

**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA MEDULIN**



**STRATEGIJA
UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I
POKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU OPĆINE MEDULIN
ZA RAZDOBLJE OD 2026. DO 2035. GODINE**

Medulin, studeni 2025.

Sadržaj

1. UVOD	5
2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR.....	7
2.1. Zakoni i drugi propisi.....	7
2.2. Obuhvat oblika općinske imovine	11
2.3. Načela upravljanja nekretninama i pokretninama Općine Medulin sukladno važećem zakonskom okviru.....	11
3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I MEDULIN RASPOLAGANJA SVIM OBLICIMA IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE.....	13
3.1. Analiza upravljanja svim oblicima imovine u obliku poslovnih udjela čiji je imatelj Općina Medulin	13
3.2.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Medulin.....	22
3.2.2. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Medulin	24
3.2.2.1. Građevinsko zemljište	24
3.2.2.1.1. PODUZETNIČKA ZONA.....	24
3.2.2.2. Poljoprivredno zemljište	25
3.2.2.3. Nerazvrstane ceste	26
3.2.3. Analiza upravljanja i raspolaganja nogometnim igralištima u vlasništvu Općine Medulin	27
3.2.4. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Medulin namijenjenim prodaji	30
3.2.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina u vlasništvu Općine Medulin.....	31
3.2.5. Analiza rješavanja imovinskopravnih odnosa	32
3.2.6. Analiza zahtjeva za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva odnosno darovanje nekretnina.....	34
3.2.7. Nekretnine Republike Hrvatske i lokalna i područna (regionalna) samouprava	36
3.2.8. Stanje dokumentacije o nekretninama.....	37
3.3. Analiza izgradnje i održavanja infrastrukturnih projekata na području Općine Medulin	38
3.4. Zaključna razmatranja o postojećem stanju upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Medulin	40
4. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA.....	41
4.2. Vizija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Medulin	41
4.3. Strateški cilj upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Medulin	42
5. KASKADIRANJE STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA.....	43
5.2. Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Medulin“.....	45
5.3. Poseban cilj 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Medulin kao (su)vlasnika trgovačkih društava“	47
5.4. 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“	49
5.5. Poseban cilj 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“	50
5.6. Poseban cilj 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Medulin“	51

5.7.	Poseban cilj 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“	52
5.8.	Poseban cilj 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Medulin“	54
6.	ZAKLJUČAK	56
7.	IZVORI PODATAKA.....	59

POPIS TABLICA

<i>Tablica 1. Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Medulin</i>	<i>13</i>
<i>Tablica 2. Podaci o poslovnim prostorima u zakupu u vlasništvu Općine Medulin.....</i>	<i>22</i>
<i>Tablica 3. Podaci o nogometnom igralištu na području Općine Medulin te o vlasništvu nad njim, prema stanju u zemljišnim knjigama sredinom 2024.</i>	<i>29</i>
<i>Tablica 4. Nekretnine za koje se planira prodaja</i>	<i>31</i>
<i>Tablica 5. Nekretnine za koje Općina Medulin planira zatražiti darovanje</i>	<i>35</i>
<i>Tablica 6. Razvojni projekti Općine Medulin za razdoblje od 2026. do 2035. godine.....</i>	<i>38</i>
<i>Tablica 7. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Medulin“</i>	<i>46</i>
<i>Tablica 8. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Medulin kao (su)vlasnika trgovačkih društava“</i>	<i>47</i>
<i>Tablica 9. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.3. „Uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se poštivalo važeće zakonodavstvo i što transparentnije odredila njezina vrijednost“</i>	<i>49</i>
<i>Tablica 10. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.4. „Usklađenje i kontinuirano predlaganje te donošenje novih akata“</i>	<i>50</i>
<i>Tablica 11. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Medulin“</i>	<i>51</i>
<i>Tablica 12. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.6. „Priprema, realizacija i izvještavanje o primjeni akata strateškog planiranja“</i>	<i>53</i>
<i>Tablica 13. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Medulin“</i>	<i>54</i>

SLIKE

<i>Slika 1. Nogometno igralište Prematinka i Pomoćno nogometno igralište Prematinka u Banjolama, na području Općine Medulin</i>	<i>30</i>
---	-----------

SHEMATSKI PRIKAZ

<i>Shematski prikaz 1. Strateško usmjerenje upravljanja nekretninama i pokretninama</i>	<i>41</i>
<i>Shematski prikaz 2. Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Medulin</i>	<i>44</i>

1. UVOD

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

U Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) propisano je da lokalne jedinice, osim financijskim sredstvima (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima), upravljaju i raspolažu pokretninama i nekretninama (upravne zgrade, poslovni prostori, objekti komunalne infrastrukture, školski, zdravstveni, kulturni i sportski objekti, igrališta i druge nekretnine). Prema odredbama spomenutog Zakona, lokalna jedinica je dužna pokretninama i nekretninama upravljati, koristiti ih i raspolagati njima pažnjom dobrog gospodara.

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 Medulin.

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

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

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

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

Procjena potencijala imovine Općine Medulin 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 pojavi oblici imovine Općine Medulin.

Glavno polazište je kako vlasnik općinske imovine može biti jedino Općina Medulin, 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, 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 Medulin) 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 Medulin 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 Medulin 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 Medulin, 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 Medulin.

Ustav i Zakoni:

- Ustav Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),
- Zakon o arhivskom gradivu i arhivima (»Narodne novine«, broj 61/18, 98/19, 141/22, 36/24),
- Zakon o cestama (»Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 114/22, 04/23, 133/23),
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (»Narodne novine«, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21, 72/25),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, broj 112/18, 39/22, 152/24),
- Zakon o Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave (»Narodne novine«, broj 18/13, 127/13, 74/14, 98/19, 41/21),
- Zakon o gradnji (»Narodne novine«, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24),
- Zakon o građevinskoj inspekciji (»Narodne novine«, broj 153/13, 145/24),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (»Narodne novine«, broj 74/14, 69/17, 98/19),
- Zakon o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 120/16, 114/22),
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu (»Narodne novine«, broj 78/12, 152/14, 114/18),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine«, broj 68/18, 110/18, 32/20, 145/24),
- Zakon o koncesijama (»Narodne novine«, broj 67/17, 107/20),
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20),
- Zakon o najmu stanova (»Narodne novine«, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20),

- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (»Narodne novine«, broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19),
- Zakon o središnjem registru državne imovine (»Narodne novine« broj 112/18),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22),
- Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje (»Narodne novine«, broj 78/15, 118/18, 110/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine«, broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom i prekršajem (»Narodne novine«, broj 145/10, 70/17),
- Zakon o poticanju ulaganja (»Narodne novine«, broj 63/22, 136/24),
- Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (»Narodne novine«, broj 121/17, 98/19, 84/21, 156/23),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15),
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (»Narodne novine«, broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 02/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02),
- Zakon o proračunu (»Narodne novine«, broj 144/21),
- Zakon o prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23),
- Zakon o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika (»Narodne novine«, broj 52/18, 52/19, 30/21),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 78/15, 102/19),
- Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 123/17, 151/22),
- Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 29/18, 114/18),
- Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita (»Narodne novine«, broj 31/11),
- Zakon o šumama (»Narodne novine«, broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20, 101/23, 36/24),
- Zakon o trgovačkim društvima (»Narodne novine«, broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23, 136/24),
- Zakon o tržištu kapitala (»Narodne novine«, broj 65/18, 17/20, 83/21, 151/22, 85/24),
- Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (»Narodne novine«, broj 50/20),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18),

- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 155/23),
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (»Narodne novine«, broj 80/11, 144/21),
- Zakon o ustanovama (»Narodne novine«, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19, 151/22),
- Zakon o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave (»Narodne novine«, broj 85/20, 21/23, 57/24),
- Zakon o Vladi Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 150/11, 119/14, 93/16, 116/18, 80/22, 78/24),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
- Zakon o vodama (»Narodne novine«, broj 66/19, 84/21, 47/23),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24),
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (»Narodne novine«, broj 145/24),
- Zakon o zaštiti okoliša (»Narodne novine«, broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18, 118/18),
- Zakon o zaštiti na radu (»Narodne novine«, broj 71/14, 118/14, 154/14, 94/18, 96/18),
- Zakon o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, broj 63/19, 128/22, 155/23, 127/24).

Podzakonski propisi i drugi akti:

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (»Narodne novine«, broj 88/17, 90/20, 1/21, 45/21, 40/25),
- Pravilnik o evidencijama u arhivima (»Narodne novine«, broj 19/23),
- Pravilnik o geodetskom projektu (»Narodne novine«, broj 12/14, 56/14),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (»Narodne novine«, broj 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23),
- Pravilnik o katastarskoj izmjeri (»Narodne novine«, broj 59/20),
- Pravilnik o katastru zemljišta (»Narodne novine«, broj 84/07, 148/09),
- Pravilnik o korištenju javnog arhivskog gradiva (»Narodne novine«, broj 121/19),
- Pravilnik o kontroli energetskeg certifikata zgrade i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (»Narodne novine«, broj 73/15, 54/20, 50/25),
- Pravilnik o kontroli projekata (»Narodne novine«, broj 32/14, 72/20, 90/23),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 105/15),

- Pravilnik o načinu provedbe stručnog nadzora građenja, uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika te o sadržaju završnog izvješća nadzornog inženjera (»Narodne novine«, broj 131/21, 68/22),
- Pravilnik o obveznom sadržaju idejnog projekta (»Narodne novine«, broj 92/24),
- Pravilnik o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina (»Narodne novine«, broj 118/19, 65/20),
- Pravilnik o osobama ovlaštenim za energetska 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, 78/21, 58/25),
- Pravilnik o geodetskim elaboratima (»Narodne novine«, broj 59/18),
- Pravilnik o potrebnim znanjima iz područja upravljanja projektima (»Narodne novine«, broj 85/15),
- Pravilnik o upravljanju dokumentarnim gradivom izvan arhiva (»Narodne novine«, broj 105/20),
- Pravilnik o registru koncesija (»Narodne novine«, broj 01/18),
- Pravilnik o registru prostornih jedinica (»Narodne novine«, broj 37/20),
- Pravilnik o tehničkom pregledu građevine (»Narodne novine«, broj 46/18, 98/19),
- Pravilnik o upisu u razred revidenata (»Narodne novine«, broj 50/20),
- Pravilnik o uvjetima smještaja, opreme, zaštite i obrade arhivskog gradiva te broju i strukturi stručnog osoblja arhiva (»Narodne novine«, broj 121/19),
- Pravilnik o upravljanju dokumentarnim gradivom izvan arhiva (»Narodne novine«, broj 105/20)
- Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste (»Narodne novine«, broj 53/02, 20/17),
- Pravilnik o nadzoru nad provedbom Zakona o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 65/17),
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja (»Narodne novine«, broj 35/25),
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 64/25),
- Uredba o standardnim obrascima za koncesije i njihovoj objavi (»Narodne novine«, broj 100/17),
- Uredba o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 137/12, 78/15),
- Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba (»Narodne novine«, broj 127/13),
- Uredba o načinima raspolaganja dionicama i udjelima (»Narodne novine« broj 95/18),

- Uredba o poticanju ulaganja (»Narodne novine«, broj 156/22),
- Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 28/19),
- Uredba o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20),
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (»Narodne novine«, broj 40/97, 117/05),
- Naputak o izradi 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 Medulin raspolaže su sljedeći:

- Poljoprivredno zemljište,
- Građevinsko zemljište,
- Društveni domovi,
- Zelene površine,
- Nerazvrstane ceste,
- Autobusne postaje,
- Nogostupi,
- Groblja,
- Ostale nekretnine,
- Udjeli u trgovačkim društvima.

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

Općina Medulin 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 Medulin. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je svih strukturnih reformi koje moraju osigurati bolji život svojim građanima.

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

Osnovna pretpostavka za promjene u učinkovitijem korištenju nekretnina i pokretnina u vlasništvu Općine Medulin 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 Medulin 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 Medulin 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 MEDULIN RASPOLAGANJA SVIM OBLICIMA IMOVINE U VLASNIŠTVU OPĆINE

3.1. Analiza upravljanja svim oblicima imovine u obliku poslovnih udjela čiji je imatelj Općina Medulin

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

Trgovačko društvo	Sjedište društva	OIB	Temeljni kapital u eur	% vlasništva
MED EKO SERVIS d.o.o.	Pomer 1, Pomer, 52100 Pula	68103986020	183.000,00	100
¹ ALBANEŽ d.o.o.	Pomer 1, Pomer, 52100 Pula	18426902929	505.120,00	100
BUŽA d.o.o.	Centar 223, 52203 Medulin	79654853311	2.650,00	100
MEDULINSKA RIVIJERA d.o.o.	Centar 223, 52203 Medulin	11127035918	139.910,00	100
VODOVOD PULA d.o.o.	Radićeva ulica 9, 52100 Pula	19798348108	20.898.420,00	7
PULA HERCULANEA d.o.o.	Trg I istarske brigade 14, 52100 Pula	11294943436	4.531.501,76	7,98
PULAPROMET d.o.o.	Starih Statuta 1/a, 52100 Pula	96328250067	670.280,00	7
IVS – Istarski vodozaštitni sustav d.o.o.	Sv. Ivan 8, 52420 Buzet	52879107301	132.500,00	3,78

Postupanje Općine Medulin kao (su)vlasnika detaljnije definiraju:

- Zakon o trgovačkim društvima (»Narodne novine«, broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23, 136/24),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 78/15, 102/19),
- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 155/23),
- Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Medulin,
- Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Medulin.

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

¹ Društvo ALBANEŽ d.o.o. prestalo je postojati nakon pravomoćno okončanog postupka pripajanja društvu VODOVOD PULA - LABIN d.o.o., Zagreb u ožujku 2025. godine te je brisano iz Sudskog registra

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

Ukupni prihodi za sva poduzeća u 2024. godini bili su 46.513.309,39 eura, najveće prihode ostvarilo je društvo VODOVOD PULA - LABIN d.o.o., dok je najveću dobiti ostavrilo društvo 149.740,22 eura.

Ukupan broj zaposlenika u 2024. godini bio je 694, od koji je u društvu MED EKO SERVIS d.o.o. bila zaposlena 61 osoba, društvu ALBANEŽ d.o.o. 8 djelatnika, društvu BUŽA d.o.o. 17 djelatnika, društvu MEDULINSKA RIVIJERA d.o.o. 5 djelatnika, društvu VODOVOD PULA - LABIN d.o.o. 230 djelatnika, društvu PULA HERCULANEA d.o.o. 227 djelatnika, društvu PULAPROMET d.o.o. 130 djelatnika i društvu IVS – Istarski vodozaštitni sustav d.o.o. 16 djelatnika.

3.2. Analiza upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Medulin

Postojeći model upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Medulin 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 Medulin 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 Medulin pažnjom dobrog gospodara u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana. Postojeći model upravljanja nekretninama i pokretninama normiran je putem zakonskih i podzakonskih akata, a normizacija je provedena i internim aktima, tj. donošenjem odluka Općine Medulin iz područja upravljanja nekretninama i pokretninama.

Općina Medulin izradila je Evidenciju 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 Medulin usklađena je sa Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20), te je 18. rujna 2025. godine uvezena u Središnji registar državne imovine.

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

- Donošenje Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o uvjetima i postupku natječaja za prodaji nekretnina, osnivanje prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta(»Službene novine Općine Medulin«, broj 01/19),
- Odluka o raspisivanju natječaja za davanje u zakup javnih površina u vlasništvu Općine Medulin za 2019. (»Službene novine Općine Medulin«, broj 02/19),
- Donošenje Odluke o izmjeni Odluke o komunalnim djelatnostima na području Općine Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 03/19),
- Donošenje Odluke za zaključenje Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa - kč.br. 638/2 k.o. Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 03/19),
- Donošenje Odluke za zaključenje Ugovora o kupoprodaji nekretnina radi izvlaštenja kč.br. 903/2 i 910/2 obje k.o. Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 03/19),
- Odluka o prihvatanju ponuda za kupnju nekretnina 12.1. 873/37 k.o. Medulin 12.2. 851/441 k.o. Pomer (»Službene novine Općine Medulin«, broj 07/19),
- Odluka o Izmjenama Odluke o nerazvrstanim cestama - dio NC 802 (»Službene novine Općine Medulin«, broj 07/19),

- Odluka o isključenju iz statusa javnog dobra u općoj upotrebi – kč.br. 1666/15, 1666/14, 1666/9, 1666/6, 1666/3 sve k.o. Medulin i k.č. br. 1234/1 k.o. Pomer (»Službene novine Općine Medulin«, broj 07/19),
- Odluka o tumačenju pojmova prilikom izrade projektne dokumentacije u postupku ishoda akata za gradnju na području Općine Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 07/19),
- Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o nerazvrstanim cestama na području Općine Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 02/20),
- Odluka o prihvaćanju Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Medulin za razdoblje od 2019. do 2025. Godine (»Službene novine Općine Medulin«, broj 02/20),
- Odluka o prihvaćanju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Medulin za 2020. godinu (»Službene novine Općine Medulin«, broj 02/20),
- Odluka o privremenom oslobađanju zakupnine poslovnih prostora (»Službene novine Općine Medulin«, broj 04/20),
- Odluka o izradi UPU zone gospodarske proizvodne namjene Ševe (»Službene novine Općine Medulin«, broj 05/20),
- Odluka o isključenju iz statusa javnog dobra u općoj uporabi k.č.br. 1247/2, 1247/13, 1247/14 sve u k.o. Pomer (»Službene novine Općine Medulin«, broj 05/20),
- Odluka o donošenju UPU Volme jug- zona ugostiteljsko turističke namjene (»Službene novine Općine Medulin«, broj 06/20),
- Odluka o izradi UPU Stupice II. (»Službene novine Općine Medulin«, broj 06/20),
- Odluka o davanju prethodne suglasnosti za prijenos poslovnog udjela u povezanom društvu Luka Pula d.o.o. (»Službene novine Općine Medulin«, broj 06/20),
- Odluka o načinu upravljanja i korištenja javnih sportskih građevina u vlasništvu Općine Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 06/20),
- Odluka o davanju koncesije na pomorskom dobru za posebnu upotrebu – rekonstrukcija kanalizacije u naselju Banjole – dio k.č. br. 1292 k.o. Pomer (»Službene novine Općine Medulin«, broj 06/20),
- Odluka o Izradi UPU Glavica (»Službene novine Općine Medulin«, broj 07/20),
- Odluka o izradi Izmjena i dopuna UPU Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 07/20),
- Odluka o II. Izmjeni i dopuni Odluke o izradi UPU Centinera zapad 2 (»Službene novine Općine Medulin«, broj 07/20),
- Odluka o proglašenju komunalne infrastrukture javnim dobrom u općoj uporabi (»Službene novine Općine Medulin«, broj 07/20),
- Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o nerazvrstanim cestama u Općini Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 07/20),
- Odluka o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi na dijelu k.č.br. 4490/2 k.o. Pula (»Službene novine Općine Medulin«, broj 07/20),

- Odluka o davanju suglasnosti na provedbu ulaganja – postavljanje dječjeg igrališta na Lokvi u Medulinu – natječaj LAG-a južne Istre (»Službene novine Općine Medulin«, broj 08/20),
- Odluka o davanju suglasnosti na provedbu ulaganja – adaptacija Lože u Medulinu – natječaj LAG-a južne Istre (»Službene novine Općine Medulin«, broj 08/20),
- Odluka o izuzimanju iz javnog dobra k.č.br. 1047/13 k.o. Pomer (»Službene novine Općine Medulin«, broj 09/20),
- Odluka o prihvaćanju dijela ponuda za kupnju nekretnina 3/20 (»Službene novine Općine Medulin«, broj 09/20),
- Odluka o usvajanju Godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Medulin za 2021. godinu (»Službene novine Općine Medulin«, broj 10/20),
- Odluka o produljenju važenja Strateškog razvojnog programa Općine Medulin 2015. – 2020. (»Službene novine Općine Medulin«, broj 10/20),
- Odluka o izmjenama i dopunama Statuta Općine Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 01/21),
- Odluka o izmjeni i dopuni odluke o izradi UPU zone gospodarsko proizvodne namjene Ševe (»Službene novine Općine Medulin«, broj 01/21),
- Odluka o isključenju iz statusa javnog dobra u općoj upotrebi – k.č.br.1098/24, 1047/87 k.o. Pomer, k.č.br. 4490/6 k.o. Pula i k.č.br. 1662/4 k.o. Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 01/21),
- Odluka o izmjeni i dopuni odluke o izradi UPU Premantura zapad (»Službene novine Općine Medulin«, broj 02/21),
- Odluka o prihvaćanju ponuda za kupnju nekretnina broj 1/21 (»Službene novine Općine Medulin«, broj 02/21),
- Odluka o sklapanju Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa k.č. br. 4770/3 i dr. k.o. Pula Odluka o sklapanju Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa (»Službene novine Općine Medulin«, broj 02/21),
- Odluka o organizaciji javnih parkirališta u sustavu naplate Općine Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 02/21),
- Odluka o izmjeni Odluke o načinu upravljanja i korištenja javnih sportskih građevina u vlasništvu Općine Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 02/21),
- Izmjena i dopuna Odluke o mirujućem prometu (»Službene novine Općine Medulin«, broj 04/21),
- Odluka o izradi I. Izmjena i dopuna UPU Valbonaša i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 04/21),
- Odluka o V. izmjeni i dopuni Prostornog plana uređenja Općine Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 04/21),
- Odluka o usvajanju Izvješća o provedbi godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Medulin za 2020. godinu (»Službene novine Općine Medulin«, broj 06/21),

- Odluka o usvajanju Godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Medulin za 2022. godinu (»Službene novine Općine Medulin«, broj 06/21),
- Odluka o izuzimanju iz javnog dobra k.č.br. 928/62 i 928/63 k.o. Premantura te k.č.br. 238/6 k.o. Pomer (»Službene novine Općine Medulin«, broj 0/21),
- Odluka za sklapanje Ugovora o sufinanciranju radova održavanja na ŽC 5133 dionica Medulinska cesta (benzinska postaja Shell do škole) (»Službene novine Općine Medulin«, broj 02/22),
- Prostorni plan uređenja Općine Medulin („Službene novine“, broj 2/07, 5/11, 8/16, 8/18 – pročišćeni tekst, 8/21) – Odredbe za provedbu (pročišćeni tekst) (»Službene novine Općine Medulin«, broj 02/22),
- Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 03/22),
- Odluka o izmjeni Odluke o načinu upravljanja i korištenja javnih sportskih građevina u vlasništvu Općine Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 03/22),
- Odluka o izmjeni odluke o zaduživanju za uređenje i izgradnju igrališta i opremanje učionica OŠ dr. Mate Demarina (»Službene novine Općine Medulin«, broj 04/22),
- Pravilnik o davanju na korištenje kamenoloma Cave Romane u Vinkuranu (»Službene novine Općine Medulin«, broj 04/22),
- Odluka o usvajanju UPU Stupice (»Službene novine Općine Medulin«, broj 06/22),
- Odluka o usvajanju UPU Strana (»Službene novine Općine Medulin«, broj 06/22),
- Odluka o izmjeni Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Službene novine Općine Medulin«, broj 06/22),
- Odluka o izmjeni i dopuni odluke o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanje prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta (»Službene novine Općine Medulin«, broj 07/22),
- Donošenje Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 06/22),
- 3. Donošenje Odluke o donošenju I. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Valbonaša (»Službene novine Općine Medulin«, broj 07/22),
- Donošenje odluke o davanju tabularne isprave za uknjižbu pomorskog dobra – Vižula (»Službene novine Općine Medulin«, broj 07/22),
- Odluka o usvajanju Izvješća o provedbi plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Medulin za 2021. godinu (»Službene novine Općine Medulin«, broj 08/22),
- Odluka o zaduženju za financiranje projekta modernizacije javne rasvjete (»Službene novine Općine Medulin«, broj 08/22),
- Odluka o donošenju UPU zone poslovne namjene Pomer (»Službene novine Općine Medulin«, broj 09/22),

- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 09/22),
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 02/23),
- Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o priključenju na građevine za javnu vodoopskrbu (»Službene novine Općine Medulin«, broj 03/23),
- Odluka o organizaciji javnih parkirališta u sustavu naplate Općine Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 02/23),
- Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Vinkuran-Zotta i zona sporta (»Službene novine Općine Medulin«, broj 07/23),
- Odluka o Izmjeni Odluke o donošenju V. Izmjena i dopuna (»Službene novine Općine Medulin«, broj 07/23),
- Prostornog plana uređenja Općine Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 07/23),
- Odluka o prihvaćanju ponude za kupoprodaju nekretnine (»Službene novine Općine Medulin«, broj 07/23),
- Odluka o izmjeni Odluke o izuzimanju iz statusa javnog dobra u općoj upotrebi za kč.br. 1666/14 k.o. Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 07/23),
- Odluka o isključenju iz statusa javnog dobra u općoj upotrebi k.č.br. 928/66 i 928/55 k.o. Premantura (»Službene novine Općine Medulin«, broj 10/23),
- Odluka o zaključivanju Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa – k.č. br. 935/4 k.o. Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 10/23),
- Odluka o usvajanju izvješća o provedbi Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Medulin za 2022. godinu (»Službene novine Općine Medulin«, broj 11/23),
- Odluka o Zaključivanju Ugovora o kupnji nekretnina – Zdravstvena stanica u Medulinu (»Službene novine Općine Medulin«, broj 11/23),
- Plan upravljanja pomorskim dobrom na području Općine Medulin za petogodišnje razdoblje 2024.-2028. godine (»Službene novine Općine Medulin«, broj 01/24),
- Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o nerazvrstanim cestama na području Općine Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 03/24),
- Odluka o ulaganju u gradnju infrastrukture – NC br. Mukalba (»Službene novine Općine Medulin«, broj 04/24),
- Odluka za zaključivanje Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa kojim se vrši stjecanje nekretnine - k.č.br. 688/2 k.o. Medulin – B.S. (»Službene novine Općine Medulin«, broj 06/24),
- Strategija zelene urbane obnove Općine Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 09/24),
- Odluka o izradi UPU Glavica (»Službene novine Općine Medulin«, broj 09/24),
- Odluka o izradi izmjena i dopuna UPU građevinsko područje naselja Vintijan (»Službene novine Općine Medulin«, broj 09/24)

- Odluka o izradi izmjena i dopuna UPU zone ugostiteljsko turističke namjene Krase (»Službene novine Općine Medulin«, broj 09/24)
- Odluka o izradi izmjena i dopuna UPU Pomer - građevinsko područje naselja (»Službene novine Općine Medulin«, broj 09/24)
- Odluka o izuzimanju iz javnog dobra k.č. br. 1662/30 k.o. Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 09/24)
- Odluka o izmjeni i dopuni odluke o nerazvrstanim cestama (»Službene novine Općine Medulin«, broj 09/24)
- Odluka za sklapanje Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa - iskaz namjere, kč.br. 1056 i 1060 k.o. Pomer (»Službene novine Općine Medulin«, broj 09/24),
- Odluka o isključenju iz statusa javnog dobra u općoj upotrebi k.č.br. 6780 k.o. Pula (»Službene novine Općine Medulin«, broj 10/24),
- Odluka o isključenju iz statusa javnog dobra u općoj upotrebi k.č.br. 969/26 k.o. Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 10/24),
- Odluka o sklapanju Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa – iskaza namjere za izvlaštenje nekretnine k.č.br. 923/81 k.o. Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 10/24),
- Odluka o visini i načinu plaćanja zakupnine za turističko zemljište na kojem su izgrađeni hoteli I turistička naselja (»Službene novine Općine Medulin«, broj 10/24),
- Odluka o stavljanju izvan snage Odluke o izradi urbanističkog plana uređenja Glavica (»Službene novine Općine Medulin«, broj 10/24),
- Odluka o stavljanju izvan snage Odluke o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 10/24),
- Odluka o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 10/24),
- Odluka o pripajanju trgovačkog društva Albanež d.o.o. društvu Vodovod Pula d.o.o. (»Službene novine Općine Medulin«, broj 12/24),
- Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o nerazvrstanim cestama na području Općine Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 12/24),
- Odluka o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Banjole-građevinsko područje naselja (»Službene novine Općine Medulin«, broj 12/24),
- Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko turističke namjene Stupice 4 (»Službene novine Općine Medulin«, broj 12/24),
- Odluka o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Centinere Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 12/24),
- Odluka o izmjeni Odluke o isključenju iz statusa javnog dobra u općoj upotrebi – za k.č.br. 1662/30 k.o. Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 12/24),
- Odluka o davanju na korištenje nekretnina trgovačkom društvu Buža d.o.o. (»Službene novine Općine Medulin«, broj 12/24),

- Odluka o usvajanju Izvješća o provedbi plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Medulin za 2023. godinu (»Službene novine Općine Medulin«, broj 12/24),
- Odluka o zaključenju Ugovora o razvrgnuću suvlasničke zajednice (»Službene novine Općine Medulin«, broj 01/25),
- Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o nerazvrstanim cestama na području Općine Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 04/25),
- Odluka o usvajanju Plana razvoja Općine Medulin za razdoblje od 2021.-2027. godine (»Službene novine Općine Medulin«, broj 04/25),
- Odluka o isključenju iz statusa javnog dobra k.č.br. 928/65 k.o. Premantura (»Službene novine Općine Medulin«, broj 06/25),
- Odluka o isključenju iz statusa javnog dobra k.č.br. 928/71 k.o. Premantura (»Službene novine Općine Medulin«, broj 06/25),
- Odluka o isključenju iz statusa javnog dobra k.č.br. 1785/2 k.o. Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 06/25),
- Odluka o isključenju iz statusa javnog dobra k.č.br. 1047/13 k.o. Pomer (»Službene novine Općine Medulin«, broj 06/25),
- Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o nerazvrstanim cestama na području Općine Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 07/25).

3.2.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Medulin

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

Općina Medulin tijekom 2026. godine planira u zakup davati poslovne prostore na adresi Premantura, Selo bb, k.č. br. 310/ZGR. k.o. Premantura i dio prostora na k.č.br. 170/ZGR, k.o. Premantura na adresi Selo 132B, Premantura. Prostori trenutno nisu u zakupu.

Tablica 2. Podaci o poslovnim prostorima u zakupu u vlasništvu Općine Medulin

Poslovni prostori u vlasništvu Općine Medulin				
Prostor	Površina	Namjena		
Prostor Općinske uprave Centar 223, 52203 Medulin, kč.br. 988/2, k.o. Medulin	220	Prostor za potrebe rada Općinske uprave		
Poslovni prostori u vlasništvu Općine Medulin				
Prostor	Površina	Zakupnik	Datum zaključenja ugovora	Rok trajanja zakupa
Centar 222, 52203 Medulin, kč.br. 988/2, k.o. Medulin	52,57	Hrvatska pošta d.o.o.	27.05.1994.	Neodređeno
Centar 222, 52203 Medulin, kč.br. 988/2, k.o. Medulin	18	HT Hrvatski telekom	2020.	5 godina
Premantura, Selo bb, Kč.br. 310/ZGR, k.o. Prementura	33	HT Hrvatski telekom	2020.	5 godina
Premantura, Selo 18	15,7	Jem trade	16.06.2002.	Neodređeno
Premantura, Selo bb	18	-	-	Trenutno nije u zakupu
Pomer, Pomer bb, Kč.br. 250/2, k.o. Pomer	74	HT Hrvatski telekom	2020.	5 godina
Banjole, Dračice bb	163	-	-	Trenutno nije u zakupu
Sportski centar Vinkuran, Vinkuran bb 4373/1, k.o. Pula	73	Bar „MARE“, vl. Marinela Smokvić	14.05.2021.	5 godina

Pješčana uvala 8 ogranak 4769/3, k.o. Pula		Udruga mladih Pješčane uvale Peškafondo	14.05.2021.	5 godina
---	--	---	-------------	----------

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

Portfelj nekretnina Općine Medulin čini građevinsko i poljoprivredno zemljište, koje predstavlja potencijal za privlačenje investicija i ostvarivanje ekonomskog rasta. Aktivnosti u upravljanju i raspolaganju zemljištem u vlasništvu Općine 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 Medulin, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti drugog tijela.

3.2.2.1. Građevinsko zemljište

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

3.2.2.1.1. Poduzetnička zona

Od 2001. godine se putem nadležnih ministarstava, provode programi Vlade Republike Hrvatske za poticanje malog gospodarstva a donesen je i Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture (»Narodne novine«, broj 93/13, 114/13, 41/14, 57/18, 138/21). U Programu razvoja poduzetničkih zona postavljeni su opći ciljevi: razvoj poduzetničkih zona u blizini svakog većeg naselja a namjena poduzetničke zone treba biti proizvodnja. Poduzetnička zona treba osigurati osnivanje i gradnju proizvodnog objekta u najkraćem roku, sastavni dio poduzetničke zone je centar za edukaciju i pružanje savjeta poduzetniku o financiranju, proizvodnji i načinu poslovanja te ravnomjerno osnivanje poduzetničkih zona kako bi se izjednačile razlike u standardu između pojedinih županija. Namjera osnivanja Poduzetničkih zona jest poticanje razvoja poduzetništva kao pokretačke snage lokalnog održivog gospodarskog razvoja s ciljem povećanja broja gospodarskih subjekata na području Općine Medulin i poboljšanja njihovih poslovnih rezultata, povećanje konkurentnosti poduzetnika, porast zaposlenosti, te povećanje udjela proizvodnje u ukupnom gospodarstvu Općine Medulin.

Općinsko vijeće Općine Medulin na 26. sjednici održanoj 29. listopada 2019. godine donijelo je Odluku o izradi UPU-a zone poslovne namjene Pomer koja je objavljena u »Službenim novinama Općine Medulin«, broj 01/2019.

UPU-om je određeno kako na području zone poslovne namjene Pomer mogu biti zastupljeni različiti sadržaji gospodarske namjene - poslovne (pretežito trgovačke). Planom se stvaraju preduvjeti za razvitak gospodarskih sadržaja i namjena, kojima se najbolje valorizira ljudski potencijal i potiče poduzetništvo.

3.2.2.2. Poljoprivredno zemljište

Problematika oko poljoprivrednih zemljišta u Republici Hrvatskoj pa tako i jedinica lokalne (regionalne) samouprave, sastoji se od nesređenih imovinskopravnih odnosa, usitnjenosti, malih parcela i raspršenosti. To su glavni razlozi neučinkovitosti poljoprivredne proizvodnje. Na to se nadovezuje nemogućnost planskoga i sustavnoga planiranja i razvoja poljoprivrednoga gospodarstva. Program okrupnjavanja poljoprivrednoga zemljišta treba povećati prosječni poljoprivredni posjed u Hrvatskoj i površinu poljoprivrednoga zemljišta obiteljskih gospodarstava te smanjiti broj parcela. Kako bi se riješio ovaj problem donesen je novi Zakon o poljoprivrednom zemljištu prema kojem su jedinice lokalne samouprave dužne donijeti program korištenja sredstava koja su prihod jedinica lokalne samouprave namijenjena isključivo za okrupnjavanje, navodnjavanje, privođenje funkciji i povećanje vrijednosti poljoprivrednog zemljišta te su dužni Ministarstvu podnositi godišnje izvješće o ostvarivanju programa korištenja sredstava svake godine do 31. ožujka za prethodnu godinu.

Zakonom o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22) uređuje se: održavanje i zaštita poljoprivrednog zemljišta, korištenje poljoprivrednog zemljišta, promjena namjene poljoprivrednog zemljišta i naknada, raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske i Zemljišni fond.

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

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

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

Općina Medulin planira davati u zakup poljoprivredna zemljišta kada bude donesen Program upravljanja poljoprivrednim zemljištem. Donošenje istog se očekuje tijekom 2026. godine.

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

3.2.2.3. Nerazvrstane ceste

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

Općinsko vijeće na svojoj sjednici održanoj dana 13. ožujka 2023. godine donijelo je Odluku o nerazvrstanim cestama (»Službene novine Općine Medulin« broj 2/23) kojom se uređuje korištenje, upravljanje, održavanje, građenje, rekonstrukcija, zaštita i financiranje nerazvrstanih cesta na području Općine Medulin, te poslovi nadzora na tim cestama kao i prekršajne odredbe. Stupanjem na snagu ove Odluke prestala je važiti Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o nerazvrstanim cestama, objavljene u »Službenim novinama Općine Medulin«, broj 9/22). Općinsko vijeće Općine Medulin donijelo je i Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o nerazvrstanim cestama objavljene u »Službenim novinama Općine Medulin« broj 3/24, 9/24, 4/25 i 7/25.

Jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama na području Općine Medulin čini Registar nerazvrstanih cesta na području Općine Medulin koji je sastavni dio Odluke o nerazvrstanim cestama, te je objavljen u »Službenim novinama Općine Medulin«, broj 2/23, 3/24, 9/24.

3.2.3. Analiza upravljanja i raspolaganja nogometnim igralištima u vlasništvu Općine Medulin

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

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

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

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

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

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

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

- Zakon o sportu (»Narodne novine«, broj 141/22),
- Uredba o unutarnjem ustrojstvu Ministarstva turizma i sporta (»Narodne novine«, broj 11/25),
- Pravilnik o pokriću obveznih doprinosa, trajnoj novčanoj naknadi, dodjeli nacionalne sportske stipendije i nagradama za sportska ostvarenja (»Narodne novine«, broj 41/23),
- Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na području Istarske županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Pazin, srpanj 2019.),
- Odluka o načinu upravljanja i korištenja javnih sportskih građevina u vlasništvu Općine Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 06/20, 02/21 i 03/22),
- Izvješće o obavljenoj provjeri provedbe naloga i preporuka danih u reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave na području Istarske županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Pazin, veljača 2023. godine).

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

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

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

samouprave na čijem području se nalaze odnosno u vlasništvo ustanove koja ih koristi ili njima upravlja i koja je vlasništvo nekretnine stekla na temelju posebnog propisa.

Prema nalazu revizije učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave na području Istarske županije navedeno je kako se na području Općine Medulin nalazi 10 nogometnih igrališta, od kojih su nogometno igralište Premantika i Premnatika - pomoćno igralište s umjetnom travu u vlasništvu Općine. Ostala igrališta u vlasništvu su Arena Hospitality Group d.d.

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

Tablica 3. Podaci o nogometnom igralištu na području Općine Medulin te o vlasništvu nad njim, prema stanju u zemljišnim knjigama sredinom 2024.

Evidencije o nogometnom igralištu u vlasništvu Općine Medulin					
Kč.br	K.o.	Površina u m ²	Naziv	Lokacija	Vlasništvo prema stanju u zemljišnim knjigama
854	Pomer	15743	Nogometno igralište Prematinka	Banjole	Općina Medulin
			Prematinka - pomoćno igralište - umjetna trava	Banjole	Općina Medulin

Općina Medulin uredila je način raspolaganja nogometnim igralištima donošenjem Odluke o načinu upravljanja i korištenja javnih sportskih građevina u vlasništvu Općine Medulin (»Službene novine Općine Medulin«, broj 06/20), te njene izmjene i dopune objavljene u »Službenim novinama Općine Medulin«, broj 02/21 i 03/22.

Općina Medulin 21. rujna 2022. godine sklopila je ugovor o korištenju nogometnog igrališta s nogometnim klubom „Banjole“, kojem je povjereno upravljanje nad nogometnim igralištem. Nogometni klub koristi ga bez naknade na neodređeno vrijeme.

Slika 1. Nogometno igralište Prematinka i Pomoćno nogometno igralište Prematinka u Banjolama, na području Općine Medulin



Izvor: Općina Medulin

3.2.4. Analiza upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Medulin namijenjenim prodaji

Jedan od ciljeva u Strategiji je kako Općina Medulin 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 Medulin 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 Medulin 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.

Javni natječaj za prodaju nekretnine kojim se propisuju svi bitni elementi i uvjeti kupoprodaje objavljuje se na mrežnoj stranici Općine i oglasnoj ploči Općine Medulin 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 Medulin 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.

Općina Medulin planira prodaju nekretnina navedenih u sljedećoj tablici. Ukoliko se ukaže potreba za prodajom drugih nekretnina, Općina će provesti odgovarajući postupak te ih ponuditi na prodaju putem javnog natječaja.

Tablica 4. Nekretnine za koje se planira prodaja

Nekretnine namijenjene prodaji			
Kč.br	K.o.	Površina u m ²	Naziv
862/25	Medulin	2179	Draga
862/26	Medulin	2285	Draga
851/434	Pomer	1327	Volme
851/436	Pomer	1458	Volme
851/437	Pomer	1481	Volme
851/438	Pomer	1337	Volme
851/439	Pomer	1651	Volme
851/442	Pomer	1552	Volme

3.2.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina u vlasništvu Općine Medulin

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 Medulin vršit će procjenu nekretnina koje budu namijenjene prodaji kao i za druge nekretnine za koje se ukaže potreba.

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, 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.

Tijekom razdoblja važenja Strategije planiraju se rješavati imovinskopравни odnosi vezani za otkup zemljišta radi izgradnje ili proširenja prometnica (nerazvrstanih cesta) sukladno godišnjim Planovima upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Medulin i Proračunom Općine Medulin.

3.2.6. Analiza zahtjeva za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva odnosno darovanje nekretnina

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

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

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

Uredbom o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 95/18), propisano je kako se nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanovama čiji je osnivač Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne (regionalne) samouprave. Temeljem članka 3 stavka 3. navedene Uredbe raspolaganje nekretninama provodi se osobito u svrhu:

- 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.

Općine Medulin u razdoblju trajanja Strategije planira zatražiti darovanje za nekretnine navedene u sljedećoj tablici.

Tablica 5. Nekretnine za koje Općina Medulin planira zatražiti darovanje

Nekretnine za koje se planira zatražiti darovanje			
Kč.br	K.o.	Površina u m ²	Naziv
1123/2	Medulin	1000	Kašteja
862/2	Medulin	4154	Draga
4434/5	Pula	1503	Kava Romana
4426	Pula	11158	Kava Romana
4428/1	Pula	306	Kava Romana
4429/2	Pula	4619	Kava Romana
2536/zgr.	Pula	218	Vinkuran
2537/zgr.	Pula	10	Vinkuran
2538/zgr.	Pula	86	Vinkuran
2539/zgr.	Pula	-	Magazin, radiona, dvorište
4435/2	Pula	723	Kava Romana
4422/2	Pula	99	Frankinjuši
4425/1	Pula	421	Frankinjuši
3894/58	Pula	508	Vinkuran
Dio 759/26	Pomer	-	Banjole
236	Pomer	8010	Pašnjak
1655/2	Medulin	29744	Pašnjak
1655/153	Medulin	116340	Pašnjak
1655/150	Medulin	30925	Marlera

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 raspolažu podacima o nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje se nalaze unutar obuhvata dokumenata prostornoga uređenja, a Registar nekretnina Republike Hrvatske nije funkcionalno uspostavljen. Sukladno odredbama novog Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske imovinom jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su u postupku izrade i donošenja prostornog plana županije i prostornog plana uređenja općine dostaviti Ministarstvu odluku o izradi toga plana.

Središnji registar predstavlja sveobuhvatnu i cjelovitu, metodološki standardiziranu i kontinuirano ažuriranu evidenciju državne imovine. Pod pojmom državne imovine podrazumijeva se sva nefinancijska i financijska imovina države i to: imovina u vlasništvu Republike Hrvatske, imovina jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i imovina pravnih osoba s javnim ovlastima te pojavni oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje.

3.2.8. Stanje dokumentacije o nekretninama

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

Zemljišne knjige – Općina Medulin procjenjuje kako je od ukupne općinske imovine dio čestica nije upisan u zemljišnim knjigama. Općina će prema potrebi rješavati imovinskopravne odnose te će se za tu imovinu provesti upis u zemljišnim knjigama, također 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 Medulin ima usvojen Prostorni plan uređenja Općine Medulin, te njegove Izmjene i dopune:

- Prostorni plan uređenja Općine Medulin („Službene novine” broj 2/07, 5/11, 8/16, 8/18 – pročišćeni tekst, 8/21) – Odredbe za provedbu (pročišćeni tekst) („Službene novine Općine Medulin«, broj 02/22),

Evidencije – [Evidencija imovine](#) Općine Medulin usklađena je 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, koji na jednom mjestu obuhvaća podatke imovini u vlasništvu Općine, kako bi bio dostupan zainteresiranim stranama. Općina Medulin postupila je sukladno Zakonu o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, broj 112/18) te imovinu u vlasništvu Općine upisala u Središnji registar državne imovine.

Od velikog 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 Medulin

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

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

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

Tablica 6. Razvojni projekti Općine Medulin za razdoblje od 2026. do 2035. godine

Naselje	Projekti	Razdoblje provedbe
Medulin	Prometnica NC193-NC201- Katikulić Vrčevan	2026-2028
Medulin	Otvoreni oborinski kanal uz hotele i teren	2026-2028
Medulin	Prometnica Mukalba 1 dionica	2026-2030
Medulin	Prometnica Mukalba 2 dionica	2026-2030

Medulin	Parkiralište kod Groblja - Ližnjanska 1,5,6 faza	2026-2027
Medulin	Livadišce- Brajdine (3 faze izgradnje)	2025-2027
Medulin	Sjeverna obilaznica (idejno rješenje za Prostorno plansku dokumentaciju)	2026-2030
Medulin	Istočna obilaznica	2028-2035
Medulin	Nogometni stadion Medulin	2028-2030
Medulin	Kulturni dom Medulin	2028
Medulin	Proširenje Groblja Medulin	2027-2030
Medulin	Kružni tok- trgovački centri Medulin	2026-2035
Medulin	Kružni tok- Vrčevan Rov	2028-2035
Medulin	Kružni tok- Benzinska	2026-2035
Premantura	Južna obilaznica naselje Premantura	2028-2035
Premantura	Proširenje Groblja Premantura	2029-2031
Pješćana uvala	VII. ogranak uređenje Prometnica	2026-2027
Pješćana uvala	NC 178 - ŽC 5178 Cave Romane - Pješćana uvala	2027-2030
Pješćana uvala	Lukobran	2027-2032
Vinkuran	Nogostup Dolinka- Vinkuran	2027-2030
Vinkuran	Dječji vrtić Vinkuran	2028-2032
Vinkuran	ITU - Uređenje Cave Romane	2026-2027
Vinkuran	Kružni tok- Vinkuran Premanturska cesta	2028-2035
Pomer	Sportski centar Pomer	2029-2035
Pomer	Proširenje Groblja Pomer	2030-2035
Banjole	Izletište Banjole	2028-2030
Banjole	Sportski centar Banjole	2029-2035
Banjole	Područna škola Banjole	2027-2030
Banjole	Dječji vrtić Banjole	2026-2030

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

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 Medulin.

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

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

1. neusklađenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, odnosno neriješene imovinskopravne odnose.

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

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

4. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA

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

Shematski prikaz 2. Strateško usmjerenje upravljanja nekretninama i pokretninama

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



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



STRATEŠKI CILJ – učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Medulin prema načelu učinkovitosti dobrog gospodara.

4.2. Vizija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Medulin

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

Vizija ukazuje na složeni prijelaz iz trenutnog stanja u buduće uz misiju i vrijednosti, a kroz dinamiku strategije. Vizija Općine Medulin 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 Medulin 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 Medulin.

4.3. Strateški cilj upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Medulin

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

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

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

Općina Medulin 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 Medulin, 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 aktivnosti² predstavljaju provedbu strategije upravljanja svim oblicima imovine i bit će detaljnije opisani u nastavku poglavlja.

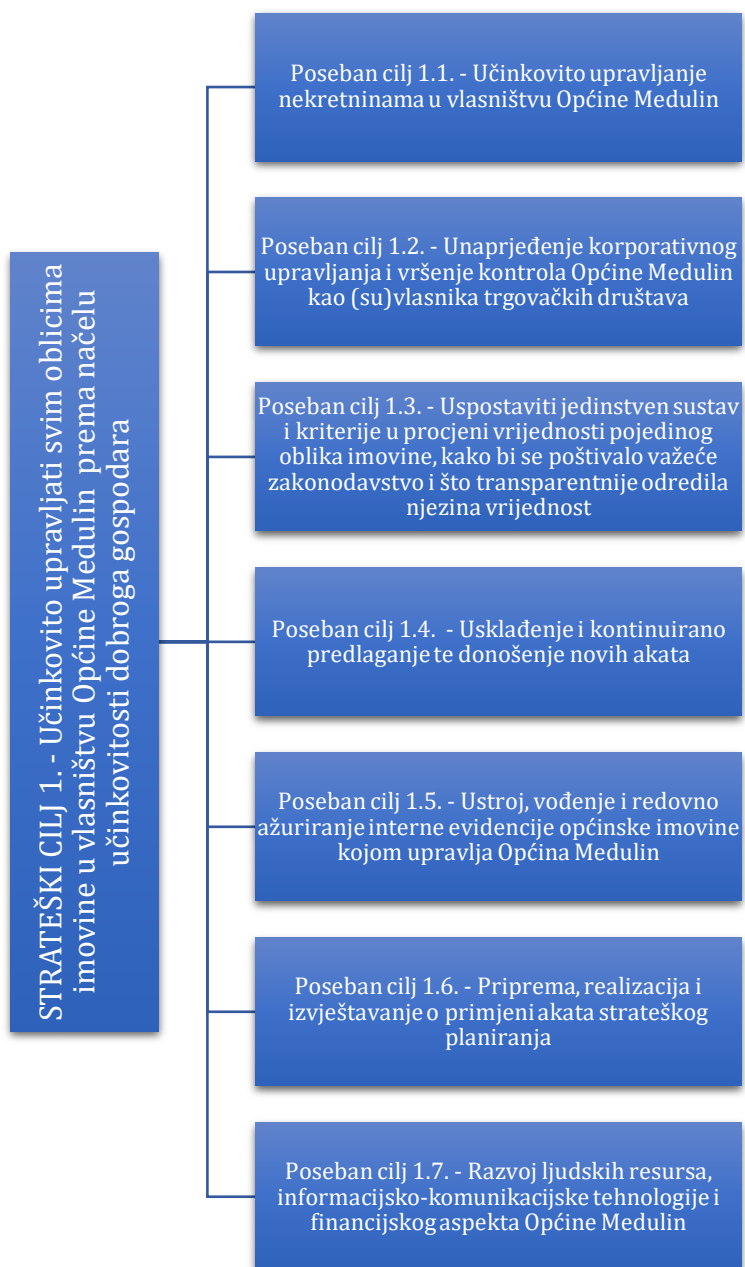
Posebni ciljevi biti će raščlanjeni u pogledu programiranja pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti koje predstavljaju implementaciju posebnog cilja kao i neizravnu primjenu strateškog cilja. Također će biti prepoznati pokazatelji ishoda³ za posebne ciljeve kako bi se provedba upravljanja svim oblicima imovine uspješno mogla pratiti te će biti identificirani i pokazatelji rezultata⁴ 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.

² 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.

³ 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.

⁴ Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 123/17, 151/22) pokazatelj rezultata je kvantitativni i kvalitativni mjerljivi podatak koji omogućuje praćenje, izvješćivanje i vrednovanje uspješnosti u provedbi utvrđene mjere, projekta i aktivnosti.

Shematski prikaz 3. Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Medulin



5.2. Poseban cilj 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Medulin“

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

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

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

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

Raspolaganje provodi se na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na koju se prenosi ono pravo s kojim se postiže ista svrha, a koje je najpovoljnije za Republiku Hrvatsku.

Tablica 7. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Medulin“

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 Medulin	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 Medulin Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Na to koliko će se efikasno realizirati mjera *Aktivacije neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma)* trenutno utjecaj ima nesređenost imovinskopravnih odnosa na nekretninama u vlasništvu Općine, odnosno neusklađenost podataka u zemljišnim knjigama i katastru te dugotrajnost postupka obnove zemljišnih knjiga koji je u tijeku u velikom dijelu Republike Hrvatske te novih katastarskih izmjera.

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

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

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

- **Poslovni prostori**

Cilj je da poslovni prostori u vlasništvu Općine Medulin budu popunjeni koliko je to moguće. Općina Medulin 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.

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

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Medulin, 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 8. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Medulin 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 Medulin 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 Medulin
	Objaviti skraćene planove trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Medulin		Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

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

Svakako, cilj je pronalaženje ravnoteže između nadležnosti Općine Medulin 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 Medulin u trgovačkim društvima je ostvarivati gospodarski rast, razvoj, zaposlenost i financijsku korist.

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

Trgovačka društva u (su)vlasništvu Općine Medulin 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 Medulin.

U obavljanju ovlasti u trgovačkim društvima u kojima Općina Medulin 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 Medulin 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 uredenosti i ekonomičnosti poslovanja društva, sukladno propisima i unutarnjim aktima.

Uspješnost provedbe Posebnog cilja 1.2. „Unaprjeđenje korporativnog upravljanja i vršenje kontrola Općine Medulin 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.*

5.4. 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 9. 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 Medulin vršit će procjenu nekretnina kada se za istim ukaže potreba. Do sada je izvršena procjena za nekretnine koje su bile namijenjene prodaji, ostale čestice će procijeniti sukladno potrebama tijekom planiranog razdoblja. 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.

5.5. 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 Medulin identificirana je potreba za racionalizacijom i povećanjem djelotvornosti postupaka raspolaganja svim oblicima imovine.

Usklađenje sustava upravljanja svim oblicima imovine u vlasništvu Općine Medulin 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 10. 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 te donošenje novih akata	Predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja svim oblicima imovine	Unaprjeđen normativni okvir za učinkovito upravljanje svim oblicima imovine	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Medulin Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

Općina Medulin 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.

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

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

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

Dostava podatka u Središnji registar propisana je Uredbom o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20) kojom se uređuje ustrojstvo i način vođenja, sadržaj Središnjeg registra državne imovine i način prikupljanja podataka za Središnji registar te podaci iz Središnjeg registra koji se javno ne objavljuju. U Središnjem registru prikupljaju se i evidentiraju podaci na temelju valjanih isprava i ostale dokumentacije koje su propisane Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom (»Narodne novine«, broj 37/24). Općina Medulin dostavit će podatke i postupiti sukladno navedenom Zakonu.

Tablica 11. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.5. „Ustroj, vođenje i redovno ažuriranje interne evidencije općinske imovine kojom upravlja Općina Medulin“

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 Medulin	Funkcionalna uspostava Evidencije imovine Općine Medulin	Interna evidencija općinske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja svim oblicima imovine kojom upravlja Općina Medulin	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Medulin Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva

	Dostavljanje podataka i promjena predmetnih podataka u Središnji registar državne imovine	Internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju svim oblicima imovine Javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovine kojom Općina Medulin upravlja	
--	---	--	--

Strategijom će se ostvariti sljedeći ciljevi vođenja Evidencije imovine:

1. uvid u opseg i strukturu nekretnina u vlasništvu Općine Medulin ,
2. nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine Medulin ,
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 Medulin postavljena je [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 Medulin “ 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 Medulin , mrežna dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom te javna objava čime će se ostvarit bolji nadzor nad stanjem imovine kojom Općina Medulin raspolaže.

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

Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Medulin za razdoblje od 2026. do 2035. godine, Planovi upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Medulin 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 Medulin . 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 Medulin te njezine funkcije u službi gospodarskog rasta.

Tablica 12. 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	Poboljšan okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje svim oblicima imovine	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Medulin Ostvarivanje 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.

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

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 Medulin (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 13. Kaskadiranje Posebnog cilja 1.7. „Razvoj ljudskih resursa, informacijsko komunikacijske tehnologije i financijskog aspekta Općine Medulin“

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 Medulin	Strateško upravljanje ljudskim resursima	Poboljšan aspekt ljudskih potencijala u smislu podrške učinkovitom upravljanju svim oblicima imovine	Jačanje gospodarske konkurentnosti Općine Medulin Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva
	Poboljšanje informatizacije i digitalizacije	Poboljšana informacijsko-komunikacijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju svim oblicima imovine	
	Poboljšanje financijskog upravljanja	Poboljšana financijska potpora u smislu podrške učinkovitom upravljanju svim oblicima imovine	

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

6. ZAKLJUČAK

Imovina Općine Medulin 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 oglada 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 Medulin, pokretne, 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 Medulin.

Strateški cilj upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine je učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Općine prema načelu učinkovitosti dobrog gospodara. 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 Medulin“ provodit će se putem sljedeće mjere: aktivacijom neiskorištene i neaktivne općinske imovine putem zakupa (najma) ili prodaje. Uspješnost implementacije posebnog cilja 1.1. „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Medulin“ – 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 Medulin 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 Medulin 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 Medulin 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 Medulin“ 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 Medulin“ će se pratiti, izvještavati i vrjednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: interna evidencija općinske imovine kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja svim oblicima imovine kojom upravlja Općina, internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom te javnom objavom ostvarit će se bolji nadzor nad stanjem imovinom kojom Općina raspolaže.

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

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

7. IZVORI PODATAKA

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

Elektronski izvori:

- Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine dostupno na <https://imovina.gov.hr/>
- Narodne novine dostupno na <http://narodne-novine.nn.hr/>
- Službena stranica Općine Medulin <https://medulin.hr/>
- dostupno na Službeni novine Općine Medulin dostupno na <https://medulin.hr/opcinsko-vijece/sluzbene-novine/?s=slu%C5%BEbene%20novine>
- 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 učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na području Istarske županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Pazin, srpanj 2019.),
- Izvješće o obavljenoj provjeri provedbe naloga i preporuka danih u reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave na području Istarske županije (Državni ured za reviziju, Područni ured Pazin, veljača 2023. godine).
- Središnji registar državne imovine,
- Drugi dokumenti ustupljeni od strane Općine Medulin.