



**SLUŽBENE NOVINE**  
**GRADA PAZINA**  
**I OPĆINA CEROVLJE, GRAČIŠĆE,**  
**KAROJBA, LUPOGLAV I SVETI PETAR U ŠUMI**

ISSN 1847-6260

PAZIN, 27. studenog 2024.

GODINA: L

BROJ: 53

**IZDAVAČ:** GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA  
**UREDNIŠTVO:** DRUŽBE SV. ĆIRILA I METODA 10  
52000 PAZIN, TEL. (052) 624-208  
**ODGOVORNA UREDNICA:** MARTINA BRAJKOVIĆ MRAK  
**IZLAZI:** MJESEČNO I PO POTREBI  
**NAKLADA:** 30 PRIMJERAKA  
**WEB ADRESA:** [www.pazin.hr](http://www.pazin.hr)

## S A D R Ź A J

### **GRAD PAZIN** **GRADONAČELNICA**

358. Odluka o davanju na korištenje nekretnine Dječjem vrtiću „Olga Ban“ Pazin..... 2072  
359. Odluka o dopuni Odluke o davanju na korištenje nekretnine Domu za starije osobe Pazin ..2074

### **OPĆINA LUPOGLAV** **OPĆINSKO VIJEĆE**

360. Odluka o agrotehničkim mjerama i mjerama za uređivanje i održavanje poljoprivrednih rudina te mjerama zaštite od požara na poljoprivrednom i šumskom zemljištu na području Općine Lupoglav ..... 2075  
361. Odluka o donošenju Plana djelovanja u području prirodnih nepogoda za 2025. godinu ..... 2084  
362. Odluka o usvajanju Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lupoglav za razdoblje od 2025. do 2034. godine..... 2085  
Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lupoglav za razdoblje od 2025. do 2034. godine ..... 2086  
363. Odluka o utvrđivanju osnovice za obračun plaće odnosno naknade dužnosnika u Općini Lupoglav ..... 2120  
364. Odluka o dopuni Odluke o plaći, naknadi i ostalim pravima načelnika Općine Lupoglav ..... 2121  
365. Zaključak o usvajanju Izvješća o radu Fonda za razvoj poljoprivrede i agroturizma Istre za 2023. godinu..... 2122

# GRAD PAZIN

358

Na temelju članka 35. stavka 2. i članka 391. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 152/14. i 81/15. – pročišćeni tekst i 94/17. - ispravak), te članka 34. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“, broj 17/09., 4/13., 23/14., 1/18., 5/20., 4/21. i 24/21. – pročišćeni tekst) dana 27. studenog 2024. godine Gradonačelnica Grada Pazina donosi

## ODLUKU

### o davanju na korištenje nekretnine Dječjem vrtiću „Olga Ban“ Pazin

#### I.

Utvrdjuje se da je:

- Grad Pazin osnivač Javne ustanove Dječji vrtić „Olga Ban“ Pazin, Prolaz Otokara Keršovanija 1, 52000 Pazin, OIB: 05017253133 registrirane za obavljanje djelatnosti predškolskog obrazovanja.
- Grad Pazin vlasnik nekretnine koju čine: glavna zgrada, prostor parkirališta te igrališta za djecu na k.č.2234/2 k.o. Pazin (za zemljišnu knjigu k.č. 615/16, k.o. Pazin u Pazinu).
- Dio nekretnine (glavne zgrade) dan na korištenje Veleučilištu u Rijeci.
- Za preostali dio nekretnine izdan je izvršan akt za građenje građevine i to: Građevinska dozvola, UP/I-361-03/22-01/000069, URBROJ: 2163-01-07/01-23-0018, od 31.01.2023. godine, izdana po Upravni odjel za prostorno planiranje i gradnju Grada Pazina, izvršna dana 24.02.2023. godine.
- Rješenje o ispravku pogreške, KLASA: UP/I-361-03/22-01/000069, URBROJ: 2163-01-07/01-23-0022 od 5.5.2023. godine izdanog od Upravnog odjela za prostorno planiranje i gradnju.

#### II.

Dječjem vrtiću „Olga Ban“ Pazin, Prolaz Otokara Keršovanija 1, 52000 Pazin, OIB: 05017253133 (dalje u tekstu: Korisnik) Grad Pazin kao osnivač te ustanove, dodjeljuje na korištenje slijedeću nekretninu: dio glavne zgrade, prostor parkirališta te igrališta za djecu na k.č.2234/2 k.o. Pazin (za zemljišnu knjigu k.č. 615/16, k.o. Pazin u Pazinu), ukupne građevinske bruto površine 1.490,50 m<sup>2</sup> te ukupne površine vanjskog prostora 1.820,00 m<sup>2</sup>.

Nekretnina koja se dodjeljuje na korištenje opisana je u Glavnom projektu pod nazivom „Rekonstrukcija i dogradnja prostora za Dječji vrtić u DC Veli Jože“, zajedničke oznake projekta 76909/22, knjiga 1, Arhitektonski projekt.“

#### III.

Nekretnina iz točke II. daje se na korištenje:

- bez naknade,
- na određeno vrijeme, u trajanju od 5 godina od dana potpisivanja Ugovora o davanju na korištenje nekretnine između Grada Pazina i Korisnika,
- uz obvezu redovitog održavanja nekretnine u skladu sa svrhom korištenja.

#### IV.

Korisnik je temeljem ove Odluke ovlašten na dodijeljenoj nekretnini izvršavati sve vlasničke ovlasti i preuzimati sve vlasničke obveze, osim prava otuđenja i opterećenja nekretnine.

Nekretninu iz točke II. Ove Odluke Korisnik je dužan koristiti i sa njom postupati pažnjom dobrog gospodara.

#### V.

Nekretnina iz točke II. ove Odluke daje se na korištenje u svrhu obavljanja registriranih djelatnosti Korisnika odnosno za obavljanje djelatnosti predškolskog obrazovanja.

Korisnik je dužan koristiti nekretninu iz točke II. ove Odluke za obavljanje svojih djelatnosti u skladu sa pozitivnim propisima, Statutom i općim aktima Korisnika i osnivača.

#### VI.

Korisnik je u obvezi snositi sve troškove nastale po osnovi korištenja nekretnine te troškove tekućeg i investicijskog održavanja.

Za sva investicijska ulaganja u nekretninu dodijeljenu na korištenje Korisnik je dužan ishodovati suglasnost vlasnika, u skladu sa Statutom i općim aktima Korisnika i osnivača.

#### VII.

Ovom odlukom Korisnik se ujedno ovlašćuje da u ime Grada Pazina kao vlasnika nekretnine koja je predmet ove Odluke može podnositi zahtjeve i sklapati ugovore o korištenju/prestanku korištenja usluga javnih isporučitelja za potrebe nekretnine koju koristi.

#### VIII.

Nastavno na ovu Odluku, Grad Pazin i Korisnik potpisat će Ugovor o davanju na korištenje nekretnine Dječjem vrtiću „Olga Ban“ Pazin kojim će se detaljnije regulirati međusobna prava i obveze stranaka u pogledu korištenja nekretnine iz točke II.

#### IX.

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

KLASA: 372-01/24-01/31

URBROJ: 2163-01-01/01-24-3

Pazin, 27. studenog 2024.

**GRADONAČELNICA GRADA PAZINA**

Gradonačelnica  
**Suzana Jašić, v. r.**

---

**359**

Na temelju članka 35. stavka 2. i članka 391. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 152/14. i 81/15. – pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak te članka 34. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“, broj 17/09., 4/13., 23/14., 1/18., 5/20., 4/21. i 24/21. – pročišćeni tekst), Gradonačelnica Grada Pazina dana 27. studenog 2024. godine donosi

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

#### **o dopuni Odluke o davanju na korištenje nekretnine Domu za starije osobe Pazin**

##### **I.**

U točki III. Odluke o davanju na korištenje nekretnine Domu za starije osobe Pazin („Službene novine Grada Pazina“, broj 24/24.), dodaje se novi stavak 2. koji glasi: „Naknada iz stavka 1. ove Odluke počet će se plaćati počevši od 1. siječnja 2025. godine.“

##### **II.**

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

KLASA: 372-01/24-01/21

URBROJ: 2163-01-01/01-24-7

Pazin, 27. studenog 2024.

#### **GRADONAČELNICA GRADA PAZINA**

Gradonačelnica  
**Suzana Jašić, v. r.**

# OPĆINA LUPOGLAV

360

Na temelju članka 10. stavka 1. i članka 12. stavka 1. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, broj 20/18., 115/18., 98/19., 57/22., 101/23. i 36/24.), članka 4. stavka 1. Pravilnika o agrotehničkim mjerama („Narodne novine“, broj 22/19.), članka 8 stavka 2. Zakona o zaštiti od požara („Narodne novine“, broj 92/10. i 114/22.), članka 10. i članka 41. Zakona o šumama („Narodne novine“, broj 68/18., 115/18., 98/19., 32/20. i 145/20.), i članka 17. Statuta Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 18/09., 3/13., 14/18. i 10/21.) Općinsko vijeće Općine Lupoglav na sjednici održanoj dana 26. studenoga 2024. godine donosi

## ODLUKU

**o agrotehničkim mjerama i mjerama za uređivanje i održavanje poljoprivrednih rudina te mjerama zaštite od požara na poljoprivrednom i šumskom zemljištu na području Općine Lupoglav**

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Ovom Odlukom propisuju se potrebne agrotehničke mjere u slučajevima u kojima bi propuštanje tih mjera nanijelo štetu, onemogućilo ili smanjilo poljoprivrednu proizvodnju, mjere za uređivanje i održavanje poljoprivrednih rudina, a sve u svrhu održavanja i zaštite poljoprivrednog zemljišta na području Općine Lupoglav kao mjere zaštite od požara poljoprivrednog i šumskog zemljišta na području Općine Lupoglav (u daljnjem tekstu: Općina).

#### Članak 2.

Poljoprivrednim zemljištem u smislu ove Odluke smatraju se poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru opisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji. Poljoprivredno zemljište mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju. Pod održavanjem poljoprivrednog zemljišta pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju smatra se sprječavanje njegove zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim raslinjem, kao i smanjenje njegove plodnosti.

Poljoprivrednim rudinama u smislu ove Odluke smatraju se susjedne katastarske čestice na određenom lokalitetu koje čine zaokruženu prirodnu cjelinu.

Šumom se smatra zemljište koje je suvislo obraslo šumskim drvećem i/ili njegovim grmolikim oblicima, grmljem i prizemnim rašćem na površini od 0,1 ha i većoj, gdje se trajno proizvode šumski proizvodi i ostvaruju općekorisne funkcije, a između biocenoze i staništa vladaju uravnoteženi odnosi.

Šumom se smatraju i: šume u zaštićenim područjima prema posebnom propisu; šumski sjemenski objekti tipa sjemenski izvor (ako je sastavni dio šumskog kompleksa) i sjemenska sastojina; spomenici parkovne arhitekture nastali iz prirodnih šuma; zaštitni pojasevi drveća površine od 0,1 ha i veće i širine od 20 m i veće; šumske prosjeke širine do 5m; šumske prometnice i svijetle pruge uz prometnicu širine do 5 m; trase vodovoda, odvodnje otpadnih voda (kanalizacije), naftovoda, plinovoda te električnih i ostalih vodova širine do 5 m unutar šumskih kompleksa.

Šumom se ne smatraju: odvojene skupine šumskoga drveća na površini do 0,1 ha; šumski rasadnici; šumski sjemenski objekti tipa sjemenska plantaža, roditeljska stabla, klon i klonska smjesa te sjemenski izvor ako stablo ili grupa stabala nisu sastavni dio šumskog kompleksa; zaštitni pojasevi šumskog drveća površine manje od 0,1 ha ili širine manje od 20 m; drvodredi, parkovi u naseljenim

mjestima, botanički vrtovi i arboretumi; šumske prosjeke šire od 5 m, šumske prometnice i svijetle pruge uz prometnice šire od 5 m; površine pod objektima namijenjenima prvenstveno gospodarenju i zaštiti šuma; šumska stovarišta unutar šumskih kompleksa; trase vodovoda, odvodnje otpadnih voda (kanalizacije), naftovoda, plinovoda, električnih i ostalih vodova unutar šumskih kompleksa širine veće od 5 m i kulture kratkih ophodnji na poljoprivrednom zemljištu.

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

Šumom i šumskim zemljištem, u smislu Zakona o šumama, ne smatraju se bivše vojne nekretnine površine do 1 ha, u obuhvatu građevinskog područja naselja, izdvojenog dijela građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja, koje više ne služe za vojne potrebe.

Katastarske čestice zemljišta unutar granice građevinskog područja površine veće od 500 m<sup>2</sup> i katastarske čestice izvan granice građevinskog područja planirane dokumentima prostornog uređenja za izgradnju, koje su u evidencijama Državne geodetske uprave evidentirane kao poljoprivredno zemljište, a koje nisu privedene namjeni, moraju se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju i u tu se svrhu koristiti do izvršnosti akta kojim se odobrava građenje, odnosno do primitka potvrde glavnog projekta.

## II. AGROTEHNIČKE MJERE

### Članak 3.

Agrotehničke mjere predstavljaju skup mehaničkih, fizikalnih, kemijskih i bioloških zahvata u i na poljoprivrednom zemljištu s ciljem povećanja ili održavanja trenutne plodnosti zemljišta te osiguravanja odgovarajućeg gospodarenja sadržajem organskog ugljika s ciljem sprječavanja ili smanjenja degradacije tla i zemljišta kako bi se osigurala sigurnost hrane, prilagodba i ublažavanje klimatskih promjena, poboljšala kvaliteta tla, smanjila erozija, povećao kapacitet zadržavanja vode i povećala otpornost na sušu, dok bonitetna vrijednost zemljišta treba primjenom agrotehničkih mjera ostati ista ili bi se primijenjenim mjerama trebala povećati.

Agrotehničkim mjerama, u svrhu zaštite poljoprivrednog zemljišta od erozije vodom i vjetrom, podrazumijeva se zabrana skidanja humusnog, odnosno oraničnog sloja površine poljoprivrednog zemljišta, održavanje rudina, podizanje vjetrozaštitnih pojaseva, zatravnjivanje i sadnja višegodišnjeg bilja.

Vlasnici i posjednici poljoprivrednog zemljišta dužni su održavati dugogodišnje nasade i višegodišnje kulture podignute radi zaštite od erozije na tom zemljištu.

Pod agrotehničkim mjerama smatraju se:

- minimalna razina obrade i održavanja poljoprivrednog zemljišta povoljnim za uzgoj biljaka,
- sprječavanje zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim raslinjem,
- suzbijanje organizama štetnih za bilje,
- gospodarenje biljnim ostacima,
- održavanje razine organske tvari i humusa u tlu,
- održavanje povoljne strukture tla,
- zaštita od erozije,
- održavanje plodnosti tla.

Vlasnici i posjednici poljoprivrednog zemljišta dužni su poljoprivredno zemljište obrađivati primjenjujući potrebne agrotehničkim mjere, ne umanjujući njegovu vrijednost.

### **Minimalna razina obrade i održavanja poljoprivrednog zemljišta povoljnim za uzgoj biljaka**

#### **Članak 4.**

Minimalna razina obrade i održavanja poljoprivrednog zemljišta podrazumijeva provođenje najnužnijih mjera u okviru prikladne tehnologije, a posebno:

- redovito obrađivanje i održavanje poljoprivrednog zemljišta u skladu s određenom biljnom vrstom i načinom uzgoja, odnosno katastarskom kulturom poljoprivrednog zemljišta,
- održavanje ili poboljšanje plodnosti tla,
- održivo gospodarenje trajnim pašnjacima i livadama,
- održavanje površina pod trajnim nasadima u dobrom proizvodnom stanju.

### **Sprječavanje zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim raslinjem**

#### **Članak 5.**

Vlasnici odnosno posjednici poljoprivrednog zemljišta dužni su primjenjivati odgovarajuće agrotehničke mjere obrade tla i njege usjeva i nasada u cilju sprječavanja zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim korovom poljoprivrednog zemljišta.

Kod sprječavanja zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim raslinjem i njege usjeva potrebno je dati prednost ne kemijskim mjerama zaštite bilja kao što su mehaničke, fizikalne, biotehničke i biološke mjere zaštite, a kod korištenja kemijskih mjera zaštite potrebno je dati prednost herbicidima s povoljnijim ekotoksikološkim svojstvima.

Radi otklanjanja štetnih utjecaja na život i zdravlje ljudi vlasnici, odnosno posjednici poljoprivrednog zemljišta dužni su pravovremeno i kontinuirano uništavati korov ambroziju. Korov ambroziju potrebno je primarno uništavati čupanjem i košnjom prije cvatnje, do kraja mjeseca lipnja.

### **Suzbijanje organizama štetnih za bilje**

#### **Članak 6.**

Vlasnici odnosno posjednici poljoprivrednog zemljišta moraju suzbijati organizme štetne za bilje, a kod suzbijanja obvezni su primjenjivati temeljna načela integrirane zaštite bilja sukladno posebnim propisima koji uređuju održivu uporabu pesticida.

Nakon provedenog postupka vlasnici odnosno posjednici poljoprivrednog zemljišta dužni su ambalažu od korištenja sredstava za zaštitu bilja zbrinuti sukladno uputama proizvođača koje su priložene uz ta sredstva te u skladu s posebnim zakonima, odlukama i propisima.

### **Gospodarenje biljnim ostacima**

#### **Članak 7.**

U trogodišnjem plodoredu dozvoljeno je samo u jednoj vegetacijskoj godini uklanjanje biljnih ostataka s poljoprivrednih površina osim u slučajevima njihovog daljnjeg korištenja u poljoprivredi u smislu hrane ili stelje za stoku i u slučaju njihove potencijalne opasnosti za širenje organizama štetnih za bilje.

Vlasnici odnosno posjednici poljoprivrednog zemljišta moraju ukloniti sa zemljišta sve biljne ostatke koji bi mogli biti uzrokom širenja organizama štetnih za bilje u određenom agrotehničkom roku u skladu s biljnom kulturom.

### **Članak 8.**

Agrotehničke mjere gospodarenja s biljnim ostacima obuhvaćaju:

- primjenu odgovarajućih postupaka s biljnim ostacima nakon žetve na poljoprivrednom zemljištu na kojem se primjenjuje konvencionalna i reducirana obrada tla,
- primjenu odgovarajućih postupaka s biljnim ostacima na površinama na kojima se primjenjuje konzervacijska obrada tla,
- obvezu uklanjanja suhih biljnih ostataka ili njihovo usitnjavanje s ciljem malčiranja površine tla nakon provedenih agrotehničkih mjera u višegodišnjim nasadima,
- obvezu odstranjivanja biljnih ostataka nakon sječe i čišćenja šuma, putova i međa na šumskom zemljištu, koje graniči s poljoprivrednim zemljištem te se ovaj materijal mora zbrinuti/koristiti na ekološki i ekonomski održiv način kao što je izrada komposta, malčiranje površine, alternativno gorivo i slično.

Žetveni ostaci ne smiju se spaljivati, a njihovo je spaljivanje dopušteno samo u cilju sprečavanja širenja ili suzbijanja organizama štetnih za bilje uz provođenje mjera zaštite od požara sukladno posebnim propisima.

### **Održavanje razine organske tvari i humusa u tlu**

#### **Članak 9.**

Organska tvar u tlu održava se provođenjem minimalno trogodišnjeg plodoreda prema pravilima struke ili uzgojem usjeva za zelenu gnojidbu ili dodavanjem poboljšivača tla.

Trogodišnji plodored podrazumijeva izmjenu u vremenu i prostoru: strne žitarice – okopavine – leguminoze ili industrijsko bilje ili trave ili djeteline ili njihove smjese.

Redoslijed usjeva u plodoredu mora biti takav da se održava i poboljšava plodnost tla, povoljna struktura tla, optimalna razina hranjiva u tlu.

Trave, djeteline, djetelinsko-travne smjese sastavni su dio plodoreda i mogu na istoj površini ostati duže od tri godine.

Podusjevi, međuusjevi i ugar smatraju se sastavnim dijelom plodoreda.

#### **Članak 10.**

Kod planiranja održavanja razine organske tvari u tlu potrebno je unositi žetvene ostatke u tlu primjenom konvencionalne, reducirane ili konzervacijske obrade tla i uravnoteženo gnojiti tlo organskim gnojem ili uzgojem usjeva za zelenu gnojidbu.

### **Održavanje povoljne strukture tla**

#### **Članak 11.**

Korištenje mehanizacije mora biti primjereno stanju poljoprivrednog zemljišta i njegovim svojstvima. U uvjetima kada je tlo zasićeno vodom, poplavljeno ili prekriveno snijegom zabranjeno je korištenje poljoprivredne mehanizacije na poljoprivrednom zemljištu, osim prilikom žetve ili berbe usjeva.

### **Zaštita od erozije**

#### **Članak 12.**

Na nagnutim terenima (>15%) obveza je provoditi pravilnu izmjenu usjeva.

Međuredni prostori na nagnutim terenima (>15%) pri uzgoju trajnih nasada moraju biti zatravljeni, a redovi postavljeni okomito na nagib terena.

Na nagibima većim od 25% zabranjena je sjetva jarih okopavinskih usjeva rijetkog sklopa.

Na prostorima gdje dominiraju teksturno lakša tla pored konzervacijske obrade u cilju ublažavanja pojave i posljedica erozije vjetrom moraju se podići vjetrozaštitni pojasi.

### **Održavanje plodnosti tla**

#### **Članak 13.**

Plodnost tla se mora održavati primjenom agrotehničkih mjera, uključujući gnojidbu, gdje je primjenjivo, kojom se povećava ili održava povoljan sadržaj makro i mikrohraniva u tlu, te optimalne fizikalne i mikrobiološke značajke tla.

### **III. MJERE ZA UREĐIVANJE I ODRŽAVANJE POLJOPRIVREDNIH RUDINA**

#### **Članak 14.**

Vlasnici odnosno posjednici poljoprivrednog zemljišta dužni su primjenjivati sljedeće mjere za uređivanje i održavanje poljoprivrednih rudina:

- održavanje živica i međa,
- održavanje poljskih putova,
- uređivanje i održavanje kanala oborinske odvodnje,
- sprječavanje zasjenjivanja susjednih čestica,
- sadnja i održavanje vjetrobranskih pojasa.

### **Održavanje živica i međa**

#### **Članak 15.**

Vlasnici, odnosno posjednici poljoprivrednog zemljišta koji zasade živicu, dužni su je redovito održavati i podrezivati na način da se spriječi zakorovljenost živice, širenje na susjedno zemljište i putove i zasjenjivanje parcela te iste formirati na način da ne ometaju promet, vidljivost i preglednost poljskih putova.

Živice uz poljske putove, odnosno međe mogu se zasaditi najmanje 1,0 m od ruba puta, odnosno međe i ne mogu biti šire od 0,5 m te se u svrhu sprečavanja zasjenjivanja susjednih parcela moraju obrezivati, tako da njihova visina ne prelazi 1,5 m.

Vlasnici odnosno posjednici poljoprivrednog zemljišta dužni su uređivati međe tako da budu vidljivo označene, očišćene od korova i višegodišnjeg raslinja te da ne ometaju provedbu agrotehničkih mjera zahvata.

Živica ne može služiti kao međa između poljoprivrednih površina.

Zabranjeno je izoravanje i oštećivanje međa.

Za ograđivanje parcela na međama, zabranjuje se korištenje bodljikave žice i armaturnih mreža.

### **Održavanje poljskih putova**

#### **Članak 16.**

U svrhu iskorištavanja poljoprivrednog zemljišta koriste se poljski putovi.

Poljskim putem u smislu ove Odluke smatra se svaki nerazvrstani put koji se koristi za promet ili prilaz poljoprivrednom zemljištu, a kojim se koristi veći broj korisnika.

Vlasnici odnosno posjednici poljoprivrednog zemljišta dužni su zajednički brinuti o održavanju poljskih putova koje koriste.

Pod održavanjem poljskih putova smatra se naročito:

- redovito održavanje i uređivanje poljskih putova tako da ne ometaju provođenje agrotehničkih mjera i prolazak vatrogasnih vozila,
- nasipavanje oštećenih dionica i udarnih rupa odgovarajućim materijalom,
- čišćenje i održavanje odvodnih kanala i propusta,
- redovito održavanje živica i drugog raslinja uz putove,
- sječa pojedinih stabala ili grana koje otežavaju korištenje puta,

- sprječavanje oštećivanja putova njihovim nepravilnim korištenjem (preopterećenje, neovlašteni građevinski zahvati, nasipavanje otpadnim materijalom i slično),
  - sprječavanje uzurpacije putova i zemljišta u njihovom zaštitnom pojasu.
- Poljske puteve u privatnim vlasništvu održavaju i uređuju privatni vlasnici odnosno posjednici.

#### **Članak 17.**

Zabranjuju se sve radnje koje mogu dovesti do uništavanja poljskih putova, a naročito:

- preoravanje poljskih putova,
- sužavanje poljskih putova,
- nanošenje zemlje ili raslinja na poljske putove prilikom obrađivanja zemljišta,
- uništavanje zelenog pojasa uz poljske putove,
- skretanje oborinskih i drugih voda na poljske putove,
- promet sportskih motora preko poljskih putova (osim uz prethodnu suglasnost Općine).

### **Uređivanje i održavanje kanala oborinske odvodnje**

#### **Članak 18.**

Vlasnici, odnosno posjednici poljoprivrednog zemljišta kroz koje prolaze prirodni ili umjetni kanali oborinskih voda, odnosno vlasnici ili posjednici tih kanala dužni su ih čistiti tako da se spriječi odronjavanje zemlje, zarastanje korovom i raslinjem, odnosno omogući prirodni tok oborinskih voda.

Zabranjuje se svako zatrpavanje kanala iz stavka 1. ovog članka, osim kada se to radi temeljem projektne dokumentacije i valjane dozvole nadležnih tijela koju je ishodio vlasnik poljoprivrednog zemljišta.

Zabranjeno je bilo kakvo odlaganje smeća, zemlje i drugih otpadaka u kanalima ili na njihovim bankinama.

### **Sprečavanje zasjenjivanja susjednih čestica**

#### **Članak 19.**

Radi sprječavanja zasjenjivanja susjednih parcela na kojima se vrši poljoprivredna proizvodnja, zabranjuje se sadnja visokog raslinja neposredno uz međe. U protivnom oštećeni vlasnici poljoprivrednih parcela mogu poduzimati radnje za nadoknadu štete sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Vlasnici odnosno posjednici poljoprivrednog zemljišta ne smiju sadnjom voćaka ili drugih visoko rastućih kultura zasjenjivati susjedne parcele te tako onemogućavati ili umanjivati poljoprivrednu proizvodnju na tim parcelama.

Pojedinačna stabla, odnosno trajni nasadi sade se ovisno o njihovom habitusu, na dovoljnoj udaljenosti od susjednih parcela da ne zasjene susjedno zemljište.

### **Sadnja i održavanje vjetrobranskih pojasa**

#### **Članak 20.**

Radi uređivanja i održavanja poljoprivrednih rudina, a na područjima na kojima je zbog izloženosti vjetru većeg intenziteta ili duljeg trajanja otežana ili smanjena poljoprivredna proizvodnja, vlasnik je dužan određeni pojas zemljišta zasaditi stablašicama.

Stablašice koje čine vjetrobranski pojas vlasnici su dužni redovito održavati i obnavljati.

#### IV. MJERE ZAŠTITE OD POŽARA

##### Članak 21.

Radi sprječavanja požara na poljoprivrednom zemljištu vlasnici odnosno zemljoposjednici dužni su:

- održavati, uređivati i čistiti međe, živice, kanale te poljske i šumske putove,
- uklanjati suhe biljne ostatke nakon provedenih agrotehničkih mjera i nakon žetve, berbe i sl., najkasnije do 1. lipnja tekuće godine,
- uz međe preorati i očistiti zemljište zatravljeno suhim biljem i biljnim otpadom,
- spaljivanje i uništavanje biljnih otpadaka i korova na poljoprivrednom i šumskom zemljištu vršiti samo uz poduzimanje odgovarajućih propisanih preventivnih mjera opreza sukladno Zakonu o zaštiti od požara, u razdoblju od 01. studenog do 31. svibnja od 7,00 do 18,00 sati.

##### Članak 22.

Prilikom spaljivanja i uništavanja korova i biljnog otpada vlasnici odnosno posjednici dužni su:

- dobiti odobrenje o mjestu i vremenu spaljivanja,
- spaljivanje obaviti u dijelu zemljišta koje je udaljeno najmanje 200 m od šumskog zemljišta i površina pod poljoprivrednim kulturama ako su iste u fazi zriobe,
- spaljivanje obaviti u dijelu zemljišta koje je udaljeno najmanje 100 m od stogova slame i sijena, te gospodarskih i drugih objekata u kojima je uskladišteno sijeno, slama i drugi zapaljivi materijal,
- tlo na kojem se loži vatra radi spaljivanja korova i biljnog otpada mora se očistiti od trave i drugog gorivog materijala,
- spaljivanju moraju biti nazočne osobe koje su zapalile vatru i to od zapaljenja vatre do njezinog potpunog sagorijevanja i uz sebe moraju imati osnovna sredstva i opremu za početno gašenje požara (lopata, kanta napunjena vodom i sl.),
- osobe koje su izvršile spaljivanje korova i loženje vatre na otvorenom prostoru dužne su mjesto spaljivanja pregledati i ostatke u potpunosti ugasiti.

##### Članak 23.

Zabranjeno je spaljivanje poljoprivrednog otpada i korova na poljoprivrednim površinama i ostalom otvorenom prostoru i to:

- za vrijeme jakog vjetera i noću, od 19:00 do 05:00 sati,
- za vrijeme sezone žetve i zriobe na poljoprivrednim kulturama.

##### Članak 24.

Spaljivanje poljoprivrednog i drugog otpada uz šumski pojas i površine pod poljoprivrednim kulturama na udaljenosti najmanje 200 m od šumskih površina i površina pod poljoprivrednim kulturama, mora se prijaviti nadležnoj vatrogasnoj postrojbi.

Spaljivanja poljoprivrednog i drugog otpada na površinama većim od 1 ha obavezno se prijavljuju nadležnoj vatrogasnoj postrojbi koja će osigurati dežurstvo odgovarajućeg broja vatrogasaca s opremom za gašenje požara.

#### V. NADZOR

##### Članak 25.

Nadzor nad provedbom mjera iz ove Odluke provodi ovlaštenu službenik Općine kojem je u opisu posla obavljanje nadzora provođenja odluka o agrotehničkim mjerama i mjerama za uređivanje i održavanje poljoprivrednih rudina te mjerama zaštite od požara na poljoprivrednom i šumskom zemljištu na području Općine Lupoglav (dalje u tekstu: službenik) i nadležne inspekcije ovlaštene posebnim propisima, sukladno zakonskim i podzakonskim propisima te općim aktima Općine.

Zajednička služba komunalno-prometno-poljoprivrednog redarstva Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Lanišće i Lupoglav podrazumijeva provođenje odluka o agrotehničkim mjerama i mjerama za uređivanje i održavanje poljoprivrednih rudina na području Općine Lupoglav, kao i obavljanje svih ostalih poslova koji su u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske stavljani u nadležnost komunalnih, prometnih i poljoprivrednih redara kao i drugih vrsta poslova za koje je uobičajeno da ih obavljaju komunalni, prometni i poljoprivredni redari.

#### **Članak 26.**

U obavljanju nadzora nad provedbom ove Odluke službenik je ovlašten rješenjem narediti vlasniku ili posjedniku poljoprivrednog zemljišta radnje u svrhu provođenja mjera propisanih ovom Odlukom.

Protiv rješenja službenika može se u roku 15 dana od dana dostave rješenja izjaviti žalba drugostupanjskom tijelu.

O utvrđenom stanju i poduzetim mjerama službenik izvještava nadležnu poljoprivrednu inspekciju.

Ukoliko vlasnik odnosno posjednik poljoprivrednog zemljišta ne poduzme rješenjem naređene mjere, izvršenje rješenja provest će se putem treće osobe na odgovornost i teret vlasnika odnosno korisnika poljoprivrednog zemljišta.

#### **Članak 27.**

Službenik može naplaćivati novčanu kaznu na mjestu počinjenja prekršaja, bez prekršajnog naloga, uz izdavanje potvrde, sukladno zakonu i ovoj Odluci.

Ako počinitelj prekršaja ne pristane platiti novčanu kaznu na mjestu počinjenja prekršaja, izdat će mu se obvezni prekršajni nalog s uputom da novčanu kaznu mora platiti u roku od osam dana od dana uručjenja, odnosno dostave prekršajnog naloga.

#### **Članak 28.**

Vlasnici ili posjednici poljoprivrednog zemljišta dužni su službeniku u provedbi njegovih ovlasti omogućiti nesmetano obavljanje nadzora i pristup do poljoprivrednog zemljišta.

Ako službenik u svome radu naiđe na otpor može zatražiti pomoć nadležne policijske uprave.

### **VI. PREKRŠAJNE ODREDBE**

#### **Članak 29.**

Novčanom kaznom u iznosu od 660,00 EUR kaznit će se za prekršaj pravna osoba koja ne postupa u skladu s odredbama Odluke o agrotehničkim mjerama i mjerama za uređivanje i održavanje poljoprivrednih rudina te mjerama zaštite od požara na poljoprivrednom i šumskom zemljištu na području Općine Lupoglav.

Novčanom kaznom u iznosu od 330,00 EUR kaznit će se fizička osoba - obrtnik i osoba koja ne postupa u skladu s odredbama Odluke o agrotehničkim mjerama i mjerama za uređivanje i održavanje poljoprivrednih rudina te mjerama zaštite od požara na poljoprivrednom i šumskom zemljištu na području Općine Lupoglav, u vezi s obavljanjem njezina obrta ili druge samostalne djelatnosti.

Novčanom kaznom u iznosu od 130,00 EUR kaznit će se za prekršaj fizička osoba i odgovorna osoba u pravnoj osobi koja ne postupa u skladu s odredbama Odluke o agrotehničkim mjerama i mjerama za uređivanje i održavanje poljoprivrednih rudina te mjerama zaštite od požara na poljoprivrednom i šumskom zemljištu na području Općine Lupoglav.

**VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE****Članak 30.**

Općina Lupoglav podnosi ministarstvu nadležnom za poljoprivredu i Hrvatskoj agenciji za poljoprivredu i hranu – Centru za tlo sa sjedištem u Osijeku godišnje izvješće o primjeni propisanih mjera iz članka 1. Ove Odluke do 31. ožujka svake tekuće godine za prethodnu godinu.

**Članak 31.**

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o mjerama za korištenje poljoprivrednog zemljišta („Službene novine Grada Pazina“, broj 24/02.).

**Članak 32.**

Ova odluka stupa na snagu osmog (8) dana od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav, Motovun i Sveti Petar u Šumi.

KLASA: 230-01/24-01/02

URBROJ: 2163-25-02/02-24-4

Lupoglav, 26. studenoga 2024.

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LUPOGLAV**

Predsjednica  
Općinskog vijeća  
**Nataša Fijamin, v. r.**

---

**361**

Na temelju članka 17. Zakona o ublažavanju i uklanjanju posljedica prirodnih nepogoda („Narodne novine“, broj 16/19.) i članka 17. Statuta Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 18/09., 3/13., 14/18. i 10/21.), Općinsko vijeće Općine Lupoglav na sjednici održanoj dana 26. studenoga 2024. godine donosi

**O D L U K U**  
**o donošenju Plana djelovanja u području prirodnih nepogoda za 2025. godinu**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom donosi se Plan djelovanja u području prirodnih nepogoda za 2025. godinu (dalje u tekstu: Plan djelovanja).

**Članak 2.**

Plan djelovanja čini sastavni dio ove Odluke, ali nije predmet objave u „Službenim novinama Grada Pazina“.

**Članak 3.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog (8) dana od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sv. Petar u Šumi.

KLASA: 246-01/24-01/02  
URBROJ: 2163-25-02/02-24-4  
Lupoglav, 26. studenoga 2024.

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LUPOGLAV**

Predsjednica  
Općinskog vijeća  
**Nataša Fijamin, v. r.**

---

**362**

Na temelju članka 53. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23.) i članka 17. Statuta Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 18/09., 3/13., 14/18. i 10/21.) Općinsko vijeće Općine Lupoglav na sjednici održanoj dana 26. studenoga 2024. godine, donosi

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

### **o usvajanju Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lupoglav za razdoblje od 2025. do 2034. godine**

#### **I.**

Ovom Odlukom usvaja se Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lupoglav za razdoblje od 2025. do 2034. godine (dalje u tekstu: Strategija) u skladu s člankom 53. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23.), donesena za razdoblje od deset godina u kojoj su određeni dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja nekretninama i pokretninama, uzimajući u obzir gospodarske i razvojne interese Općine Lupoglav.

#### **II.**

Strategija se nalazi u prilogu ove Odluke i čini njezin sastavni dio.

Strategija se objavljuje u „Službenim novinama Grada Pazina“ i na službenim Internetskim stranicama Općine Lupoglav u skladu s člankom 10. stavkom 1. točkom 4. Zakona o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“, broj 25/13., 85/15. i 69/22.).

#### **III.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog (8) dana od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sv. Petar u Šumi.

KLASA: 406-05/24-01/03

URBROJ: 2163-25-02/02-24-4

Lupoglav, 26. studenoga 2024.

### **OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LUPOGLAV**

Predsjednica  
Općinskog vijeća  
**Nataša Fijamin, v. r.**

**REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA LUPOGLAV**



**STRATEGIJA**

**UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA  
U VLASNIŠTVU OPĆINE LUPOGLAV  
ZA RAZDOBLJE OD 2025. DO 2034. GODINE**

Lupoglav, rujan 2024.

## Sadržaj

<b>1. UVOD</b>	<b>5</b>
<b>2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR</b>	<b>7</b>
2.1. Zakoni i drugi propisi	7
2.2. Obuhvat oblika općinske imovine	11
2.3. Načela upravljanja nekretninama i pokretninama Općine Lupoglav sukladno važećem zakonskom okviru	12
<b>3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA SVIM OBLICIMA IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE LUPOGLAV</b>	<b>14</b>
3.1. Analiza upravljanja svim oblicima imovine u obliku dionica i poslovnih udjela čiji je imatelj Općina Lupoglav	14
3.2. Analiza upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lupoglav	16
3.2.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima i stanovima u vlasništvu Općine Lupoglav	19
3.2.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Lupoglav	21
3.2.2.1. Nerazvrstane ceste	22
3.2.2.2. Poduzetničke zone	22
3.2.3. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Lupoglav namijenjenim prodaji	24
3.2.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina u vlasništvu Općine Lupoglav	24
3.2.5. Analiza rješavanja imovinskopravnih odnosa	25
3.2.6. Analiza zahtjeva za darovanje nekretnina	27
3.2.7. Nekretnine Republike Hrvatske i lokalna i područna (regionalna) samouprava	29
3.2.8. Stanje dokumentacije o nekretninama	30
3.3. Analiza izgradnje i održavanja infrastrukturnih projekata na području Općine Lupoglav	31
3.4. Zaključna razmatranja o postojećem stanju upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Općine	33
<b>4. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA</b>	<b>34</b>
4.1. Vizija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lupoglav	34
4.2. Strateški cilj upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lupoglav	35
<b>5. KASKADIRANJE STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA</b>	<b>36</b>
5.1. Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Lupoglav“	37
5.2. Poseban cilj 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Lupoglav kao (su)vlasnika trgovačkih društava“	40
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“	42
5.4. Poseban cilj 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“	43
5.5. Poseban cilj 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Lupoglav“	44
5.6. Poseban cilj 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“	46

5.7. Poseban cilj 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Lupoglav“	47
<b>6. ZAKLJUČAK</b>	<b>49</b>
<b>7. IZVORI PODATAKA</b>	<b>52</b>

**POPIS TABLICA**

Tablica 1. Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Lupoglav .....	14
Tablica 2. Podaci o poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Lupoglav .....	19
Tablica 3. Podaci o prostorima za povremeno korištenje .....	19
Tablica 4. Podaci o stanovima u vlasništvu Općine Lupoglav .....	20
Tablica 5. Razvojni projekti Općine Lupoglav za razdoblje od 2025. do 2034. godine .....	32
Tablica 6. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Lupoglav“ .....	39
Tablica 7. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Lupoglav kao (su)vlasnika trgovačkih društava“ .....	40
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“ .....	43
Tablica 9. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“ .....	44
Tablica 10. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Lupoglav“ .....	45
Tablica 11. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“ .....	46
Tablica 12. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Lupoglav“ .....	47

**POPIS SLIKA**

Slika 1. Strateško usmjerenje upravljanja nekretninama i pokretninama .....	34
Slika 2. Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine .....	37

## 1. UVOD

Strategiju upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lupoglav za razdoblje od 2025. do 2034. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Općinsko vijeće Općine Lupoglav.

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. i 144/20.) propisano je da lokalne jedinice, osim financijskim sredstvima (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima), upravljaju i raspolažu pokretninama i nekretninama (upravne zgrade, poslovni prostori, objekti komunalne infrastrukture, školski, zdravstveni, kulturni i sportski objekti, igrališta i druge nekretnine). Prema odredbama spomenutog Zakona, lokalna jedinica je dužna pokretninama i nekretninama upravljati, koristiti ih i raspolagati njima pažnjom dobrog gospodara.

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 Lupoglav.

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

Upravljanje nekretninama i pokretninama Općine Lupoglav podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast. Općina Lupoglav osigurava kontrolu nad svojom imovinom i приходima 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 Lupoglav raspolaže. Gospodarski i razvojni interesi Općine Lupoglav odredit će ekonomske koristi koje Općina može imati od korištenja pojedinog oblika imovine.

Procjena potencijala imovine Općine Lupoglav 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 Lupoglav.

Glavno polazište je kako vlasnik općinske imovine može biti jedino Općina Lupoglav, kao jedinica lokalne samouprave. Vlasništvo je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugog od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima i zakonskim ograničenjima. Vlasništvo podrazumijeva posjedovanje (vršenje faktične vlasti na stvari), uporabu i održavanje, korištenje (uporaba i ubiranje plodova ili koristi koje stvar daje) te raspolaganje (pravo da se stvar otuđi ili optereti), a sukladno članku 30. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15. i 94/17.). Sukladno odredbama spomenutog Zakona vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

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

Jedan od temeljnih ciljeva Općine Lupoglav 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 25/19.), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica

lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Istarske županije. Izvješće o obavljenoj reviziji – upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Istarske županije (dalje u tekstu: Izvješće o obavljenoj reviziji) objavljeno je u siječnju 2016. godine i nalazi se na Internet stranici Državnog ureda za reviziju.

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

## **2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR**

### **2.1. Zakoni i drugi propisi**

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje 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 Lupoglav, svjesni smo nemogućnosti normativnog objedinjavanja upravljanja cjelokupnom imovinom u vlasništvu Općine u jednom propisu.

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

#### **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. i 05/14.),
- Zakon o arhivskom gradivu i arhivima („Narodne novine“, broj 61/18., 98/19., 141/22. i 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. i 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. i 58/21.),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“, broj 112/18. i 39/22.),
- Zakon o Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave („Narodne novine“, broj 18/13., 127/13., 74/14., 98/19. i 41/21.),
- Zakon o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13., 20/17., 39/19. i 125/19.),
- Zakon o građevinskoj inspekciji („Narodne novine“, broj 153/13.),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj 74/14., 69/17. i 98/19.),
- Zakon o javnoj nabavi („Narodne novine“, broj 120/16. i 114/22.),
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine“, broj 78/12., 152/14. i 114/18.),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 68/18., 110/18. i 32/20.),
- Zakon o koncesijama („Narodne novine“, broj 67/17. i 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. i 144/20.),
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“, broj 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18. i 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. i 98/19.),
- Zakon o središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, broj 112/18.),
- Zakon o obrani („Narodne novine“, broj 73/13., 75/15., 27/16., 110/17., 30/18., 70/19. i 155/23.),
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22. i 155/23.),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, broj 20/18., 115/18., 98/19. i 57/22.),

- Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje („Narodne novine“, broj 78/15., 118/18. i 110/19.),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 86/12., 143/13., 65/17. i 14/19.),
- Zakon o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom i prekršajem („Narodne novine“, broj 145/10. i 70/17.),
- Zakon o poticanju ulaganja („Narodne novine“, broj 63/22.),
- Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, broj 121/17., 98/19., 84/21. i 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. i 78/02.),
- Zakon o proračunu („Narodne novine“, broj 144/21.),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23.),
- Zakon o rudarstvu („Narodne novine“, broj 56/13., 14/14., 52/18., 115/18., 98/19. i 83/23.),
- Zakon o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika („Narodne novine“, broj 52/18., 52/19. i 30/21.),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru („Narodne novine“, broj 78/15. i 102/19.),
- Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 123/17. i 151/22.),
- Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 29/18. i 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. i 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. i 130/23.),
- Zakon o tržištu kapitala („Narodne novine“, broj 65/18., 17/20., 83/21., 151/22. i 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. i 144/21.),
- Zakon o ustanovama („Narodne novine“, broj 76/93., 29/97., 47/99., 35/08., 127/19. i 151/22.),
- Zakon o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave („Narodne novine“, broj 85/20. i 21/23.),
- Zakon o Vladi Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 150/11., 119/14., 93/16., 116/18. i 80/22.),
- 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. i 94/17.),
- Zakon o vodama („Narodne novine“, broj 66/19., 84/21. i 47/23.),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11., 64/15. i 112/18.),

- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“, broj 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 136/12., 157/13., 152/14., 98/15., 44/17., 90/18., 32/20., 62/20., 117/21. i 114/22.),

- Zakon o zaštiti okoliša („Narodne novine“, broj 80/13., 153/13., 78/15., 12/18. i 118/18.),

- Zakon o zaštiti na radu („Narodne novine“, broj 71/14., 118/14., 154/14., 94/18. i 96/18.),

- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 63/19., 128/22. i 155/23.).

**Podzakonski propisi i drugi akti:**

- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju („Narodne novine“, broj 88/17., 90/20., 1/21. i 45/21.),

- Pravilnik o evidencijama u arhivima („Narodne novine“, broj 19/23.),

- Pravilnik o geodetskom projektu („Narodne novine“, broj 12/14. i 56/14.),

- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima („Narodne novine“, broj 112/17., 34/18., 36/19., 98/19., 31/20. i 74/22.),

- Pravilnik o katastarskoj izmjeri („Narodne novine“, broj 59/20.),

- Pravilnik o katastru zemljišta („Narodne novine“, broj 84/07. i 148/09.),

- Pravilnik o korištenju javnog arhivskog gradiva („Narodne novine“, broj 121/19.),

- Pravilnik o kontroli energetskog certifikata zgrade i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi („Narodne novine“, broj 73/15. i 54/20.),

- Pravilnik o kontroli projekata („Narodne novine“, broj 32/14., 72/20. i 90/23.),

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15.),

- Pravilnik o načinu provedbe stručnog nadzora građenja, obrascu, uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika te o sadržaju završnog izvješća nadzornog inženjera („Narodne novine“, broj 131/21. i 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. i 65/20.),

- Pravilnik o osobama ovlaštenim za energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi („Narodne novine“, broj 73/15., 133/15., 60/20. i 78/21.),

- Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima („Narodne novine“, broj 86/07. i 148/09.),

- Pravilnik o potrebnim znanjima iz područja upravljanja projektima („Narodne novine“, broj 85/15.),

- Pravilnik o predaji arhivskog gradiva arhivima („Narodne novine“, broj 90/02.),

- Pravilnik o registru koncesija („Narodne novine“, broj 01/18.),

- Pravilnik o registru prostornih jedinica („Narodne novine“, broj 37/20.),

- Pravilnik o tehničkom pregledu građevine („Narodne novine“, broj 46/18. i 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 vrednovanju te postupku odabiranja i izlučivanja arhivskog gradiva („Narodne novine“, broj 90/02.),

- Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste („Narodne novine“, broj 53/02. i 20/17.),

- Pravilnik o zaštiti i čuvanju arhivskog i registraturnog gradiva izvan arhiva („Narodne novine“, broj 63/04. i 106/07.),

- Pravilnik o nadzoru nad provedbom Zakona o javnoj nabavi („Narodne novine“, broj 65/17.),

- Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 95/18.),

- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u

zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 95/18.),

- Uredba o izgledu i sadržaju standardnih obrazaca i objavama koncesija („Narodne novine“, broj 100/17.),

- 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. i 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 postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 95/18.),

- Uredba o objavama javne nabave („Narodne novine“, broj 10/12.),

- Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 10/14. i 95/15.),

- Uredba o poticanju ulaganja („Narodne novine“, broj 156/22.),

- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 74/14.),

- Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 28/19.),

- 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 Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, broj 03/20.),

- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine („Narodne novine“, broj 40/97. i 117/05.),

- Naputak o izradi nacрта 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 Lupoglav raspolaže su sljedeći:

- Zemljišta,
- Poslovni prostori,
- Stambeni prostori,
- Trgovi,
- Parkovi,
- Zelene površine,
- Parkirališta,
- Groblja,
- Sportski objekti i igrališta,
- Ostale nekretnine

### 2.3. Načela upravljanja nekretninama i pokretninama Općine Lupoglav sukladno važećem zakonskom okviru

Općina Lupoglav 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 Lupoglav. 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 Lupoglav 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 Lupoglav jest jačanje svijesti da svi pojavni oblici imovine moraju biti u funkciji stvaranja novih i dodanih vrijednosti, a ne trošak i teret koji opterećuje i koči razvoj.

Općina Lupoglav treba postupati kao dobar gospodar i pratiti preporuke Revizije, a da bi se to ostvarilo, potrebno je osigurati stručne, tehničke, kadrovske i organizacijske uvjete. Općina Lupoglav teži organizirati se na potpuno novi način u upravljanju svim oblicima imovine te, kao uspješan gospodar, poduzima radnje i poslove u skladu s jasnim nacionalnim i ekonomskim ciljevima.

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

## 3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA SVIM OBLICIMA IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE LUPOGLAV

### 3.1. Analiza upravljanja svim oblicima imovine u obliku dionica i poslovnih udjela čiji je imatelj Općina Lupoglav

Tablica 1. Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Lupoglav

	Trgovačka društva i pravne osobe od posebnog interesa za Općinu	Temeljni kapital	% vlasništva Općine
1.	Istarski vodovod d.o.o.	50.169.080,00	0,53
2.	Usluga d.o.o.	1.956.798,73	1,21

3.	Istarska autocesta d.o.o.	580.020,00	0,08
4.	CIK dr.Božo Milanović d.o.o.	78.545,36	1,68
5.	IVS d.o.o.	132.500,00	0,30
6.	Razvojna agencija Srce Istre d.o.o.	2.654,46	6

Postupanje Općine Lupoglav 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. i 130/23.),

- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru („Narodne novine“, broj 78/15. i 102/19.),

- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23.),

- Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lupoglav,

- Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lupoglav.

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

- strategiju poslovanja i razvoja trgovačkih društava,

- kapitalne strukture trgovačkih društava,

- pristup izvoru financiranja,

- izvedena i planirana ulaganja.

Ukupni prihodi za sva poduzeća u 2023. godini bili su 59.818.101,18 eura, najveće prihode ostvarilo je društvo Istarski vodovod d.o.o., u iznosu od 22.100.776,00 eura, društvo Usluga d.o.o., ostvarilo je prihode od 3.427.909,31 eura, IVS d.o.o., 1.399.157,78 eura, CIK dr. Božo Milanović d.o.o. 990.589,41 euro, Istarske autoceste d.o.o. 985.389,72 eura i Razvojna agencija Srce Istre d.o.o. 63.097,96 eura.

Ukupan broj zaposlenika u 2023. godini bio je 398, od čega je najviše zaposlenih, njih 299 bilo u društvu Istarski vodovod d.o.o., u društvu Usluga d.o.o., bilo je zaposleno 65 djelatnika, u društvu CIK dr. Božo Milanović d.o.o. 16 djelatnika, IVS d.o.o. 16 djelatnika, Istarske autoceste d.o.o. 2 djelatnika i Razvojna agencija Srce Istre d.o.o. 2 djelatnika.

### 3.2. Analiza upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lupoglav

Postojeći model upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lupoglav 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 sa zakonskom regulativom.

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lupoglav imaju Općinsko vijeće i načelnik, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Općinsko vijeće, odnosno načelnik stječu, otuđuju, raspolažu i upravljaju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lupoglav 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 sprovedena i internim aktima, tj. donošenjem odluka Općine Lupoglav iz područja upravljanja nekretninama i pokretninama.

Općina Lupoglav pokrenula je postupak izrade Evidencije imovine kako bi na jednom mjestu imala uvid u nekretnine s kojima upravlja i raspolaže te osigurala funkcionalnost, transparentnost i iskoristivost imovinskih resursa. Evidencija imovine Općine Lupoglav uskladit će se sa Uredbom o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, broj 03/20.).

Akti kojima je uređeno upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lupoglav:

- Statut Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 18/09., 3/13., 14/18. i 10/21.),

- Odluka o donošenju Programa ukupnog razvoja Općine Lupoglav od 2015. do 2020. godine („Službene novine Grada Pazina“, broj 4/17.),
- Odluka o izuzimanju iz javnog dobra k.č.br. 2660/184 u k.o. Boljun („Službene novine Grada Pazina“, broj 5/17.),
- Odluka o donošenju IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, 9/17.),
- Odluka o prijenosu poslovnog udjela u trgovačkom društvu Vodoopskrbni sustav Istre - Vodovod Butoniga d.o.o., Buzet („Službene novine Grada Pazina“, broj 9/17.),
- Odluka o nerazvrstanim cestama Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 26/19.),
- Odluka o osnivanju i utvrđivanju statusa Gospodarske zone Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 38/19.),
- Odluka o uvjetima, mjerilima te postupku za davanje u najam stanova u vlasništvu Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 14/18. i 51/19.),
- Odluka o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 53/19.),
- Odluka o prodaji nekretnina („Službene novine Grada Pazina“, broj 4/20.),
- Odluka o zakupu poslovnog prostora Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 28/11., 13/20. i 31/20.),
- Odluka o donošenju Plana razvoja pametne Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 43/20.),
- Odluka o otpisu nenaplativih i zastarjelih potraživanja („Službene novine Grada Pazina“, broj 55/20.),
- Odluka o davanju suglasnosti za provedbu ulaganja „Izgradnja i opremanje vanjskog vježbališta“ Prilog III. uz suglasnost predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave za provedbu ulaganja („Službene novine Grada Pazina“, broj 1/21.),
- Odluka o otpisu zastarjelih i sporno naplativih dugovanja s osnova općinskih poreza i kamata („Službene novine Grada Pazina“, broj 10/21.),
- Odluka o prodaji suvlasničkog udjela građevinskog zemljišta katastarske oznake k. č. broj 2714/3 k.o. Poreč („Službene novine Grada Pazina“, broj 10/21.),
- Odluka o davanju suglasnosti za provedbu ulaganja „Izgradnja društvenog doma sa igralištem za mali nogomet, jogom sa dvije staze, dječjim igralištem i parkirališnim prostorom u Lesišćini“ na području jedinice lokalne samouprave – Općina Lupoglav unutar mjere 07 „Temeljne usluge i obnova sela u ruralnim područjima“ iz Programa ruralnog razvoja Republike Hrvatske za razdoblje 2014. – 2020.“ „Prilog uz suglasnost predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave za provedbu ulaganja („Službene novine Grada Pazina“, broj 34/21.),
- Odluka o donošenju Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Lupoglav za razdoblje 2021.-2027. godine., Plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Lupoglav za 2022. godinu („Službene novine Grada Pazina“, broj 60/21.),
- Rješenje o imenovanju Komisije za provođenje javnog natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup („Službene novine Grada Pazina“, broj 9/22.),
- Odluka o otpisu zastarjelih i sporno naplativih dugovanja s osnova općinskih poreza i kamata („Službene novine Grada Pazina“, broj 15/22.),
- Odluka o davanju u zakup neizgrađenog građevinskog i poljoprivrednog zemljišta na području Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 15/22.),
- Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o osnivanju i utvrđivanju statusa Gospodarske zone Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 27/22.),
- Odluka o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 28/22.),
- Odluka o prodaji nekretnina („Službene novine Grada Pazina“, broj 37/22.),

- Zaključak o pokretanju postupka za prodaju zemljišta u vlasništvu Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 37/22.),
- Zaključak o pokretanju postupka zamjene zemljišta u vlasništvu Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 37/22.),
- Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Lupoglav za 2023. godinu („Službene novine Grada Pazina“, broj 48/22.),
- Zaključak o pokretanju postupka za prodaju zemljišta u vlasništvu Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 48/22.),
- Zaključak o pokretanju postupka za prodaju zemljišta u vlasništvu Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 54/22.),
- Odluka o ustrojavanju evidencije komunalne infrastrukture Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 63/22.),
- Odluka o donošenju Analize upravljanja komunalnom infrastrukturom Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 63/22.),
- Zaključak o odobravanju pokretanja postupka za prodaju suvlasničkog zemljišta („Službene novine Grada Pazina“, broj 6/23.),
- Odluka o prodaji i zamjeni nekretnina u vlasništvu Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 18/23.),
- Odluka o otpisu zastarjelih i sporno naplativih dugovanja s osnova općinskih poreza i kamata („Službene novine Grada Pazina“, broj 24/23.),
- Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja u postupku prodaje i zamjene nekretnina u vlasništvu Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 24/23.),
- Zaključak o odgodi pokretanja postupka za prodaju zemljišta u vlasništvu Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 24/23.),
- Zaključak o pokretanju postupka za prodaju zemljišta u vlasništvu Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 30/23.)
- Odluka o usvajanju Izvješća o provedbi Plana upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Lupoglav za 2022. godinu, Izvješće o provedbi Plana upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Lupoglav za 2022. godinu („Službene novine Grada Pazina“, broj 45/23.),
- Odluka o donošenju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Lupoglav za 2024. godinu („Službene novine Grada Pazina“, broj 50/23.),
- Odluka o donošenju Godišnjeg izvješća o provedbi Provedbenog programa Općine Lupoglav za 2023. godinu („Službene novine Grada Pazina“, broj 5/24.),
- Zaključak kojim se odobrava pokretanje postupka za prodaju zemljišta u vlasništvu Općine Lupoglav putem javnog natječaja („Službene novine Grada Pazina“, broj 24/24.),
- Odluka o usvajanju izvješća o provedbi Godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Lupoglav za 2023. godinu („Službene novine Grada Pazina“, broj 46/24.),
- Zaključak o odobrenju pokretanja postupka za prodaju zemljišta u vlasništvu Općine Lupoglav (k.o. Boljun) („Službene novine Grada Pazina“, broj 46/24.),
- Zaključak o odobrenju pokretanja postupka za prodaju zemljišta u vlasništvu Općine Lupoglav (k.o. Gorenja Vas („Službene novine Grada Pazina“, broj 46/24.),
- Zaključak o odobrenju pokretanja postupka za prodaju zemljišta u vlasništvu Općine Lupoglav (k.o. Boljun) („Službene novine Grada Pazina“, broj 46/24.).

### **3.2.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima i stanovima u vlasništvu Općine Lupoglav**

Općina Lupoglav u vlasništvu, kao dio portfelja nekretnina, ima poslovne prostore i stanove. Strategijom i Planom upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lupoglav 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 Lupoglav trenutno upravlja i raspolaže s poslovnim prostorima i stanovima u svom vlasništvu. Poslovni prostori i stanovi su dani u zakup odnosno na korištenje bez naknade. Za poslovne prostore i stanove kojima nije raspolagano poduzet će se mjere za njihovu namjensku uporabu.

Općinska uprava nalazi se na adresi Lupoglav 17, Lupoglav, kč.br. 75/1 ZGR k.o. Gorenja Vas, površine 242 m<sup>2</sup>.

Tablica 2. Podaci o poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Lupoglav

Poslovni prostor Općinske uprave				
Adresa	Korisnik poslovnog prostora/namjena	m <sup>2</sup>	k.č./k.o.	
Lupoglav 17	Općina Lupoglav	484	75/1 ZGR. Gorenja Vas	
Poslovni prostori dani u zakup				
Adresa	Korisnik poslovnog prostora/namjena	m <sup>2</sup>	k.č./k.o.	Trajanje zakupa
Lupoglav 10/A	Ljekarnička djelatnost	90,00	61/1 ZGR Gorenja Vas	10 godina (do 31.08.2033.)
Lupoglav 17/1	Trgovina mješovitom robom, pretežito prehrambena	280,00 m <sup>2</sup>	75/2, Gorenja Vas	5 godina (do 1.5.2027.)
Lupoglav 17/1	Skladišni prostor	27,00 m <sup>2</sup>	75/2, Gorenja Vas	5 godina (do 1.12.2029.)
Vranja 14	Trgovina	39,9 m <sup>2</sup>	219 ZGR, Vranje	5 godina (do 1.12.2027.)

Tablica 1. Podaci o prostorima za povremeno korištenje

Prostori za povremeno korištenje			
Adresa	Namjena	m <sup>2</sup>	k.č./k.o.
Semić 28	Društvene prostorije Semić	60,00	10 ZGR, Semić
Brest po Učkom 7	Društvene prostorije Brest pod Učkom	280,00	108 ZGR, Brest
Boljunske Polje 70	Društvene prostorije Boljunske Polje	190,00	404 ZGR, Boljun
Stara cesta 14	Društvene prostorije Vranja	184,00	219 ZGR, Vranje

Tablica 2. Podaci o stanovima u vlasništvu Općine Lupoglav

Stanovi u vlasništvu Općine Lupoglav		
Adresa	m <sup>2</sup>	k.č./k.o.
Boljunske Polje 70 (u zgradi)	73,00 m <sup>2</sup>	404 ZGR, k.o. Boljun
Boljunske Polje 70 (u zgradi)	73,00 m <sup>2</sup>	404 ZGR, k.o. Boljun

### 3.2.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Lupoglav

Portfelj nekretnina Općine Lupoglav čini građevinsko i poljoprivredno zemljište, koje predstavlja potencijal za privlačenje investicija i ostvarivanje ekonomskog rasta. Aktivnosti u upravljanju i raspolaganju zemljištem u vlasništvu Općine Lupoglav podrazumijevaju i provođenje postupaka stavljanja tog zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem

imovinskopravnih odnosa, davanjem u zakup zemljišta te kupnjom građevinskog i poljoprivrednog zemljišta za korist Općine, kao i druge poslove u vezi sa građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Lupoglav, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti drugog tijela.

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

Problematika oko poljoprivrednih zemljišta u Republici Hrvatskoj pa tako i jedinica lokalne (regionalne) samouprave, sastoji se od nesređenih 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. i 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 proisteći 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 javni oblici imovine Općine Lupoglav pa tako i zemljišta biti će objedinjena u Evidenciji imovine Općine Lupoglav.

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

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

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

### **3.2.2.1. 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. i 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 Lupoglav 28. svibnja 2019. godine donijelo je Odluku o nerazvrstanim cestama na području Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 26/19.). Navedenom Odlukom uređuje se korištenje, upravljanje, građenje, rekonstrukcija i održavanje nerazvrstanih cesta na području Općine Lupoglav, kontrola i nadzor nad izvođenjem radova na nerazvrstanim cestama, mjere za zaštitu nerazvrstanih cesta i financiranje nerazvrstanih cesta.

### **3.2.2.2. Poduzetničke zone**

U sklopu programa Vlade RH za poticanje malog gospodarstva koji se već niz godina provode putem nadležnih ministarstava, donesen je i Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture („Narodne novine“, broj 93/13., 114/13., 41/14., 57/18. i 138/21.). 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 Lupoglav i poboljšanja njihovih poslovnih rezultata, povećanje konkurentnosti poduzetnika, porast zaposlenosti, te povećanje udjela proizvodnje u ukupnom gospodarstvu Općine Lupoglav.

Na području Općine Lupoglav nalazi se Gospodarska zona Lupoglav, površine 174.600 m<sup>2</sup>. Zemljišta unutar gospodarske zone većinom su proizvodno-uslužne namjene.

### **3.2.3. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Lupoglav namijenjenim prodaji**

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

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

Nekretnine u vlasništvu Općine Lupoglav 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 ili Općinsko vijeće ovisno o vrijednosti nekretnine. Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

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

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 Lupoglav će temeljem Odluke o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina obavijestiti javnost o nekretninama koje su namijenjene prodaji. Nekretnine će biti upisane i u Plan

upravljanja nekretninama i pokretninama koji će se donositi jednom godišnje u tekućoj godini za sljedeću godinu.

#### **3.2.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina u vlasništvu Općine Lupoglav**

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 Lupoglav, tijekom desetogodišnjeg razdoblja, vršit će procjenu nekretnina prema potrebi.

#### **3.2.5. 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. i 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.

Na temelju dostavljenih rješenja od strane suda, Općina kontinuirano vrši upis na ošasnu imovinu s područja općine. Općina kontinuirano rješava i ostale imovinskopravne poslove (tužbe i sl.).

Uvidom u podatke iz katastra i zemljišnih knjiga uočeno je kako su na dijelu nekretnina podaci neusklađeni. S ciljem učinkovitijeg i transparentnog upravljanja i raspolaganja imovinom Općina neprestano radi na usklađenju podataka katastra i zemljišnih knjiga.

### **3.2.6. Analiza zahtjeva za darovanje nekretnina**

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

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

Uredbom o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske propisano je da se nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanovama čiji je osnivač Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, u svrhe navedene u članku 3. spomenute Uredbe, a to su:

- ostvarenja projekata izgradnje poduzetničke infrastrukture, odnosno poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija u skladu s posebnim zakonom
- 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, ustanova socijalne skrbi, groblja, za izgradnju sportskih objekata, muzeja, memorijalnih centara i drugih sličnih projekata kojima se povećava kvaliteta života građana na području jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave
- provođenja programa stambenog zbrinjavanja i društveno poticane stanogradnje
- provođenja programa integracije osoba s invaliditetom u društvo
- provođenja programa demografske obnove
- provođenja programa 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.

### **3.2.7. 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 raspoložu 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.

### **3.2.8. Stanje dokumentacije o nekretninama**

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

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

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 planovi – Općina Lupoglav ima usvojen Prostorni plan uređenja Općine Lupoglav, te njegove Izmjene i dopune:

- Prostorni plan uređenja Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 20/03., 23/04., 2/05., 6/05., 30/08., 21/12. i 9/17.)

Evidencije – Evidencija imovine uskladit će se sa Uredbom o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, broj 03/20.), kojom je propisan način uspostave, sadržaj, oblik i način

vođenja registra državne imovine, a koji na jednom mjestu obuhvaća podatke o pojedinom obliku imovine u vlasništvu Općine Lupoglav, kako bi bio dostupan zainteresiranim stranama.

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

### 3.3. Analiza izgradnje i održavanja infrastrukturnih projekata na području Općine Lupoglav

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, pročišćivačima otpadnih voda i pumpnim stanicama;

- Energetska infrastruktura: Projekti izgradnje i održavanja javne rasvjete;

- Javni objekti: Javni objekti, kao što su škole, bolnice i domovi za starije, su bitni za pružanje osnovnih usluga stanovnicima. Projekti izgradnje i održavanja javnih objekata uključuju radove na zgradama, instalacijama i opremi;

- Parkovi i zelene površine: Parkovi i zelene površine su bitni za rekreaciju, opuštanje i zaštitu okoliša. Projekti izgradnje i održavanja parkova i zelenih površina uključuju radove na sađenju drveća, uređenju travnjaka, izgradnji staza i dr.

Financiranje infrastrukturnih projekata:

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

Važno je da se sredstva za financiranje infrastrukturnih projekata koriste efikasno i transparentno.

U narednoj tablici navedeni su razvojni projekti Općine Lupoglav koji su planirani tijekom desetogodišnjeg razdoblja.

Tablica 5. Razvojni projekti Općine Lupoglav za razdoblje od 2025. do 2034. godine

Projekti
Izgradnja Društvenog doma sa igralištem za mali nogomet, jogom sa dvije staze, dječjim igralištem i parkirališnim prostorom u Lesišćini
Izgradnja školsko-sportske dvorane u Lupoglavu
Uređenje društvenih domova (starih škola) na području Općine Lupoglav
Proširenje groblja Dolenja Vas
Proširenje groblja Boljun
Sanacija nerazvrstanih cesta na području Općine Lupoglav

### 3.4. Zaključna razmatranja o postojećem stanju upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Općine

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 Lupoglav.

Provedbom analize trgovačkih društava te drugih pravnih osoba od strateškog i posebnog interesa za Općinu Lupoglav prepoznata je neophodnost uspostave strateškog pristupa pri utvrđivanju pravnih osoba od posebnog interesa. Prethodno navedeno, važno je ostvariti kako bi se prepoznale sve prioritete aktivnosti upravljanja te raspolaganja pravnim osobama od posebnog interesa u budućem desetogodišnjem periodu.

Osnova efikasnog upravljanja gradskim 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 svim oblicima imovine te one čine važan aspekt u oblikovanju Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lupoglav za razdoblje od 2025. do 2034. 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 slici broj 2., a detaljno razrađeno u potpoglavlju 4.1. Vizija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lupoglav te potpoglavlju 4.2. Strateški cilj upravljanja nekretninama i pokretninama.

Slika 1. Strateško usmjerenje upravljanja nekretninama i pokretninama

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



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



STRATEŠK CILJ – učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Lupoglav prema načelu učinkovitosti dobrog gospodarstva.

#### **4.1. Vizija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lupoglav**

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 Lupoglav je kreirati okruženje pogodno za organizaciju učinkovitijeg i racionalnijeg korištenja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lupoglav s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Vizija ukazuje na složeni prijelaz iz trenutnog stanja u buduću uz misiju u vrijednosti, a kroz dinamiku strategije. Vizija Općine Lupoglav 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 Lupoglav 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 Lupoglav.

#### **4.2. Strateški cilj upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lupoglav**

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

Postizanje ovog cilja dugoročni je posao, kojeg Općina Lupoglav 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 se iskazuje snažna volja i opredjeljenje za boljim uređenjem naslijeđenog stanja u upravljanju nekretninama i pokretninama Općine Lupoglav. Strategija određuje ciljeve i smjernice koje će se realizirati kroz planirane aktivnosti Općine, trgovačkih društava te ustanova. Predlaže se postupanje Općine Lupoglav sukladno smjernicama Strategije.

Općina Lupoglav 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 Lupoglav, 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.

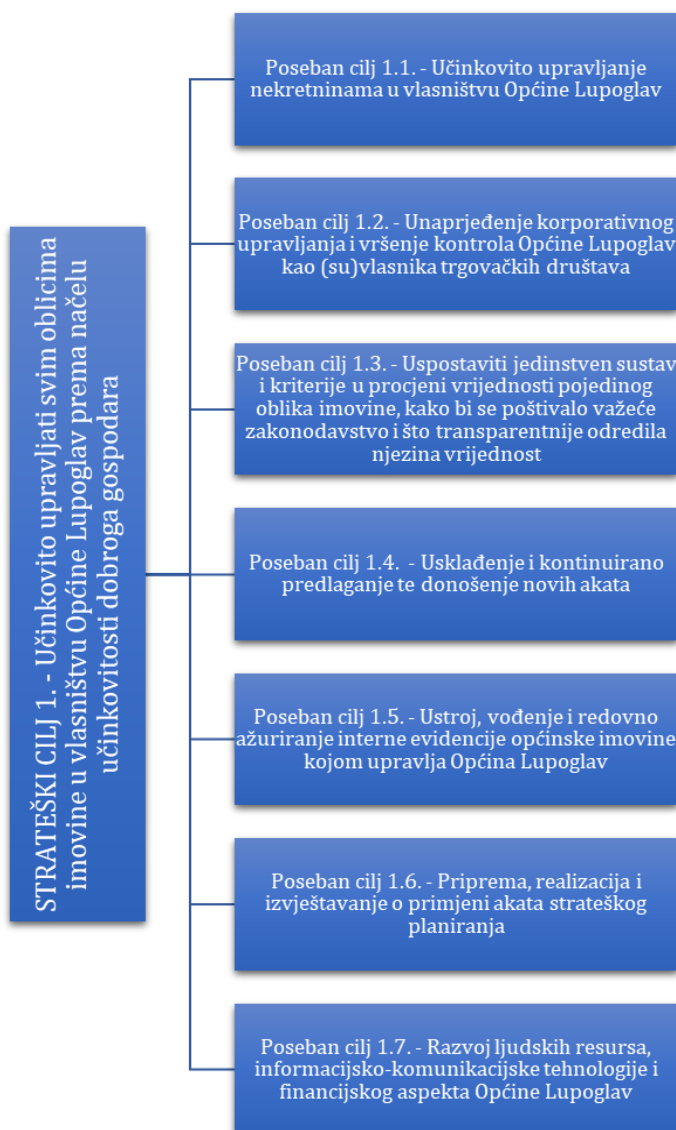
---

<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.

Slika 2. Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine



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

Općina Lupoglav 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 Lupoglav mora efikasno raspolagati u cilju realizacije društvenog, obrazovnog i kulturnog napretka te zaštite za buduće naraštaje. Nekretnine Općine Lupoglav 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. Općina Lupoglav 2018. godine zatražila je darovanje nekretnina od Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine. Početkom 2024. godine predmeti su predani na daljnje postupanje Istarskoj županiji (sukladno čl. 58. st. 1. i čl. 13. st. 1. i st. 9. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23.). Postupak zatraženog darovanja još nije dovršen.

Tablica 6. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Lupoglav“

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 Lupoglav	Aktivacija neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma)	Ujednačenje standarda korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Lupoglav  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 ekspanirati broj investicijskih projekata uz aktivaciju neaktivne općinske imovine, dakle realizirati barem dva investicijska projekta godišnje.

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

## - Poslovni prostori

U narednom desetogodišnjem periodu na kojem se bazira Strategija, neaktivni poslovni prostori i stvari ponudit će se na tržištu. Cilj je da poslovni prostori u vlasništvu Općine Lupoglav budu popunjeni koliko je to moguće. Općina Lupoglav 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 drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem. Potrebno je ujednačiti standarde korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna. Temeljno načelo tijekom realizacije ove aktivnosti bit će javni natječaj te procjena vrijednosti predmetnog poslovnog prostora. Nadalje, u donošenju odluke o prodaji poslovnog prostora vodit će se računa i o odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

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

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Lupoglav, 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 Lupoglav 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 Lupoglav 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 Lupoglav
	Objaviti skraćene planove trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Lupoglav		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Bitna smjernica koja se odnosi na trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Lupoglav, je unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Lupoglav 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 Lupoglav 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 Lupoglav u trgovačkim društvima je ostvarivati gospodarski rast, razvoj, zaposlenost i financijsku korist.

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

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Lupoglav 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 Lupoglav.

U obavljanju ovlasti u trgovačkim društvima u kojima Općina Lupoglav 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 Lupoglav treba djelovati kao informiran i aktivan (su)vlasnik te ustanoviti jasnu i konzistentnu (su)vlasničku politiku, osiguravajući da se upravljanje u trgovačkim društvima obavlja na transparentan i odgovoran način s potrebnim stupnjem profesionalnosti i učinkovitosti. Takva politika pružit će trgovačkim društvima, tržištu i široj javnosti predvidljivost i jasno razumijevanje ciljeva Općine kao (su)vlasnika, kao i njenih dugoročnih obveza s tim u vezi.

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

Uspješnost provedbe Posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Lupoglav 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 Lupoglav planira redovno vršiti procjenu nekretnina kada se za to ukaže potreba. Procjena nekretnina vršit će se ukoliko se za to ukaže potreba. Za sada je izvršena procjena za sve čestice koje su namijenjene prodaji. Procjenu obavlja ovlašteni sudski vještak s kojim će po potrebi biti sklopljen okvirni ugovor za izradu elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom.

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

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

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje 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 Lupoglav identificirana je potreba za racionalizacijom i povećanjem djelotvornosti postupaka raspolaganja svim oblicima imovine.

Usklađenje sustava upravljanja svi oblicima imovine u vlasništvu Općine Lupoglav 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“

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
Usklađenje i kontinuirano	Predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te	Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine

predlaganje te donošenje novih akata	izrada prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja svim oblicima imovine	upravljanje svim oblicima imovine	Lupoglav Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva
--------------------------------------	--	-----------------------------------	---

Općina Lupoglav 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 Lupoglav“**

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 će biti propisane Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom. Općina Lupoglav dostavit će podatke i postupiti sukladno navedenom Zakonu.

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

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 Lupoglav	Funkcionalna uspostava Evidencije imovine Općine Lupoglav	Interna evidencija općinske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja svim oblicima imovine kojom upravlja Općina Lupoglav	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Lupoglav
	Dostavljanje podataka i promjena predmetnih podataka u Središnji registar državne imovine	Internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju svim oblicima imovine	Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

		Javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovine kojom Općina Lupoglav upravlja	
--	--	---	--

Strategijom će se ostvariti sljedeći ciljevi vođenja Evidencije imovine:

1. uvid u opseg i strukturu nekretnina u vlasništvu Općine Lupoglav,
2. nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine Lupoglav,
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 Lupoglav bit će postavljena Evidencija imovine u vlasništvu Općine, kao i dokumenti vezani za upravljanje imovinom.

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

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

Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lupoglav za razdoblje od 2025. do 2034. godine, Planovi upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lupoglav 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 Lupoglav. 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 Lupoglav te njezine funkcije u službi gospodarskog rasta.

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

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
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 Lupoglav  Ostvarenje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

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

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

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 Lupoglav (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 Lupoglav“

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 Lupoglav	Strateško upravljanje ljudskim resursima	Poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitim upravljanju svim oblicima imovine	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Lupoglav  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 Lupoglav“ mora se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: Poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitim upravljanju svim oblicima imovine, Poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitim upravljanju svim oblicima imovine te poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitim upravljanju svim oblicima imovine.

## 6. ZAKLJUČAK

Imovina Općine Lupoglav 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 Lupoglav, 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 Lupoglav.

Strateški cilj upravljanja svim oblicima imovine 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 Lupoglav“ provodit će se putem sljedeće mjere: aktivacijom neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma). Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Lupoglav“ – 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 Lupoglav i ujednačenje standarda korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna.

Poseban cilj 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Lupoglav 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 Lupoglav 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 Lupoglav“ 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 Lupoglav“ 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: poboljšani okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje svim oblicima imovine.

Poseban cilj 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Lupoglav“ 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 Lupoglav“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: poboljšani 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 Lupoglav te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

## 7. IZVORI PODATAKA

Pri izradi Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lupoglav za razdoblje od 2025. do 2034. godine korišteni su sljedeći izvori i bibliografija:

### **Elektronski izvori:**

- Hrvatski geološki institut

dostupno na <http://www.hgi-cgs.hr>

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 Lupoglav

dostupno na <https://www.lupoglav.hr/>

- Službene novine Grada Pazina

dostupno na <https://www.pazin.hr/grad-pazin/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, Pazin),

- Izvješće o obavljenoj reviziji - Gospodarenje mineralnim sirovinama na području Istarske županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Rijeka, studeni 2016, Rijeka),

- Središnji registar državne imovine,

- Drugi dokumenti ustupljeni od strane Općine Lupoglav.

---

**363**

Na temelju članka 3., članka 4. i članka 14. Zakona o plaćama u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 28/10. i 10/23.) te članka 17. Statuta Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 18/09., 3/13., 14/18. i 10/21.), na prijedlog Općinskog načelnika, Općinsko vijeće Općine Lupoglav na sjednici održanoj dana 26. studenoga 2024. godine donosi

**O D L U K U**  
**o utvrđivanju osnovice za obračun plaće**  
**odnosno naknade dužnosnika u Općini Lupoglav**

**Članak 1.**

Ovom se Odlukom utvrđuje osnovica za obračun plaće odnosno naknade dužnosnika u Općini Lupoglav koji dužnost obavljaju profesionalno ili volonterski.

**Članak 2.**

Osnovica za obračun plaće odnosno naknade dužnosnika u Općini Lupoglav utvrđuje se u iznosu od 750,00 eura bruto.

**Članak 3.**

Danom primjene ove Odluke prestaje važiti Odluka o utvrđivanju osnovice za obračun plaća odnosno naknada dužnosnika u Općini Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 10/24.)

**Članak 4.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog (8) dana od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sv. Petar u Šumi.

KLASA: 120-01/24-01/03

URBROJ: 2163-25-02/02-24-2

Lupoglav, 26. studenoga 2024.

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LUPOGLAV**

Predsjednica  
Općinskog vijeća  
**Nataša Fijamin, v. r.**

---

**364**

Na temelju članka 3. Zakona o plaćama u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 28/10. i 10/23.) i članka 17. Statuta Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 18/09., 3/13., 14/18. i 10/21.), Općinsko vijeće Općine Lupoglav, na prijedlog Općinskog načelnika Općine Lupoglav, na sjednici održanoj dana 26. studenoga 2024. godine donosi

**O D L U K U**  
**o dopuni Odluke o plaći, naknadi i ostalim pravima**  
**načelnika Općine Lupoglav**

**Članak 1.**

U Odluci o plaći, naknadi i ostalim pravima načelnika Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 34/21., 27/22. i 5/23. – dalje u tekstu: Odluka) u članku 5. stavku 1. nakon točke 7, dodaje se nova točka 8 koja glasi:

„- sistematski liječnički pregled jednom godišnje.“

**Članak 2.**

Ostale odredbe iz Odluke ostaju neizmijenjene.

**Članak 3.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog (8) dana od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sv. Petar u Šumi.

KLASA: 120-01/24-01/04

URBROJ: 2163-25-02/02-24-2

Lupoglav, 26. studenoga 2024.

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LUPOGLAV**

Predsjednica  
Općinskog vijeća  
**Nataša Fijamin, v. r.**

---

**365**

Na temelju članka 17. Statuta Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 18/09., 3/13., 14/18. i 10/21.), razmatrajući Izvješće o radu Fonda za razvoj poljoprivrede i agroturizma Istre za 2023. godinu, Općinsko vijeće Općine Lupoglav na sjednici održanoj dana 26. studenoga 2024. godine, donosi

**ZAKLJUČAK**  
**o usvajanju Izvješća o radu Fonda za razvoj**  
**poljoprivrede i agroturizma Istre za 2023. godinu**

**Članak 1.**

Općinsko vijeće Općine Lupoglav usvaja Izvješće o radu Fonda za razvoj poljoprivrede i agroturizma Istre za 2023. godinu, KLASA: 320-01/24-03/13, URBROJ: 2163-03/2-24-03 od dana 28. ožujka 2024. godine, prihvaćeno Odlukom Skupštine Istarske županije, KLASA: 320-01/24-03/13, URBROJ: 2163-01/3-24-6 od dana 19. studenoga 2024. godine (dalje u tekstu: Izvješće), u tekstu kako ga je izradio i Općinskom vijeću podnio Fond za razvoj poljoprivrede i agroturizma Istre.

**Članak 2.**

Izvješće iz članka 1. ovoga Zaključka, sastavni je dio istoga, ali nije predmet objave u Službenim novinama Grada Pazina.

**Članak 3.**

Ovaj Zaključak stupa na snagu osmog (8) dana od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sv. Petar u Šumi.

KLASA: 320-01/24-01/04  
URBROJ: 2163-25-02/02-24-3  
Lupoglav, 26. studenoga 2024.

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LUPOGLAV**

Predsjednica  
Općinskog vijeća  
**Nataša Fijamin, v. r.**