420 Buzet	52879107301	132.500,00	2,56%
Odvodnja Poreč d.o.o.	Mlinska 1, 52440 Poreč - Parenzo	67294322519	6.702.660,00	9,24%

Osim trgovačkih društava u kojima Općina Vrsar-Orsera ima udio u vlasništvu, Općina je (su)osnivač javnih ustanova navedenih u narednoj tablici:

Tablica 2. Javne ustanove kojima je (su)osnivač Općina Vrsar-Orsera

	Javna ustanova	Sjedište	OIB
1.	Dječji vrtić Tići	Alda Negrija 46, 52450 Vrsar	17421179332
2.	Javna vatrogasna postrojba „Centar za zaštitu od požara Poreč	Partizanska 7, 52440 Poreč - Parenzo	52530861428
3.	Dnevni centar za rehabilitaciju Veruda - Pula	Ulica Vidikovac - Via Vidikovac 7, 52100 Pula (Pula - Pola)	65555762680

Postupanje Općine Vrsar-Orsera 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, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23, 136/24),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 78/15, 102/19),
- Zakon o ustanovama (»Narodne novine«, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19, 151/22),
- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 155/23),
- Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera,
- Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera.

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

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

### 3.2. Analiza upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera

Postojeći model upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera opisan je u uvodnom dijelu Strategije, a uočena je težnja da se upravljanje nekretninama i pokretninama obavlja transparentno i odgovorno, profesionalno i učinkovito, u skladu za zakonskom regulativom.

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

Općina Vrsar-Orsera izradila je [Evidenciju \(registar\) imovine](#) kako bi na jednom mjestu imala uvid u nekretnine s kojima upravlja i raspolože te osigurala funkcionalnost, transparentnost i iskoristivost imovinskih resursa.

Akti kojima je uređeno upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera:

- Statut Općine Vrsar-Orsera („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“ broj 2/21, 20/25),
- Odluka o davanju u najam, pristupu i korištenju kabelaške kanalizacije u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“ broj 10/22),
- Odluka o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“ broj 10/22),
- Odluka o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“ broj 10/22),
- Odluka o raspolaganju nekretninama u svrhu provođenja programa poticanja stanovanja na području Općine Vrsar-Orsera („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“ broj 4/23),
- Odluka o uvjetima, mjerilima i postupku za kupnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje na području Općine Vrsar – Orsera („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“ broj 4/23),
- Odluka o kupnji nekretnine („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“ broj 6/23),
- Odluka o kupnji nekretnine („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“ broj 10/23),
- Odluka o prijenosu prava vlasništva na nekretninama za izgradnju POS stanova u Vrsaru („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“ broj 10/23),
- Odluka o kriterijima i postupku prodaje nekretnina za rješavanje stambenog pitanja („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“ broj 15/23),
- Odluka o davanju na korištenje javnih površina („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“ broj 3/24, 3/25),

- Odluka o visini iznosa i načinu plaćanja zakupnine za turističko zemljište na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja te visini iznosa i načinu plaćanja zakupnine u prijelaznom razdoblju („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“ broj 5/24, 11/24),
- Odluka o prodaji nekretnina za rješavanje stambenog pitanja („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“ broj 11/24),
- Odluka o kriterijima i postupku prodaje zemljišta za rješavanje stambenog pitanja („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“ broj 20/24, 7/25),
- Odluka o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“ broj 27/24),
- Zaključak o pokretanju postupka pripajanja trgovačkog društva Odvodnja Poreč d.o.o. jedinstvenom isporučitelju vodnih usluga Istarskom vodovodu d.o.o. Buzet („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“ broj 3/25),
- Odluka o prihvaćanju Sporazuma o sufinanciranju kreditne obveze za izgradnju i opremanje nove zgrade Dnevnog centra za rehabilitaciju Veruda-Pula („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“ broj 7/25),
- Odluka o davanju suglasnosti za dugoročno kreditno zaduženje Dnevnom centru za rehabilitaciju Veruda-Pula, Centro diurno di riabilitazione Veruda-Pola („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“ broj 7/25),
- Izvješće o obavljenoj financijskoj reviziji Općine Vrsar-Orsera za 2023. godinu („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“ broj 10/25),
- Odluka o prodaji zemljišta za rješavanje stambenog pitanja („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“ broj 10/25),
- Odluka o prodaji nekretnina za rješavanje stambenog pitanja („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“ broj 10/25),
- Zaključak o suglasnosti na Odluku i Ugovor o pripajanju društva ODVODNJA POREČ d.o.o. društvu ISTARSKI VODOVOD d.o.o. („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“ broj 10/25),
- Odluka o prodaji nekretnina za rješavanje stambenog pitanja („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“ broj 13/25).

### 3.2.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima i stanovima u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera

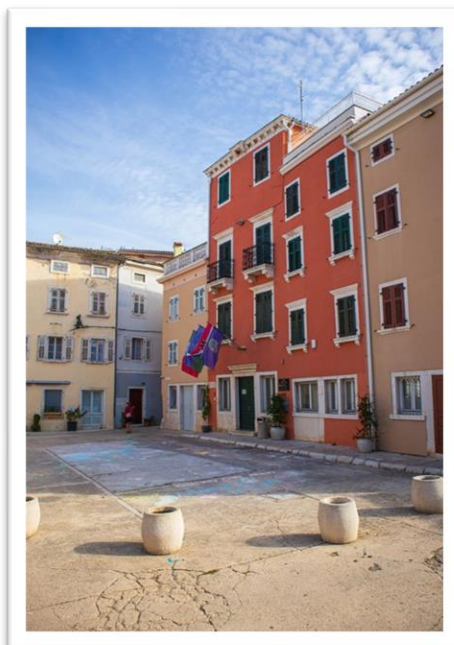
Općina Vrsar-Orsera u vlasništvu, kao dio portfelja nekretnina, ima poslovne prostore stanove. Strategijom i Planom upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera svakako treba predvidjeti i povećanje postotka iskorištenosti poslovnih prostora i stanova. Ovim aktivnostima je 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 Vrsar-Orsera trenutno upravlja i raspolaže s poslovnim prostorima u svom vlasništvu. Poslovni prostori su dani u zakup odnosno na korištenje. Za poslovne prostore kojima nije raspolagano poduzet će se mjere za njihovu namjensku uporabu.

Općinsko vijeće Općine Vrsar-Orsera na sjednici održanoj 23.prosinca 2024. godine donijelo je Odluku o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“, broj 27/24). Navedenom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kupoprodaja poslovnoga prostora, uvjeti i postupak natječaja te ostala pitanja u svezi davanja u zakup i kupoprodaje općinskih poslovnih prostora.

Prostor Općinske uprave nalazi se na adresi Trg Degrassi 1, 52450 Vrsar, na k.č. br. 722/1, k.o. Vrsar.

*Slika 1. Zgrada Općine Vrsar - Orsera*



*Izvor: Web*

Tablica 3. Podaci o poslovnim prostorima u zakupu u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera

PODACI O POSLOVNIM PROSTORIMA I ZAKUPNICIMA					
Redni broj	Adresa i k.č.	Datum ugovora	Veličina u m <sup>2</sup>	Rok	Zakupnina eur/mj i eur/m <sup>2</sup>
1.	Vrsar, Trg degrassi 6a, k.č. 650	01.05.2025.	33,28	01.05.2035.	166,40 mj, 5 eur/m <sup>2</sup>
2.	Vrsar, R.Končara 48, k.č. 712	15.04.2016.	60,84	14.04.2026.	440,32 eur/mjesečno
3.	Vrsar, Autobusni kolodvor, k.č. 1760/2	02.12.2024.	8,07	30.11.2029.	49,09 eur 6,08 eur/m <sup>2</sup>
4.	Vrsar, Gradska vrata 5, k.č. 646	02.04.2024.	16,42	1.4.2029	151,35 eur/mj 9,22 eur/m <sup>2</sup>
5.	Vrsar, Autobusni kolodvor, k.č. 1760/2	01.04.2023.	12,2	31.03.2028.	10,85 eur 5,77kn/m <sup>2</sup>
6.	Vrsar, R.Končara 46, k.č. 785	01.05.2024.	26,35	30.04.2029.	324,65 eur/mj 12,32 eur/m <sup>2</sup>
7.	Vrsar, O.M.Tita 25a, k.č. 1791	04.05.2022.	73,34	04.05.2027.	786,98 eur/mjesečno
8.	Vrsar, O.M.Tita 25, k.č. 1791	04.05.2022.	147,07	04.05.2027.	1.420,24 eur/mjesečno
9.	Vrsar, O.M.Tita 25, k.č. 1791	04.05.2022.	27,93	04.05.2027.	308,78 eur/mjesečno
10	Vrsar, Dalmatinska 64a, k.č. 1081/3	16.09.2024.	21	15.09.2029.	191,44 eura 9,12 eur/m <sup>2</sup>
11.	Vrsar, Trg Degrassi 1, k.č. 722/1	15.7.2023	47,43	14.07.2028.	200,99 eur/mj 4,24 eur/m <sup>2</sup>
12.	Vrsar, Trg Degrassi 14, k.č 720	14.8.2024	71,9	13.08.2029.	583,54 eur/mj, 8,12 eur/m <sup>2</sup>
13.	Trg Degrassi 19A, ex Laguna commerce, 783 k.o. Vrsar	21.01.2022.	34,6	31.01.2027.	278,70 eur mjesečno
14.	Saline 6, 1760/2 k.o. Vrsar, autobusna	17.09.2024.	8,76	16.04.2029.	100,00 eur/mj 11,53 eur/m <sup>2</sup>
15.	Dalmatinska 64A, 54,76 k.o. Vrsar	01.05.2022.	54,76	30.04.2027.	159,96 eur/mjesečno
16.	Trg Degrassi 8, Vrsar, (ex ljekarna) k.č. 652,653 i 654 k.o. Vrsar	01.12.2022.	44,56	30.11.2027.	1005,4 eur mjesečno

17.	Gradska vrata 5, Vrsar, k.č. 645 k.o. Vrsar	31.01.2024.	16	31.01.2029.	655,00 eur/mj 40,94 eur/m <sup>2</sup>
18.	Rade Končara 15A, 966/1 k.o. Vrsar	01.04.2025.	17,5	31.03.2035.	120,00 eur/mj 6,86 eur/m <sup>2</sup>

### **3.2.2.1. Građevinsko zemljište**

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

#### **3.2.2.1.1. Poduzetnička zona**

Od 2001. godine se putem nadležnih ministarstava, provode programi Vlade Republike Hrvatske za poticanje malog gospodarstva a donesen je i Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture («Narodne novine», broj 93/13, 114/13, 41/14, 57/18, 138/21). U Programu razvoja poduzetničkih zona postavljeni su opći ciljevi: razvoj poduzetničkih zona u blizini svakog većeg naselja a namjena poduzetničke zone treba biti proizvodnja. 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 Vrsar-Orsera i poboljšanja njihovih poslovnih rezultata, povećanje konkurentnosti poduzetnika, porast zaposlenosti, te povećanje udjela proizvodnje u ukupnom gospodarstvu Općine Vrsar-Orsera.

Na području općine Vrsar-Orsera, unutar građevinskog područja naselja Vrsar-Orsera, nalazi se poslovna zona Neon. Na površini od 7,3 ha posluje 8 poslovnih subjekata s 25 zaposlenika. Poduzetnicima je tek djelomično dostupna osnovna infrastruktura (struja, voda, telekomunikacijska mreža, ceste), dok odvodnje i dodatnih priključaka nema, kao niti definiranih pogodnosti za poduzetnike. Zona je svrstana u skupinu 3 - zone u inicijalno opremljenosti ili neopremljene. Za daljnji razvoj zone bilo bi potrebno osigurati odgovarajuću infrastrukturu, uključujući prilagodbu i modernizaciju infrastrukture u cilju osiguranja što veće resursne učinkovitosti i prilagodbe zone konceptu održivog razvoja, definirati pogodnosti za poduzetnike kako bi se povećala atraktivnost zone te strukturirati i profesionalizirati upravljanje zonom i napraviti specifičan plan razvoja. Dodatno, Općina je okrupnila okvirno 3 ha zemljišta (u vlasničkom smislu) ".te se kroz postupak izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Vrsar-Orsera koji je u tijeku, na dijelu te površine od 1,9 ha, planira nova poslovna zona Boveda, općeg i komunalno-servisnog tipa.

#### **3.2.2.2. Poljoprivredno zemljište**

Problematika oko poljoprivrednih zemljišta u Republici Hrvatskoj pa tako i jedinica lokalne (regionalne) samouprave, sastoji se od nesređenih imovinskopravnih 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.

Zakonom o poljoprivrednom zemljištu («Narodne novine», broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22) 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 nekorisćenog poljoprivrednog zemljišta. Svi pojavni oblici imovine Općine Vrsar-Orsera pa tako i zemljišta su objedinjeni u Evidenciji imovine Općine Vrsar-Orsera.

U planu je raspisivanje javnog natječaja za zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske, sukladno Programu raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske za Općinu Vrsar – Orsera. U budućnosti se planira i davanje u zakup približno devet općinskih poljoprivrednih zemljišta, ukupne površine 42.739 m<sup>2</sup>.

Do sada su raspisana tri natječaja za zakup poljoprivrednog zemljišta te je sklopljeno ukupno 30 ugovora o zakupu.

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 ne mogu raspolagati poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države prije donošenja Programa na koji je Ministarstvo dalo suglasnost.

Općina Vrsar-Orsera donijela je Program raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Vrsar-Orsera. Po svim provedenim natječajima ukupno je dodijeljeno 1.928.300 m<sup>2</sup> od ukupne površine predviđene Programom raspolaganja, koja iznosi 2.364.638 m<sup>2</sup>.

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.

### 3.2.2.3. Nerazvrstane ceste

Prema Zakonu o cestama («Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 114/22, 04/23, 133/23), nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima, koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim navedenim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu navedenog Zakona. Nerazvrstane ceste su javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze. Nerazvrstane ceste se ne mogu otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave, pod uvjetima da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste. Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i slično) može se dati u zakup sukladno posebnim propisima, ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstanih cesta. Nerazvrstane ceste upisuju se u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave.

Općinsko vijeće Općine Vrsar-Orsera, na sjednici održanoj 30. svibnja 2014. donijelo je Odluku o nerazvrstanim cestama na području Općine Vrsar-Orsera („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“, broj 3/14). Navedenom Odlukom uređuje se korištenje, upravljanje, održavanje, građenje, rekonstrukcija, zaštita, financiranje te poslovi nadzora na nerazvrstanim cestama na području Općine Vrsar-Orsera. Temeljem Odluke Općina je ustrojila je [Jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama na području Općine Vrsar-Orsera.](#)

### **3.2.2. Analiza upravljanja i raspolaganja nogometnim igralištima u na području Općine Vrsar-Orsera**

Prema odredbama Zakona o sportu („Narodne novine“, broj 141/22), sportske djelatnosti su od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku, a razvoj sporta potiče se, između ostalog, izgradnjom i održavanjem sportskih građevina i financiranjem sporta sredstvima države i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Sportskim građevinama smatraju se uređene i opremljene površine i građevine u kojima se provode sportske djelatnosti, a koje osim općih uvjeta propisanih posebnim propisima za te građevine zadovoljavaju i posebne uvjete, u skladu s odredbama Zakona.

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

Upravljanje javnim sportskim građevinama može se povjeriti sportskim klubovima i savezima, sportskoj zajednici, ustanovama i trgovačkim društvima registriranim za obavljanje sportske djelatnosti upravljanja i održavanja sportskih građevina. Hrvatski sabor na prijedlog Vlade Republike Hrvatske, koja prethodno pribavlja mišljenje Nacionalnog vijeća za sport, tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pripadajućih sportskih zajednica i odgovarajućih sportskih saveza donosi mrežu sportskih građevina kojom se određuje plan izgradnje, obnove, održavanja i upravljanja sportskim građevinama.

Pod pojmom nogometni stadioni i igrališta podrazumijevaju se sportske građevine s travnatim (prirodnim ili umjetnim) terenom za igranje tzv. velikog nogometa, duljine od 90 m do 120 m i širine od 45 m do 90 m, sa gledalištem ili bez njega.

U svrhu ocjene učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima, utvrđeni su sljedeći ciljevi:

1. provjeriti cjelovitost podataka o nogometnim stadionima i igralištima,
2. provjeriti normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima,
3. provjeriti upravlja li se i raspolaže nogometnim stadionima i igralištima u skladu s propisima,
4. ocijeniti ekonomske i financijske učinke upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima,
5. ocijeniti efikasnost sustava unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nogometnim stadionima i igralištima.

Zakonski propisi, akti i dokumenti kojima je uređeno upravljanje i raspolaganje nogometnim stadionom i igralištem u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera:

- Zakon o sportu (»Narodne novine«, broj 141/22),
- Uredba o unutarnjem ustrojstvu Ministarstva turizma i sporta (»Narodne novine«, broj 11/25),
- Pravilnik o pokriću obveznih doprinosa, trajnoj novčanoj naknadi, dodjeli nacionalne sportske stipendije i nagradama za sportska ostvarenja (»Narodne novine«, broj 41/23),
- Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na području Istarske županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Pazin, srpanj 2019.),
- Izvješće o obavljenoj provjeri provedben naloga i preporuka danih u reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim igralištima i stadionima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave na području Istarske županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Pazin, veljača 2023.)

Na temelju odredaba članaka 19. i 21. Zakona o Državnom uredu za reviziju (»Narodne novine«, broj 25/19), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave na području Istarske županije. Postupci revizije provedeni su od 3. prosinca 2018. do 17. srpnja 2019.

Prema odredbi članka 362. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak), smatra se da je vlasnik nekretnine u društvenom vlasništvu osoba koja je u zemljišnim knjigama upisana kao nositelj prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja tom nekretninom, a vlasništvo Republike Hrvatske su sve stvari iz društvenog vlasništva na području Republike Hrvatske glede kojih nije utvrđeno u čijem su vlasništvu.

Prema odredbi članka 61. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 155/23) nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske i koje su na dan 1. siječnja 2017. koristile škole, domovi zdravlja, bolnice i druge ustanove kojima su osnivači jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i koje se koriste u obrazovne i zdravstvene svrhe te groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, uređena parkirališta, dječja igrališta, sportske građevine sukladno posebnom propisu kojim se uređuje sport, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice i javne stube na temelju ovoga Zakona upisat će se u vlasništvo jedinca lokalne ili područne (regionalne) samouprave na čijem području se nalaze odnosno u vlasništvo ustanove koja ih koristi ili njima upravlja i koja je vlasništvo nekretnine stekla na temelju posebnog propisa.

Prema nalazu revizije učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave navedeno je kako se na području Općine Vrsar-Orsera nalazi jedno nogometno igralište u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera i Republike

Hrvatske. U svibnju 2017. Odlukom o povjeravanju sportske građevine na upravljanje Općina Vrsar-Orsera je trgovačkom društvu za izgradnju i održavanje u suvlasništvu Općine Vrsar-Orsera, Montraker d.o.o. Vrsar, povjerio na upravljanje sportske terene i svlačionice nogometnog igrališta Lakuco na pet godina. U listopadu 2017. Općina je Zaključkom odobrila nogometnom klubu Vrsar korištenje nogometnog igrališta, svlačionice, pomoćnih prostorija i pomoćnog nogometnog igrališta.

U tablici broj 3. daju se podaci o nogometnim igralištima na području Općine te o vlasništvu nad njima, prema stanju u zemljišnim knjigama.

Tablica 4. Podaci o nogometnim igralištima na području Općine Vrsar-Orsera te o vlasništvu nad njim, prema stanju u zemljišnim knjigama koncem 2025.

Evidencije o nogometnom igralištu				
Zemljišnoknjižno stanje				
Kč.br	K.o.	Naziv	Lokacija	Vlasništvo prema stanju u zemljišnim knjigama
1081/1	Vrsar	Lakuco (NK Vrsar-Orsera)	Vrsar-Orsera	Općina Vrsar-Orsera i Republika Hrvatska

Državni ured za reviziju dao je sljedeće naloge i preporuke, a Općina Vrsar-Orsera poduzela je mjere za njihovu provedbu:

- 29.11.20219. godine RH podnesen Zahtjev za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva na nekretninama sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu (NN68/18 i 110/18) i čl. 70 Zakona o upravljanju državnom imovinom (NN br. 52/18),
- Od strane komunalnog poduzeća u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera, Montraker d.o.o, zaduženom za upravljanje nogometnim igralištem zatraženo je izvješće te je dana 25. studenog 2019. godine Općinski načelnik donio Zaključak (KLASA: 602-01/18-01/01) o analizi i vrednovanju učinka upravljanja i korištenja nogometnog igrališta te o utvrđivanju načina na koje se upravljanje i korištenje istog može unaprijediti
- 20. prosinca 2019. godine Općinski načelnik Općine Vrsar-Orsera donio je Pravilnik o upravljanju i raspolaganju nogometnim igralištem (KLASA: 01101/19-01/15, URBOJ: 2167/02-01-04/43-19-1.

Slika 2. Grb NK Vrsar



Izvor: Web

### **3.2.3. Analiza upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera namijenjenim prodaji**

Jedan od ciljeva u Strategiji je kako Općina Vrsar-Orsera mora na racionalan i učinkovit način upravljati svojim nekretninama i pokretninama na način da one nekretnine i pokretnine koje su potrebne Općini budu stavljene u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju. Sve druge nekretnine i pokretnine moraju biti ponuđene na tržištu bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem.

Općina Vrsar-Orsera nekretninama i pokretninama u svom vlasništvu postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu i kontinuirano ažuriranje sveobuhvatnog popisa svih nekretnina i pokretnina u njezinom vlasništvu, kao i utvrđenja stanja u kojem se iste nalaze te procjenu njihovih tržišnih vrijednosti.

Nekretnine u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera prodaju se javnim natječajem koji se provodi kao poziv na predaju ponuda prema unaprijed utvrđenim uvjetima i uz cijenu koja odgovara tržišnoj vrijednosti nekretnine, uvjete natječaja kao i početnu cijenu nekretnine donosi Načelnik/ca ili Općinsko vijeće ovisno o vrijednosti nekretnine. Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine.

Javni natječaj za prodaju nekretnine i pokretnine kojim se propisuju svi bitni elementi i uvjeti kupoprodaje objavljuje se na mrežnoj stranici Općine i oglasnoj ploči Općine Vrsar-Orsera i u barem jednom tjedniku (lokalnom) ili dnevnom listu.

U praksi Općina primjenjuje dva modela prodaje nekretnina, ovisno o cilju koji se prodajom želi postići. Prvi model odnosi se na redovnu prodaju nekretnina po tržišnim uvjetima, putem javnog natječaja, radi ostvarivanja prihoda i racionalnog raspolaganja imovinom koja nije potrebna za obavljanje djelatnosti Općine. Drugi model odnosi se na prodaju nekretnina radi rješavanja stambenog pitanja, također po tržišnoj cijeni, ali uz posebne uvjete propisane odlukom Općine. U tom slučaju prodaja ima širi javni interes, primjerice poticanje demografske stabilnosti i zadržavanja stanovništva. Uz tržišnu cijenu, natječajem se mogu propisati dodatni kriteriji, poput prebivališta, roka izgradnje objekta ili zabrane otuđenja u određenom razdoblju. Razlikovanjem ova dva modela osigurava se da raspolaganje nekretninama nije usmjereno isključivo na ostvarivanje prihoda, već i na dugoročni razvoj lokalne zajednice.

Prilikom raspolaganja nekretninama, vodi se briga o postizanju maksimalne racionalnosti i kontrole troškova s jedne strane, a s druge strane pomnim planiranjem tekućeg održavanja i investicija cilj je postići dugoročno zadržavanje vrijednosti nekretnine. Općina je odlučna u stvaranju što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja svim oblicima imovine, a osobito nekretninama u njezinom vlasništvu po najvišim europskim standardima, uz optimalne troškove poslovanja.

Općina Vrsar-Orsera će temeljem Odluke o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina i pokretnina obavijestiti javnost o nekretninama i pokretninama koje su namijenjene

prodaji. Nekretnine i pokretnine će biti upisane i u Plan upravljanja nekretninama i pokretninama koji će se donositi jednom godišnje u tekućoj godini za sljedeću godinu.

Općina Vrsar-Orsera tijekom razdoblja provedbe Strategije planira provesti postupak prodaje ili kupnje nekretnina. Općina Vrsar- Orsera u suvlasništvu ima otprilike 11 nekretnina te se imovinsko pravni poslovi oko istih planiraju rješavati kroz godine, da li kroz otkup, prodaju ili razvrgnuće. Za sve nekretnine planirane za prodaju Općina će izraditi odgovarajuće procjembene elaborate.

### **3.2.5. Analiza neprocijenjenih nekretnina u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera**

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15).

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.

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

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.

Općina Vrsar-Orsera planira vršiti procjene nekretnina koje se kupuju, prodaju ili za koje se provodi zamjena, sukladno važećim propisima. Procjene za sve nekretnine šalju se na Županijsko procjeniteljsko povjerenstvo Istarske županije.

U slučajevima kada Općina sklapa ugovore o osnivanju prava služnosti s javnim poduzećima u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina, a isti se sklapaju bez novčane naknade, ne vrši se procjena tržišne vrijednosti nekretnine.

### **3.2.6. Analiza rješavanja imovinskopravnih odnosa**

Na temelju članka 61. Zakonu o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 155/23), nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske i koje su na dan 1. siječnja 2017. koristile škole, domovi zdravlja, bolnice i druge ustanove kojima su osnivači jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i koje se koriste u obrazovne i zdravstvene svrhe te groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, uređena parkirališta, dječja igrališta, sportske građevine sukladno posebnom propisu kojim se uređuje sport, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice i javne stube na temelju ovoga Zakona upisat će se u vlasništvo jedinca lokalne ili područne (regionalne) samouprave na čijem području se nalaze odnosno u vlasništvo ustanove koja ih koristi ili njima upravlja i koja je vlasništvo nekretnine stekla na temelju posebnog propisa.

Sukladno podnesenim zahtjevima jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave odnosno ustanove Ministarstvo će izdati ispravu podobnu za upis prava vlasništva na nekretninama Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave odnosno ustanove provest

će sve pripremne i provedbene postupke uključujući i formiranje građevinskih čestica radi upisa vlasništva na zatraženim nekretninama u zemljišne knjige.

Zakonom o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina («Narodne novine» broj 80/11, 144/21) uređuje se rješavanje imovinskopravnih odnosa i oslobođenje od plaćanja naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja, na zemljištu kojega je vlasnik ili kojim upravlja pravna osoba u vlasništvu Republike Hrvatske ili pravna osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska te na zemljištu kojega je vlasnik pravna osoba u vlasništvu ili čiji je osnivač, odnosno čiji su osnivači jedinice lokalne, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave. Ovaj se Zakon primjenjuje na međusobne imovinskopravne odnose i pitanje naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja kada se ta prava stječu radi izgradnje infrastrukturnih građevina.

Imovinsko pravni odnosi se redovito rješavaju te se namjeravaju i nastaviti u narednom desetogodišnjem razdoblju. Općina ima za raspolaganje nekretninama (prodaja, zamjena i darovanje nekretnina) oko 86 predmeta koje je potrebno riješiti. U međuvremenu se očekuje još 40-ak novih predmeta godišnje iz imovinsko pravnih odnosa koji će se nadalje rješavati tijekom razdoblja trajanja Strategije.

### **3.2.7. Analiza zahtjeva za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva odnosno darovanje nekretnina**

Prema Zakonu o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23), kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske, neizgrađenim građevinskim zemljištem, građevinama i zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine, stanovima i poslovnim prostorima može se raspolagati i bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova čiji je osnivač Republike Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

O zahtjevima za raspolaganje nekretninama u korist jedinica lokalne samouprave i pravnih osoba u njihovu vlasništvu odlučuje županija nadležna prema mjestu gdje se nekretnina nalazi, odnosno ministar te Vlada Republike Hrvatske, sukladno odredbama članka 13. stavka 9. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23).

U izvršavanju povjerenih poslova upravljanja nekretninama župani odnosno gradonačelnici ovlašteni su donijeti odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade niži ili jednak iznosu od 130.000,00 eura, a ako procijenjena vrijednost ili ukupni iznos procijenjene naknade iznosi više od 130.000,00 eura, a do iznosa od 1.000.000,00 eura, odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom donosi županijska skupština odnosno gradsko vijeće, sukladno odredbama članka 13. stavka 3. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23).

Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“, broj 35/25), propisano je kako se nekretnine mogu darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanovama čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske.

Temeljem članka 5. stavka 1. navedene Uredbe raspolaganje nekretninama provodi se osobito u svrhu:

- ostvarenja projekata izgradnje poduzetničke infrastrukture odnosno poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija u skladu sa zakonom kojim se uređuje unaprjeđenje poduzetničke infrastrukture
- provođenja projekata i planova zaštite prirode, očuvanja i/ili obnove bioraznolikosti odnosno projekata poučavanja o zaštiti prirode, istraživanja i posjećivanja zaštićenih područja prirode

- ostvarenja projekata ulaganja u skladu s posebnim zakonom
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, građevina socijalne skrbi, groblja, parkirališta, sportskih građevina, građevina za smještaj i zaštitu životinja, muzeja, memorijalnih centara i drugih sličnih građevina kojima se povećava kvaliteta života građana na području jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave
- ostvarenja projekata izgradnje poslovne i druge infrastrukture od osobitog značaja za gospodarski razvoj
- provođenja programa stambenog zbrinjavanja i društveno poticane stanogradnje
- provođenja programa integracije osoba s invaliditetom u društvo
- provođenja programa demografske obnove
- provođenja planova gospodarenja otpadom
- provođenja operativnih programa Vlade Republike Hrvatske za nacionalne manjine.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i 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 Vrsar-Orsera zatražit će darovanje nekretnina kod ishoda izgradnje građevinskih dozvola građana te kod darovanja Republike Hrvatske za proširenje ili izgradnju javne infrastrukture sukladno važećem zakonu.

### **3.2.8. 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 Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

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 nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske imovinom jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su u postupku izrade i donošenja prostornog plana županije i prostornog plana uređenja općine dostaviti Ministarstvu odluku o izradi toga plana.

Središnji registar predstavlja 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.

### **3.2.9. Stanje dokumentacije o nekretninama**

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

*Zemljišne knjige* – Općina Vrsar-Orsera smatra da su zemljišne knjige i katastar usklađeni, budući da je za područje cijele Općine uspostavljena Baza zemljišnih podataka (BZP). Ipak, u budućnosti bi bilo potrebno provesti novu izmjeru za k.o. Lim i k.o. Gradina.

Također smatra da je imovina Općine upisana u zemljišne knjige, ali postoje brojna zemljišta koja su upisana kao vlasništvo osoba nepoznatog boravišta. Općina će u budućnosti nastojati riješiti te upise.

*Središnji registar državne imovine –:*

<https://registarimovine.gov.hr/web/guest/home>

*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 i urbanistički planovi* – Općina Vrsar-Orsera ima usvojen Prostorni plan uređenja i njegove Izmjene i dopune, te Urbanistički plan uređenje i njegove Izmjene i dopune.

- Prostorni plana uređenja Općine Vrsar („Službeni glasnik Grada Poreča“, broj 15/06, „Službene novine Općine Vrsar – Orsera“, broj 6/14, 4/17, 15/23, 11/24 – pročišćeni tekst) ,
- Urbanistički plan uređenja Vrsar („Službene novine Općine Vrsar – Orsera“, broj 02/12, 06/14, 09/16, 15/23, 11/24 – pročišćeni tekst, 20/24, 03/25 – pročišćeni tekst),
- Urbanistički plan uređenja naselja Kloštar („Službene novine Općine Vrsar – Orsera“, broj 7/16),
- Urbanistički plan uređenja dijela naselja Flengi („Službene novine Općine Vrsar – Orsera“, broj 4/13).

*Evidencije* – Evidencija (registar) imovine Općine Vrsar-Orsera usklađen je s Uredbom o Središnjem registru državne imovine («Narodne novine«, broj 03/20), kojom je propisan način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine, koji na jednom mjestu obuhvaća podatke imovini u vlasništvu Općine, kako bi bio dostupan zainteresiranim stranama.

Nekretnine u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera upisane su u Središnji registar državne imovine.

### 3.3. Analiza izgradnje i održavanja infrastrukturnih projekata na području Općine Vrsar-Orsera

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

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

- Izgradnja i održavanje cesta: Ceste su bitne za povezivanje različitih dijelova općine i olakšavanje kretanja ljudi i roba. Izgradnja i održavanje cesta uključuju radove na kolovozu, mostovima, propustima, raskrižjima i pješačkim stazama;
- Izgradnja i održavanje vodovoda i kanalizacije: Dostupnost čiste vode i odvođenje otpadnih voda su bitni za javno zdravlje i zaštitu okoliša. Projekti izgradnje i održavanja vodovoda i kanalizacije uključuju radove na vodovodnim i kanalizacijskim mrežama, crpilištima, pročistačima otpadnih voda i pumpnim stanicama;
- Energetska infrastruktura: Projekti izgradnje i održavanja javne rasvjete;
- Javni objekti: Javni objekti, koji su bitni za pružanje osnovnih usluga stanovnicima. Projekti izgradnje i održavanja javnih objekata uključuju radove na zgradama, instalacijama i opremi;
- Parkovi i zelene površine: Parkovi i zelene površine su bitni za rekreaciju, opuštanje i zaštitu okoliša. Projekti izgradnje i održavanja parkova i zelenih površina uključuju radove na sađenju drveća, uređenju travnjaka, izgradnji staza i dr.

Financiranje infrastrukturnih projekata:

- Proračun Jedinice lokalne samouprave,
- Državni proračun,
- Europski fondovi,
- Privatna ulaganja,
- Naknade i doprinosi.

Važno je sredstva za financiranje infrastrukturnih projekata koristiti efikasno i transparentno. U narednoj tablici navedeni su razvojni projekti Općine Vrsar – Orsera.

Tablica 5. Razvojni/Infrastrukturni projekti Općine Vrsar-Orsera

Projekti	Razdoblje provedbe
<i>Nastavak projekta društveno poticajne stanogradnje (POS)</i>	2026.-2029.
<i>Identifikacija i obnova postojećih zapuštenih objekata u vlasništvu Općine u svrhu stanovanja</i>	2026.-2029.
<i>Program financiranja deficitarnih zanimanja</i>	Kontinuirano
<i>Dnevni boravak za starije osobe Vrsar - Orsera</i>	2026.-2029.
<i>Mobilna i web aplikacija za direktnu komunikaciju s građanima i podnošenje zahtjeva</i>	2026.-2028.

<i>Portal otvorenih podataka Općine</i>	2026.-2027.
<i>Izrada Strategije razvoja kulturnog turizma</i>	2026.-2027.
<i>Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa Poslovne zone Neon</i>	2025.-2028.
<i>Izrada prostorno-planske dokumentacije za novu poslovnu zonu</i>	2026.-2027.
<i>Rekonstrukcija benzinske crpke u Luci Vrsar</i>	2026.-2029.
<i>Organiziranje prijevoza za zdravstvene i ostale usluge tjedno tijekom cijele godine</i>	Kontinuirano
<i>Obnova gradske rive – faza I (od kružnog toka Marine)</i>	2025-2031.
<i>Poticanje i izgradnja sunčanih elektrana</i>	2026.-2029.
<i>Kapitalni projekt K280301 Prometna infrastruktura naselja Vrsar-Orsera</i>	2025.-2029.
<i>Kapitalni projekt K280302 Prometna infrastruktura ostalih naselja</i>	2025.-2029.
<i>K283001 - Nerazvrstane ceste</i>	2025.-2029.
<i>K283002 - Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila</i>	2025.-2029.
<i>K283003 - Javna parkirališta</i>	2025.-2026., 2028.-2029.
<i>K283004 - Javne garaže</i>	2026.
<i>K283005 - Javne zelene površine</i>	2025.-2026.
<i>K283006 - Javna rasvjeta</i>	2025.-2029.
<i>K283007 – Groblja</i>	2025.-2029.
<i>K283008 - Građevine javne odvodnje</i>	2025.-2026.
<i>Kapitalni projekt K300101 Izrada planova</i>	2025.-2029.
<i>Kapitalni projekt K300102 Izrada ostalih dokumenata prostornog uređenja</i>	2025.-2029.
<i>Kapitalni projekt K280105 Sufinanciranje izgradnje ŽCGO "Kaštijun"</i>	2025.-2029.
<i>Kapitalni projekt K280601 Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda</i>	2025.-2026.
<i>Kapitalni projekt K219003 Nabava opreme - vrtić Vrsar-Orsera</i>	2025.-2029.
<i>Kapitalni projekt K219004 Nabava opreme - vrtić Funtana</i>	2025.-2029.
<i>Kapitalni projekt K260104 Sufinanciranje kreditne obveze za izgradnju i opremanje zdravstvenih ustanova</i>	2025.-2029.
<i>Kapitalni projekt K240101 Izgradnja sportskih objekata - pomoćno nogometno igralište</i>	2025.-2026.
<i>Kapitalni projekt K200102 Nabava opreme i prijevoznih sredstava</i>	2025.-2029.
<i>Kapitalni projekt K200205 Kupnja zemljišta</i>	2025.-2029.
<i>Kapitalni projekt K200206 Uređenje i nabava općinskih objekata</i>	2025.-2029.

<i>Tekući projekt T200203 Naknada šteta</i>	2025.-2029.
<i>Tekući projekt T200501 Obnova pročelja zgrada</i>	2025.-2029.
<i>Tekući projekt T200502 Sufinanciranje kredita za stambeno zbrinjavanje</i>	2025.-2029.
<i>Tekući projekt T200503 Sufinanciranje energetske obnove stambenih objekata</i>	2025.-2029.
<i>Tekući projekt T200504 Sufinanciranje troškova uklanjanja azbesta</i>	2025.-2029.
<i>Tekući projekt T200505 Sufinanciranje održivog boravka i stanovanja</i>	2025.-2029.
<i>Tekući projekt T200403 Projekt Disconnect - Connect</i>	2025.-2029.
<i>T200404 Tekući projekt „IstraECOinclusive“</i>	2026.-2028.
<i>Tekući projekt T200405: HORIZON EUROPE - MSCA Saff Exchange „BUILDERS“</i>	2026.-2029.
<i>Kapitalni projekt K200303 Razvoj infrastrukture širokopojasnog pristupa</i>	2025.-2029.
<i>Kapitalni projekt K230203 Istraživanja i razvoj arheoloških lokaliteta</i>	2025.-2029.
<i>Kapitalni projekt K230206 Park Skulptura D.Džamonja</i>	2025.-2029.

### **3.4. Zaključna razmatranja o postojećem stanju upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera**

Analizom postojećeg stanja upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Općine prepoznata je inicijalna pretpostavka za učinkovito upravljanje svim oblicima imovine, a radi se ponajprije o operativnoj uspostavi sveobuhvatne kvantitativne i kvalitativne evidencije imovine, kojom upravlja Općina Vrsar-Orsera.

Provedbom analize trgovačkih društava te drugih pravnih osoba od strateškog i posebnog interesa za Općinu Vrsar-Orsera 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 desetogodišnjem 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.

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

Prilikom provođenja analize utvrđene su i slabosti postojećeg sustava upravljanja pojedinim oblicima imovine te one čine važan aspekt u oblikovanju Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera za razdoblje od 2026. do 2035. godine, a putem strateških mjera, projekata i aktivnosti navedenih u ovom dokumentu u narednom desetogodišnjem razdoblju radit će se na postupnom otklanjanju uočenih slabosti.

#### **4. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA**

Strateško usmjerenje podrazumijeva definiranu viziju i strateške ciljeve te je prikazano na shematskom prikazu 1, a detaljno razrađeno u potpoglavlju 4.1. Vizija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera te potpoglavlju 4.2. Strateški cilj upravljanja nekretninama i pokretninama.

*Shematski prikaz 1. Strateško usmjerenje upravljanja nekretninama i pokretninama*

MISIJA – kreiranje okruženja pogodnog za organizaciju učinkovitijeg i racionalnijeg korištenja nekretnina i pokretnina u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.



VIZIJA – dosljedno, sustavno i efikasno upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera, temeljeno na načelu odgovornosti, učinkovitosti, transparentnosti i predvidljivosti sa zadaćom zaštite imovine i njene uloge u životu sadašnjih i budućih generacija.



STRATEŠKI CILJ – učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera prema načelu učinkovitosti dobrog gospodarstva.

##### **4.1. Vizija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera**

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 Vrsar-Orsera je kreirati okruženje pogodno za organizaciju učinkovitijeg i racionalnijeg korištenja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Vizija ukazuje na složeni prijelaz iz trenutnog stanja u buduće uz misiju i vrijednosti, a kroz dinamiku strategije. Vizija Općine Vrsar-Orsera je dosljedno, sustavno i efikasno upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine, temeljeno na načelima odgovornosti, učinkovitosti, transparentnosti i predvidljivosti sa zadaćom zaštite imovine i njene uloge u životu sadašnjih i budućih generacija.

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

potpunosti ispunio potencijal svih oblika imovine u vlasništvu Općine, kao razvojna potreba prepoznata je nužnost kontinuirane uporabe svih oblika imovine u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera.

#### **4.2. Strateški cilj upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera**

Temeljni cilj Strategije jest učinkovito upravljati nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera prema načelu učinkovitosti dobrog gospodarstva.

Postizanje ovog cilja dugoročni je posao, kojeg Općina Vrsar-Orsera 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 nekretninama i pokretninama Općine Vrsar-Orsera. Strategija određuje ciljeve i smjernice koje će se realizirati kroz planirane aktivnosti Općine, trgovačkih društava te ustanova. Predlaže se da Općina Vrsar-Orsera postupi sukladno smjernicama Strategije.

Općina Vrsar-Orsera 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 nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera, i to kroz prethodno navedeni, dugoročni strateški cilj.

## **5. KASKADIRANJE STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA**

Iz strateškog cilja upravljanja svim oblicima imovine izvodi se sedam posebnih ciljeva upravljanja. Sukladno 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 aktivnosti<sup>1</sup> predstavljaju provedbu strategije upravljanja svim oblicima imovine 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 ishoda<sup>2</sup> za posebne ciljeve kako bi se provedba upravljanja svim oblicima imovine uspješno mogla pratiti te će biti identificirani i pokazatelji rezultata<sup>3</sup> za mjere, projekte i aktivnosti koji se metodično razrađuju godišnjim planovima upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine kao operativnim dokumentima koji se temelje na Strategiji i kojima se provode elementi strateškog planiranja definirani u Strategiji.

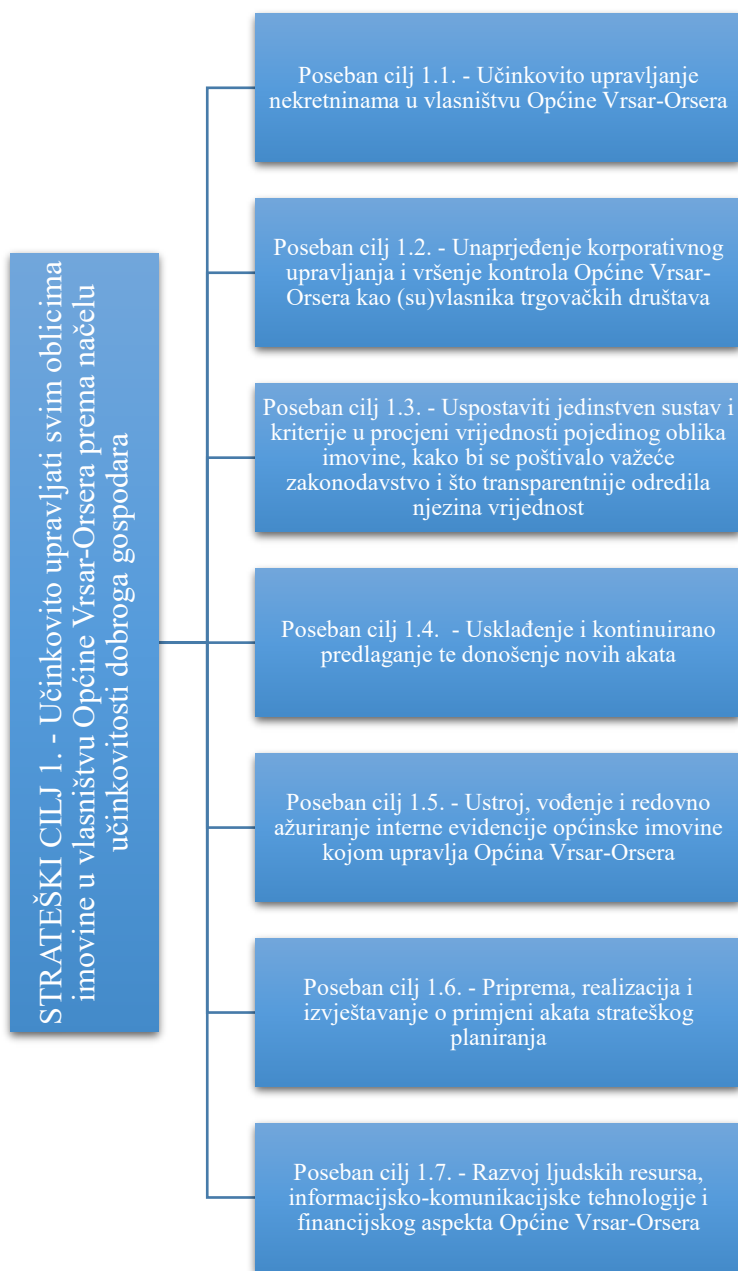
---

<sup>1</sup> Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 123/17, 151/22) 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.

<sup>2</sup> Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 123/17, 151/22) pokazatelj ishoda je kvantitativni i kvalitativni mjerljivi podatak koji omogućuje praćenje, izvješćivanje i vrednovanje uspješnosti u postizanju utvrđenog posebnog cilja.

<sup>3</sup> Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 123/17, 151/22) pokazatelj rezultata je kvantitativni i kvalitativni mjerljivi podatak koji omogućuje praćenje, izvješćivanje i vrednovanje uspješnosti u provedbi utvrđene mjere, projekta i aktivnosti.

Shematski prikaz 2. Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera



## **5.1. Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera“**

Općina Vrsar-Orsera 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.

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

Prema Zakonu o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 155/23), kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske, neizgrađenim građevinskim zemljištem, građevinama i zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine, stanovima i poslovnim prostorima može se raspolagati i bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova čiji je osnivač Republike Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

O zahtjevima za raspolaganje nekretninama u korist jedinica lokalne samouprave i pravnih osoba u njihovu vlasništvu odlučuje županija nadležna prema mjestu gdje se nekretnina nalazi, odnosno ministar te Vlada Republike Hrvatske, sukladno odredbama članka 13. stavka 5. i 6. ovoga Zakona.

U izvršavanju povjerenih poslova upravljanja nekretninama župani odnosno gradonačelnici ovlašteni su donijeti odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade niži ili jednak iznosu od 130.000,00 eura, a ako procijenjena vrijednost ili ukupni iznos procijenjene naknade iznosi više od 130.000,00 eura, a do iznosa od 1.000.000,00 eura, odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom donosi županijska skupština odnosno gradsko vijeće, osim ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.

Raspolaganje provodi se 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.

Tablica 6. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera“

Poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja svim oblicima imovine
Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine	Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma)	Ujednačenje standarda korištenja nekretnina na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine  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, 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 i Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske čime bi se omogućio nastavak adekvatnog upravljanja općinskom imovinom.

Krajnji cilj je ekspanzirati 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**

Cilj je da poslovni prostori u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera budu popunjeni koliko je to moguće. Općina Vrsar-Orsera mora racionalno i učinkovito upravljati poslovnim prostorima, i to na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem djelovanju.

Svi ostali poslovni prostori daju se u zakup putem javnog natječaja. Trenutno su svi poslovni prostori u vlasništvu Općine u zakupu, temeljem provedenih javnih natječaja, te je opredjeljenje Općine da se i nadalje zadrži model raspolaganja putem zakupa.

Općina Vrsar-Orsera u ovom trenutku nema sačinjen popis poslovnih prostora namijenjenih prodaji, što je sukladno važećim propisima preduvjet za pokretanje postupka

njihove prodaje. Slijedom navedenog, strateško opredjeljenje Općine jest upravljanje poslovnim prostorima putem zakupa, a ne njihove prodaje.

Temeljno načelo tijekom realizacije ove aktivnosti je provedba javnog natječaja te utvrđivanje tržišne vrijednosti zakupa poslovnog prostora, sukladno važećim propisima.

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

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Vrsar-Orsera, 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 7. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Vrsar-Orsera kao (su)vlasnika trgovačkih društava“

Poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja svim oblicima imovine
Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine 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
	Objaviti skraćene planove trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

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

Svakako, cilj je pronalaženje ravnoteže između nadležnosti Općine Vrsar-Orsera 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 nekretninama i pokretninama (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 nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera u trgovačkim društvima je ostvarivati gospodarski rast, razvoj, zaposlenost i financijsku korist.

***Temeljne odrednice upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu Općine Vrsar-Orsera u skladu s modernom međunarodnom praksom***

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Vrsar-Orsera 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 Vrsar-Orsera.

U obavljanju ovlasti u trgovačkim društvima u kojima Općina Vrsar-Orsera 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 Vrsar-Orsera 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 uspostavljen unutarnju reviziju ili barem unutarnji nadzor. Glavni cilj unutarnje revizije mora biti zaštita imovine Općine, a glavna zadaća je nadzor nad urednosti i ekonomičnosti poslovanja društva, sukladno propisima i unutarnjim aktima.

Uspješnost provedbe Posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Vrsar-Orsera 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 8. 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 svim oblicima imovine	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja svim oblicima imovine
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 Vrsar-Orsera vršit će procjenu nekretnina ukoliko se za to ukaže potreba. Do sada je izvršena procjena za nekretnine koje su bile namijenjene prodaji, ostale čestice će procijeniti sukladno potrebama tijekom planiranog razdoblja. Procjenu obavljaju ovlašteni sudski vještaci. 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 svim oblicima imovine u vlasništvu Općine propisano je brojnim zakonskim i podzakonskim aktima. U svrhu povećanja efikasnosti upravljanja svim oblicima imovine, dosljedno se radi na unaprjeđenju postojećeg normativnog okvira kojim se uređuje upravljanje svim oblicima imovine.

Kroz dosadašnji način i regulaciju upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera identificirana je potreba za racionalizacijom i povećanjem djelotvornosti postupaka raspolaganja svim oblicima imovine.

Usklađenje sustava upravljanja svi oblicima imovine u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera 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 9. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“*

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

Općina Vrsar-Orsera će u narednom desetogodišnjem periodu dosljedno pratiti i svojim mišljenjima sudjelovati u oblikovanju novih i izmjeni dosadašnjih akata koji utječu ili bi mogli biti od utjecaja na učinkovitije upravljanje svim oblicima imovine.

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 svim oblicima imovine.

#### **5.5. Poseban cilj 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Vrsar-Orsera“**

Značajna pretpostavka za učinkovito upravljanje i raspolaganje svim oblicima imovine je uspostava sveobuhvatne Evidencije imovine koja će se stalno ažurirati i kojom će se ostvariti internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju svim oblicima imovine. 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 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 su propisane Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom (»Narodne novine«, broj 37/24). Općina Vrsar-Orsera dostavila je podatke i postupila sukladno navedenom Zakonu.

Tablica 10. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Vrsar-Orsera“

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

Strategijom će se ostvariti sljedeći ciljevi vođenja Evidencije imovine:

1. uvid u opseg i strukturu nekretnina u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera,
2. nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera,
3. kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju nekretninama i pokretninama,
4. praćenje koristi i učinaka upravljanja nekretninama i pokretninama.

Sukladno načelu javnosti, na mrežnim stranicama Općine Vrsar-Orsera postavljena je Evidencija imovine u vlasništvu Općine. Kao i ostali dokumenti vezani za upravljanje nekretninama i pokretninama.

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Vrsar-Orsera“ 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 svim oblicima imovine kojom upravlja Općina Vrsar-Orsera, mrežna dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom te javna objava čime će se ostvariti bolji nadzor nad stanjem imovine kojom Općina Vrsar-Orsera raspolaže.

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

Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera za razdoblje od 2026. do 2035. godine, Planovi upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera i Izvješće o provedbi Plana upravljanja, tri su ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama. Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja nekretninama i pokretninama uvažavajući pri tome gospodarske i razvojne interese Općine. Planovi upravljanja usklađuju se sa Strategijom i moraju sadržavati detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera. Izvješće o provedbi Plana upravljanja nekretninama i pokretninama, kao treći ključni dokument usvaja se do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu.

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 nekretninama i pokretninama Općine Vrsar-Orsera te njezine funkcije u službi gospodarskog rasta.

*Tablica 11. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“*

<b>Poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine</b>	<b>Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj</b>	<b>Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja svim oblicima imovine</b>	<b>Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja svim oblicima imovine</b>
Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja	Unaprjeđenje upravljanja svim oblicima imovine putem akata strateškog planiranja	Poboljšani okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje svim oblicima imovine	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine  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: Poboľšan okvir strateškog planiranja za ućinkovito upravljanje svim oblicima imovine u vlasništvu Općine.

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

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 svim oblicima imovine u vlasništvu Općine kao i cjelokupnog rada Općine Vrsar-Orsera (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 12. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Vrsar-Orsera“

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

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Vrsar-Orsera“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: Poboľšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitom upravljanju svim oblicima imovine, Poboľšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju svim oblicima imovine te poboľšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju svim oblicima imovine.

## 6. ZAKLJUČAK

Imovina Općine Vrsar-Orsera 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 svih oblika imovine u vlasništvu Općine, prepoznata je nužnost aktivacije neaktivne općinske imovine.

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

Dugoročno održivo upravljanje svim oblicima imovine 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: udjeli u trgovačkim društvima čiji je imatelj Općina Vrsar-Orsera, pokretnine, te nekretnine i to: poslovni prostori, građevinsko i poljoprivredno zemljište.

Provedenom analizom trenutnog stanja upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Općine prepoznata je polazna pretpostavka za efikasno upravljanje svim oblicima imovine, a riječ je o funkcionalnoj uspostavi sveobuhvatne evidencije imovine, drugim riječima, podatkovne baze o svim pojavnim oblicima općinske imovine kojom upravlja Općina Vrsar-Orsera.

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

Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera“ provodit će se putem sljedeće mjere: aktivacijom neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma) ili prodaje. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera“ – 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 Vrsar-Orsera 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 Vrsar-Orsera 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. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Vrsar-Orsera 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 svim oblicima imovine u vlasništvu Općine. 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 svim oblicima imovine.

Poseban cilj 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Vrsar-Orsera“ provodit će se putem sljedećih mjera: funkcionalna uspostava Evidencije imovine Općine 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 Vrsar-Orsera“ 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 svim oblicima imovine kojom upravlja Općina, internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom te javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovinom kojom Općina raspolaže.

Poseban cilj 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ provodit će se putem sljedeće mjere: unaprjeđenje upravljanja svim oblicima imovine 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: poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje svim oblicima imovine.

Poseban cilj 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Vrsar-Orsera“ 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 Vrsar-Orsera“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitim upravljanju svim oblicima imovine u vlasništvu Općine, poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitim upravljanju svim oblicima imovine te poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitim upravljanju svim oblicima imovine.

Djelotvorna provedba svih definiranih posebnih ciljeva doprinijet će uspješnoj realizaciji strateškog cilja upravljanja svim oblicima imovine čiji su pokazatelji učinka jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Vrsar-Orsera te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

## 7. IZVORI PODATAKA

Pri izradi Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera za razdoblje od 2026. do 2035. godine korišteni su sljedeći izvori i bibliografija:

### *Elektronski izvori:*

- Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine dostupno na <https://imovina.gov.hr/>
- Narodne novine dostupno na <http://narodne-novine.nn.hr/>
- Službena stranica Općine Vrsar - Orsera <https://www.vrsar.hr/>
- dostupno na Službene novine Općine Vrsar-Orsera
- dostupno na <https://www.vrsar.hr/sluzbene-novine/sluzbene-novine/>
- 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.),
- Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na području Istarske županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Pazin srpanj 2019.),
- Izvješće o obavljenoj provjeri provedbenih naloga i preporuka danih u reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim igralištima i stadionima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave na području Istarske županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Pazin, veljača 2023.)
- Izvješće o obavljenoj financijskoj reviziji – Općina Vrsar-Orsera za 2023. godinu (Pazin, 3.lipnja 2025)
- Središnji registar državne imovine,
- Drugi dokumenti ustupljeni od strane Općine Vrsar-Orsera.