

**REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA LANIŠĆE**



**STRATEGIJA  
UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE LANIŠĆE  
ZA RAZDOBLJE 2026.- 2032. GODINE**

Lanišće, listopad, 2025.

## SADRŽAJ

1.	UVOD I PRIPREMA PLANIRANJA .....	4
2.	OSNOVNA POLAZIŠTA .....	6
2.1.	Zakonski i drugi propisi .....	6
2.2.	Akti Općine Lanišće (pravilnici i odluke) .....	7
3.	OPĆINA LANIŠĆE.....	8
4.	ANALIZA STANJA .....	10
4.1.	Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Lanišće .....	10
4.2.	SWOT analiza .....	11
4.3.	Ljudski resursi .....	12
4.4.	Analiza financijskih izvještaja .....	13
5.	UPRAVLJANJE IMOVINOM .....	14
5.1.	Inventura imovine.....	15
5.2.	Upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima i ustanovama kojih je osnivač Općina .....	15
5.3.	Financijska načela i ciljevi upravljanja .....	17
6.	VRIJEDNOST IMOVINE I ANALIZE.....	19
6.1.	Procjena o analizi vrijednosti imovine/nekretnina .....	19
6.2.	Poslovni prostori u vlasništvu Općine .....	20
6.3.	Izvještaj o imovini.....	20
6.4.	Cjeloviti plan i analiza upravljanja imovinom .....	20
7.	CILJEVI I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM 2023.-2032. GODINE.....	21
7.1.	Strateški cilj.....	21
7.2.	Posebni ciljevi .....	21
7.3.	Smjernice za ostvarenje posebnih ciljeva.....	21

## Strategija upravljanja imovinom Općine Lanišće za razdoblje 2026. – 2032.

### POPIS TABLICA

Tablica 1. Opći podaci o Općini .....	9
Tablica 2. SWOT analiza .....	12
Tablica 3. Ljudski resursi .....	12
Tablica 4. Izvršenje proračuna.....	13
Tablica 5. Analiza izvršenja po organizacijskoj klasifikaciji .....	14
Tablica 6. Klasifikacija imovine Općine Lanišće.....	18

## **1. UVOD I PRIPREMA PLANIRANJA**

Strategija upravljanja imovinom određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Lanišće, za razdoblje 2026. - 2032. godine. Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom Općine uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Općina pri upravljanju i raspolaganju imovinom.

Učinkovito upravljanje imovinom Općine treba pridonijeti što boljem iskorištenju imovine kao i kvalitetnijem upravljanju. Potrebno je provesti sveobuhvatnu analizu i procjenu tržišne vrijednosti svih nekretnina Općine, što predstavlja uvjet za izradu snimke i ocjene realnog stanja i vrijednosti tog dijela imovine Općine. Ova Strategija oslanja se na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013. do 2017. godine, na odredbe i načela propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom, a prilikom izrade dokumenta korišten je i Priručnik za upravljanje imovinom u jedinicama lokalne i područne samouprave iz 2004. godine.

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, razvrgrnuće suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje prava zaloga na imovini ili na drugi način te davanje na uporabu imovine.

### **Načela upravljanja nekretninama:**

Načelo javnosti - osigurava se propisivanjem načina raspolaganja, utvrđivanjem pravila i kriterija raspolaganja imovinom u aktima Općine te njihovom javnom objavom, vođenjem registra nekretnina u vlasništvu Općina.

Načelo predvidljivosti - osigurava jednak i predvidljiv način raspolaganja imovinom u istim ili sličnim slučajevima.

Načelo učinkovitosti - osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva.

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 nekretninama Općine treba postupati kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa nekretnina u vlasništvu Općine, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i određenom tržišnom vrijednosti, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Općina te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja. 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.

## Strategija upravljanja imovinom Općine Lanišće za razdoblje 2026. – 2032.

Upravljanje imovinom predstavlja proces održavanja i stvaranja vrijednosti kroz najveće moguće povećanje prihoda, kontrolu izdataka, upravljanje rizicima, udovoljavanje regulatornih zahtjeva i osiguranje prikladnog održavanja imovine.

Središnji termin u ovom dokumentu je nekretnina. Nekretnine kao objekti stvarnih prava su određene zemljišne površine međusobno razgraničene geometrijskim linijama (katastarske i građevinske čestice) i sve što je s njima ljudskim radom trajno spojeno na površini ili ispod nje.

Pravna pretpostavka za pravno jedinstvo nekretnine koje izražava tradicionalno načelo je trajna veza spojenih stvari sa zemljištem, i druge građevine i sve što zemlja rađa na površini bilo da je samoniklo ili posijano, odnosno posađeno. Zemljišne čestice (nekretnine) kao objekti prava vlasništva i drugih stvarnih prava horizontalno su omeđene drugim nekretninama u vlasništvu određene osobe, ili općim dobrom ili javnim dobrom u općoj uporabi.

Nekretnina također može biti i prazna zemljišna čestica, bez ikakvih građevina.

S druge strane, nekretnina je generički termin kada se raspravlja o samom pojmu ili određenoj skupini jedinica nekretnina.

Kad se općinska nekretnina gleda s računovodstvene strane, ona je aktiva, i kao takva se vodi u bilanci nekog tijela te ima vlasnika, što je u ovom slučaju Općina. Taj je vlasnik u konačnici odgovoran za imovinu. On može prenijeti neke oblike te odgovornosti za imovinu na nekog zastupnika, ali tog zastupnika mora držati odgovornim za rezultate te imovine.

Upravljanje imovinom definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka uvezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem nekretninama.

Upravljanje nekretninama podrazumijeva svakodnevne poslove i održavanje određene nekretnine. Upravljanje imovinom proces je kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti. Upravljanje nisu postupci popravka na nekretnini.

Lokalne samouprave primorane su mijenjati svoje pristupe upravljanju i primjenjivati metode razrađene u privatnom sektoru. Lokalne samouprave u Hrvatskoj počinju s tim istim procesom; konkretno, kao vlasnici komercijalne imovine, moraju prijeći u fazu upravljanja imovinom, kako bi zadržale potencijalni prihod svojih portfelja.

## 2. OSNOVNA POLAZIŠTA

### 2.1. Zakonski i drugi propisi

Najznačajniji propisi koji uređuju stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretnina u vlasništvu Općine Lanišće su sljedeći:

- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine”, broj 52/18., 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. i 94/17.)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine”, broj 63/19., 128/22., 155/23., 127/24.)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine”, broj 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23.)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, broj 20/18., 115/18., 98/19., 57/22., 136/25.)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine”, broj 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18., 105/20.)
- 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.)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama („Narodne novine“, broj 86/12., 143/13., 65/17., 14/19.)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“, broj 145/24.)
- 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 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 komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 68/18., 110/18., 32/20., 145/24.)

## Strategija upravljanja imovinom Općine Lanišće za razdoblje 2026. – 2032.

- Zakon o cestama („Narodne novine”, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13., 92/14., 110/19., 144/21., 114/22., 04/23., 133/23.)
- 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.)
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“, broj 122/14., 98/19.)
- 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.)

### 2.2. Akti Općine Lanišće (pravilnici i odluke)

Radi uspješnog provođenja postupka upravljanja imovinom, Općina Lanišće posjeduje niz važnih dokumenata (Pravilnika, Odluka) koji služe kao podloga/dokaz o raspolaganju imovinom, a to su sljedeći:

- Statut Općine Lanišće („Službene novine Općine Lanišće“, broj 6/17. i „Službene novine Istarske županije“, broj 9/18., 7/21., 20/21. i 22/21.)
- Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu („Službene novine Istarske županije“, broj 9/18.)
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Lanišće („Službene novine Istarske županije“, broj 27/20. i 5/22.)
- Odluku o nerazvrstanim cestama na području Općine Lanišće („Službene novine Istarske županije“, broj 20/19., 23/24.).

### **3. OPĆINA LANIŠĆE**

Općina Lanišće ustrojena je 1992. godine temeljem Zakona o područjima županija, općina i gradova u RH, kao dio bivše Općine Buzet.

Općina Lanišće prostire se u brdsko-planinskom području Ćićarije koja se nalazi na sjeveroistoku Istarskog poluotoka. Granice Ćićarije nisu točno određene, na sjeverozapadu prelaze u područje Krasa (Slovenija), a na jugoistoku je povezana sa planinom Učkom, jugozapadnu granicu čini greben koji je od srednjoistarske zone viši od 200 do 400 metara, a sjeveroistočni planinski lanac sa više vrhova višim od 1000 metara.

Središnji dio opisanog područja Ćićarije zauzima Općina Lanišće.

Općina Lanišće prostire se od planine Žbevnice do Oštrog vrha na površini od 143,13 km<sup>2</sup> (14.313 ha) i u svom sastavu ima 14 naselja i to: Lanišće, Podgaće, Prapoće, Klenovšćak, Kropinjak, Slum, Trstenik, Rašpor, Račja Vas, Dane, Vodice, Jelovice, Brgudac i Brest. Temeljno obilježje ovog prostora je krš, sa nizom geomorfoloških pojava-kraških polja, dolaca, tornjastih stijena, jama.

Prostor obuhvaća s jedne strane planinski lanac s više vrhova koji prelaze visinu od 1000 m te visoravan na visini od oko 600 metara koja se pruža između planinskih lanaca i grebena koji čini jugozapadnu granicu.

Za razliku od većine kraških područja, cijeli prostor Ćićarije dobro je opskrbljen vodom. Od oko 8.000 ha poljoprivrednog zemljišta na području općine na oranice otpada svega 200 ha, a ostatak čine pašnjaci i livade. Pašnjake potpuno obrađuju pojedine drvenaste vrste, ponegdje je došlo do promjene u flornom sastavu ali još uvijek su dobri za ispašu.

Ratarske su površine ograničene na kraška polja i male ponikve u okolici naselja. Danas se za vlastite obiteljske potrebe obrađuje jedan dio ratarskih površina, a stoka (goveda, ovce, svinje) uzgaja se također uglavnom za vlastite potrebe.

Šume, koje zapremaju oko 6.500 ha u dobrom su stanju. Uglavnom su to niske termofilne šume i šikare hrasta medunca i crnog graba, a u višim te sjeveru izloženim nižim dijelovima pojedinih obronaka visoke bukove šume. Relativno velike površine zasađene su crnogoričnim vrstama, od kojih je najzastupljeniji crni bor.

Jedini industrijski objekt na cijelom prostoru je tvornica drvene ambalaže "Ambalaža" u općinskom središtu Lanišće koja upošljava 20-tak radnika. Uz tvornicu prerade drva i tvornicu ambalaže, gospodarstvo općine Lanišće čini tek nekolicina obrta koji se bave također uzgojem sitne stoke te uslužnim djelatnostima u šumarstvu. Jedan zajednički obrt se bavi morskim ribolovom, a na području općine djeluje i tvrtka za održavanje i popravak motornih vozila.

## Strategija upravljanja imovinom Općine Lanišće za razdoblje 2026. – 2032.

Tablica 1. Opći podaci o Općini Lanišće

Županija	Istarska županija
Broj stanovnika	268 stanovnika (Popis stanovništva iz 2021. godine)
Površina	143 km <sup>2</sup>
Općinska načelnica	Roberta Medica
Sjedište Općine	Lanišće
Adresa	Lanišće 2, 52420 Buzet
OIB	15350077714
Web stranica	<a href="http://www.lanisce.hr">www.lanisce.hr</a>
E - mail	<a href="mailto:opcina@lanisce.hr">opcina@lanisce.hr</a>
Telefon	385(0)52 661 060
Općinska naselja	Lanišće, Podgaće, Prapoće, Klenovšćak, Kropinjak, Slum, Trstenik, Rašpor, Račja Vas, Dane, Vodice, Jelovice, Brgudac i Brest.

Izvor: Općinska uprava – Općina Lanišće ([www.lanisce.hr](http://www.lanisce.hr))

Općina u samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju prava mještana, 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
- ✓ komunalno gospodarstvo
- ✓ brigu o djeci
- ✓ socijalnu skrb
- ✓ primarnu zdravstvenu zaštitu
- ✓ odgoj i osnovno obrazovanje
- ✓ kulturu, tjelesnu kulturu i sport
- ✓ zaštitu potrošača
- ✓ zaštitu i unaprjeđenje prirodnog okoliša
- ✓ protupožarnu i civilnu zaštitu
- ✓ promet na svom području
- ✓ ostale poslove sukladno posebnim zakonima

## **4. ANALIZA STANJA**

### **4.1. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Općine Lanišće**

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

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu općine Lanišće imaju Općinsko vijeće i općinski načelnik, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Općinsko vijeće, odnosno općinski načelnik stječu, otuđuju, raspoložu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine Lanišće pažnjom dobrog gospodara u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka mještana.

Postojeći model upravljanja nekretninama normiran je putem zakonskih i podzakonskih akata, a normizacija je sprovedena i internim aktima, tj. donošenjem odluka Općine Lanišće iz područja upravljanja imovinom, ali i prostornim planiranjem sukladno potrebama lokalne samouprave.

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

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

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

Jedinice lokalne samouprave ne mogu raspolagati poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države prije donošenja Programa na koji je Ministarstvo dalo suglasnost. Ističe se potreba voditi računa o podnesenim zahtjevima za povrat, odnosno određivanje naknade za oduzetu imovinu temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske

## Strategija upravljanja imovinom Općine Lanišće za razdoblje 2026. – 2032.

komunističke vladavine, jer Republika Hrvatska zajedno s jedinicama lokalne (regionalne) samouprave može raspolagati samo onim zemljištem za koje je pribavljena potvrda da za isto nije podnesen zahtjev za povrat.

Općina Lanišće redovito ažurira ustrojenu Evidenciju imovine kako bi se na jednom mjestu imao uvid u nekretnine s kojima upravlja i raspolaže te osigurao funkcionalnost, transparentnost i iskoristivost imovinskih resursa a izradit će Registar u skladu sa Uredbom o registru državne imovine („Narodne novine“, broj 3/20.).

Na području Općine Lanišće, do današnjih dana, ostalo je neriješeno pitanje statusa seoskih imovinskih zajednica (nazivi: općinski odlomci, porezne općine, komunele i sl.). Seoska dobra ili komunele specifičan su oblik privatnog vlasništva i postoje samo na području naše općine gdje su ih mještani stekli zajedničkom kupnjom velikih pašnjačkih i šumskih površina od Austro-Ugarske početkom 19. stoljeća i uglavnom su ih koristili za zajedničke potrebe. Zajednički su upravljali svojom seoskom imovinom, a seoske zajednice u zemljišnim knjigama navedene su kao vlasništvo pojedinih općinskih odlomaka, odnosno poreznih Općina, ovisno o tome kako je bilo zapisano to seosko dobro. Republika Hrvatska, putem Državnog odvjetništva 2017. godine pokrenula je postupke brisanja tih zajednica i upisa prava vlasništva Republike Hrvatske. Postupci uknjižbe temeljili su se na Zakonu o proglašenju imovine zemljišnih i njima sličnih zajednica te krajiških imovnih Općina općenarodnom imovinom iz 1947. godine i Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Općina Lanišće putem odvjetnika, zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja te pogrešne primjene materijalnog prava pravovremeno uložila je prigovore na svako rješenje u korist seoskih zajednica. Ishod postupaka još se čeka.

### 4.2. SWOT analiza

SWOT analiza je alat strateškog planiranja za analizu konkurentne pozicije lokalne samouprave. To je kvalitativna analitička metoda kojom se stupnjevanjem elemenata u okviru 4 polja analize – mogućnosti, ograničenja, prednosti, nedostaci – procjenjuju jake i slabe strane, pogodnosti i problemi razmatranog predmeta ili pojave. Kod toga treba respektirati činjenicu da se radi o subjektivnoj procjeni stupnjevanja elemenata analize, bez korištenja potrebnog analitičkog i metodološkog instrumentarija.

Prepoznavanje potreba stanovnika i njihovo povezivanje ključan je element strateškog upravljanja i strateškog planiranja svakog dionika u bilo kojoj djelatnosti pa tako i u lokalnim i svim razinama uprave. Te analize daju polazne točke za novi način i pristup poslovanju i planiranju.

SWOT analiza je korisna za bilo kakvo strateško planiranje. To je relativno brz način da se sagledaju organizacijske prednosti, slabosti, prilike i prijetnje. SWOT analiza se može koristiti i kao sredstvo prikupljanja informacija iz različitih stanovišta, ili pak biti u mogućnosti koristiti rezultate na stratešku prednost gdje se prijetnje ili slabosti mogu pretvoriti u snage ili prilike.

Analiza okruženja ili okoline podrazumijeva istraživanje svih važnijih karakteristika kako vanjskog tako i unutarnjeg okruženja sa svrhom identifikacije strateških čimbenika. Analiza okruženja i identifikacija strateških čimbenika može se sagledati kao potpora odlučivanju kod formulacije strategije te se provodi na samom početku procesa strateškog planiranja.

## Strategija upravljanja imovinom Općine Lanišće za razdoblje 2026. – 2032.

Tablica 2. SWOT analiza

SNAGE	SLABOSTI
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Strateško promišljanje Općine i spremnost na suradnju</li> <li>✓ Postojanje većeg broja donesenih akata, pravilnika i odluka koji služe kao podloga/ dokaz o raspolaganju imovinom</li> <li>✓ Izrađena jedinstvena baza nekretnina – Registar nekretnina Općine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Rascjepkanost zemljišta i neriješeni imovinsko-pravni odnosi</li> <li>✓ Nedostatak vlastitih sredstava za kapitalna ulaganja</li> <li>✓ Nepoznata knjigovodstvena vrijednost pojedinih jedinica imovine (neprocijenjena imovina)</li> <li>✓ Nedostatak sredstava i ljudskih resursa</li> </ul>
PRILIKE	PRIJETNJE
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ranije dodatne vrijednosti po jedinici imovine – visoka vrijednost – prilika za prodaju</li> <li>✓ Revalorizacija vrijednosti imovine</li> <li>✓ Uređivanje evidencija u Zemljišnom knjigom upis i evidentiranje promjena na imovini</li> <li>✓ Provođenje Strategije upravljanja imovinom</li> <li>✓ Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa kao pomoć integraciji lokalne zajednice i pokretanje novih projekata</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Učestale promjene zakona</li> <li>✓ Neracionalno korištenje resursa</li> <li>✓ Neusklađenost gruntovnice i katastra</li> <li>✓ Ljudski resursi</li> </ul>

Izvor: Općina Lanišće

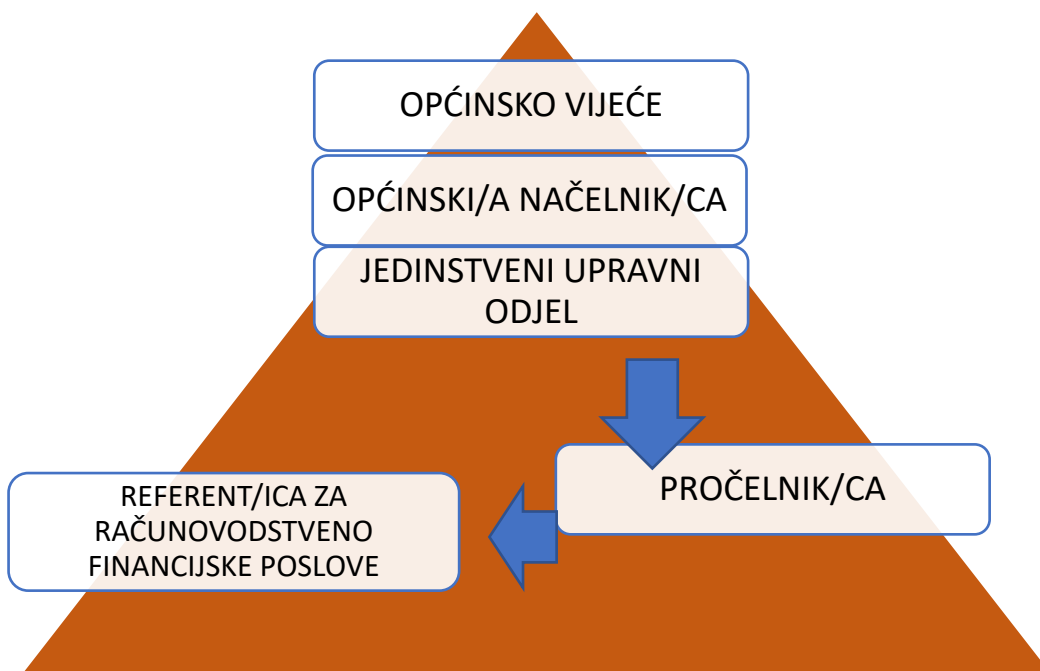
### 4.3. Ljudski resursi

Ljudski resursi kao područje osnove djelatnosti Općine je proces analize i identifikacije potreba i raspoloživosti zaposlenika kako bi Općina mogla postići svoje ciljeve. Radi se o aktivnosti koju provode rukovoditelji ljudskih resursa te prikupljaju podatke kako bi sastavili kadrovske projekcije za sam vrh upravljačke strukture, koje se posljedično mogu koristiti pri strateškom planiranju i postavljanju organizacijskih obrazaca.

Temeljem dobivenih informacija, Općina Lanišće svoje aktivnosti usmjerava u cilju zadovoljenja potreba i u skladu sa svojim planovima aktivnosti i skromnim mogućnostima proračuna.

Zbog konstantnih promjena u obujmu i načinu izvršavanja zadataka, mijenjaju se osobine i vještine te se pred zaposlenika stavljaju sve veći zahtjevi. Pojačane potrebe i velika dinamika radnog mjesta ukazuje na potrebu primjene detaljne analize ljudskih resursa kao osnove za uspješnost izvršavanja radnih zadataka. Iz navedenih analiza proizlazi da u općinskoj upravi dolazi do ozbiljnog nedostatka ljudskih resursa.

Tablica 3. Ljudski resursi



Izvor: [www.lanisce.hr](http://www.lanisce.hr)

#### 4.4. Analiza financijskih izvještaja

Analiza financijskih izvještaja se temelji na podacima iz dokumenta Izvješća o izvršenju proračuna Općine Lanišće za 2024. godinu, kao i iz planiranih prihodi i rashodi prema izvorima za razdoblje 1.1.2025. - 31.12.2025. godine, s podacima projekcije za naredne dvije godine. Ti i takvi podaci mogu nadležnim tijelima poslužiti kao orijentir za stvaranje komparativnih prednosti jedne tako male jedinice lokalne samouprave s izuzetno skromnim sredstvima koja se kumuliraju u općinski proračun te se očekuje da se i središnja država uključuje u rješavanje zahtjeva koje pred Općinu postavljaju mještani, ali i zakonski propisi.

Tablica 4. Proračunsko planiranje

Sveukupni prihodi	Izvršenje 2023.	Tekući plan 2024.	Plan 2025.	Projekcija 2026.	Projekcija 2027.
1. Opći prihodi i primici	141.342,86	176.303,00	209.713,00	286.172,50	288.299,49
2. Prihodi za posebne namjene	33.673,91	58.900,00	59.370,00	76.580,00	76.809,73
4. Pomoći	179.519,76	319.081,53	439.954,00	147.928,50	148.372,29
5. Donacije	21.445,75	13.700,00	15.000,00	13.500,00	13.540,50
6. Prihodi od nefinancijske imovine i nadoknade šteta s osnova osiguranja I prodaje imovine	0,00	16.223,00	36.200,00	25.845,00	25.922,53
<b>7. UKUPNO</b>	<b>375.982,28</b>	<b>584.207,53</b>	<b>760.237,00</b>	<b>550.026,00</b>	<b>552.944,54</b>

Izvor: [www.lanisce.hr](http://www.lanisce.hr)

Izvršenje po organizacijskoj klasifikaciji za razdoblje 1.1.2024. - 31.12.2024. godine Općine Lanišće prikazano je u Tablici 5.

## Strategija upravljanja imovinom Općine Lanišće za razdoblje 2026. – 2032.

Tablica 5. Analiza izvršenja po organizacijskoj klasifikaciji

Razred klasifikacije	ek.	Opis	Plan 2024.	Izvršenje 2024.	Indeks
Ukupno rashodi I izdaci					
Razdjel	001	Predstavničko tijelo Općine	2.681,00	1.877,69	70,04
		Općinska načelnica	34.708,00	32.169,12	92,69
Razdjel	002	Jedinstveni upravni odjel Općine	566.841,00	499.974,70	88,20
		UKUPNO	604.230,00	534.021,51	88,38

Izvor: [www.lanisce.hr](http://www.lanisce.hr)

### 5. UPRAVLJANJE IMOVINOM

Općina od uvođenja upravljanja imovinom mora očekivati da se poveća racionalnost poslovanja, s time da se pritom pazi na bolju iskorištenost, npr. poslovnih prostora, ali i na poboljšanje financijskih rezultata i to tako da se učinkovitijim korištenjem općinskih nekretnina povećaju proračunski prihodi i racionalnijim ulaganjima u održavanje nekretnina smanje proračunski rashodi.

Jedan od značajnih načina je prodaja manjih nekretnina radi efikasnijeg upravljanja „portfeljem“, što zahtjeva:

- odrediti strateške uloge nekretnina uz detaljne analize i raspravu,
- utvrditi razloge zadržavanja pojedinih nekretnina u vlasništvu uz analizu potreba za istom i način korištenja nekretnine koja se zadržava u vlasništvu,
- utvrditi točne karakteristike nekretnine odnosno bazu podataka o imovini,
- pratiti podatke o imovini kroz utvrđene ciljeve,
- izraditi plan upravljanja imovinom i pratiti njegovo ostvarenje.

Raspolaganje nekretninama u smislu ove Odluke ne smatra se:

- potpisivanje elaborata usklađenja i parcelacijskih elaborata kojima se oblik i veličina katastarskih čestica usklađuje sa stvarnim stanjem na terenu iskazanim u tim elaboratima (ili posebnoj geodetskoj podlozi), bez obzira je li se nakon tih usklađenja površina zemljišnih čestica u vlasništvu Općine smanjuje ili povećava, ako je stvarno stanje vidljivo iz granica evidentiranih u katastarskoj izmjeri ili se identifikacijom na terenu ili putem ovlaštenog geodete ili vještaka građevinske struke i drugim dokazima može utvrditi da se radi o granicama koje postoje na terenu preko 50 godina te da općinske službe ne raspolažu saznanjima o sporovima i drugim postupcima vezanim uz njih (uzurpacija, pomicanje međe i sl.),
- izrada elaborata za upis objekata i prometnica,
- poslovi redovnog održavanja nekretnina u vlasništvu Općine te donošenje odluke o investicijskom održavanju građevina u vlasništvu Općine,
- u slučaju dogradnje ili nadogradnje građevine utvrditi odlukom način korištenja,
- davanje suglasnosti vlasnicima objekata da na zemljištu Općine koje se nalazi uz

## Strategija upravljanja imovinom Općine Lanišće za razdoblje 2026. – 2032.

njihovu građevnu česticu ili u njezinoj blizini, a koje nije uključeno u programe komunalnog održavanja Općine mogu čistiti od korova, kositi, zasaditi na njemu cvijeće i ukrasno grmlje i drugo raslinje, uz uvjet da na istom zemljištu ne stječu nikakva posjedovna, vlasnička ni druga stvarna prava, a sve dok to zemljište nije potrebno Općini za bilo koju drugu namjenu.

### 5.1. Inventura imovine

U ukupnoj imovini Općine Lanišće, a prema uspostavljenom Registru imovine, ukupnu imovinu čine katastarske čestice zemljišta (izgrađena i neizgrađena građevinska zemljišta, poljoprivredna, ostala zemljišta i šume).

Važan dio posla upravitelja imovine jesu redoviti pregledi imovine radi nadgledanja njezina održavanja. Premda se nedovoljna ulaganja mogu prepoznati kroz financijske pokazatelje, pravi test je pregled imovine. Pregled se treba usmjeriti na elemente koji su bili podložni promjenama od prethodnog pregleda, kao što su krov i mehanički sustavi. Što se tiče drugih aspekata upravljanja imovinom, važno je kritičko razmišljanje, kako bi održavanje bilo potaknuto praktičnim potrebama, a ne nevažnim formulama.

Detaljni podaci koje sadrži inventura (popis imovine) omogućuju analizu potrebe i iznosa izdataka, kroz duže razdoblje te pronalaženje jedinice imovine ili skupine jedinica imovine s trenutačno nepovoljnim financijskim rezultatima te odabir korektivnih mjera. Važno praktično pitanje za mnoge jedinice lokalne samouprave jest od čega početi primjenjivati novi sustav prikupljanja i obrade podataka. Premda većina jedinica lokalne samouprave ima raznolike portfelje, najracionalnijim se čini početi s većim jedinicama imovine koje bi mogle donositi prihod.

Općina Lanišće je organizirala poslove kroz svoj Jedinstveni upravni odjel te formalno zadovoljava zakonske obveze. Općina je poduzela sve potrebne mjere da bi se u dogledno vrijeme izradile kvalitetne baze podataka o imovini temeljem koje bi se provodilo kvalitetnije upravljanje imovinom.

Ustrojene baze podatak pokazuju poraznu činjenicu o neujednačenosti javnih registara i baza podataka, između zemljišno knjižnog stanja i katastarskih posjedovnih listova. Općina bi trebala zatražiti pomoć nadležnih državnih tijela (državno odvjetništvo, nadležna ministarstva i državne uprave). Općina teži ka unaprjeđenju procesa upravljanja imovinom, angažira vanjske konzultante, intenzivno radi na educiranju zaposlenika o prikupljanju i obradi podataka o imovini. Kroz proces upravljanja imovinom nastoji povećati učinkovitost. Problem Općine u provedbi istog je nedostatak ljudskih resursa u samoj općinskoj upravi, kao i financijskih resursa za kvalitetno provođenje svih segmenata same Strategije.

Općina Lanišće izvršila je popis imovine sa stanjem na dan 31.12.2024. godine.

Popis nekretnina se vodi u registrima nekretnina, nerazvrstanih cesta, javne rasvjete, groblja i javnih površina Općine te se isti, ovisno o promjenama, redovito ažurira/nadopunjuje.

### 5.2. Upravljanje vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima i

### ustanovama kojih je osnivač Općina

Svrha i cilj osnivanja trgovačkih društava je ostvarivanje javnog interesa JLS-a. Razlozi za osnivanje trgovačkih društava se temelje na ostvarenju ciljeva iz samoupravnog djelokruga od lokalnog i/ili područnog (regionalnog) značaja ili na posebnim. Općina Lanišće ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

Trgovačko društvo	Sjedište	OIB	Temeljni kapital (EUR)	Postotak vlasništva (%)	Vrijednost (EUR)
ISTARSKI VODOVOD D.O.O.	Sv.Ivan 8, BUZET	13269963589	50.169.221,58	0,54	270.913,80
IVS – ISTARSKI VODOZAŠTITNI SUSTAV D.O.O.	Sv.Ivan 8 Buzet	52879107301	132.722,81	0,16	212,36

Postupanje Općine Lanišće kao (su)vlasnika detaljnije definiraju:

- Zakon o trgovačkim društvima („Narodne novine“, broj 111/93., 34/99., 121/99., 52/00., 118/03., 107/07., 146/08., 137/09., 125/11., 152/11., 111/12., 68/13., 110/15., 40/19., 34/22., 114/22., 18/23., 130/23., 136/24.),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru („Narodne novine“, broj 78/15., 102/19., 105/25.),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18., 155/23.),
- Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Lanišće,
- Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Lanišće.

Dugoročna očekivanja od trgovačkih društava u suvlasništvu općine Lanišće odredit će se planom upravljanja uvažavajući:

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

Ukupni prihodi navedenih trgovačkih društava u 2024. godini bili su 25.165.656<sup>1</sup> EUR.

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

Općina Lanišće je ustrojila i učinila javno dostupnima registre imovine odnosno evidencije to:

Registar nekretnina:

<https://lanisce.hr/informacije/financije/registar-imovine/>

Evidencija o komunalnoj infrastrukturi - građevine i uređaji javne namjene

Evidencija o komunalnoj infrastrukturi - groblja

<sup>1</sup> Podaci se odnose na ukupno poslovanje društava bez obzira na postotak vlasništva i ostalih imatelja. Izvor: [https://sudreg.pravosudje.hr/ords/r/esudreg/public/28?p28\\_sbt\\_mbs=040205568](https://sudreg.pravosudje.hr/ords/r/esudreg/public/28?p28_sbt_mbs=040205568)

Evidencija o komunalnoj infrastrukturi - javna rasvjeta

Evidencija o komunalnoj infrastrukturi - nerazvrstane ceste

<https://info-cor.com/info-cor.php?kid=26&mid=2>

### **5.3. Financijska načela i ciljevi upravljanja**

Bit upravljanja je da se vodi briga o sveobuhvatnoj skrbi o nekom dobru koja podrazumijeva da se onaj koji skrbi o dobru, mora brinuti o svim segmentima upravljanja, od samog očuvanja dobra, odnosno stvari pa sve do postizanja svrhe koju ta stvar mora polučiti za korisnika.

#### **Obvezna imovina**

- ✓ povećanje djelotvorne namjene objekata
- ✓ svođenje tekućih troškova na najmanju moguću mjeru
- ✓ poznavanje najviše i najbolje namjene imovine i izrada cost-benefit analize, kako bi se opravdala namjena određene imovine za potrebe lokalne samouprave

#### **Diskrecijska imovina**

- ✓ analiza stvarnih troškova kako bi se olakšalo donošenje najboljih odluka
- ✓ stvaranje programskih alternativa radi što većeg smanjenja direktnih i indirektnih subvencija u vezi s imovinom
- ✓ postići da korisnici sami održavaju imovinu
- ✓ pratiti namjenu i korištenje kako bi se osiguralo da neiskorištena imovina bude dodijeljena ozbiljnijim korisnicima

#### **Višak imovine**

- ✓ dati nekretnine u zakup uz najvišu i najbolju namjenu radi stvaranja tekućih prihoda
- ✓ povremeno ocijeniti rezultate ostvarenja prihoda kod tih nekretnina pomoću alternativnih investicijskih kriterija
- ✓ provoditi selektivna kapitalna ulaganja radi povećanja prihoda
- ✓ prodati nekretnine koje ne daju dovoljno dobre rezultate, kako bi se ostvarili jednokratni prihodi
- ✓ smanjiti troškove održavanja i obveze na imovini ako se ona ne može dati u zakup niti prodati

U sljedećoj tablici je prikazana ABC klasifikacija imovine. Podaci su preuzeti iz Registra imovine Općine. Registar imovine sadrži i imovinu koja je upisana u registar s titularom vlasništva Općine Lanišće, a zbog nesređenog stanja imovine koje je nastalo na području Općine Lanišće zbog postojanja „seoskih imovinskih zajednica“, već godinama postoje teškoće kod upravljanja i raspolaganja općinskom imovinom zbog nesređenosti zemljišnih knjiga, neusklađenosti katastra i zemljišnih knjiga, neažuriranosti upisa vlasništva, neriješenih imovinsko pravnih odnosa i postojanja - seoskih dobara (komunela).

Općina će uskladiti Registar sa stvarnim stanjem na terenu, provjeriti i, po potrebi, izmijeniti i uskladiti portfelje i potportfelje unutar Registra, što će u slučaju promjena, utjecati na promjenu trenutne funkcije i/ili optimalne funkcije pojedinih jedinica imovine, odnosno na ABC klasifikaciju imovine, pri čemu:

A = obvezna - za izravne potrebe lokalne samouprave - obvezna

B = diskrecijska - za rješavanje socijalnih, kulturnih i drugih potreba

## Strategija upravljanja imovinom Općine Lanišće za razdoblje 2026. – 2032.

C = generira prihode – dobrovoljna

Tablica 6. Klasifikacija imovine Općine Lanišće

Red. br	Osnovni podaci o jedinici imovine			Klasifikacija imovine					
				Funkcija			Optimalna funkcija		
	Portfelj	Potporfelj	Broj jedinica imovine (JI)	A	B	C	A	B	C
1.	Komunalna infrastruktura	Nerazvrstane ceste	477	+			+		
		Javne zelene površine	1	+			+		
		Građevine i uređaji javne namjene	2	+			+		
		Javna parkirališta	1	+			+		
		Groblja	12	+			+		
		Javna rasvjeta	85	+			+		
3.	Zemljišta	Izgrađena građevinska zemljišta	9		+				+
		Ostala zemljišta	13		+			+	
		Poljoprivredna zemljišta	201		+				+
		Šume	4		+			+	

Izvor: Registar nekretnina Općine Lanišće; Evidencija komunalne infrastrukture Općine<sup>2</sup>

<sup>2</sup>

A = obvezna (za izravne potrebe jedinice samouprave)  
 B = diskrecijska (za rješavanje socijalnih, kulturnih, sportskih i drugih potreba)  
 C = generira prihode (namijenjena za ostvarivanje prihoda)

## 6. VRIJEDNOST IMOVINE I ANALIZE

### 6.1. Procjena o analizi vrijednosti imovine/nekretnina

Temelj načina upravljanje možemo definirati kao sveobuhvatno djelovanje koje je usmjereno na učinkovito, efikasno i proaktivno djelovanje, prema određenom objektu kojim se upravlja, u cilju postizanja određenih rezultata i vrijednosti, uz što manje negativnih posljedica koje upravljanje takvim objektom može donijeti sa sobom.

Bitni dijelovi upravljanja, a to su kompletna skrb: a) o načinu upotrebe nekog dobra, b) o načinu korištenja nekog dobra, c) o održavanju nekog dobra, d) o zaštiti nekog dobra.

Za otuđenje imovine mora biti poznata njezina tržišna vrijednost. Važno je shvatiti da računovodstvena (knjigovodstvena) vrijednost nekretnine ima ograničeno značenje u procesu donošenja racionalnih odluka u upravljanju imovinom.

Prioriteti za utvrđivanje vrijednosti imovine su nekretnine kojima će se raspolagati, ali je potrebno također započeti sustavnu procjenu ali i procjenu troškova vijeka trajanja neprenosive imovine te se pripremiti za procjenu poslovnih interesa lokalne samouprave. Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina. Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Općina Lanišće 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 ovlaštene sudski vještak.

S obzirom na veliki broj jedinica imovine koju tehnički nije moguće uvrstiti u samu Strategiju imovine, detaljan pregled imovine s financijskog aspekta, odnosno vrijednosti imovine daje se u Registru nekretnina Općine Lanišće.

Raznovrsnost portfelja i projekata mora biti pažljivo praćena i nadzirana, kako bi se ostvarile odgovarajuće koristi te kako bi se izbjegli financijski gubici i propadanje imovine. Primarna sredstva za ostvarenje željenih ciljeva upravljanja jesu da se provede studija izvedivosti koja bi mogla uključiti analizu očekivanih financijskih posljedica za lokalnu samoupravu prije uključjenja u neki posao, investiciju ili građevinski projekt.

Imovina koja stvara prihode (višak) trebala bi se tretirati kao investicijska imovina i kao takva analizirati u odnosu na ostale izvedive investicije. Ako imovina ne ostvaruje dovoljne povrate, njezine financijske rezultate treba temeljito ispitati da bi se vidjelo kako bi se oni mogli poboljšati. Ako poboljšanje ne rezultira u većim povratima, vlasnik bi trebao razmotriti prodaju imovine i reinvestiranje prihoda u drugu vrstu investicije.

## 6.2. Poslovni prostori u vlasništvu Općine

Općina Lanišće u vlasništvu ima poslovne prostore:

Korisnik poslovnog prostora	Namjena	Površina u m <sup>2</sup>	k.č./ k.o.
Općina Lanišće	Poslovni prostor za potrebe rada općinske uprave	304,00	10132/Lanišće
Društvene prostorije stare škole u Brestu	Društvene prostorije	254,58	159 ZGR./Slum
Društvene prostorije stare škole u Račjoj Vasi	Društvene prostorije	162,00	149/2 ZGR./Trstenik

## 6.3. Izvještaj o imovini

Jedinicama lokalne samouprave i njihovim stanovnicima potrebne su potpune i jezgrovite informacije o imovini koju lokalna samouprava posjeduje i podupire. Načelnicima, vijećima i stanovnicima ne moraju nužno biti potrebne detaljne informacije o svakoj jedinici imovine. No, trebali bi imati jasan, sažet pregled, koji bi pokazao glavne portfelje imovine, prihode, izdatke i glavne institucije koje su u to uključene. Razina informiranosti trebala bi biti dovoljna da se javnosti prikaže kvaliteta upravljanja tom imovinom, da se ne bi posumnjalo u korupciju u raspodjeli imovine lokalne samouprave i u drugim financijskim i nefinancijskim aspektima.

Jedinice lokalne samouprave nisu uskladile standardni oblik izvještavanja. Izvještaj bi trebao pružiti dovoljno informacija kako bi se zadovoljile potrebe mještana, ali isto tako, osoblje odjela za upravljanje imovinom ne bi trebalo biti opterećeno nepotrebnim prezentiranjem detaljnih informacija.

Preporuke za primjenu postupka izvještavanja o imovini su sljedeće: uvesti i testirati oblik godišnjeg izvještaja o imovini Općine.

## 6.4. Cjeloviti plan i analiza upravljanja imovinom

Sveobuhvatni/cjeloviti plan upravljanja imovinom je snažno sredstvo za unaprjeđenje poslovanja u upravljanju imovinom te bi svaka jedinica lokalne samouprave trebala primjenjivati isti. Sveobuhvatni plan omogućuje izradu i provedbu dugoročne politike i opravdava mjere poduzete u vezi s njom.

U Sveobuhvatnom planu od iznimne važnosti je prikazati kako upravljanje imovinom lokalne samouprave podrazumijeva niz problema. Ono podrazumijeva donošenje gospodarskih i socijalno opravdanih odluka o preraspodjeli, prenamjeni i prodaji imovine, a ne samo održavanje i popravak nekretnina.

## Strategija upravljanja imovinom Općine Lanišće za razdoblje 2026. – 2032.

Preporuke za primjenu cjelovitog plana su sljedeće:

- ✓ izraditi cjeloviti plan upravljanja imovinom uz određivanje prioriteta
- ✓ usvojiti cjeloviti plan na Općinskom vijeću Općine Lanišće
- ✓ osigurati provedbu cjelovitog plana prema utvrđenom rasporedu

Općina Lanišće, kroz izradu ove Strategije upravljanja imovinom, planira realizirati niz prioriteta koji će dodatno poboljšati poslovanje Općine te doprinijeti ukupnom razvoju lokalne zajednice.

## CILJEVI I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM 2026. - 2032. GODINE

### 7.1. Strateški cilj

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

- učinkovito i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja ekonomske koristi

Polazeći od navedenog strateškog cilja, u predstojećem razdoblju, za koje se donosi ova Strategija, nije moguće u cijelosti izgraditi novi sustav upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Lanišće, za što je potrebno duže razdoblje.

### 7.2. Posebni ciljevi

U razdoblju 2026. - 2032. godine određuju sljedeći posebni ciljevi:

- učinkovito upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Lanišće
- sveobuhvatna evidencija imovine Općine Lanišće

### 7.3. Smjernice za ostvarenje posebnih ciljeva

Ovom Strategijom definiraju se pristup i nove polazne osnove za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Lanišće kroz dva ključna, dugoročna strateška cilja.

#### Strateški ciljevi:

1. očuvati važne i vrijedne dijelove imovine u vlasništvu Općine Lanišće za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja,
2. organizirati učinkovitije i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Općine Lanišće s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Polazeći od navedenih strateških ciljeva, u predstojećem razdoblju, za koje se donosi ova Strategija, nije moguće u cijelosti izvesti novi sustav upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Lanišće za što je potrebno duže razdoblje te se predlažu:

#### Prioritetni ciljevi:

## Strategija upravljanja imovinom Općine Lanišće za razdoblje 2026. – 2032.

U razdoblju 2026. - 2032. godine određuju sljedeći prioritetni ciljevi:

1. utvrđivanje cjelovitog obuhvata nekretnina u vlasništvu Općine Lanišće, s posebnim naglaskom na sređivanje zemljišno knjižnog i posjedovnog stanja te upravljanje tim nekretninama,
2. kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi pojavni oblici imovine u vlasništvu Općine Lanišće,
3. pojedinačno ocjenjivanje ekonomske koristi imovine,
4. procjenjivanje imovine te njeno iskazivanje u knjigovodstvu Općine Lanišće,
5. konstantno ažuriranje postojećeg Registra imovine.

### **Smjernice za ostvarivanje prioritetnih ciljeva: nadležnih državnih tijela ( državno odvjetništvo, nadležna ministarstva i državne uprave)**

1. angažirati vanjske suradnike ili uz pomoć državnih tijela kontinuirano raditi na usklađivanju podataka katastra i zemljišnih knjiga, odnosno rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
2. odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine temeljit će se na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
3. popisati sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
4. procjenu potencijala imovine Općine Lanišće zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja,
5. uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost,
6. normativno urediti raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina,
7. provoditi nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine Lanišće,
8. pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom,
9. kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom,
10. U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine Lanišće udio čini i građevinsko zemljište kojeg nema dovoljno da predstavlja potencijal za investicije, posljedično i povećanje broja stanovnika i privlačenje radne snage, dok jedan dio zemljišta nije uknjižen na Općinu Lanišće na čemu je potrebno raditi te iznaći mogućnosti za aktiviranje atraktivnijih nekretnina alatima koje ima lokalna samouprava,
11. Općina od donošenja strategije iz 2020. uspješno i sustavno rješava i problem upisa vlasništva svih nositelja prava na nekretninama na području Općine Lanišće, na čemu je potrebno i dalje sustavno poduzimati propisane mjere i radnje.