

**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA FUNTANA-FONTANE**



**STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I
POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE
FUNTANA-FONTANE
ZA RAZDOBLJE 2026.-2035. GODINE**

SADRŽAJ

1. UVOD	4
2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR	7
2.1. Zakoni i drugi propisi	7
2.2. Akti Općine Funtana-Fontane	9
3. OPĆI PODACI O OPĆINI	11
4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE	13
4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina	13
4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela	14
4.3. Analiza upravljanja nekretninama.....	15
4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima.....	16
4.3.2. Analiza upravljanja stambenim objektima.....	18
4.3.3. Analiza upravljanja zemljištem.....	19
4.3.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina	21
4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom	21
4.4.1. Nerazvrstane ceste	22
4.4.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozila...24	
4.4.3. Javne zelene površine.....	24
4.4.4. Građevine i uređaji javne namjene	24
4.4.5. Javna rasvjeta	25
4.4.6. Groblja i krematoriji na grobljima	26
4.5. Ošasna imovina	27
4.6. Ostali oblici imovine	28
4.7. Vođenje evidencija o imovini.....	28
4.8. Raspolaganje nekretninama u državnom vlasništvu bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave	29

4.9.	Rješavanje imovinskopravnih odnosa s Republikom Hrvatskom na nekretninama javne namjene	31
4.10.	Povrat imovine	33
4.11.	Klasifikacija imovine	33
4.12.	Izvještavanje o imovini	35
5.	VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2026. DO 2035. GODINE	35
5.1.	Vizija	35
5.2.	Strateški cilj.....	36
5.3.	Posebni ciljevi	36
5.4.	Provedbeni mehanizmi.....	39
5.5.	Smjernice za upravljanje rizicima u području upravljanja i raspolaganja imovinom	42
6.	ZAKLJUČAK.....	44

1. UVOD

Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Funtana-Fontane za razdoblje 2026.-2035. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) predstavlja temeljni planski dokument kojim se uspostavlja integrirani, učinkovit i održiv sustav upravljanja općinskom imovinom. Strategija definira dugoročnu viziju, strateške ciljeve i mjere kojima se osigurava racionalno, odgovorno i razvojno upravljanje imovinom u vlasništvu Općine.

Važnost Strategije ogleda se u njezinoj ulozi instrumenta lokalne razvojne politike, kojim se osigurava optimalno korištenje javnih resursa, jačanje fiskalne učinkovitosti te povećanje javne koristi za stanovnike Općine Funtana-Fontane.

Na izradu i donošenje Strategije na odgovarajući način se primjenjuju pravila o nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Ova Strategija utemeljena je na Zakonu o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine”, broj 155/23), kao temeljnom pravnom okviru za upravljanje državnom imovinom, te se sadržajno i metodološki oslanja na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025., Strategiju upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje 2026. – 2035. Ujedno, Strategija slijedi i odredbe te načela upravljanja državnom imovinom koja uključuju načela javnosti, predvidljivosti, ekonomičnosti i odgovornosti, s posebnim naglaskom na optimizaciju portfelja, digitalizaciju procesa upravljanja imovinom te njezino stavljanje u funkciju gospodarskog i društvenog razvoja.

Strategija je usklađena s načelima i smjernicama utvrđenima u Nacionalnoj razvojnoj strategiji Republike Hrvatske do 2030. godine („Narodne novine“, broj 13/21), osobito u okviru razvojnog smjera „Održivo gospodarstvo i društvo“ te strateškog cilja „Učinkovita i djelotvorna javna uprava i upravljanje državnom imovinom“, koji naglašava potrebu aktivacije neiskorištene imovine, povećanja učinkovitosti upravljanja te jačanja fiskalne održivosti i javne vrijednosti imovine.

Odredbom članka 53. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23) predviđena je obveza donošenja Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a odredbom članka 35. stavka 8. 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) propisano je da će se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući način primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba.

Zakon o proračunu u članku 92. definira imovinu na slijedeći način: „Imovina Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema ovome Zakonu, jest financijska i nefinancijska imovina u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne, područne (regionalne) samouprave. Za izvršavanje javnih službi i djelatnosti u javnom interesu Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave može svojom imovinom osnivati ustanove, trgovačka društva i druge pravne osobe“.

Potreba za donošenjem Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama proizlazi i temeljem propisa iz područja fiskalne odgovornosti – Uredbe o sastavljanju i predaji izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila („Narodne novine“, broj 95/19). U *prilogu 2a upitnika o fiskalnoj odgovornosti*, pitanje br. 73 od jedinica lokalne samouprave zahtijeva da se izjasne o tome jesu li doneseni strateški i provedbeni dokumenti za upravljanje i raspolaganje nekretninama, odnosno je li donesena strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama i je li na temelju strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama donesen godišnji plan za ostvarenje ciljeva utvrđenih u strategiji.

Upravljanje općinskom imovinom općenito podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti kojima Općina Funtana-Fontane optimalno i održivo upravlja svojom imovinom pažnjom dobrog i savjesnog gospodara. Upravljanje imovinom podrazumijeva ukupnost radnji i procesa usmjerenih k donošenju odluka o stjecanju, raspolaganju, prenamjeni i/ili otuđivanju općinske imovine, odnosno evidentiranju prava i obveza te troškova i prihoda koji nastaju s osnova raspolaganja i/ili korištenja općinskom imovinom.

Upravljanje imovinom obuhvaća slijedeće aktivnosti:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava,
- financijsko praćenje prihoda i rashoda od imovine,
- utvrđivanje vlasničko pravnog statusa nekretnina, i poslovnih udjela njihov popis i procjena, te upis u registar Općine te javne registre i očevidnike,
- tekuće i investicijsko održavanje nekretninama i kapitalna ulaganja,
- obavljanje i drugih poslova u vezi upravljanja imovinom.

Raspolaganje imovinom, u zakonskom smislu, podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje prava zaloge na imovini ili na drugi način te davanje na uporabu imovine.

Upravljanje i raspolaganje imovinom temelji se na načelima javnosti, predvidljivosti, ekonomičnosti i odgovornosti:

1. Načelo javnosti – osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u aktima Općine te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja imovinom u Strategiji upravljanja imovinom i Godišnjem planu upravljanja imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju imovinom,
2. Načelo predvidljivosti – osigurava jednak i predvidljiv način raspolaganja imovinom u istim ili sličnim slučajevima,
3. Načelo ekonomičnosti – imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih ciljeva,
4. Načelo odgovornosti – osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

U upravljanju imovinom Općina Funtana-Fontane treba postupati kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njezinom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i određenom tržišnom vrijednosti, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općinu te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja.

Aktiviranje nedovoljno iskorištene imovine uz unapređenje upravljanja cjelokupnom imovinom u vlasništvu Općine i povezanih javnopravnih tijela, predstavlja pretpostavku korištenja, aktiviranja i stavljanja imovine u funkciju društvenog i gospodarskog razvoja. Kroz provedbu mjera unapređenja sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Općine i povezanih javnopravnih tijela te optimizaciju upravljanja imovinom, odnosno revitalizaciju imovine u javnom vlasništvu, stvaraju se preduvjeti učinkovitijeg korištenja fondova EU, uređuju se imovinsko-pravni odnosi, pojednostavljuje proces ulaganja, uz racionalizaciju troškova i bolju dostupnost usluga svim stanovnicima na području Općine Funtana-Fontane.

Odluke o upravljanju nekretninama treba temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku, a nekretnine treba primarno klasificirati na aktivne i neaktivne, tj. na one s kojima će se Općina koristiti za vlastite potrebe ili davati na korištenje drugima i na ostale nekretnine kojima će Općina raspolagati prema smjernicama iz Strategije.

2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

2.1. Zakoni i drugi propisi

Upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, uključujući Općinu Funtana-Fontane, uređeno je nizom zakona, podzakonskih akata i drugih pravnih propisa. S obzirom na to da Općina Funtana-Fontane upravlja vlastitom imovinom unutar šireg sustava upravljanja državnom imovinom, pri donošenju odluka i provođenju aktivnosti vezanih uz stjecanje, raspolaganje, korištenje i evidentiranje imovine, nužno je primjenjivati relevantne propise koji uređuju to područje.

S obzirom na složenost zakonodavnog okvira, u nastavku se daje pregled važećih zakona, uredbi i pravilnika koji se primjenjuju ili se mogu primjenjivati u postupcima upravljanja nekretninama i pokretninama:

- Ustav Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14);
- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23);
- 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-pročišćeni tekst, 94/17- pročišćeni tekst, 52/25);
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 63/19, 128/22, 127/24);
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 155/25);
- Zakon o gradnji („Narodne novine“, broj 155/25);
- Zakon o građevinskoj inspekciji („Narodne novine“, broj 153/13, 145/24);
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21, 72/25);
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20);
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“, broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 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 obveznim odnosima („Narodne novine“, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23, 69/26);
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19, 48/26);
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“, broj 145/24, 151/25);
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“, broj 112/18, 39/22, 152/24);
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24);

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15);
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj 74/14, 69/17, 98/19);
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“, broj 69/26);
- 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 uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“, broj 80/11, 144/21);
- Zakon o nasljeđivanju („Narodne novine“, broj 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15, 14/19);
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 68/18, 110/18, 32/20, 145/24);
- Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („Narodne novine“, broj 50/20);
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22, 136/25);
- Zakon o cestama („Narodne novine“, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 4/23, 133/23, 156/25);
- Zakon o javnoj nabavi („Narodne novine“, broj 120/16, 114/22, 48/26);
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine“, broj 78/12, 152/14, 114/18);
- Zakon o koncesijama („Narodne novine“, broj 69/17, 107/20);
- 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, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19);
- 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, 18/23, 130/23, 136/24);
- Zakon o proračunu („Narodne novine“, broj 144/21);
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“, broj 111/18, 83/23);
- Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, broj 112/18);
- Uredba o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, broj 3/20);
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“, broj 35/25);
- Uredba o kriterijima, mjerilima i postupku davanja u zakup nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske organizacijama civilnog društva („Narodne novine“, broj 44/26);
- Uredba o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge („Narodne novine“, broj 26/15 i 37/21);
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15);

- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“, broj 68/20, 12/24);
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“, br. 122/14, 98/19);
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine“, broj 121/13, 61/18);
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“, broj 37/22, 52/25);
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine“, broj 158/23, 154/24) i
- Drugi važeći zakoni, uredbe, pravilnici i odluke koji se odnose na upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, a koji nisu izričito navedeni u ovom pregledu.

Ovaj pregled ima informativni karakter te ne isključuje primjenu drugih propisa koji mogu biti relevantni u konkretnim slučajevima. Ovi propisi zajedno čine pravni okvir za stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje imovine u Republici Hrvatskoj. Njihovo poštivanje osigurava transparentnost, pravnu sigurnost i održivost u upravljanju nekretninama, što je ključno za razvoj lokalnih zajednica i gospodarstva.

2.2. Akti Općine Funtana-Fontane

Uz primjenu prethodno spomenutih zakona i drugih propisa, jedinice lokalne samouprave samostalno određuju uvjete i postupke za pojedine oblike upravljanja i raspolaganja nekretninama (nabava, prodaja, zakup, najam, zamjena, darovanje). Navedeno je poželjno utvrditi donošenjem unutarnjih akata i njihovom objavom, kako bi pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju nekretninama bila unaprijed utvrđena i dostupna korisnicima, čime se ostvaruje jednako postupanje u istim ili sličnim slučajevima (načelo javnosti i načelo predvidljivosti).

Općina Funtana-Fontane raspolaže nizom važnih pravnih akata koji čine temelj za upravljanje i raspolaganje imovinom u njenom vlasništvu. Ti dokumenti služe kao pravna osnova i dokaz zakonitog postupanja u okviru imovinsko-pravnih odnosa, a uključuju sljedeće:

- Statut Općine Funtana – Fontane („Službeni glasnik Općine Funtana“, broj 2/13, 4/15, 5/18, 3/21 i 2/23);
- Odluka o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Funtana – Fontane („Službeni glasnik Općine Funtana“, broj 7/10 i 1/11);
- Odluka o donošenju Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske za Općinu Funtana-Fontane („Službeni glasnik Općine Funtana“, broj 8/18);

- Odluka o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora („Službeni glasnik Općine Funtana“, broj 3/25);
- Odluka o davanju na korištenje javnih površina („Službeni glasnik Općine Funtana“, broj 5/17);
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Funtana – Fontane („Službeni glasnik Općine Funtana“, broj 5/12);
- Odluka o utvrđivanju jedinstvene baze podataka nerazvrstanih cesta na području Općine Funtana – Fontane („Službeni glasnik Općine Funtana“, broj 9/18, 17/20, 5/21, 6/21, 11/23, 6/26);
- Odluka o davanju na korištenje javnih površina („Službeni glasnik Općine Funtana“, broj 5/17);
- Odluka o donošenju Plana rasvjete Općine Funtana-Fontane („Službeni glasnik Općine Funtana“, broj 8/25);
- Odluka o groblju na području Općine Funtana-Fontane („Službeni glasnik Općine Funtana“, broj 11/26);
- Odluka o komunalnim djelatnostima („Službeni glasnik Općine Funtana“, broj 16/18);
- Odluka o komunalnom redu („Službeni glasnik Općine Funtana“, broj 13/19, 8/22);
- Odluka o komunalnom doprinosu („Službeni glasnik Općine Funtana“ broj 16/18);
- Odluka o komunalnoj naknadi („Službeni glasnik Općine Funtana“ broj 16/18, 6/20);
- Provedbeni program Općine Funtana-Fontane za razdoblje od 2025. do 2029. godine;
- drugi interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Funtana-Fontane vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom koji se objavljuju u službenom glasilu i na mrežnim stranicama.

Dokumenti kao što su odluke, pravilnici, rješenja i sl. ključni su za pravilno upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Funtana-Fontane. Ovi dokumenti osiguravaju da se imovina koristi na način koji je u skladu s interesima zajednice i pravnim okvirom.

3. OPĆI PODACI O OPĆINI

Općina Funtana-Fontane je jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije, a područje na kojem se prostire utvrđeno je Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Sjedište Općine Funtana - Fontane je u Funtani, na adresi Istarska 17.

Općina Funtana-Fontane smještena je na zapadnoj obali Istre, u blizini poznatih turističkih centara poput Poreča i Vrsara. Kao jedna od mlađih i dinamičnih općina u regiji, Funtana-Fontane je prepoznatljiva po bogatoj kulturnoj baštini, prirodnim ljepotama i razvijenoj turističkoj ponudi temeljenoj na održivom turizmu. Povoljna lokacija uz Jadransko more i blizina važnih prometnih pravaca omogućuju jednostavan pristup te potiču gospodarski razvoj i kvalitetu života njezinih stanovnika. Funtana-Fontane je ribarsko, poljoprivredno i turističko mjesto na zapadnoj obali Istre, čije se priobalje proteže od Zelene Lagune na zapadu do Valkanele na jugu. Riječ je o najrazvedenijoj obali istarskog poluotoka s brojnim uvalama i otočićima.

Nalazi se južno od grada Poreča i sjeverno od Vrsara, na udaljenosti od oko 8 kilometara od Poreča i 6 kilometara od Vrsara, što je čini dijelom poznate jadranske turističke regije s razvijenom mrežom prometnih veza. Geografski položaj Funtane-Fontane karakterizira njen neposredan izlaz na Jadransko more, s uređenom obalom dužine oko 6 kilometara, uključujući nekoliko uvala i prirodnih luka.

Takav položaj omogućava razvoj pomorskih djelatnosti, turističkih sadržaja vezanih uz more, te pruža atraktivne plaže i marine za domaće i strane posjetitelje. Funtana-Fontane je smještena u blizini glavnih prometnih pravaca — autoceste A9 (Istarski ipšilon), koja povezuje sjeverni dio Istre s južnim i središnjim dijelovima Hrvatske, kao i državnih cesta koje omogućavaju pristup lokalnim i regionalnim destinacijama. Zračna luka Pula udaljena je oko 35 km, što dodatno olakšava pristup međunarodnim tržištima i turistima. Sve navedene geografske karakteristike čine općinu Funtana-Fontane važnim prometnim i turističkim čvorištem na zapadnoj obali Istre te potencijalnom lokacijom za razvoj raznih gospodarskih aktivnosti usmjerenih na održivi razvoj i kvalitetan život stanovnika.

Na površini od 8 km² živi 911 stanovnika prema zadnjem popisu stanovništva iz 2021. godine.

Prema indeksu razvijenosti Općina Funtana-Fontane pripada 8. razvojnoj skupini jedinica lokalne samouprave s indeksom razvijenosti 115,569 što Općinu svrstava u prvu četvrtinu iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave¹.

¹Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije – Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti 2024.

U usporedbi s ostalim jedinicama lokalne samouprave u Republici Hrvatskoj, Funtana–Fontane nalazi se među vodećim sredinama prema razini razvijenosti. Na vrhu ljestvice nalaze se Općina Kostrena s indeksom razvijenosti 119,349, zatim Grad Zagreb s indeksom 117,633, dok je Općina Funtana–Fontane s indeksom 115,569 odmah iza njih među najuspješnijim lokalnim zajednicama. Takav položaj potvrđuje kontinuirani gospodarski razvoj, uspješno korištenje razvojnih potencijala te sposobnost stvaranja kvalitetnih uvjeta za život stanovnika i poslovanje gospodarskih subjekata.

Tablica 1. Opći podaci o Općini Funtana-Fontane

OPĆINA FUNTANA-FONTANE	
Županija	Istarska županija
Broj stanovnika	911 (Popis stanovništva iz 2021. godine)
Površina	8 km ²
Gustoća stanovništva	114 st./km ²
Općinski načelnik	Mladen Grgeta
Adresa i sjedište	Istarska 17, 52452 Funtana
OIB	65952269093
Web stranica	www.funtana.hr
E - mail	funtana@funtana.hr
Tel	+385 52 445 442
Općinska naselja	Jedino općinsko naselje je Funtana – Fontane.

Izvor: dzs.gov.hr; www.funtana.hr

Općina je samostalna u odlučivanju i donošenju akta u poslovima iz svog samoupravnog djelokruga, u skladu s Ustavom Republike Hrvatske, zakonom i Statutom Općine. Nadzor nad zakonitošću općih akata koje donosi Općinsko vijeće obavlja tijelo državne uprave nadležno za lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu.

Općina u okviru svog samoupravnog djelokruga obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, a koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima, i to osobito poslove koji se odnose na:

- uređenje naselja i stanovanje,
- prostorno i urbanističko planiranje,
- komunalne djelatnosti,
- brigu o djeci,
- socijalnu skrb,
- primarnu zdravstvenu zaštitu,
- odgoj i osnovno obrazovanje,
- kulturu, tjelesnu kulturu i šport,
- zaštitu potrošača,
- zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša,
- protupožarnu i civilnu zaštitu,
- promet na svom području, te

- ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Sve pokretne i nepokretne stvari, te imovinska prava koja pripadaju Općini, čine imovinu Općine. Imovinom Općine upravljaju načelnik i Općinsko vijeće u skladu s odredbama Statuta Općine Funtana-Fontane pažnjom dobrog domaćina. Načelnik u postupku upravljanja imovinom Općine donosi pojedinačne akte glede upravljanja imovinom, na temelju općeg akta Općinskog vijeća o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine.

4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE

Imovina jedinica lokalne samouprave obuhvaća različite pojavne oblike koji su ključni za njihovo funkcioniranje i pružanje usluga građanima. Pojavni oblici imovine u vlasništvu Općine Funtana-Fontane jesu:

- poslovni udjeli u trgovačkim društvima,
- nekretnine (zemljišta, zgrade, poslovni prostori i javni objekti),
- komunalna infrastruktura,
- ostali pojavni oblici imovine.

4.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina

Upravljanje pokretninama uključuje niz aktivnosti koje osiguravaju pravilno korištenje, održavanje i zaštitu pokretne imovine. Prvo, važno je klasificirati pokretnine prema vrsti (npr. vozila, oprema, uređaji) kako bi se olakšalo upravljanje. Održavanje detaljne evidencije o svim pokretninama, uključujući datum nabave, troškove, stanje i lokaciju, ključno je za učinkovito upravljanje.

Redovito održavanje pokretnina je ključno za očuvanje njihove vrijednosti i funkcionalnosti. Općina provodi planove održavanja kako bi osigurala da svi resursi budu u dobrom stanju i spremni za korištenje.

Općina Funtana-Fontane ima u svom vlasništvu jedno službeno vozilo:

- Renault Megane berline Privilege 1.9 dci 130

Za korištenje službenih vozila donesena je Procedura korištenja službenog automobila kojom se propisuje korištenje službenog automobila za službene potrebe Općine Funtana-Fontane te prava i obveze dužnosnika, službenika i namještenika Općine Funtana-Fontane u vezi sa korištenjem službenog automobila.

4.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku vlasničkih udjela

Općina Funtana-Fontane, kao jedinica lokalne samouprave, može biti vlasnik poslovnih udjela i dionica u trgovačkim društvima radi ostvarivanja javnog interesa, obavljanja komunalnih i drugih djelatnosti od značaja za lokalnu zajednicu te učinkovitog upravljanja javnom imovinom.

Vlasnički udjeli u trgovačkim društvima predstavljaju dio financijske imovine Općine te zahtijevaju odgovorno, transparentno i učinkovito upravljanje. Cilj upravljanja ovom vrstom imovine je očuvanje i povećanje njezine vrijednosti, ostvarivanje gospodarskih i društvenih koristi za lokalnu zajednicu te zaštita interesa Općine kao vlasnika ili suvlasnika.

Trgovačka društva u kojima Općina ima vlasničke udjele imaju važnu ulogu u pružanju javnih i komunalnih usluga, razvoju lokalnog gospodarstva, stvaranju novih vrijednosti te poticanju zapošljavanja i održivog razvoja. Njihovo uspješno poslovanje doprinosi kvaliteti života stanovništva te ukupnom gospodarskom razvoju područja Općine.

Upravljanje vlasničkim udjelima obuhvaća stjecanje, raspolaganje i praćenje poslovnih udjela i dionica, ostvarivanje članskih i upravljačkih prava, sudjelovanje u radu tijela trgovačkih društava putem predstavnika Općine, praćenje financijskih rezultata poslovanja te donošenje odluka u skladu s propisima kojima se uređuju trgovačka društva, upravljanje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te drugim važećim propisima.

Člankom 57. Statuta Općine Funtana-Fontane definirano je da u obavljanju izvršne vlasti Općinski načelnik:

- odlučuje o davanju suglasnosti za zaduživanje pravnim osobama u većinskom izravnom ili neizravnom vlasništvu Općine i o davanju suglasnosti za zaduživanje ustanova kojih je osnivač Općina do 132.722,81 EUR,
- imenuje i razrješuje predstavnike Općine u tijelima javnih ustanova, trgovačkih društava i drugih pravnih osoba, osim ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

Člankom 40. Statuta Općine Funtana-Fontane definirano je da Općinsko vijeće:

- osniva javne ustanove, ustanove, trgovačka društva i druge pravne osobe, za obavljanje gospodarskih, društvenih, komunalnih i drugih djelatnosti od interesa za Općinu,
- imenuje skupštinu javnih ustanova, ustanova, trgovačkih društava i drugih pravnih osoba, za obavljanje gospodarskih, društvenih, komunalnih i drugih djelatnosti od interesa za Općinu.

Općina Funtana-Fontane ima poslovne udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

Tablica 2. Popis trgovačkih društava u kojima Općina Funtana-Fontane ima poslovni udio

Red. br.	Opći podaci o trgovačkom društvu			Udio vlasništva %
	Naziv	Adresa	OIB	
1.	PUNTICA d.o.o. za upravljanje, održavanje i izgradnju	Grgeti 13, Funtana	49681728498	100,00%
2.	USLUGA POREČ d. o. o. za komunalne poslove	Mlinska 1, Poreč	31073587765	6,27%
3.	MONTRAKER d. o. o. za održavanje i izgradnju	Obala maršala Tita 1A, Vrsar	50395561310	11,51%
4.	ODVODNJA POREČ d.o.o. za djelatnost javne odvodnje	Mlinska 1, Poreč	67294322519	5,54%
5.	IVS - ISTARSKI VODOZAŠTITNI SUSTAV d.o.o.	Sv. Ivan 8, Buzet	52879107301	1,06%
6.	ISTARSKI VODOVOD I ODVODNJA d.o.o. za proizvodnju i distribuciju vode i odvodnju	Sv. Ivan 8, Buzet	13269963589	1,97%

Izvor: Sudski registar - Ministarstvo pravosuđa: <https://sudreg.pravosudje.hr>, službene web stranice trgovačkih društava

Zaključno se može reći da upravljanje poslovnim udjelima Općine Funtana-Fontane u trgovačkim društvima zahtijeva pažljivo planiranje, transparentnost i odgovorno ostvarivanje vlasničkih prava. Aktivnim praćenjem poslovanja trgovačkih društava, provedbom potrebnih usklađenja sa zakonskim propisima te poduzimanjem mjera usmjerenih na očuvanje njihove financijske stabilnosti i učinkovitosti, Općina doprinosi održivom razvoju lokalne zajednice. Navedene aktivnosti ključne su za osiguranje kvalitetnog obavljanja javnih i komunalnih djelatnosti, jačanje lokalnog gospodarstva te unapređenje kvalitete života građana.

4.3. Analiza upravljanja nekretninama

Odredbama članka 48. Zakona 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) propisane su ovlasti i ograničenja općinskog načelnika i općinskog vijeća po pitanju stjecanja i otuđivanja nekretnina i pokretnina jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i drugom raspolaganju imovinom u skladu s ovim Zakonom, statutom jedinice lokalne samouprave i posebnim propisima.

Općinski načelnik može odlučivati o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno raspolaganju ostalom imovinom. Ako je taj iznos veći od 132.722,81 €, općinski načelnik može odlučivati najviše do 132.722,81 €, a ako je taj iznos manji od 9.290,60 €, tada može odlučivati najviše do 9.290,60 €.

Stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te raspolaganje ostalom imovinom mora biti planirano u proračunu jedinice i provedeno u skladu sa zakonom. O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te raspolaganju ostalom imovinom većom od spomenutih vrijednosti odlučuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Funtana – Fontane uređuju se nadležnost, uvjeti, način i postupci gospodarenja, građevinskim zemljištem i drugim nekretninama u vlasništvu Općine Funtana.

Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i biti usmjerene prema postizanju najboljih rezultata.

4.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima

Poslovni prostori su, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11,64/15,112/18, 123/24) poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu. Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz. Garaža je prostor za smještaj vozila. Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora („Službeni glasnik Općine Funtana“, broj 3/25) uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kupoprodaja poslovnoga prostora, uvjeti i postupak natječaja te ostala pitanja u svezi davanja u zakup i kupoprodaje općinskih poslovnih prostora.

U korištenju, upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorom Općinski načelnik Općine Funtana:

1. donosi plan održavanja i rekonstrukcije poslovnih prostora,
2. imenuje Komisiju za provođenje javnog natječaja,
3. donosi Odluku o raspisivanju natječaja,

4. odlučuje o prihvatu najpovoljnije ponude i zaključenju ugovora o zakupu,
5. odlučuje o stupnju prava i obveza sukladno odredbama Zakona i Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora,
6. daje suglasnost za davanje poslovnoga prostora u podzakup u slučajevima predviđenim Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora,
7. odlučuje o raspolaganju i uporabi poslovnoga prostora na drugi način po prijedlogu Jedinственог управног одјела Опćине Funtana,
8. odlučuje o privremenom upravljanju,
9. odlučuje u kojim poslovnim prostorima će se obavljati pojedine djelatnosti.

Ostale poslove upravljanja poslovnim prostorima kao i stručno-administrativne poslove za Općinskog načelnika obavlja Jedinствени управни одјел.

Određuju se poslovni prostori koji se mogu koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti koje su od interesa za Općinu Funtana, kako slijedi:

1. poslovni prostor, Ribarska bb, za djelatnost predškolskog odgoja,
2. poslovni prostor, Istarska 17, za djelatnost udruga.

Poslovni prostori se mogu dodijeliti udrugama na korištenje temeljem posebne Odluke Općinskog načelnika te Ugovora o korištenju nekretnine/prostora.

Tablica 3. Popis nekretnina/prostora u vlasništvu Općine Funtana-Fontane dodijeljenih udrugama na korištenje

Red. br.	Naziv/opis prostora/ nekretnine	Korisnik	Površina (u m ²)	Namjena	Godišnja naknada
1.	Zgrada na k.č. 1390, k.o. Funtana	Udruga Nogometni klub Funtana	320,58	Obavljanje aktivnosti od interesa za opće dobro: održavanje nogometnih treninga i odigravanje utakmica	540,60 EUR s PDV-om
2.	Zgrada na k.č. 800/1, k.o. Funtana	Udruga Boćarski klub Funtana	48,68	Obavljanje aktivnosti od interesa za opće dobro: organizacija i odigravanje boćarskih turnira, održavanje boćarskih treninga i ugošćivanje gostujućih boćarskih ekipa	77,52 EUR s PDV-om

Izvor: Općina Funtana-Fontane

Poslovni prostori daju se u zakup putem javnog natječaja osim iznimno bez javnog natječaja u slučajevima propisanim Zakonom. Odluku o raspisivanju natječaja donosi Općinski načelnik. Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči Općine Funtana i općinskoj web stranici, a obavijest o natječaju može se objaviti u dnevnom tisku. Natječaj provodi komisija koju imenuje Općinski načelnik na vrijeme od dvije godine. Komisija ima predsjednika i dva člana.

Općinski poslovni prostori daju se u zakup na određeno vrijeme do deset godina uz otkazni rok od 30 dana. Općinski načelnik može Općinskom vijeću predlagati da se određeni poslovni prostori, kod kojih je neophodno izvršiti velika ulaganja, daju u zakup i na duže vrijeme, odnosno do 20 godina te da se u takvim slučajevima posebno utvrde uvjeti natječaja.

Visina zakupnine obračunava se mjesečno umnoškom površine poslovnoga prostora i cijene zakupnine. Cijena zakupnine sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore je kriterij lokacije poslovnog prostora i vrste djelatnosti koja se vrši u poslovnom prostoru.

Početna visina mjesečne zakupnine iznosi:

- 16,00 eur/m² za poslovne prostore ugostiteljske namjene,
- 13,00 eur/m² za trgovačku djelatnost
- 2,00 eur/m² za proizvodnu djelatnost
- 2,00 eur/m² za proizvodnu djelatnost.

Općina Funtana-Fontane trenutno raspolaže/u svom vlasništvu ima dva (2) poslovna prostora koji su dani u zakup. Poslovni prostori Općine su navedeni u sljedećoj tablici:

4.3.2. Analiza upravljanja stambenim objektima

Upravljanje stambenim objektima obuhvaća aktivnosti vezane uz evidentiranje, održavanje, korištenje, davanje u najam te raspolaganje stambenim nekretninama u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, sukladno važećim zakonskim propisima.

Općina Funtana ima u svom vlasništvu dva stambena objekta, međutim isti nisu dani u najam niti na korištenje.

Tablica 4. Stambeni objekti u vlasništvu Općine Funtana-Fontane

Red. br.	Naziv/opis stambenog prostora	Opis
1.	Stan, k.č. 647/4, k.o. Funtana	stan koji se nalazi u izvan knjižnom vlasništvu Općine, a koji nije dan u najam niti na korištenje
2.	Stambena zgrada, k.č. 1087, k.o. Funtana	stambena zgrada u vlasništvu Općine koja nije dana u najam niti na korištenje

Izvor: Općina Funtana-Fontane

U narednom razdoblju potrebno je utvrditi mogućnosti i opravdanost njihovog stavljanja u funkciju, odnosno davanja u najam ili na korištenje, s ciljem učinkovitijeg gospodarenja i povećanja koristi od imovine u vlasništvu Općine.

U cilju unapređenja stambene politike i stvaranja uvjeta za rješavanje stambenih potreba stanovništva, Općina je donijela Odluku o uključivanju u Program društveno poticane stanogradnje (POS), koji se provodi sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji.

Provedbom Programa planira se omogućiti izgradnja stambenih jedinica uz korištenje javnih poticajnih sredstava, čime se građanima omogućuje stjecanje vlastite nekretnine pod povoljnijim uvjetima u odnosu na tržišne. U okviru Programa Općina osigurava građevinsko zemljište te, u skladu sa zakonskim obvezama, sudjeluje u pripremi i opremanju zemljišta potrebnom komunalnom infrastrukturom.

U budućem razdoblju Općina će, ovisno o iskazanom interesu građana, prostorno-planskim mogućnostima i raspoloživim financijskim sredstvima, nastaviti provoditi aktivnosti usmjerene na razvoj društveno poticane stanogradnje, čime će se pridonijeti demografskoj obnovi, zadržavanju stanovništva i povećanju kvalitete stanovanja na području Općine.

4.3.3. Analiza upravljanja zemljištem

Temelj za upravljanje zemljištem na području Općine Funtana-Fontane čine važeći dokumenti prostornog uređenja kojima su određeni način korištenja i namjena površina. Prema Prostornom planu uređenja Općine, cjelokupno područje Općine razvrstano je na površine naselja, površine izvan naselja za izdvojene namjene, poljoprivredne i šumske površine te vodne površine.

Unutar građevinskog područja planirano je građevinsko područje naselja Funtana te građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene, uključujući područja gospodarske namjene – poslovne, ugostiteljsko-turističke namjene, sportsko-rekreativne namjene, površine groblja te komunalno-servisnu - površinu namijenjenu sustavu zbrinjavanja otpada. Izvan građevinskog područja planirane su stambene i gospodarske građevine za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma, površine sportsko rekreacijske namjene te površine infrastrukturnih sustava.

Građevinsko i poljoprivredno zemljište predstavlja značajan dio imovinskog portfelja Općine Funtana-Fontane te jedan od ključnih resursa za prostorni, gospodarski i društveni razvoj. Učinkovito upravljanje zemljištem usmjereno je na njegovo racionalno korištenje, zaštitu vrijednosti imovine te stvaranje preduvjeta za realizaciju razvojnih i investicijskih projekata.

Građevinskim zemljištem smatra se zemljište određeno važećim dokumentima prostornog uređenja za izgradnju građevina ili druge namjene u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju. Općina Funtana-Fontane upravlja izgrađenim i neizgrađenim građevinskim zemljištem vodeći računa o njegovom stavljanju u funkciju, uređenju

komunalne infrastrukture te stvaranju uvjeta za razvoj stanovanja, gospodarstva i javnih sadržaja.

Poljoprivredno zemljište predstavlja prirodni resurs od posebnog značaja te se njime upravlja u skladu s odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu, uz obvezu očuvanja njegove proizvodne sposobnosti i održivog korištenja. Posebna se pozornost posvećuje zaštiti poljoprivrednog zemljišta od prenamjene koja nije u skladu s prostorno-planskom dokumentacijom.

Općinsko vijeće Općine Funtana-Fontane, na sjednici održanoj dana 06. lipnja 2018. godine, donijelo je Odluku o donošenju Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske za Općinu Funtana-Fontane.

Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države na području općine Funtana-Fontane, iznosi: 94,7722 hektara.

Do sada se poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine raspolagalo putem zakupa i privremenog korištenja. Zaključeno je ukupno 22 ugovora, od čega se 15 ugovora odnosi na zakup poljoprivrednog zemljišta ukupne površine 15,3367 ha, dok se 7 ugovora odnosi na privremeno korištenje zemljišta ukupne površine 67,3449 ha. Ukupno je kroz navedene oblike raspolaganja obuhvaćeno 82,6816 ha poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske.

Maksimalna površina koja se na području općine Funtana-Fontane može dati u zakup pojedinoj fizičkoj ili pravnoj osobi iznosi 61 ha. Na području općine Funtana-Fontane za zakup poljoprivrednog zemljišta određeno je 93,5793 hektara.

Općina Funtana-Fontane upravlja zemljištem u svom vlasništvu s ciljem njegova što učinkovitijeg korištenja i stavljanja u funkciju gospodarskog i društvenog razvoja. Raspolaganje zemljištem provodi se kroz različite oblike upravljanja, uključujući prodaju, zamjenu, zakup, osnivanje prava građenja, prava služnosti, razvrgnuće suvlasničkih zajednica te druge oblike raspolaganja propisane važećim zakonodavnim okvirom.

Navedeni instrumenti upravljanja omogućuju Općini Funtana-Fontane aktivno gospodarenje zemljištem, povećanje njegove uporabne vrijednosti te stvaranje preduvjeta za provedbu razvojnih, gospodarskih i infrastrukturnih projekata na području Općine.

Odluke o raspolaganju zemljištem donose Općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine i vrsti pravnog posla. U pravilu se raspolaganje provodi putem javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu prema tržišnoj vrijednosti nekretnine, osim u slučajevima kada je drugačije određeno zakonom ili općinskim aktima.

U narednom razdoblju Općina Funtana-Fontane nastaviti će aktivno upravljati zemljišnim fondom kroz redovito praćenje stanja nekretnina, uređivanje vlasničkopravnih odnosa, stavljanje neiskorištenog zemljišta u funkciju te stvaranje uvjeta za realizaciju razvojnih, gospodarskih i infrastrukturnih projekata u skladu s prostorno-planskom dokumentacijom i razvojnim potrebama Općine.

4.3.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina

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 podaci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potom evaluiraju i dalje koriste. Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Općina Funtana-Fontane će vršiti procjenu nekretnina u trenutku kada se za to ukaže potreba odnosno kod ažuriranja popisa i vrijednosti imovine. Ukoliko se ukaže potreba za davanje u zakup ili prodaju nekretnine tada će se provesti procjena koju će obavljati ovlašteni sudski vještak. Sadržaj i oblik elaborata mora se izraditi sukladno zakonskim propisima i aktima te uputama iz ugovora sklopljenog s izabranim sudskim vještakom.

4.4. Analiza upravljanja komunalnom infrastrukturom

Općina Funtana-Fontane upravlja komunalnom infrastrukturom s ciljem očuvanja njezine funkcionalnosti, sigurnosti, održivosti i vrijednosti. Aktivnosti upravljanja obuhvaćaju redovito i izvanredno održavanje, rekonstrukciju, modernizaciju, građenje novih građevina komunalne infrastrukture, vođenje propisanih evidencija te planiranje potrebnih ulaganja.

Razvoj i održavanje komunalne infrastrukture planiraju se kroz godišnje programe građenja i održavanja komunalne infrastrukture, koji se donose u skladu s raspoloživim financijskim sredstvima, razvojnim prioritetima Općine i potrebama stanovništva. Njihovom provedbom osigurava se kontinuirano unaprjeđenje kvalitete komunalnih usluga te održavanje postojeće infrastrukture u funkcionalnom stanju.

Odlukom o komunalnim djelatnostima pobliže se određuju poslovi koji se smatraju obavljanjem komunalnih djelatnosti, druga djelatnost od lokalnog značaja koja se smatra komunalnom djelatnosti, organizacijski oblici obavljanja komunalnih djelatnosti te druga pitanja od značaja za obavljanje komunalnih djelatnosti na području Općine Funtana – Fontane.

Općina je provela analizu i vrednovanje učinaka upravljanja i korištenja komunalne infrastrukture radi utvrđivanja učinkovitosti upravljanja, prepoznavanja i rješavanja uočenih nedostataka te procjene utjecaja upravljanja komunalnom infrastrukturom na kvalitetu života stanovnika i razvoj lokalne zajednice. Na temelju provedene analize utvrđene su mjere za daljnje unaprjeđenje sustava upravljanja komunalnom infrastrukturom, čime je provedene preporuka Državnog ureda za reviziju iz revizije učinkovitosti upravljanja komunalnom infrastrukturom u jedinicama lokalne samouprave na području Istarske županije za Općinu Funtana – Fontane.

Nadalje, Općina je uvela i primjenjuje kriterije i pokazatelje učinkovitosti upravljanja komunalnom infrastrukturom u skladu s načelima propisanim Zakonom o komunalnom gospodarstvu. Redovitim praćenjem ostvarenja ciljeva i učinaka upravljanja te izvještavanjem javnosti o rezultatima i poduzetim mjerama osigurava se transparentno i učinkovito upravljanje komunalnom infrastrukturom. Time je i druga preporuka Državnog ureda za reviziju u cijelosti provedena.

U narednom razdoblju Općina će nastaviti unaprjeđivati sustav upravljanja komunalnom infrastrukturom kroz kontinuirano održavanje i modernizaciju postojeće infrastrukture, provedbu razvojnih i investicijskih projekata, primjenu pokazatelja učinkovitosti, redovito ažuriranje evidencija komunalne infrastrukture te korištenje dostupnih nacionalnih i europskih izvora financiranja. Cilj je očuvati vrijednost komunalne imovine, povećati kvalitetu komunalnih usluga i osigurati održivi razvoj Općine Funtana-Fontane.

4.4.1. Nerazvrstane ceste

Nerazvrstana cesta je javna prometna površina koja se koristi za promet prema bilo kojoj osnovi i koja je pristupačna većem broju raznih korisnika, a nije razvrstana u javnu cestu u smislu posebnog propisa.

Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Općine Funtana – Fontane uređuje se korištenje, upravljanje, održavanje, građenje, rekonstrukcija, zaštita, financiranje te poslovi nadzora na nerazvrstanim cestama na području Općine Funtana – Fontane.

Mrežu nerazvrstanih cesta na području Općine čine: ulice, seoske ceste, seoski i poljski putevi te druge nerazvrstane javne prometne površine na kojima se odvija promet, a upisane su u registar nerazvrstanih cesta.

Nerazvrstane ceste su javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze. Nerazvrstana cesta ili javno-prometna površina ne može se otuđiti iz vlasništva Općine niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi izgradnje ili održavanja građevina komunalne i druge infrastrukture, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstanih cesta.

Kada je trajno prestala potreba korištenja nerazvrstane ceste/javno-prometne površine ili njezinog dijela na području Općine, može joj se ukinuti status javnog dobra u općoj uporabi, a nekretnina kojoj prestaje taj status ostaje u vlasništvu Općine.

Poslove korištenja, održavanja, zaštite, rekonstrukcije, izgradnje i nadzora nad nerazvrstanim cestama obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine.

Nerazvrstane ceste se održavaju na temelju godišnjeg Programa održavanja komunalne infrastrukture kojeg donosi Općinsko vijeće, na način da se na njima može obavljati trajan, siguran i nesmetan promet, bez opasnosti za osobe i imovinu.

Održavanje nerazvrstanih cesta na području Općine obuhvaća radove redovnog i pojačanog održavanja. Redovno održavanje uključuje aktivnosti kojima se tijekom cijele godine osigurava prohodnost, sigurnost prometa i tehnička ispravnost cesta, uključujući i provedbu zimskog održavanja. Pojačano održavanje obuhvaća opsežnije zahvate na cestama i cestovnim objektima kojima se poboljšavaju njihova nosivost, sigurnost, funkcionalnost i trajnost te osigurava dugoročno očuvanje vrijednosti komunalne infrastrukture.

Gradnje i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta obavlja se sukladno godišnjem Programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture kojeg donosi Općinsko vijeće, a na temelju tehničke dokumentacije, propisa o gradnji i prostornih planova. Jedinostveni upravni odjel vodi popis i jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama (Registar nerazvrstanih cesta) na području Općine Funtana-Fontane.

Jedinstvena baza podataka sadrži podatke o oznaci i nazivu prometnice, katastarskim česticama na kojima se nalazi, duljini odnosno površini prometnice, vrsti kolničke konstrukcije (asfalt, tucanik, kamen, betonski kolnik i dr.) te prosječnoj širini kolnika. Evidencija se redovito ažurira u skladu s nastalim promjenama te predstavlja temelj za učinkovito upravljanje, održavanje, rekonstrukciju i planiranje razvoja prometne infrastrukture na području Općine.

Vođenjem jedinstvene baze podataka osigurava se pregledno i transparentno upravljanje nerazvrstanim cestama, kvalitetnije planiranje ulaganja, lakše praćenje stanja prometne infrastrukture te učinkovitije donošenje odluka o održavanju, modernizaciji i razvoju prometne mreže u skladu s potrebama lokalne zajednice.

Komunalnu djelatnost održavanja nerazvrstanih cesta na području Općine može obavljati trgovačko društvo u vlasništvu ili djelomičnom vlasništvu Općine i/ili pravna ili fizička osobe na temelju ugovora o obavljanja komunalne djelatnosti.

4.4.2. Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozila

Javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima su trgovi, pločnici, javni prolazi, javne stube, prečaci, šetališta, uređene plaže, biciklističke i pješačke staze, pothodnici, podvožnjaci, nadvožnjaci, mostovi i tuneli, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste.

Javne prometne površine moraju biti uređene i održavane na način da osiguravaju normalno i sigurno funkcioniranje prometa.

Pod održavanjem javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima podrazumijeva se održavanje i popravci tih površina kojima se osigurava njihova funkcionalna ispravnost.

Komunalnu djelatnost održavanja javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima na području Općine može obavljati trgovačko društvo u vlasništvu ili djelomičnom vlasništvu Općine i/ili pravna ili fizička osobe na temelju ugovora o obavljanja komunalne djelatnosti.

4.4.3. Javne zelene površine

Javne zelene površine su parkovi, drvoredi, živice, cvjetnjaci, travnjaci, skupine ili pojedinačna stabla, dječja igrališta s pripadajućom opremom, javni športski i rekreacijski prostori, zelene površine uz ceste i ulice, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste odnosno ulice i sl.

Javne zelene površine uređuju se sukladno prostornom planu i programu održavanja komunalne infrastrukture. Javne zelene površine moraju se redovito održavati, tako da svojim izgledom uljepšavaju naselje i služe svrsi za koju su namijenjene.

Pod održavanjem javnih zelenih površina podrazumijeva se košnja, obrezivanje i sakupljanje biološkog otpada s javnih zelenih površina, obnova, održavanje i njega drveća, ukrasnog grmlja i drugog bilja, popločenih i nasipanih površina u parkovima, opreme na dječjim igralištima, fitosanitarna zaštita bilja i biljnog materijala za potrebe održavanja i svi drugi poslovi potrebni za održavanje tih površina.

Općinskom komunalnom poduzeću Puntica d.o.o. povjereno je obavljanje komunalne djelatnosti održavanja javnih zelenih površina.

4.4.4. Građevine i uređaji javne namjene

Građevine i uređaji javne namjene su nadstrešnice na stajalištima javnog prometa, javni zdenci, vodoskoci, fontane, javni zahodi, javni satovi, ploče s planom naselja, oznake kulturnih dobara, zaštićenih dijelova prirode i sadržaja turističke namjene,

spomenici i skulpture te druge građevine, uređaji i predmeti javne namjene lokalnog značaja.

Pod održavanjem građevina, uređaja i predmeta javne namjene podrazumijeva se održavanje, popravci i čišćenje tih građevina, uređaja i predmeta.

Komunalnu djelatnost održavanja građevina, uređaja i predmeta javne namjene na području Općine može obavljati trgovačko društvo u vlasništvu ili djelomičnom vlasništvu Općine i/ili pravna ili fizička osobe na temelju ugovora o obavljanja komunalne djelatnosti.

4.4.5. Javna rasvjeta

Javna rasvjeta su građevine i uređaji za rasvjetljavanje nerazvrstanih cesta, javnih prometnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima, javnih cesta koje prolaze kroz naselje, javnih parkirališta, javnih zelenih površina te drugih javnih površina školskog, zdravstvenog i drugog društvenog značaja u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Površine javne namjene moraju imati javnu rasvjetu. Javna rasvjeta mora biti izvedena u skladu sa suvremenom svjetlosnom tehnikom, uzimajući u obzir značaj pojedinih dijelova Općine Funtana-Fontane i pojedinih površina javne namjene, prometa i potreba građana.

Objekti, uređaji i oprema javne rasvjete moraju se redovito održavati. Pod održavanjem javne rasvjete podrazumijeva se upravljanje i održavanje instalacija javne rasvjete, uključujući podmirivanje troškova električne energije, za rasvjetljavanje površina javne namjene. Radovi na sustavu javne rasvjete izводе se da bi sustav bio u potpunoj funkcionalnosti.

U cilju učinkovitog upravljanja sustavom javne rasvjete te smanjenja negativnih utjecaja umjetne rasvjete na okoliš i zdravlje ljudi, Općinsko vijeće Općine Funtana-Fontane donijelo je Plan rasvjete Općine Funtana-Fontane za cjelokupno područje Općine.

Plan rasvjete izrađen je sukladno odredbama Zakona o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja i pripadajućim podzakonskim propisima te predstavlja temeljni planski dokument kojim se određuju zone rasvijetljenosti, tehnički parametri javne rasvjete i način upravljanja sustavom vanjske rasvjete na području Općine.

Donošenjem Plana rasvjete stvoreni su preduvjeti za sustavno planiranje razvoja i modernizacije javne rasvjete, povećanje energetske učinkovitosti, smanjenje svjetlosnog onečišćenja, racionalnije korištenje proračunskih sredstava te usklađivanje

sustava javne rasvjete s važećim zakonskim propisima i standardima održivog upravljanja komunalnom infrastrukturom.

Komunalnu djelatnost održavanja javne rasvjete na području Općine može obavljati pravna ili fizička osobe na temelju ugovora o obavljanja komunalne djelatnosti.

4.4.6. Groblja i krematoriji na grobljima

Groblja i krematoriji su ograđeni prostori zemljišta na kojem se nalaze grobna mjesta, prostori i zgrade za obavljanje ispraćaja i pokopa umrlih (građevine mrtvačnica i krematorija, dvorane za izlaganje na odru, prostorije za ispraćaj umrlih s potrebnom opremom i uređajima), pješačke staze te uređaji, predmeti i oprema na površinama groblja, sukladno posebnim propisima o grobljima.

Odlukom o groblju na području Općine Funtana-Fontane uređuju se:

- mjerila i kriteriji za dodjelu i ustupanje grobnih mjesta na korištenje,
- iskopavanje i premještaj posmrtnih ostataka,
- ukopi i privremeni ukopi,
- način ukopa nepoznatih osoba,
- produbljenje groba i premještanje posmrtnih ostataka u grobnici,
- održavanje groblja i uklanjanje otpada,
- veličina, dimenzije, materijal i izgled grobnih mjesta i spomen-obilježja,
- uvjeti upravljanja grobljem od strane pravne osobe koja upravlja grobljem,
- uvjeti, način i mjesto prosipanja kremiranih posmrtnih ostataka umrle osobe,
- uvjeti i mjerila za plaćanje naknade pri dodjeli grobnog mjesta i godišnje grobne naknade, kao i mogućnost plaćanja godišnje grobne naknade unaprijed,
- uvjeti za ustupanje prava korištenja grobnog mjesta trećim osobama,
- mogućnost da pojedini dijelovi groblja služe za ukope članova pojedinih vjerskih zajednica te mogućnost da se na tim dijelovima groblja ukop obavlja uz prethodnu suglasnost predstavnika tih vjerskih zajednica,
- mogućnost da dio groblja ustupi drugoj jedinici lokalne samouprave ili da sklopi ugovor o zajedničkom korištenju groblja s drugom jedinicom lokalne samouprave,
- mogućnost da se grobno mjesto dodijeli na korištenje bez obveze premještanja ostataka tijela umrlih osoba u zajedničku kosturnicu,
- pravila za određivanje naknade za stjecanje opreme i uređaja koji se nalaze na grobnom mjestu bez korisnika grobnog mjesta,
- prekršajne sankcije za prekršitelje odredbi.

Groblje na području Općine Funtana-Fontane je mjesno groblje "Funtana". Groblje na području Općine Funtana-Fontane u vlasništvu je Općine Funtana-Fontane. Grobljem na području Općine Funtana-Fontane upravlja komunalno društvo PUNTICA d.o.o., Funtana, Grgeti 13 (Upravitelj groblja).

Upravljanje grobljem podrazumijeva dodjelu grobnih mjesta na korištenje, uređenje, održavanje i rekonstrukciju groblja. Upravitelj groblja mora jednom godišnje, najkasnije do 31. svibnja tekuće godine Općinskom vijeću Općine Funtana-Fontane podnijeti izvješće o radu groblja.

4.5. Ošasna imovina

Ošasna imovina predstavlja posebnu kategoriju imovine kojom Općina Funtana-Fontane upravlja na temelju odredbi Zakona o nasljeđivanju. U slučajevima kada ostavitelj nema nasljednika ili su se svi nasljednici odrekli nasljedstva, nekretnine, pokretnine i druga imovinska prava prelaze u vlasništvo Općine Funtana-Fontane ako se nalaze na njezinu području odnosno ako je ostavitelj u trenutku smrti imao prebivalište na području Općine.

Upravljanje ošasnom imovinom zahtijeva posebnu pažnju zbog zakonskih obveza koje proizlaze iz njezina stjecanja. Općina kao zakonski nasljednik odgovara za ostaviteljeve dugove do visine vrijednosti naslijeđene imovine te je dužna postupati u skladu s načelom pažnje dobrog gospodara. Stoga je prije preuzimanja imovine potrebno utvrditi njezin opseg, pravni status i procijenjenu vrijednost, kao i eventualna opterećenja i obveze koje proizlaze iz ostavinskog postupka.

Radi zaštite proračunskih sredstava i smanjenja rizika preuzimanja obveza koje premašuju vrijednost stečene imovine, Općina Funtana-Fontane nastoji u suradnji s javnim bilježnicima i drugim nadležnim tijelima pravodobno prikupiti podatke o sastavu ostavine prije pravomoćnosti rješenja o nasljeđivanju. Time se omogućuje kvalitetnija procjena opravdanosti preuzimanja pojedine imovine te učinkovito upravljanje rizicima povezanim s ostavinskim postupcima.

Po pravomoćnosti rješenja o nasljeđivanju Općina poduzima sve potrebne radnje radi evidentiranja stečene imovine, zaštite svojih imovinskih prava te ispunjenja zakonskih obveza prema vjerovnicima, vodeći pritom računa da odgovornost za dugove postoji isključivo do visine vrijednosti naslijeđene imovine.

U praksi upravljanje ošasnom imovinom često je otežano zbog neriješenih imovinskopravnih odnosa, suvlasničkih udjela, opterećenja nekretnina, visokih troškova ostavinskih postupaka te ograničenih mogućnosti gospodarskog korištenja takve imovine. Navedene okolnosti mogu predstavljati financijsko opterećenje za proračun Općine i otežavati stavljanje preuzete imovine u funkciju.

Općina Funtana-Fontane nastaviti će unapređivati postupke upravljanja ošasnom imovinom kroz pravodobno prikupljanje podataka o ostavinskoj masi, procjenu financijskih učinaka preuzimanja imovine, uređivanje vlasničkopravnih odnosa, evidentiranje stečene imovine u službenim evidencijama te poduzimanje aktivnosti

usmjerenih na stavljanje ošasne imovine u funkciju kad se za to ispune zakonski uvjeti. Cilj je smanjiti financijske rizike za proračun Općine te osigurati učinkovito, zakonito i gospodarski opravdano upravljanje ovom vrstom imovine.

4.6. Ostali oblici imovine

Ostale oblike imovine čine:

- nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
- materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- sitan inventar (inventar vrijednosti do 665 eura),
- nefinancijska imovina u pripremi,
- novac u blagajni i banci,
- potraživanja,
- zajmovi,
- udjeli u glavnici,
- obveze.

Sva se imovina upisuje u odgovarajuće knjige osnovnih sredstava i sitnog inventara po kontima i amortizacijskim grupama sa naznačenom nabavnom i knjižnom vrijednosti. Jednom godišnje radi se inventura imovine i usklađuje se vrijednost.

4.7. Vođenje evidencija o imovini

Učinkovito upravljanje imovinom Općine Funtana-Fontane temelji se na uspostavljenoj, ažurnoj i pouzdanoj evidenciji nekretnina i druge imovine. Kvalitetna baza podataka predstavlja temelj za planiranje, upravljanje, raspolaganje, vrednovanje i zaštitu imovine te omogućuje donošenje kvalitetnih i pravodobnih odluka o njezinu korištenju.

Baza podataka o nekretninama oslanja se na točne i detaljne podatke preuzete iz katastra nekretnina i zemljišnih knjiga. Neki od tih podataka su stalni i rijetko se mijenjaju (oznaka katastarske čestice, površina, adresa, opis, prostorno planska namjena) dok su ostali podaci (financijski rezultati, prihodi, izdaci, korisnici, trenutna namjena) podložni češćim promjenama. Redovitim ažuriranjem podataka osigurava se njihova točnost i vjerodostojnost te stvaraju preduvjeti za učinkovito upravljanje cjelokupnim portfeljem nekretnina.

Općina ima ustrojen Registar nekretnina unutar aplikacije za upravljanje imovinom. U Registar su unesene nekretnine u vlasništvu Općine

U okviru sustava evidencija vodi se Jedinствена база података nerazvrstanih cesta na području Općine Funtana-Fontane, koja se vodi sukladno Zakonu o cestama i

Odluci o nerazvrstanim cestama na području Općine Funtana-Fontane. Baza se kontinuirano ažurira prema nastalim promjenama te je javno dostupna putem službene mrežne stranice Općine.

Također, Općina vodi Evidenciju komunalne infrastrukture sukladno odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu. Evidencija se kontinuirano ažurira te predstavlja temelj za planiranje održavanja, razvoja i ulaganja u komunalnu infrastrukturu, kao i za učinkovito upravljanje komunalnom imovinom.

Imovina Općine evidentira se i u poslovnim knjigama kroz analitičku evidenciju dugotrajne imovine, u skladu s propisima kojima se uređuje proračunsko računovodstvo. Popis imovine i obveza provodi se na kraju svake poslovne godine radi usklađivanja knjigovodstvenog i stvarnog stanja imovine.

Sukladno Zakonu o Središnjem registru državne imovine i Uredbi o Središnjem registru državne imovine, Općina Funtana-Fontane obvezna je dostavljati i ažurirati podatke o imovini u Središnjem registru državne imovine. Za elektronički unos i redovito ažuriranje podataka imenovana je odgovorna osoba. U narednom razdoblju planira se provesti unos i usklađivanje podataka o imovini u Središnjem registru.

Općina Funtana-Fontane nastaviti će razvijati sustav upravljanja imovinom kroz kontinuirano ažuriranje Registra nekretnina i drugih službenih evidencija, usklađivanje podataka sa zemljišnim knjigama i katastrom, digitalizaciju procesa upravljanja imovinom te unaprjeđenje kvalitete i dostupnosti podataka. Posebna će se pozornost posvetiti daljnjem uređivanju imovinskopravnih odnosa, povećanju transparentnosti upravljanja imovinom i osiguravanju kvalitetne informacijske podloge za donošenje strateških i operativnih odluka.

4.8. Raspolaganje nekretninama u državnom vlasništvu bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave

Članak 28. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine”, broj 155/23) sadrži odredbe koje se odnose na rješavanje imovinskopravnih odnosa Republike Hrvatske s jedinicama lokalne ili područne (regionalne) samouprave na nekretninama javne namjene.

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.

Raspolaganje se provodi na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ili ustanove čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, na koje se prenosi ono pravo kojim se postiže ista svrha, a koje je najpovoljnije za Republiku Hrvatsku.

Raspolaganje u korist jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave provodi se posebno u svrhu:

- ostvarenja projekata izgradnje poduzetničke infrastrukture odnosno poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija u skladu sa zakonom kojim se uređuje unaprjeđenje poduzetničke infrastrukture;
- provođenja projekata i planova zaštite prirode, očuvanja i/ili obnove bioraznolikosti odnosno projekata poučavanja o zaštiti prirode, istraživanja i posjećivanja zaštićenih područja prirode;
- ostvarenja projekata ulaganja u skladu s posebnim zakonom;
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, građevina socijalne skrbi, groblja, parkirališta, sportskih građevina, građevina za smještaj i zaštitu životinja, muzeja, memorijalnih centara i drugih sličnih građevina kojima se povećava kvaliteta života građana na području jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave;
- ostvarenja projekata izgradnje poslovne i druge infrastrukture od osobitog značaja za gospodarski razvoj;
- provođenja programa stambenog zbrinjavanja i društveno poticane stanogradnje;
- provođenja programa integracije osoba s invaliditetom u društvo;
- provođenja programa demografske obnove;
- provođenja planova gospodarenja otpadom;
- provođenja operativnih programa Vlade Republike Hrvatske za nacionalne manjine.

Raspolaganje u korist ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave provodi se u svrhu ostvarenja projekata od društvenog i gospodarskog značaja, kojima se pridonosi ostvarenju ciljeva Planova razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave odnosno akata strateškog planiranja Republike Hrvatske.

Općina Funtana-Fontane je zatražila od Republike Hrvatske raspolaganje za sljedeće nekretnine:

Tablica 5. Nekretnine za koje je Općina Funtana-Fontane zatražila raspolaganje od RH

Naziv nekretnine	Broj čestice	Katastarska općina	Namjena	Status postupka
Prometnica Zad Kaštela	1251/3	Funtana	Prometnica	Na sjednici Općinskog vijeća održanoj dana 18.08.2026. donesena je Odluka o prihvatanju darovanja nekretnina. Slijedi sklapanje Ugovora.
Javni parking Zad Kaštela	1251/4	Funtana	Javni parking	Na sjednici Općinskog vijeća održanoj dana 18.08.2026. donesena je Odluka o prihvatanju darovanja nekretnina. Slijedi sklapanje Ugovora.
Prometnica AC Puntica – Coki	806/5, 806/3, 806/6	Funtana	Prometnica	Dopuniti dokumentaciju za nastavak postupka.
Prometnica AC Puntica – Coki (uz kanal)	940/4	Funtana	Prometnica	Dopuniti dokumentaciju za nastavak postupka.
Poslovna zona Funtana	489	Funtana	Poslovna zona	Potrebno je obnoviti dokumentaciju.

Izvor: Općina Funtana-Fontane

4.9. Rješavanje imovinskopravnih odnosa s Republikom Hrvatskom na nekretninama javne namjene

Članak 61. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine”, broj 155/23) sadrži odredbe koje se odnose na rješavanje imovinskopravnih odnosa Republike Hrvatske s jedinicama lokalne ili područne (regionalne) samouprave na nekretninama javne namjene.

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.

Ministarstvo će izdati ispravu podobnu za upis prava vlasništva na navedenim nekretninama jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno ustanovi sukladno pravodobno podnesenim zahtjevima. Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno ustanove dužne su provesti sve pripremne i provedbene postupke uključujući i formiranje građevinskih čestica radi upisa vlasništva na nekretninama u zemljišne knjige. Troškove tih postupaka snose jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave odnosno ustanove.

Općina Funtana-Fontane je zatražila od Republike Hrvatske darovanje za sljedeće nekretnine:

Tablica 6. Nekretnine za koje je Općina Funtana-Fontane zatražila darovanje od RH

Naziv nekretnine	Broj čestice	Katastarska općina	Namjena	Status postupka
Dječje igralište - Ograde	1391/1	Funtana	Sportsko-rekreacijska namjena, izgrađeno dječje igralište	Podnesen zahtjev
Sportsko-rekreacijska zona Perili	800/1	Funtana	Sportsko-rekreacijska namjena, izgrađeno boćalište, igralište za mali nogomet, igralište za vanjski fitness i sportsko-rekreacijski objekt	Dopunjen zahtjev
Sportsko-rekreacijska zona Zelena Laguna	106	Funtana	Sportsko-rekreacijska namjena, nogometni tereni	Dopunjen zahtjev

Izvor: Općina Funtana-Fontane

4.10. Povrat imovine

Zakonom 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, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19) uređuju se uvjeti i postupak naknade za imovinu koja je prijašnjim vlasnicima oduzeta od strane jugoslavenske komunističke vlasti, a koja je prenesena u općenarodnu imovinu, državno, društveno ili zajedničko vlasništvo konfiskacijom, nacionalizacijom, agrarnom reformom i drugim propisima i načinima navedenim u ovom Zakonu.

Naknada za imovinu oduzetu prijašnjim vlasnicima u smislu ovoga Zakona u načelu je isplata u novcu ili vrijednosnim papirima (dionice ili udjeli i obveznice), a iznimno u naravi.

Prema podacima iz Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske za Općinu Funtana-Fontane, nadležno upravno tijelo (Ured državne uprave u Istarskoj županiji) očitovao se da ne raspolaže podatcima o površini koju je potrebno osigurati kao naknadu za oduzetu imovinu s obzirom na podnijete, a neriješene zahtjeve sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, a koji se odnose na područje Općine Funtana-Fontane.

4.11. Klasifikacija imovine

Koncept funkcionalne klasifikacije nekretnina, temeljen na pozitivnim međunarodnim i domaćim iskustvima u procesima unapređenja modela upravljanja imovinom JLS-ova², predstavlja bitnu smjernicu za definiranje politike ulaganja, korištenja, te ubiranja plodova od imovine.

Važnost klasifikacije ogleda se u činjenici što se za svaku grupu, odnosno klasifikacijsku skupinu nekretnina, posebno definiraju principi koji pojednostavljaju proces upravljanja, korištenja i raspolaganja nekretninama, te ga čine lako primjenjivim i konačno transparentnim za javnost.

Imovinu možemo podijeliti na tri skupine:

- A.** obvezna imovina (za izravne potrebe JLS, odgovornost JLS određena Zakonom),
- B.** diskrecijska imovina (imovina s kojom JLS pruža podršku izvan svojeg obvezujućeg djelokruga tj. sve one nekretnine koje je Općina kao svoje diskrecijsko pravo u mogućnosti dati na korištenje nevladinom sektoru,

² Kaganova O., Underland C.: Implementing Municipal Asset Management Reform in Countries with Emerging Markets: Lessons Learned, Kaganova, O., McKellar J. (edit): Managing Government Property Assets – International Experiences, The Urban Institute Press, Washington, D.C., 2006. str. 300

političkim strankama, kulturnim i sportskim udrugama, pa i građanima, uvažavajući njihove potrebe sukladno svojim fiskalnim mogućnostima),

- C. imovina za ostvarenje prihoda (imovina koja ima prvenstveno ulogu ostvarivanja prihoda i predstavlja sve one nekretnine koje Općini trenutno nisu potrebne za obavljanje nadležnosti iz svojeg djelokruga, te su „višak“ imovine).

Značajan broj jedinica imovine iz pojedinih portfelja može imati različitu klasifikacijsku funkciju. Tako npr. jedan poslovni prostor može biti u skupini A – kada se radi o prostoru za potrebe lokalne samouprave; može biti u skupini B – kada se koristi za potrebe udruga civilnog društva ili pak u skupini C – kada se radi o poslovnom prostoru namijenjenom za zakup pod tržišnim uvjetima.

Principi za optimalno raspolaganje OBVEZNOM imovinom (A):

- povećanje djelotvorne namjene objekata
- minimiziranje operativnih troškova
- definiranje najbolje namjene jedinice imovine izradom cost-benefit analize, kako bi se opravdala namjena određene jedinice imovine za potrebe Općine.

Principi za optimalno raspolaganje DISKRECIJSKOM imovinom (B):

- identificirati, analizirati i minimizirati subvencije u vezi s imovinom
- korisnici trebaju sudjelovati ili pak sami održavati imovinu
- utvrđivanje odgovornosti korisnika i Općine za održavanje imovine, te alokaciju troškova i prihoda
- praćenje upotrebe nekretnine radi moguće zamjene odnosno realokacije
- podjela prostorija između više korisnika
- Općina mora biti sigurna da su plaćeni porezi i troškovi osiguranja, te da je imovina dobro održavana (nenajavljeni pregledi i kontrole).

Principi za optimalno raspolaganje PRIHODOVNOM imovinom (C):

- iznajmljivanje imovine prema najboljoj upotrebi, radi ostvarivanja maksimalnih prihoda
- prodaja jedinica imovine s lošim financijskim rezultatima radi ostvarenja jednokratnih prihoda u proračun Općine
- smanjenje troškova održavanja i obveza za jedinice imovine koje nije moguće iznajmiti ili prodati.

Gledano iz perspektive financijskih ciljeva odnosno učinaka, svaka klasifikacijska skupina ima principe upravljanja:

- A-obvezna imovina (Maksimiziranje efekata korištenja, minimiziranje troškova)
- B-diskrecijska imovina (Minimiziranje subvencija)
- C-prihodovna imovina (Maksimiziranje financijskog povrata)

4.12. Izvještavanje o imovini

Preporuka za primjenu postupka izvještavanja o imovini je sljedeća:

- uvesti oblik godišnjeg izvještaja o imovini lokalne samouprave.

Kao jedan od dokumenata upravljanja i raspolaganja imovinom, uz Strategiju upravljanja nekretninama i pokretninama je i Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije.

Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama sadržavati će detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine.

Godišnji plan upravljanja nekretninama i pokretninama donositi će se do 31. prosinca tekuće godine za sljedeću godinu.

5. VIZIJA, CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2026. DO 2035. GODINE

5.1. Vizija

Vizija predstavlja dugoročnu sliku željenog stanja upravljanja imovinom te određuje smjer razvoja, donošenja odluka i planiranja aktivnosti. Ona predstavlja temelj za definiranje strateških ciljeva i mjera kojima se osigurava učinkovito, odgovorno i održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Funtana-Fontane. Vizija je usmjerena na stvaranje vrijednosti za lokalnu zajednicu kroz optimalno korištenje imovine, očuvanje njezine vrijednosti i stavljanje u funkciju gospodarskog, društvenog i prostornog razvoja.

Vizija Općine Funtana-Fontane u području upravljanja imovinom:

VIZIJA

Optimiziran, funkcionalan i održivo upravljan portfelj nekretnina i pokretnina u vlasništvu Općine Funtana-Fontane koji doprinosi gospodarskom razvoju, unapređenju kvalitete života stanovnika, zaštiti javnog interesa te očuvanju imovine za sadašnje i buduće naraštaje.

Upravljanje imovinom bit će usmjereno na aktivaciju nedovoljno iskorištene imovine, racionalno upravljanje postojećim portfeljem, povećanje njegove razvojne i društvene vrijednosti te osiguravanje kvalitetnih javnih usluga i održivog lokalnog razvoja.

5.2. Strateški cilj

Strateški cilj je, prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske dugoročni, odnosno srednjoročni cilj kojim se izravno podupire ostvarenje razvojnog smjera. Strateški cilj predstavlja prijelaz vizije u zadane okvire djelovanja, odnosno strateški cilj treba operacionalizirati strateško usmjerenje, uz racionalnu uporabu raspoloživih resursa.

Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Funtana-Fontane kroz jedan ključni, dugoročni strateški cilj:

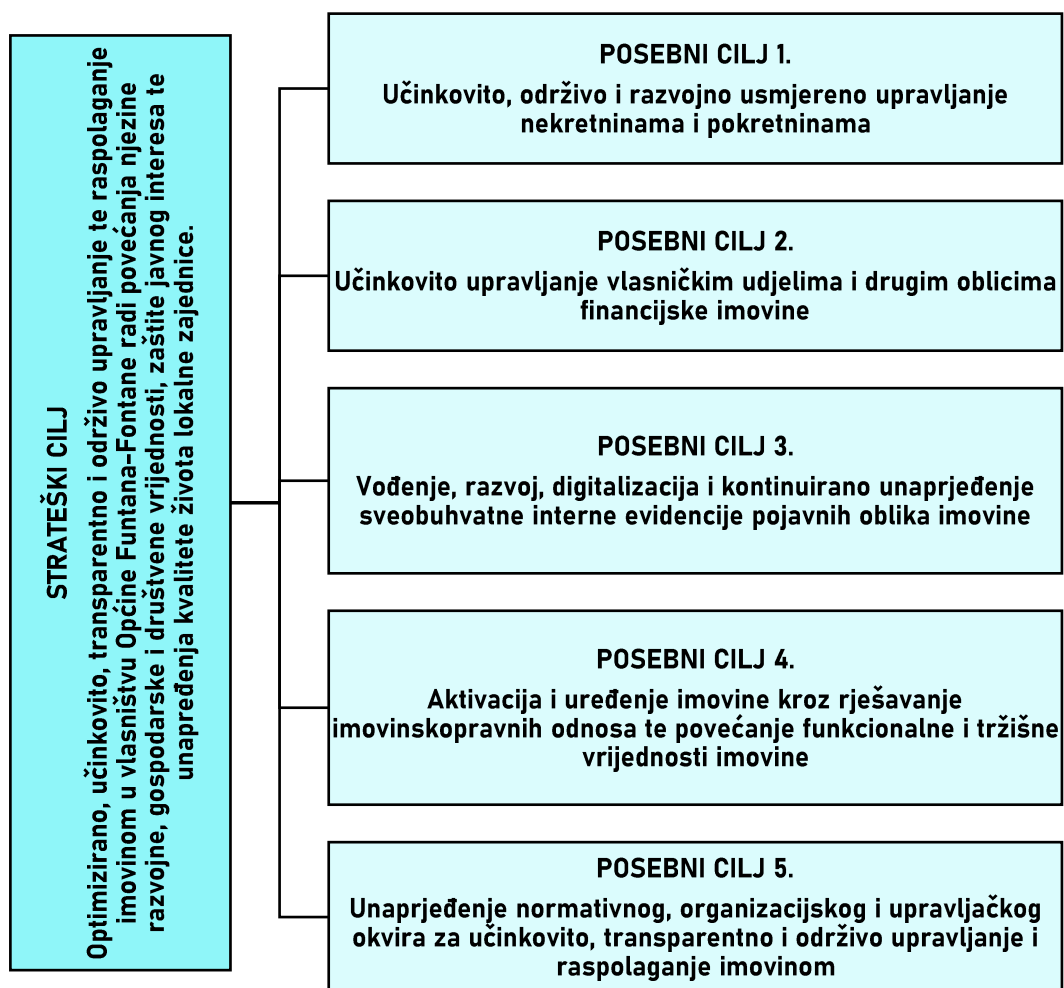
STRATEŠKI CILJ

Optimizirano, učinkovito, transparentno i održivo upravljanje te raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Funtana-Fontane radi povećanja njezine razvojne, gospodarske i društvene vrijednosti, zaštite javnog interesa te unapređenja kvalitete života lokalne zajednice.

5.3. Posebni ciljevi

Posebni ciljevi razrađuju strateški cilj upravljanja imovinom te predstavljaju okvir za definiranje mjera i aktivnosti kojima će se ostvariti učinkovito, transparentno i održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Funtana-Fontane.

Za razdoblje provedbe Strategije utvrđuju se sljedeći posebni ciljevi:



Učinkovito, održivo i razvojno usmjereno upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Funtana-Fontane usmjereno je na racionalno korištenje, održavanje i aktivaciju imovine kako bi se osigurala njezina funkcionalnost, smanjili troškovi upravljanja te povećao njezin razvojni i društveni doprinos. Time se imovina stavlja u punu funkciju javnog interesa i održivog lokalnog razvoja.

POSEBNI CILJ	MJERE
1. Učinkovito, održivo i razvojno usmjereno upravljanje nekretninama i pokretninama	1.1. Održavanje i obnova nekretnina i pokretnina radi očuvanja njihove funkcionalne vrijednosti
	1.2. Aktivacija neiskorištene i nedovoljno iskorištene imovine
	1.3. Optimizacija portfelja nekretnina i pokretnina
	1.4. Planiranje ulaganja u imovinu u skladu s razvojnim prioritetima
	1.5. Praćenje troškova i prihoda od upravljanja imovinom

Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima i drugim oblicima financijske imovine Općine Funtana-Fontane usmjereno je na odgovorno ostvarivanje vlasničkih prava, praćenje poslovanja trgovačkih društava te jačanje transparentnosti i financijske stabilnosti povezanih subjekata. Na taj se način osigurava dugoročna vrijednost financijske imovine i njezin doprinos razvojnim ciljevima Općine.

POSEBNI CILJ	MJERE
2. Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima i drugim oblicima financijske imovine	2.1. Praćenje poslovanja trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine
	2.2. Ostvarivanje vlasničkih prava putem sudjelovanja predstavnika Općine u tijelima trgovačkih društava
	2.3. Optimizacija portfelja vlasničkih udjela
	2.4. Učinkovito upravljanje vlasničkim udjelima u dioničkom kapitalu i ostvarivanje financijskih učinaka

Razvoj, digitalizacija i kontinuirano unaprjeđenje evidencije imovine usmjereni su na uspostavu cjelovitog, točnog i ažurnog registra nekretnina koji omogućuje kvalitetno planiranje, učinkovito upravljanje te donošenje odluka temeljenih na pouzdanim podacima. Time se jača transparentnost sustava upravljanja imovinom i omogućuje bolja kontrola i optimizacija resursa.

POSEBNI CILJ	MJERE
3. Vođenje, razvoj, digitalizacija i kontinuirano unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije javnih oblika imovine	3.1. Kontinuirano ažuriranje i vođenje registra nekretnina
	3.2. Vođenje i dostava podataka o imovini u Središnji registar državne imovine
	3.3. Digitalizacija podataka i dokumentacije o imovini
	3.4. Povezivanje evidencije imovine s katastrom, zemljišnim knjigama i GIS sustavom

Aktivacija i uređenje imovine usmjereni su na rješavanje imovinskopravnih odnosa te povećanje funkcionalne i tržišne vrijednosti imovine kako bi se ista stavila u učinkovitu razvojnu i javnu funkciju. Ovim se stvaraju preduvjeti za realizaciju investicijskih i infrastrukturnih projekata od interesa za lokalnu zajednicu.

POSEBNI CILJ	MJERE
4. Aktivacija i uređenje imovine kroz rješavanje imovinskopravnih odnosa te povećanje funkcionalne i tržišne vrijednosti imovine	4.1. Uređenje imovinskopravnih odnosa na nekretninama
	4.2. Usklađivanje zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja
	4.3. Procjena i povećanje funkcionalne i tržišne vrijednosti imovine

Unaprjeđenje normativnog, organizacijskog i upravljačkog okvira usmjereno je na uspostavu jasnih pravila, procedura i instrumenata upravljanja imovinom radi osiguranja učinkovitosti, transparentnosti i dugoročne održivosti sustava upravljanja imovinom Općine Funtana-Fontane. Time se osigurava dosljedna primjena Strategije te stabilan i predvidiv okvir upravljanja imovinom.

POSEBNI CILJ	MJERE
5. Unaprjeđenje normativnog, organizacijskog i upravljačkog okvira za učinkovito, transparentno i održivo upravljanje i raspolaganje imovinom	5.1. Izrada i ažuriranje strateških i planskih dokumenata upravljanja imovinom
	5.2. Donošenje općih i pojedinačnih akata u području upravljanja imovinom

5.4. Provedbeni mehanizmi

Za ostvarenje strateškog cilja i provedbu posebnih ciljeva Strategije utvrđuju se provedbeni mehanizmi koji predstavljaju skup organizacijskih, administrativnih, tehničkih i razvojnih aktivnosti usmjerenih na učinkovito, transparentno i održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Funtana-Fontane.

1. Evidentiranje i ažuriranje imovine

- neprestani rad na detektiranju i uknjižbi jedinica imovine u vlasništvu Općine Funtana-Fontane koje do sada nisu bile evidentirane kao općinska imovina
- konstantno ažuriranje postojećeg registra nekretnina
- ažuriranje i vođenje evidencije komunalne infrastrukture kojom upravlja Općina Funtana-Fontane u skladu sa Zakonom o komunalnom gospodarstvu
- digitalizacija i unaprjeđenje informatičkog sustava evidencije imovine (GIS i povezane baze podataka)
- čuvanje zapisa (dokumentacije) o nekretninama

2. Usklađivanje zemljišta i prostorno-planskih podataka

- usklađivati podatke u zemljišnim knjigama sa podacima u katastru radi utvrđivanja stvarnog stanja na terenu i s ciljem učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja i raspolaganja
- povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja
- voditi brigu o interesima Općine Funtana-Fontane kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije

3. Aktivacija i gospodarsko upravljanje imovinom

- težiti da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost
- odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Funtana-Fontane temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju
- za nekretnine koje nisu u funkciji, poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni
- na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim i stambenim prostorima na način da oni prostori koji su potrebni Općini budu stavljeni u funkciju koja će služiti racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem
- analiza i optimizacija portfelja imovine (portfeljno upravljanje – zadržati, prodati, dati u zakup ili prenamijeniti)

4. Imovinsko-pravni odnosi i zemljište za javne potrebe

- stjecati vlasništvo nad nekretninama namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture kojih vlasnici ne mogu biti privatne osobe
- žurno rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata
- popisati sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice
- poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime dalje upravlja i raspolaže sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Općine
- upisati svu komunalnu infrastrukturu kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Funtana-Fontane

5. Održavanje i upravljanje imovinom

- planirati redovite preglede i održavanje pokretnina kako bi se produžio njihov vijek trajanja i osigurala funkcionalnost
- planiranje i provedba preventivnog i interventnog održavanja na temelju procjene rizika i prioriteta

- redovito analizirati troškove povezane s pokretninama, uključujući troškove održavanja, osiguranja i eventualne troškove zamjene
- redovito pregledavati imovinu radi nadgledanja i planiranja održavanja
- redovito održavati imovinu kako bi se spriječilo propadanje i osigurala dugotrajnost

6. Financijsko upravljanje i evidencija učinkovitosti

- pojedinačno ocjenjivanje ekonomske koristi imovine
- procjenjivanje imovine te njeno iskazivanje u knjigovodstvu Općine Funtana-Fontane
- procjenu potencijala imovine Općine Funtana-Fontane zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja
- utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Funtana-Fontane upravlja i raspolaže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama
- analiza rizika vezanih uz upravljanje imovinom (neiskorištenost, troškovi održavanja, pravni sporovi)
- vršiti nadzor nad trgovačkim društvima u kojima Općina Funtana-Fontane ima vlasničke odnosno poslovne udjele, s ciljem osiguravanja zakonitog, transparentnog, učinkovitog i ekonomski opravdanog poslovanja te zaštite interesa Općine kao vlasnika ili suvlasnika.
- ostvarivati vlasnička prava kroz sudjelovanje predstavnika Općine u tijelima trgovačkih društava, u skladu sa zakonom i osnivačkim aktima
- redovito preispitivati opravdanost postojećih vlasničkih udjela te, prema potrebi, predlagati mjere za njihovo učinkovitije upravljanje

7. Sustav procjene i interna kontrola

- uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost
- donijeti zaključak/odluku o osnivanju internog procjeniteljskog povjerenstva
- odrediti članove internog procjeniteljskog povjerenstva
- definirati zadatke članova internog procjeniteljskog povjerenstva
- izraditi plan interne procjene
- definirati prioritetnu imovinu za internu procjenu
- propisati procedure kojima treba urediti poslove upravljanja i raspolaganja imovinom, propisati ovlasti i nadležnosti zaposlenika te unaprijediti sustav unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju imovinom
- uspostava sustava upravljanja rizicima u procesu upravljanja i raspolaganja imovinom

8. Transparentnost i upravljanje podacima

- na službenoj mrežnoj stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Funtana-Fontane
- digitalna objava i standardizacija podataka o imovini radi lakšeg pristupa i analitike
- osigurati transparentnost u upravljanju imovinom kroz redovito izvještavanje i uključivanje građana u procese donošenja odluka. To može uključivati javne rasprave i savjetovanja kako bi se prikupili stavovi i prijedlozi lokalne zajednice
- kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi javni oblici imovine u vlasništvu Općine Funtana-Fontane

9. Ograničenja, održivost i pravni okvir

- zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina
- uključivanje ekoloških kriterija u upravljanje imovinom, s ciljem očuvanja prirodnih resursa i promicanja održivog razvoja
- poticati energetske učinkovitost i energetske obnovu objekata u vlasništvu Općine
- kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na područje raspolaganja i upravljanja imovinom

5.5. Smjernice za upravljanje rizicima u području upravljanja i raspolaganja imovinom

Upravljanje i raspolaganje imovinom uključuje različite vrste rizika koji mogu utjecati na financijsku stabilnost, operativnu učinkovitost, pravnu usklađenost i reputaciju organizacije. U nastavku su detaljno opisani navedeni rizici:

Tablica 7. Analiza rizika-upravljanje i raspolaganje imovinom

Red. br.	Vrsta rizika	Opis	Vjerojatnost nastanka	Učinak nastanka	Mjere za otklanjanje
1.	Financijski rizik	Financijski rizik odnosi se na mogućnost gubitka zbog nepredviđenih troškova, lošeg upravljanja proračunom ili promjena u ekonomskim uvjetima (povećanje troškova održavanja, smanjenje prihoda od imovine ili nepredviđene investicije)	Srednja	Veliki	Redovito praćenje troškova i prihoda povezanih s imovinom Uspostava rezervnog fonda za hitne slučajeve Osiguranje imovine kako bi se smanjio financijski gubitak u slučaju štete

2.	Operativni rizik	Operativni rizik uključuje kvarove, neodržavanje ili nepravilno korištenje imovine, što može dovesti do smanjenja funkcionalnosti ili povećanja troškova	Visoka	Srednji	Uvođenje redovitog preventivnog održavanja Korištenje softvera za praćenje stanja imovine Edukacija zaposlenika o pravilnom korištenju i održavanju imovine
3.	Pravni rizik	Pravni rizik odnosi se na neusklađenost s važećim zakonima i propisima, što može rezultirati kaznama, pravnim sporovima ili gubitkom imovine	Mala	Veliki	Redovito praćenje zakonskih promjena Angažiranje pravnih stručnjaka za savjetovanje Provođenje periodičnih revizija usklađenosti s propisima
4.	Ekološki rizik	Ekološki rizik uključuje štete uzrokovane prirodnim nepogodama, klimatskim promjenama ili neodrživim praksama upravljanja imovinom	Srednja	Veliki	Osiguranje imovine protiv prirodnih nepogoda Korištenje održivih materijala i tehnologija Izrada kriznih planova za hitne situacije

5.	Reputacijski rizik	Reputacijski rizik odnosi se na negativan utjecaj na ugled organizacije zbog lošeg upravljanja imovinom, što može smanjiti povjerenje dionika i korisnika	Mala	Srednji	Transparentno upravljanje imovinom i redovito izvještavanje dionika Uvođenje standarda kvalitete u upravljanju imovinom Brzo i učinkovito rješavanje problema i pritužbi
----	--------------------	---	------	---------	--

Detaljna analiza rizika omogućuje organizacijama da prepoznaju potencijalne probleme i poduzmu proaktivne mjere za njihovo smanjenje. Primjena ovih mjera osigurava dugoročnu održivost, sigurnost i učinkovitost upravljanja i raspolaganja imovinom.

6. ZAKLJUČAK

Upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Funtana-Fontane predstavlja temeljnu javnu i razvojnu funkciju lokalne samouprave, kojom se izravno utječe na gospodarski razvoj, prostornu održivost te ukupnu kvalitetu života stanovnika. Riječ je o sustavnom i dugoročnom procesu kojim se javni resursi pretvaraju u razvojni potencijal zajednice.

Učinkovito upravljanje općinskom imovinom zahtijeva dosljednu primjenu načela dobrog gospodarenja, ekonomičnosti, odgovornosti, transparentnosti i predvidljivosti, uz racionalno korištenje svih oblika imovine u vlasništvu Općine. Takav pristup podrazumijeva kontinuirano unapređenje sustava upravljanja, aktivno upravljanje portfeljem imovine te pravodobno donošenje odluka temeljenih na relevantnim podacima i razvojnim prioritetima.

Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Funtana-Fontane za razdoblje 2026.-2035. godine predstavlja ključni plansko-upravljački akt kojim se definira dugoročni okvir optimalnog korištenja i zaštite općinske imovine, u funkciji ostvarivanja strateških ciljeva Općine Funtana-Fontane. Njome se osigurava usklađenost upravljanja imovinom s razvojnim politikama, infrastrukturnim potrebama i društvenim interesima lokalne zajednice.

Provedbom Strategije osigurat će se sustavniji i učinkovitiji pristup upravljanju općinskom imovinom, uspostava točnije i ažurnije evidencije imovine te jačanje

kontrole nad njezinim korištenjem, raspolaganjem i održavanjem. Time će se unaprijediti transparentnost upravljanja te omogućiti pravodobno prepoznavanje neiskorištene ili nedovoljno iskorištene imovine, kao i njezino stavljanje u funkciju javnih potreba i razvojnih prioriteta Općine.

Strategija će doprinijeti donošenju kvalitetnijih i informiranih odluka usklađenih s realnim financijskim mogućnostima Općine, razvojnim prioritetima te stvarnim potrebama stanovnika, uz istodobno povećanje učinkovitosti korištenja raspoloživih resursa i jačanje ukupne održivosti sustava upravljanja imovinom.