



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA MATULJI**



**STRATEGIJA UPRAVLJANJA
IMOVINOM U VLASNIŠTVU
OPĆINE MATULJI ZA RAZDOBLJE
OD 2025. DO 2031. GODINE**

Matulji, listopad 2024.

SADRŽAJ

1. UVODNA RAZMATRANJA	4
2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR.....	6
2.1. Zakoni i drugi propisi	6
2.2. Obuhvat pojavnih oblika općinske imovine	11
2.3. Načela upravljanja općinskom imovinom	13
3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE.....	15
3.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina	15
3.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku (su)vlasničkih udjela.....	15
3.3. Analiza upravljanja nekretninama	18
3.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima	19
3.3.2. Analiza upravljanja stambenim prostorima	22
3.3.3. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem	22
3.3.4. Analiza neprocijenjenih nekretnina	25
3.4. Ostali oblici imovine	26
3.5. Vođenje evidencija o imovini.....	27
3.6. Povrat imovine	27
4. STRATEŠKI SMJER UPRAVLJANJA IMOVINOM.....	28
4.1. Misija.....	28
4.2. Vizija	28
4.3. Strateški cilj.....	29
5. RAZVOJ STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA IMOVINOM	30
6. RAZVOJ POSEBNIH CILJEVA UPRAVLJANJA IMOVINOM.....	31
6.1. Poseban cilj 1.1. Efikasno upravljanje i raspolaganje pojavnim oblicima nekretnina u vlasništvu Općine Matulji	31
6.2. Poseban cilj 1.2. Upravljanje trgovačkim društvima/vlasničkim udjelima u (su)vlasništvu Općine Matulji	32
6.3. Poseban cilj 1.3. Upravljanje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine Općine Matulji	33
6.4. Poseban cilj 1.4. Priprema, izrada i informiranje o realizaciji akata strateškog planiranja Općine Matulji	33
6.5. Poseban cilj 1.5. Unaprjeđenje aspekta ljudskog kadra te informacijsko-komunikacijske tehnologije u Općini Matulji	34
6.6. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva.....	35
7. ZAKLJUČAK	38

POPIS TABLICA

Tablica 1. Opći podaci o Općini Matulji	12
Tablica 2. Popis trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Matulji	16
Tablica 3. Koeficijenti položajne zone	22
Tablica 4. Razvoj Posebnog cilja 1.1. Efikasno upravljanje i raspolaganje pojavnim oblicima nekretnina u vlasništvu Općine Matulji	31
Tablica 5. Razvoj Posebnog cilja 1.2. Upravljanje trgovačkim društvima/vlasničkim udjelima u (su)vlasništvu Općine Matulji	32
Tablica 6. Razvoj Posebnog cilja 1.3. Upravljanje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine Općine Matulji.....	33
Tablica 7. Razvoj posebnog cilja 1.4. Priprema, izrada i informiranje o realizaciji akata strateškog planiranja Općine Matulji	34
Tablica 8. Razvoj posebnog cilja 1.5. Unaprjeđenje aspekta ljudskog kadra te informacijsko- komunikacijske tehnologije u Općini Matulji	35

POPIS SLIKA

Slika 1. Strateški smjer upravljanja općinskom imovinom Općine Matulji.....	28
Slika 2. Razvoj strateškog cilja upravljanja imovinom Općine Matulji	30

1. UVODNA RAZMATRANJA

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Matulji za razdoblje od 2025. do 2031. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se prvi put za potrebe Općine Matulji.

Na izradu i donošenje Strategije na odgovarajući način se primjenjuju pravila o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Stoga se ova Strategija izrađuje sukladno člancima 15. i 18. Zakona o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18, 155/23), Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. do 2025. (»Narodne novine«, broj 96/19) te na odredbe i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Strategija određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Matulji. Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom Općine Matulji, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Općinu pri upravljanju i raspolaganju imovinom.

Ključni cilj Strategije je efikasno upravljati svim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Općine Matulji prema načelu učinkovitosti dobrog gospodara. U tu svrhu potrebno je pokrenuti nekretnine u vlasništvu Općine Matulji te ih staviti u funkciju gospodarskoga razvoja.

Do sada je djelomično izgrađen kvalitetan sustav integralnog upravljanja imovinom Općine Matulji pa je stoga uspostava i izgradnja takvog sustava jedan od temeljnih ciljeva kojem će se posvetiti posebna pažnja. Taj proces traži znanja i strpljivost u ostvarivanju ciljeva i ostvariv je u dužem razdoblju.

Prema Zakonu 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) propisano je da lokalne jedinice, osim financijskim sredstvima (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima), upravljaju i raspolazu pokretninama i nekretninama (upravne zgrade, stanovi, poslovni prostori, objekti komunalne infrastrukture, igrališta, sportski i drugi javni objekti te druge nekretnine).

Prema odredbama spomenutog Zakona, lokalna jedinica je dužna pokretninama i nekretninama upravljati, koristiti ih i raspolagati njima pažnjom dobrog gospodara. U Zakonu o upravljanju državnom imovinom navodi kako upravljanje i raspolaganje imovinom mora biti predvidljivo, a predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima. Strategijom upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. do 2025. navodi se da je za upravljanje i raspolaganje imovinom lokalnih jedinica potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

U upravljanju imovinom Općina Matulji 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.

Procjena potencijala imovine Općine Matulji mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja. Izrada evidencije imovine je početak, a ocjena njenog razvojnog potencijala i procjena vrijednosti je sljedeća aktivnost. U svrhu uspješne realizacije Strategije prethodno je potrebno donošenje ključnih akata, kojima će se urediti brojni pojavi oblici imovine Općine Matulji.

Učinkovito upravljanje imovinom Općine Matulji treba pridonijeti što boljem iskorištenju imovine kao i kvalitetnije upravljanje. Potrebno je provesti sveobuhvatnu analizu i procjenu tržišne vrijednosti nekretnina Općine, što predstavlja uvjet za izradu snimke i ocjene realnog stanja i vrijednosti tog dijela imovine Općine.

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.

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.

Na temelju odredbi članaka 19., 20. i 21. Zakona o Državnom uredu za reviziju (»Narodne novine«, broj 25/19), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Primorsko-goranske županije. Izvješće o obavljenoj reviziji – upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Primorsko-goranske županije (dalje u tekstu: Izvješće o obavljenoj reviziji) objavljeno je u siječnju 2016. godine i nalazi se na internet stranici Državnog ureda za reviziju.

Izradom Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Matulji razdoblje od 2025. do 2031. godine, Općina se oslanjala na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 76/13) i načelima koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom. Izradom ove Strategije, Općina će se voditi preporukama iz Izvješća o obavljenoj reviziji koja sadrži nalaz i preporuke, postupati će prema načelu dobrog gospodara i pratiti preporuke Državne revizije, a u tu svrhu, prvobitno će osigurati stručne, tehničke, kadrovske i organizacijske uvjete. Važna komponenta Strategije je da svi podaci o imovini moraju biti konkretni, točni i redovito ažurirani, a kako bi predstavljali vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Matulji. Učinkovito upravljanje imovinom Općine Matulji potiče razvoj gospodarstva i značajno je za njegovu stabilnost, a istodobno doprinosi boljoj kvaliteti života svojih građana.

2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR

2.1. Zakoni i drugi propisi

U vezi s nekretninama u primjeni je više zakonskih i podzakonskih propisa. Općina Matulji je u poziciji imatelja vlastite imovine kojom upravlja te je pri upravljanju nekretninama potrebno uzeti u obzir upravljanje, raspolaganje, stjecanje te korištenje imovine kako je propisano utvrđenim zakonskim i podzakonskim aktima. U nastavku se iznose najvažniji zakoni i drugi propisi kojima je regulirano upravljanje, raspolaganje, stjecanje i korištenje imovinom u vlasništvu Općine Matulji.

❖ Zakoni:

- Zakon o arhivskom gradivu i arhivima (»Narodne novine«, broj 61/18, 98/19, 114/22, 36/24),
- Zakon o cestama (»Narodne novine«, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23, 133/23),
- Zakon o Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave (»Narodne novine«, broj 18/13, 127/13, 74/14, 98/19, 41/21),
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (»Narodne novine«, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, broj 112/18, 39/22),
- Zakon o energetske učinkovitosti (»Narodne novine«, broj 127/14, 116/18, 25/20, 41/21),
- Zakon o energiji (»Narodne novine«, broj 120/12),
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti (»Narodne novine«, broj 111/18, 83/23),
- Zakon o gradnji (»Narodne novine«, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o građevinskoj inspekciji (»Narodne novine«, broj 153/13),
- Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (»Narodne novine«, broj 121/17, 98/19, 84/21, 156/23),
- Zakon o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika (»Narodne novine«, broj 52/18, 52/19, 30/21),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (»Narodne novine«, broj 74/14, 69/17, 98/19),
- Zakon o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 120/16, 114/22),
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu (»Narodne novine«, broj 78/12, 152/14, 114/18),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine«, broj 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o koncesijama (»Narodne novine«, broj 69/17, 107/20),
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20),
- Zakon o najmu stanova (»Narodne novine«, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20),

- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (»Narodne novine«, broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19),
- Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (»Narodne novine«, broj 50/20),
- Zakon o obnovljivim izvorima energije i visokoučinkovitoj kogeneraciji (»Narodne novine«, broj 100/15, 123/16, 131/17, 111/18),
- Zakon o obrani (»Narodne novine«, broj 73/13, 75/15, 27/16, 110/17, 30/18, 70/19, 155/23),
- Zakon o obveznim odnosima (»Narodne novine«, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22),
- Zakon o porezu na promet nekretnina (»Narodne novine«, broj 115/16, 106/18),
- Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje (»Narodne novine«, broj 78/15, 118/18, 110/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine«, broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom i prekršajem (»Narodne novine«, broj 145/10, 70/17),
- Zakon o poticanju ulaganja (»Narodne novine«, broj 63/22),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15),
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (»Narodne novine«, broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 02/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02),
- Zakon o proračunu (»Narodne novine«, broj 144/21),
- Zakon o prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23),
- Zakon o rudarstvu (»Narodne novine«, broj 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19, 83/23),
- Zakon o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine« broj 112/18)
- Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 29/18, 114/18),
- Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita (»Narodne novine«, broj 31/11),
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 123/17, 151/22),
- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 78/15, 102/19),
- Zakon o šumama (»Narodne novine«, broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20, 101/23, 36/24),
- Zakon o trgovačkim društvima (»Narodne novine«, broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23),

- Zakon o tržištu električne energije (»Narodne novine«, broj 22/13),
- Zakon o tržištu kapitala (»Narodne novine«, broj 65/18, 17/20, 83/21, 151/22),
- Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture (»Narodne novine«, broj 93/13, 114/13, 41/14, 57/18, 138/21),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18, 155/23),
- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 155/23),
- Zakon o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, broj 115/16),
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (»Narodne novine«, broj 80/11, 144/21),
- Zakon o ustanovama (»Narodne novine«, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19, 151/22),
- Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstva i drugih središnjih tijela državne uprave (»Narodne novine«, broj 93/16, 104/16, 116/18, 127/19),
- Zakon o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave (»Narodne novine«, broj 85/20),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
- Zakon o vodama (»Narodne novine«, broj 66/19, 84/21, 47/23),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15, 112/18),
- Zakon o zaštiti na radu (»Narodne novine«, broj 71/14, 118/14, 154/14, 94/18, 96/18),
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (»Narodne novine«, broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22),
- Zakon o zaštiti okoliša (»Narodne novine«, broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18, 118/18),
- Zakon o zaštiti prirode (»Narodne novine«, broj 80/13, 15/18, 14/19, 127/19, 155/23),
- Zakon o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, broj 63/19, 128/22, 155/23),
- Zakon o željeznici (»Narodne novine«, broj 32/19).

❖ **Drugi propisi:**

- Naputak o izradi nacrtu akata u postupku izdavanja akata na temelju Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji te provedbi tih postupaka elektroničkim putem (»Narodne novine«, broj 56/14),
- Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Republike Hrvatske na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro (Povjerenstvo VRH 30/06/15),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (»Narodne novine«, broj 88/17, 90/20, 01/21, 45/21),
- Pravilnik o evidencijama u arhivima (»Narodne novine«, broj 19/23),
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (»Narodne novine«, broj 37/22),

- Pravilnik o geodetskom projektu (»Narodne novine«, broj 12/14, 56/14),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (»Narodne novine«, broj 68/20),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (»Narodne novine«, broj 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22),
- Pravilnik o katastarskoj izmjeri i tehničkoj reambulaciji (»Narodne novine«, broj 59/20),
- Pravilnik o korištenju javnog arhivskog gradiva (»Narodne novine«, broj 121/19),
- Pravilnik o katastru zemljišta (»Narodne novine«, broj 84/07, 148/09),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 105/15),
- Pravilnik o načinu vođenja evidencije državne imovine (»Narodne novine«, broj 101/18),
- Pravilnik o nadzoru nad provedbom Zakona o javnoj nabavi (»Narodne novine«, broj 65/17),
- Pravilnik o najmu nekretnina iz programa društveno poticane stanogradnje (»Narodne novine«, broj 101/18),
- Pravilnik o najmu nekretnina iz programa društveno poticane stanogradnje (»Narodne novine«, broj 57/15),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (»Narodne novine«, broj 93/17),
- Pravilnik o održavanju građevina (»Narodne novine«, broj 122/14, 98/19),
- Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (»Narodne novine«, broj 12/23),
- Pravilnik o osobama ovlaštenim za energetske certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (»Narodne novine«, broj 73/15, 133/15, 60/20),
- 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 predaji arhivskog gradiva arhivima (»Narodne novine«, broj 90/02),
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu (»Narodne novine«, broj 158/23)
- Pravilnik o registru koncesija (»Narodne novine«, broj 01/18),
- Pravilnik o registru prostornih jedinica (»Narodne novine«, broj 37/20),
- Pravilnik o prostornim planovima (»Narodne novine«, broj 152/23),
- Pravilnik o Registru stanova u privatnom vlasništvu u kojima žive zaštićeni najomprimci (»Narodne novine«, broj 47/24),
- Pravilnik o sadržaju i obveznim prostornim pokazateljima izvješća o stanju u prostoru (»Narodne novine«, broj 48/14, 19/15),
- Pravilnik o sadržaju podataka o stanovima i osobama koje plaćaju zaštićenu najamninu (»Narodne novine«, broj (»Narodne novine«, broj 101/18),
- Pravilnik o sustavnom gospodarenju energijom u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 18/15, 06/16),

- Pravilnik o tehničkom pregledu građevine (»Narodne novine«, broj 46/18, 98/19),
- Pravilnik o uvjetima, mjerilima i postupku davanja u najam stanova za službene potrebe (»Narodne novine«, broj 82/18),
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje ovlaštenja za kontrolu projekata (»Narodne novine«, broj 32/14, 69/14, 27/15),
- Pravilnik o uvjetima smještaja, opreme, zaštite i obrade arhivskog gradiva, broju i strukturi stručnog osoblja arhiva (»Narodne novine«, broj 121/19),
- Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste (»Narodne novine«, broj 53/02, 20/17),
- Pravilnik o visini naknade koju vlasnik stana i poslovnog prostora kao posebnog dijela zgrade plaća za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u stambenoj zgradi i za troškove upravljanja stambenom zgradom certificiranju (»Narodne novine«, broj 10/96),
- Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 95/18),
- Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja (»Narodne novine«, broj 115/15),
- Uredba o izgledu i sadržaju standardnih obrazaca i objavama koncesija (»Narodne novine«, broj 20/13),
- Uredba o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 137/12, 78/15),
- Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 28/19),
- Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba (»Narodne novine«, broj 127/13),
- Uredba o načinima raspolaganja dionicama i udjelima (»Narodne novine«, broj 95/18),
- Uredba o načinu utvrđivanja cijene stana i garaže (»Narodne novine«, broj 35/92, 72/92, 83/93, 110/93),
- Uredba o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru (»Narodne novine«, broj 98/12),
- Uredba o obveznom sadržaju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 24/14),
- Uredba o objavama javne nabave (»Narodne novine«, broj 10/12),
- Uredba o održavanju zgrada (»Narodne novine«, broj 64/97),
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu osnivanja prava građenja i prava služnosti (»Narodne novine«, broj 95/18),
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 95/18),
- Uredba o poticanju ulaganja (»Narodne novine«, broj 156/22),

- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 74/14),
- Uredba o raspolaganju nekretninama koje se daju na korištenje tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna te drugim osobama (»Narodne novine«, broj 80/11),
- Uredba o Središnjem registru državne imovine (»Narodne novine«, broj 03/20),
- Uredba o standardnim obrascima za koncesije i njihovoj objavi (»Narodne novine«, broj 100/17),
- Uredba o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, broj 156/22),
- Uredba o ugovaranju i provedbi energetske usluge u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 11/15),
- Uredba o uređenju zakupa na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja (»Narodne novine«, broj 16/24),
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (»Narodne novine«, broj 40/97, 117/05),
- Uredba o vojnom graditeljstvu (»Narodne novine«, broj 125/14).

2.2. Obuhvat pojavnih oblika općinske imovine

U vlasništvu jedinica lokalne samouprave može se sagledati veći broj pojava oblika imovine koji ukazuju na bogatstvo i raznolikost te njen veliki potencijal. Vrlo je važno ostvariti očekivanu korist od uporabe imovine te je to ujedno i važan pokretački motiv upravljanja imovinom.

Općina Matulji je jedinica lokalne samouprave a područje na kojem se prostire utvrđeno je Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Sjedište Općine je u Matuljima, Trg Maršala Tita 11.

Općina Matulji nalazi se u sjeverozapadnom dijelu prostora Primorsko-goranske županije. Općina Matulji graniči u Primorsko-goranskoj županiji s općinom Klana i gradovima Kastav i Rijeka na istočnoj strani, i Gradom Opatija na južnoj strani. Općina Matulji na sjeverozapadu graniči s Istarskom Županijom, odnosno općinom Lanišće.

Općina Matulji prema katastarskim podacima zauzima 176,4 km² prostora. To je cca 4,9 % od kopnene površine Županije, odnosno cca 2,2 % od ukupne površine Županije (uključujući i morske površine).

Po popisu stanovništva iz 2021. godine, Općina Matulji imala je 10.773 stanovnika raspoređenih na području sljedećih naselja: Brdce, Bregi, Brešca, Jurdani, Jušići, Kućeli Lipa, Male Mune, Mali Brgud, Matulji, Mihotići, Mučići, Pasjak, Permani, Rukavac, Rupa, Ružići, Šapjane, Vele Mune, Veli Brgud, Zaluki, Zvoneća i Žejane.

Prema indeksu razvijenosti Općina Matulji pripada 8. razvojnoj skupini jedinica lokalne samouprave s indeksom razvijenosti 108,471 što Općinu svrstava u prvu četvrtinu iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave¹

Tablica 1. Opći podaci o Općini Matulji

OPĆINA MATULJI	
Županija	Primorsko-goranska županija
Broj stanovnika	10.773 (Popis stanovništva iz 2021. godine)
Površina	176,4 km ²
Sjedište Općine	Matulji
Adresa	Trg Maršala Tita 11, 51211 Matulji
Web stranica	https://matulji.hr
E - mail	opcina.matulji@matulji.hr
Tel.	051/274-114
Fax	051/401-469
OIB:	23730024333
Općinska naselja	Brdce, Bregi, Brešca, Jurdani, Jušići, Kućeli Lipa, Male Mune, Mali Brgud, Matulji, Mihotići, Mučići, Pasjak, Permani, Rukavac, Rupa, Ružići, Šapjane, Vele Mune, Veli Brgud, Zaluki, Zvoneća i Žejane.

Izvor: Državni zavod za statistiku RH, Općina Matulji

Općina Matulji je samostalna u odlučivanju u poslovima iz samoupravnog djelokruga u skladu s Ustavom Republike Hrvatske i zakonom, a podliježe nadzoru zakonitosti rada i akata tijela Općine.

Općina u samoupravnom djelokrugu 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:

1. uređenje naselja i stanovanje,
2. prostorno i urbanističko planiranje,
3. komunalno gospodarstvo,
4. brigu o djeci,
5. socijalnu skrb,
6. primarnu zdravstvenu zaštitu,
7. odgoj i osnovno obrazovanje,
8. kulturu, tjelesnu kulturu i sport,
9. zaštitu potrošača,
10. zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša,
11. protupožarnu zaštitu i civilnu zaštitu,
12. promet na svom području te
13. ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

¹Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije - Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti 2024. godine temeljem Odluke o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (»Narodne novine«, broj 03/24).

Sve pokretne i nepokretne stvari, te imovinska prava koja pripadaju Općini Matulji, čine imovinu Općine Matulji kojom upravljaju Općinsko vijeće i Općinski načelnik u skladu s odredbama Statuta Općine Matulji, pažnjom dobrog gospodara.

Općinski 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.

Pojavni oblici imovine i klasifikacije definirani su Pravilnikom o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji propisuje primjenu načela proračunskog računovodstva, knjigovodstvene isprave i poslovne knjige, sadržaj računa Računskog plana, temeljna pravila evidentiranja poslovnih događaja, popis imovine i obveza i druga područja koja se odnose na proračunsko računovodstvo. Najvažniji pojavni oblici imovine kojima Općina Matulji kojima raspolaže su sljedeći:

- udjeli u trgovačkim društvima,
- osnivačka prava,
- građevinska zemljišta i građevine,
- pokretne,
- zemljišta,
- stanovi i poslovni prostori,
- nerazvrstane ceste,
- sportski objekti,
- groblja i mrtvačnice,
- prihodi proračuna koji se ostvaruju na temelju naplaćivanja naknada za korištenje imovine, potraživanja prema fizičkim i pravnim osobama,
- ostali pojavni oblici imovine u vlasništvu.

2.3. Načela upravljanja općinskom imovinom

Načela odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti ključna su načela Općine Matulji kojima će se kao dobar gospodar voditi u upravljanju i raspolaganju svojom imovinom s ciljem ostvarenja najbolje prakse na korištenje namijenjenom općem dobru lokalne zajednice.

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 te javne registre i očevidnike,
- tekuće i investicijsko održavanje nekretninama i kapitalna ulaganja,
- obavljanje drugih poslova u vezi upravljanja imovinom.

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 te izvještavanjem o provedbi Godišnjeg plana 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

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

Postojeći model upravljanja imovinom Općine Matulji teži potpunom uređenju sukladno zakonskim i podzakonskim aktima, i također normizacijom internim aktima, odnosno odlukama Općine Matulji iz područja upravljanja imovinom. Prema uređenju, Statutom i pojedinačnim aktima, imovinom Općine Matulji upravlja Općinsko vijeće i načelnik (osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno) i time stječu, otuđuju, raspolazu i upravljaju pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Općine Matulji u svrhu dosljednog gospodarskog i socijalnog prosperiteta lokalne zajednice.

3.1. Analiza upravljanja imovinom u obliku pokretnina

Jedinice lokalne samouprave mogu raspolagati vlasništvom automobila, službenim vozilom s namjenom obavljanja službenih poslova i putovanja unutar i izvan područja Općine. Općina Matulji raspolaže službenim vozilom.

3.2. Analiza upravljanja imovinom u obliku (su)vlasničkih udjela

Trgovačka društva doprinose stvaranju bruto društvenog proizvoda te nastavno povećavaju zaposlenost i njihovo je poslovanje značajno za mještane općine kao i za dijelove poslovnog sektora. Upravljanje poslovnim udjelima u trgovačkim društvima podrazumijeva posjedovanje, stjecanje i raspolaganje poslovnim udjelima te ostvarivanje prava članova društva sukladno važećim propisima.

❖ Zakoni:

- Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine«, broj 78/15, 102/19),
- 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, 114/22, 18/23, 130/23),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18, 155/23).

Općina Matulji ima udjele u (su)vlasništvu trgovačkih društava čiji su podaci trgovačkih društava, temeljnog kapitala i postotku vlasništva navedeni u tablici 2.

Tablica 2. Popis trgovačkih društava u (su)vlasništvu Općine Matulji

TRGOVAČKO DRUŠTVO	TEMELJNI KAPITAL (€)	% VLASNIŠTVA
KOMUNALAC d.o.o. Jurdani 50b, HR-51213 Jurdani OIB: 30295003016	2.335.430,35	37,00
LIBURNIJSKE VODE d.o.o. Liburnijska 2, HR-51410 Ičići OIB: 90703189967	19.740.540,18	37,00
REGIONALNA VELETRŽNICA RIJEKA - MATULJI d.d. Jušići 69c, HR-51211 Matulji OIB: 25427880146	2.998.415,00	15,82
NOVA LIBURNIJA d.o.o. Ulica Maršala Tita 3, HR-51410 Opatija OIB: 18673527324	24.903.483,97	1,58
ŽIČARA UČKA d.o.o. Ivana i Matka Baštijana 17, HR-51211 Matulji OIB: 21248575428	557.700,00	1,16
KD AUTOTROLEJ d.o.o. Školjić 15, HR-51000 Rijeka OIB: 19081493664	1.778.724,53	0,75

Izvor: Općina Matulji; Sudski registar Trgovačkog suda; Službene internet stranice trgovačkih društava

KOMUNALAC d.o.o. registriran je za djelatnost Skupljanje neopasnog otpada (38.11). Temeljni kapital poslovnog subjekta financiran je 100% domaćim kapitalom, a u prethodnom razdoblju nije mijenjao iznos temeljnog kapitala. KOMUNALAC d.o.o. je 2023. ostvario ukupni godišnji prihod u iznosu od 7.170.198,00 € što predstavlja relativnu promjenu ukupnih prihoda od 1.678.342,00 € u odnosu na prethodno razdoblje kada je poslovni subjekt ostvario ukupne godišnje prihode u iznosu od 5.491.856,00 €. Poslovni subjekt je tekuće godine poslovao s neto dobiti, dok je prethodne godine poslovao s gubitkom. KOMUNALAC d.o.o. je u 2023. ostvario neto rezultat poslovanja u iznosu od 155.996,00 € dok je ostvarena neto marža iznosila 2,18%. Poslovni subjekt KOMUNALAC d.o.o. u 2023. povećavao je broj zaposlenih, a imao je 153 zaposlenika. (Izvor: Podaci dostupni na službenoj Internet stranici Sudskog registra Republike Hrvatske u Financijskom izvješću GFI-POD izvještaj za 2023. godinu, KOMUNALAC d.o.o. Jurdani, Izvješće poslodstva za 2023. godinu).

LIBURNIJSKE VODE d.o.o. registrirane su za djelatnost Skupljanje, pročišćavanje i opskrba vodom (36.00). Temeljni kapital poslovnog subjekta financiran je 100% domaćim kapitalom, a u prethodnom razdoblju nije mijenjao iznos temeljnog kapitala. LIBURNIJSKE VODE d.o.o. 2023. ostvarile su ukupni godišnji prihod u iznosu od 7.860.754,00 € što predstavlja relativnu promjenu ukupnih prihoda od 1.065.610,00 € u odnosu na prethodno razdoblje kada je poslovni subjekt ostvario ukupne godišnje prihode u iznosu od 6.795.144,00 €. Poslovni subjekt je tijekom posljednje dvije godine poslovao s dobiti. LIBURNIJSKE VODE d.o.o. su u 2023. ostvarile neto rezultat poslovanja u iznosu od 162.681,00 € dok je ostvarena neto marža iznosila 2,07%. Poslovni subjekt LIBURNIJSKE VODE d.o.o. u 2023. nisu povećavale ni smanjivale broj zaposlenih, a imale su 87 zaposlenika. (Izvor: Podaci dostupni na službenoj Internet stranici Sudskog registra Republike Hrvatske u Financijskom izvješću GFI-POD izvještaj za 2023. godinu, LIBURNIJSKE VODE d.o.o. Ičići, Izvješće poslodstva za 2023. godinu).

REGIONALNA VELETRŽNICA RIJEKA - MATULJI d.d. registrirana je za djelatnost Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing) (68.20). REGIONALNA VELETRŽNICA RIJEKA - MATULJI d.d. je u pretežno državnom vlasništvu (preko 50% državnog kapitala). Temeljni kapital poslovnog subjekta financiran je 100% domaćim kapitalom, a u prethodnom razdoblju je smanjio iznos temeljnog kapitala. REGIONALNA VELETRŽNICA RIJEKA - MATULJI d.d. je 2023. ostvarila je ukupni godišnji prihod u iznosu od 348.780,00 € što predstavlja relativnu promjenu ukupnih prihoda od 81.630,00 € u odnosu na prethodno razdoblje kada je poslovni subjekt ostvario ukupne godišnje prihode u iznosu od 267.150,00 €. Poslovni subjekt je tijekom posljednje dvije godine poslovao s dobiti. REGIONALNA VELETRŽNICA RIJEKA - MATULJI d.d. je u 2023. ostvarila neto rezultat poslovanja u iznosu od 4.673,00 € dok je ostvarena neto marža iznosila 1,34%. Poslovni subjekt REGIONALNA VELETRŽNICA RIJEKA - MATULJI d.d. u 2023. smanjivala je broj zaposlenih, a imala je 6 zaposlenika. (Izvor: Podaci dostupni na službenoj Internet stranici Sudskog registra Republike Hrvatske u Financijskom izvješću GFI-POD izvještaj za 2023. godinu, REGIONALNA VELETRŽNICA RIJEKA - MATULJI d.d. Matulji, Izvješće poslodstva za 2023. godinu).

NOVA LIBURNIJA d.o.o. registrirana je za djelatnost Savjetovanje u vezi s poslovanjem i ostalim upravljanjem (70.22). Temeljni kapital poslovnog subjekta financiran je 100% domaćim kapitalom, a u prethodnom razdoblju nije mijenjao iznos temeljnog kapitala. NOVA LIBURNIJA d.o.o. je 2023. ostvarila ukupni godišnji prihod u iznosu od 47,00 € što predstavlja relativnu promjenu ukupnih prihoda od -1.165,00 € u odnosu na prethodno razdoblje kada je poslovni subjekt ostvario ukupne godišnje prihode u iznosu od 1.212,00 €. Poslovni subjekt je tijekom posljednje dvije godine poslovao s gubitkom. NOVA LIBURNIJA d.o.o. je u 2023. ostvarila neto rezultat poslovanja u iznosu od -5.120,00 € dok je ostvarena neto marža iznosila -10.859,94%. Poslovni subjekt NOVA LIBURNIJA d.o.o. u 2023. nije povećavala ni smanjivala broj zaposlenih, a imala je 0 zaposlenih. (Izvor: Podaci dostupni na službenoj Internet stranici Sudskog registra Republike Hrvatske u Financijskom izvješću GFI-POD izvještaj za 2023. godinu, NOVA LIBURNIJA d.o.o. Opatija, Izvješće poslodstva za 2023. godinu).

ŽIČARA UČKA d.o.o. registrirana je za djelatnost Gradnja željezničkih pruga i podzemnih željeznica (42.12). ŽIČARA UČKA d.o.o. je u pretežno državnom vlasništvu (preko 50% državnog kapitala). Temeljni kapital poslovnog subjekta financiran je 1% stranim kapitalom, a u prethodnom razdoblju je povećao iznos temeljnog kapitala. ŽIČARA UČKA d.o.o. je 2023. ostvarila ukupni godišnji prihod u iznosu od 3.300,00 € što predstavlja relativnu promjenu ukupnih prihoda od -1.611,00 € u odnosu na prethodno razdoblje kada je poslovni subjekt ostvario ukupne godišnje prihode u iznosu od 4.911,00 €. Poslovni subjekt je tijekom posljednje dvije godine poslovao s dobiti. ŽIČARA UČKA d.o.o. je u 2023. ostvarila neto rezultat poslovanja u iznosu od 120,00 € dok je ostvarena neto marža iznosila 3,63%. Poslovni subjekt ŽIČARA UČKA d.o.o. u 2023. nije povećavala ni smanjivala broj zaposlenih, a imala je 0 zaposlenika. (Izvor: Podaci dostupni na službenoj Internet stranici Sudskog registra Republike Hrvatske u Financijskom izvješću GFI-POD izvještaj za 2023. godinu, ŽIČARA UČKA d.o.o. Matulji, Izvješće poslodstva za 2023. godinu).

KD AUTOTROLEJ d.o.o. registriran je za djelatnost Gradski i prigradski kopneni prijevoz putnika (49.31). Temeljni kapital poslovnog subjekta financiran je 100% domaćim kapitalom, a u prethodnom razdoblju nije mijenjao iznos temeljnog kapitala. KD AUTOTROLEJ d.o.o. je 2023. ostvario ukupni godišnji prihod u iznosu od 21.067.233,00 € što predstavlja relativnu promjenu ukupnih prihoda od 1.644.736,00 € u odnosu na prethodno razdoblje kada je poslovni subjekt ostvario ukupne godišnje prihode u iznosu od 19.422.497,00 €. Poslovni subjekt je tijekom posljednje dvije godine poslovao s dobiti. KD AUTOTROLEJ d.o.o. je u 2023. ostvario neto rezultat poslovanja u iznosu od 710.080,00 € dok je ostvarena neto marža iznosila 3,37%. Poslovni subjekt KD AUTOTROLEJ d.o.o. u 2023. smanjivao je broj zaposlenih, a imao je 343 zaposlenika. (Izvor: Podaci dostupni na službenoj Internet stranici Sudskog registra Republike Hrvatske u Financijskom izvješću GFI-POD izvještaj za 2023. godinu, KD AUTOTROLEJ d.o.o. Rijeka, Izvješće poslodstva za 2023. godinu).

3.3. Analiza upravljanja nekretninama

Člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) propisano je da vrijednostima nekretnina iznad 0,5% prihoda bez primitaka iz prethodne godine raspolaže Općinsko vijeće, a ispod iznosa 0,5% Općinski načelnik Općine Matulji a isto je definirano i Statutom Općine Matulji (»Službene novine Primorsko-goranske županije«, broj 26/09, 38/09, 8/13, 17/14, 29/14, 4/15-pročišćeni tekst, 39/15, 7/18, 6/21, 36/23).

Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i propisima te biti usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima.

Tijela Općine Matulji, Općinsko vijeće i načelnik, upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine, za osiguranje društvenih i drugih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost mještana Općine, te donosi akte o stjecanju i otuđenju nekretnina.

Općina Matulji donosila je više akata u svezi s upravljanjem i raspolaganjem nekretninama koji su kontinuirano po donošenju, objavljeni u Službenim novinama Primorsko-goranske županije te od 2024. godine u Službenim novinama Općine Matulji.

Neki od važnijih akata u svezi s upravljanjem nekretninama jesu sljedeće:

- Odluka o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora (»Službene novine Primorsko-goranske županije«, broj 04/13, 17/14, 08/19, 09/20) uređuju se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Općine Matulji te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine Matulji sadašnjem zakupniku;
- Odluka o davanju na privremeno korištenje poslovnog prostora u objektima kojima raspolaže Općina Matulji (»Službene novine Primorsko-goranske županije«, broj 03/16, 46/23) kojom se uređuje postupak za davanje na privremeno korištenje poslovnih

prostora (u daljnjem tekstu: prostori) mjesnim odborima, vijećima nacionalnih manjina Općine Matulji, političkim strankama čiji ogranci imaju sjedište na području Općine Matulji i nositeljima nezavisnih lista za njihovu djelatnost, odnosno rad, vjerskim zajednicama, tijelima državne uprave koja djeluju na području Općine Matulji te ustanovama čiji je Općina Matulji jedini osnivač ili suosnivač;

- Odluka o raspolaganju nekretninama (»Službene novine Primorsko-goranske županije«, broj 35/16, 34/21) kojom se uređuje način postupanja tijela Općine Matulj nadležnih za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Matulji ili nekretninama kojima Općina upravlja po posebnim propisima, izuzev postupka davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine, davanja u najam stanova u vlasništvu Općine i davanje na privremeno korištenje javnih površina u vlasništvu Općine, te postupka prodaje i davanja na korištenje grobnog mjesta, groba i niše, koji su postupci uređeni drugim općim aktima Općine, kao i na raspolaganje nekretninama po posebnim propisima;
- Odlukom o davanju stanova u najam (»Službene novine Primorsko-goranske županije«, broj 20/17) propisuju se uvjeti i mjerila, postupak i tijela za davanje u najam stanova u vlasništvu Općine Matulji, visina najamnine te prava i obveze ugovornih strana;
- Odluka o agrotehničkim mjerama i mjerama za uređivanje i održavanje poljoprivrednih rudina (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 26/20),
- Odlukom o visini slobodno ugovorene najamnine (»Službene novine Primorsko-goranske županije«, broj 12/21, 14/21) propisuje se visina slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Općine Matulji;
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Matulji (»Službene novine Općine Matulji«, broj 11/24) kojom se uređuje upravljanje, građenje, rekonstrukcija i održavanje nerazvrstanih cesta na području Općine Matulji (u daljnjem tekstu: Općina), kontrola i nadzor nad izvođenjem radova na njima, te mjere za njihovu zaštitu;
- Odluke o ukidanju statusa javnog dobra;
- drugi akti koji će biti detaljno navedeni u Godišnjem planu upravljanja imovinom.

Doneseni akti u svezi s upravljanjem i raspolaganjem nekretninama biti će popisno prikazani u Godišnjem planu upravljanja imovinom Općine Matulji.

3.3.1. Analiza upravljanja poslovnim prostorima

Odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15, 112/18), poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto. 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, dok je garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Poslovnim prostorom sukladno odredbama Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora, upravlja Općinski načelnik Općine Matulji.

U obavljanju poslova koji se tiču upravljanja poslovnim prostorima, općinski načelnik na prijedlog Jedinog jedinog upravnog odjela Općine Matulji:

1. odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,
2. odlučuje o namjeni poslovnog prostora uz prethodno mišljenje Mjesnih odbora,
3. odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora uz prethodno mišljenje Mjesnih odbora,
4. odlučuje o zamjeni zakupa poslovnog prostora,
5. raspisuje javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora,
6. određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje na javni natječaj,
7. daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup,
8. imenuje povjerenstvo i to predsjednika i 2 (dva) člana za potrebe provođenja postupka po raspisanom javnom natječaju, (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo),
9. odobrava uređenje poslovnog prostora,
10. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
11. odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika,
12. odlučuje o povećanju ili usklađenju zakupnine,
13. odlučuje o zajedničkom zakupu,
14. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
15. odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora,
16. odlučuje o kupoprodaji poslovnog prostora,
17. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora.

Poslovni prostor se daje u zakup putem javnog natječaja provođenjem usmenog javnog nadmetanja.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se na određeno vrijeme, a najduže na rok do 5 godina. Općinski načelnik određuje trajanje zakupa u odluci o raspisivanju javnog natječaja. Ugovor o zakupu potpisuje općinski načelnik ili osoba koju općinski načelnik ovlasti.

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se prema sljedećim kriterijima:

- kvadratnom metru korisne površine poslovnog prostora,
- položajnoj zoni, u kojoj se poslovni prostor nalazi, izraženoj u koeficijentima,
- namjeni koja će se obavljati u poslovnom prostoru, izraženoj u koeficijentima.

Visina početne mjesečne zakupnine po m² poslovnog prostora čini umnožak broja bodova i vrijednosti boda koju utvrđuje Općinski načelnik. Broj bodova čini umnožak površine poslovnog prostora, koeficijenta položajne zone i koeficijenta vrste djelatnosti. Općina Matulji kontinuirano raspisuje javne natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Matulji.

Općina Matulji trenutno raspolaže, odnosno u svom vlasništvu ima poslovne prostore koji su u zakupu i također u vlasništvu ima i poslovne prostore koji se daju na korištenje bez naknade.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Matulji može se prodati, u postupku reguliranom Zakonom i Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora, sadašnjem zakupniku:

- ako se radi o poslovnom prostoru koji je utvrđen za prodaju temeljem popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i koji je javno objavljen,
- koji taj prostor koristi u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet (5) godina,
- koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema državnom proračunu, Općini Matulji, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je na propisani način odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza pod uvjetom da zakupnik uredno podmiruje tako regulirane svoje obveze.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje na prijedlog općinskog načelnika utvrđuje Općinsko vijeće Općine Matulji.

Iznimno, pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti i zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Općinom Matulji, u trajanju kraćem od pet (5) godina, ako je ostvario uvjete propisane člankom 49. Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora.

Veoma je bitno spomenuti i obvezu energetskog certificiranja zgrade/višestambene zgrade koje je definirano Pravilnikom o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (»Narodne novine«, broj 88/17, 90/20, 1/21, 45/21).

Energetski certifikat nove zgrade izdaje se na temelju podataka iz glavnog projekta u odnosu na racionalnu uporabu energije i toplinsku zaštitu zgrade, pisane izjave izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja zgrade, vizualnog pregleda zgrade i završnog izvješća nadzornog inženjera o izvedbi ukoliko je postojala obveza njegove izrade.

Energetsko certificiranje postojeće zgrade uključuje energetski pregled zgrade, potrebne proračune za referentne klimatske podatke za iskazivanje specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje, specifične godišnje potrebne toplinske energije za hlađenje, specifične godišnje isporučene energije, specifične godišnje primarne energije, specifične godišnje emisije CO₂, određivanje energetskog razreda zgrade i izradu energetskog certifikata.

Postojeće zgrade ili njihove samostalne uporabne cjeline koje se prodaju moraju imati važeći energetski certifikat predan na uvid kupcu prije sklapanja ugovora o prodaji.

Pojedinačne samostalne uporabne cjeline zgrada koje se iznajmljuju, daju na leasing ili u zakup moraju imati važeći energetski certifikat dostupan na uvid najmoprimcu ili zakupcu, prije sklapanja ugovora o iznajmljivanju, leasingu ili zakupu.

3.3.2. Analiza upravljanja stambenim prostorima

Prema Zakonu o najmu stanova (»Narodne novine«, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20), stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz. Također, ostale prostorije u zgradi koje najmoprimac koristi, (garaže, praonica rublja, sušionica rublja i slično) mogu biti predmet ugovora o najmu stana, a za njihovo korištenje se plaća posebna naknada.

Općina Matulji raspolaže stanovima koji su u zakupu te u svezi s upravljanjem stambenim prostorima donijela je dva značajna akta te izmjene i dopune.

Odlukom o davanju stanova u najam (»Službene novine Primorsko-goranske županije«, broj 20/17), Općina Matulji je definirala uvjete i mjerila te postupak za davanje stanova u najam, definirala je prava i obveze ugovornih strana kao i postupak te uvjete za davanje suglasnosti za zamjenu stanova dok je Odlukom o visini slobodno ugovorene najamnine (»Službene novine Primorsko-goranske županije«, broj 12/21, 14/21), propisala visinu slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Općine Matulji što je utvrđeno prema umnošku slijedećih elemenata: visini najamnine po m², kvadratnom metru korisne površine stambenog prostora i položajnoj zoni u kojoj se stan nalazi, izraženoj u koeficijentima (prikazano u tablici 3.).

Tablica 3. Koeficijenti položajne zone

ZONA	NASELJE	KOEFICIJENT
I.	MATULJI, MIHOTIĆI	1
II.	BREGI, RUKAVAC, JUŠIĆI, JURDANI, MUČIĆI	0,8
III.	BREŠCA, VELI I MALI BRGUD, ZVONEČA, RUŽIĆI, ZALUKI	0,7
IV	RUPA, PASJAK, ŠAPJANE, LIPA	0,5
V.	ŽEJANE, VELE I MALE MUNE I BRDCE	0,4

Izvor: Odluka o visini slobodno ugovorene najamnine (»Službene novine Primorsko-goranske županije«, broj 12/21, 14/21)

3.3.3. Analiza upravljanja građevinskim i poljoprivrednim zemljištem

Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23), zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina.

Građevinsko zemljište označava izgrađeno ili neizgrađeno zemljište koje je dokumentima prostornog uređenja predviđeno za izgradnju građevine ili za drugi način i oblik korištenja ili uređenja, a nalazi se unutar građevinskog područja Općine.

Poljoprivrednim zemljištem, u smislu Zakona o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22), smatraju se poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru opisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi,

ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji.

Poljoprivredno zemljište mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju. Pod održavanjem poljoprivrednog zemljišta pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju smatra se sprječavanje njegove zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim raslinjem, kao i smanjenje njegove plodnosti.

Odredbe o uređivanju i održavanju poljoprivrednog zemljišta na području Općine propisane su posebnom Odlukom kojom se propisuju agrotehničke mjere i mjere za uređenje i održavanje poljoprivrednih rudina te mjere zaštite od požara na poljoprivrednom zemljištu (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 26/20),

U portfelju nekretnina u vlasništvu Općine Matulji važan udio čine zemljišta koja predstavljaju velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

Za što učinkovitije upravljanje i raspolaganje zemljištem u vlasništvu Općine podrazumijeva se provođenje postupaka stavljanja zemljišta u funkciju: prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanjem zahtjeva razvrgnuća suvlasničke zajednice na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, općine i drugih osoba, zatim provođenjem postupaka osnivanja založnog prava, davanjem u zakup zemljišta, ako upravljanje i raspolaganje njima nije u nadležnosti nekog drugog tijela.

Zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta do donošenja odluke o privođenju namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom.

Na zemljištu koje se daje u zakup dozvoljeno je, uz prethodnu suglasnost Općine, izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja namjeni koja je svrha zakupa, bez prava na povrat troškova ulaganja. Uz zahtjev za odobrenje, zakupnik je dužan priložiti i odgovarajuću tehničku dokumentaciju (idejno rješenje, hortikulturno rješenje i sl.). Ako je predmet zakupa dio zemljišne čestice, uz zahtjev je potrebno dostaviti skicu izmjere (iskolčenje) po ovlaštenom geodeti.

Ugovor o zakupu zaključuje se najduže na rok od 5 godina. Zakupac se uvodi u posjed zakupljenog zemljišta na dan zaključenja ugovora, ukoliko ugovorom nije drukčije određeno.

Na nekretninama u vlasništvu Općine ili nekretninama kojima Općina upravlja po posebnim propisima mogu se ustanoviti, ukidati ili predlagati stvarne služnosti u svrhu postavljanja i održavanja vodovodne i kanalizacijske mreže, uređaja za prijenos i razvod električne energije, telegrafsko-telefonske mreže, formiranja kolnih i pješačkih pristupa i druge komunalne infrastrukture.

Pravo građenja na zemljištu može se ustanoviti na određeno vrijeme. Nakon isteka roka na koji je uspostavljeno pravo građenja izgrađeni objekt postaje vlasništvo Općine.

Hipoteke na nekretninama u vlasništvu Općine mogu se ustanovljavati za zaduženja Općine kojima se financira izgradnja, dogradnja, rekonstrukcija ili adaptacija objekata te nabava opreme radi ostvarivanja trajnih uvjeta za rad i djelovanje korisnika proračuna Općine Matulji.

Nerazvrstane ceste na području Općine jesu ceste koje se koriste za promet vozilima i koje može svatko slobodno koristiti na način i pod uvjetima propisanim Zakonom o cestama i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu Zakona o cestama i to posebice:

- ceste koje povezuju područja unutar Općine,
- terminali i okretišta vozila javnog prijevoza,
- pristupne ceste do stambenih, poslovnih, gospodarskih i drugih građevina osim kolnih prilaza ili pješačkih prilaza koji služe pojedinom objektu i koje su izgradili vlasnici na zemljištu u svom vlasništvu ili suvlasništvu ili na tuđem zemljištu, temeljem ustanovljene služnosti (upisane u zemljišnu knjigu ili ugovora o služnosti puta) ili temeljem građevne dozvole za izgradnju ishodbene na svoje ime,
- druge ceste na području Općine.

Nerazvrstana cesta na području Općine je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Općine Matulji. Nerazvrstana cesta 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, sukladno odluci načelnika Općine Matulji, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstanih cesta.

Dio nerazvrstane ceste ili javno-prometne površine namijenjen pješacima (nogostup i slično) može se dati na korištenje sukladno odluci kojom je uređen komunalni red u dijelu korištenja javnih površina i drugih nekretnina u vlasništvu Općine za postavljanje privremenih objekata, te reklamnih i oglasnih predmeta ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnosti kretanja pješaka i održavanje nerazvrstanih cesta.

Nekretninu koja je izvlaštenjem, pravnim poslom ili na drugi način postala vlasništvo Općine a prostornom dokumentacijom je predviđena za građenje nerazvrstane ceste, Općina ne može otuđiti.

Općina je dužna putem nadležnih tijela pokretati i voditi upravne i sudske postupke radi pravne zaštite nerazvrstanih cesta, sprečavanja njihovog samovlasnog zauzeća, ustrojavanja evidencija i gospodarenja njima kao javnim dobrom.

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. Odluku o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi nerazvrstane ceste/javno-prometne površine ili njezinog dijela donosi Općinsko vijeće Općine Matulji.

Jedinstveni upravni odjel upravlja nerazvrstanim cestama na području Općine. Pod poslovima upravljanja nerazvrstanih cesta i javno-prometnih površina, u smislu ove Odluke podrazumijeva se naročito:

- njihovo građenje i rekonstrukcija,
- njihovo održavanje,
- poduzimanje mjera njihove zaštite,
- evidentiranje stvarnog stanja kod nadležnog ureda za katastar,
- upis istih u zemljišne knjige.

Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Općine Matulji (»Službene novine Općine Matulji«, broj 11/24), uređuje se upravljanje, građenje, rekonstrukcija i održavanje nerazvrstanih cesta na području Općine Matulji kontrola i nadzor nad izvođenjem radova na njima, te mjere za njihovu zaštitu.

Poslove održavanja nerazvrstanih cesta, (održavanja površina koje pripadaju nerazvrstanoj cesti, održavanja građevina za odvodnju, zatvoreni sustav odvodnje oborinskih voda, kao i održavanja javne rasvjete uz nerazvrstane ceste) obavlja pravna ili fizička osoba kojoj je, zasebnom odlukom Općinskog vijeća, povjereno obavljanje komunalne djelatnosti (izvođač radova održavanja) u skladu sa Zakonom o komunalnom gospodarstvu.

Građenje, rekonstrukcija i održavanje nerazvrstanih cesta obavlja se u skladu s Programima građenja i održavanja komunalne infrastrukture Općine Matulji, koji donosi Općinsko vijeće, a na temelju tehničke dokumentacije, propisa o gradnji i Prostornih planova.

Općina Matulji ima obvezu voditi jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama kao dio Evidencije komunalne infrastrukture na području Općine Matulji u skladu sa Zakonom o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine«, broj 68/18, 110/18, 32/20).

3.3.4. 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 podatci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potom evaluiraju i dalje koriste. U slučaju povrede Zakona propisani su nadzor i sankcije. Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Početna cijena nekretnine utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka. Sudski vještak tržišnu vrijednost nekretnina utvrđuje sukladno odredbama Uredbe kojom se uređuje utvrđivanje tržišne vrijednosti, naknade za osnivanje prava građenja i naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. U početni iznos kupoprodajne cijene su uključeni troškovi procjene nekretnina, troškovi objave natječaja i troškovi izrade geodetskog elaborata.

Nadalje, Ministarstvo financija je svim jedinicama lokalne (regionalne) samouprave dostavilo je obvezujuću Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske čiji su obveznici proračunski i izvanproračunski korisnici državnog proračuna,

proračunski i izvanproračunski korisnici proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te ostali korisnici državne imovine, a u svrhu uspostavljanja sustava učinkovitog upravljanja državnom imovinom i izvještavanja o financijskom položaju države.

Naime, državna imovina u Republici Hrvatskoj klasificira se, evidentira i vrednuje na neodgovarajući način. Glavna knjiga državnog proračuna ne sadrži u cijelosti podatke o imovini u vlasništvu Republike Hrvatske na što ukazuje i Državni ured za reviziju u Izvješćima o obavljenoj reviziji Godišnjih izvještaja o izvršenju Državnog proračuna Republike Hrvatske.

Podaci o imovini evidentiraju se u bilančnim, izvanbilančnim i analitičkim evidencijama nadležnih proračunskih i izvanproračunskih korisnika što je dijelom iskazano u konsolidiranoj Bilanci. Dokumentacija o državnoj imovini nalazi se po različitim evidencijama državnih institucija, dok za pojedine oblike državne imovine uopće ne postoji evidencija ili je nepotpuna.

Postupak procjene vrijednosti do sada neevidentirane imovine obveza je svih vlasnika/korisnika imovine, a dužni su je provesti u okviru redovnog postupka ažuriranja poslovnih knjiga i osiguranja realnosti svojih financijskih izvještaja. Postupak procjene vrijednosti do sada neevidentirane imovine provodit će se:

1. INTERNOM PROCJENOM – po radnom povjerenstvu proračunskog i izvanproračunskog korisnika na temelju aproksimativne usporedne metode (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i dr.)
2. PO OVLAŠTENOM PROCJENITELJU - u iznimnim slučajevima ako je imovina u postupku otuđenja, zamjene, pred otuđenjem i sl.
3. U IZNOSU POJEDINAČNE VRIJEDNOSTI OD JEDNE KUNE (1 KN) - za svaku pojedinu imovinsku česticu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Radi se isključivo o specifičnim vrstama imovine koja spada u kategoriju kulturno-povijesne baštine, neotuđivih prirodnih bogatstava, nekih infrastrukturnih objekata i sl.

3.4. Ostali oblici imovine

Ostale oblike imovine Općine Matulji čine:

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

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.

3.5. Vođenje evidencija o imovini

Uspostavljanje ispravne baze podataka i popisa imovine lokalne samouprave iznimno je važan prvi korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućit će lokalnoj samoupravi nadzor i analizu nekretnina i portfelja, kao i razvoj i primjenu strateškog plana za upravljanje različitim vrstama imovine.

Općina Matulji vodi sljedeće ima obvezu voditi sljedeće evidencije:

- Registar nekretnina,
- Analitičku evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine,
- Evidenciju komunalne infrastrukture.

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu potrebno je voditi analitičku evidenciju osnovnih sredstava i sitnog inventara po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

Popis imovine i obveza potrebno je provoditi zaključno sa stanjem na dan 31. prosinca kojim se usklađuje stvarno i knjigovodstveno stanje.

Općina Matulji je sukladno kategorizaciji prema članku 59., a na temelju članka 63. Zakona o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine«, broj 68/18, 110/18, 32/20) obveznik vođenja Evidencije komunalne infrastrukture na području Općine Matulji.

Također, jedna od pretpostavki učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom je uspostava Registra imovine kojim će se ostvariti transparentnost u upravljanju imovinom koji treba imati poveznicu s analitičkom evidencijom dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

3.6. Povrat imovine

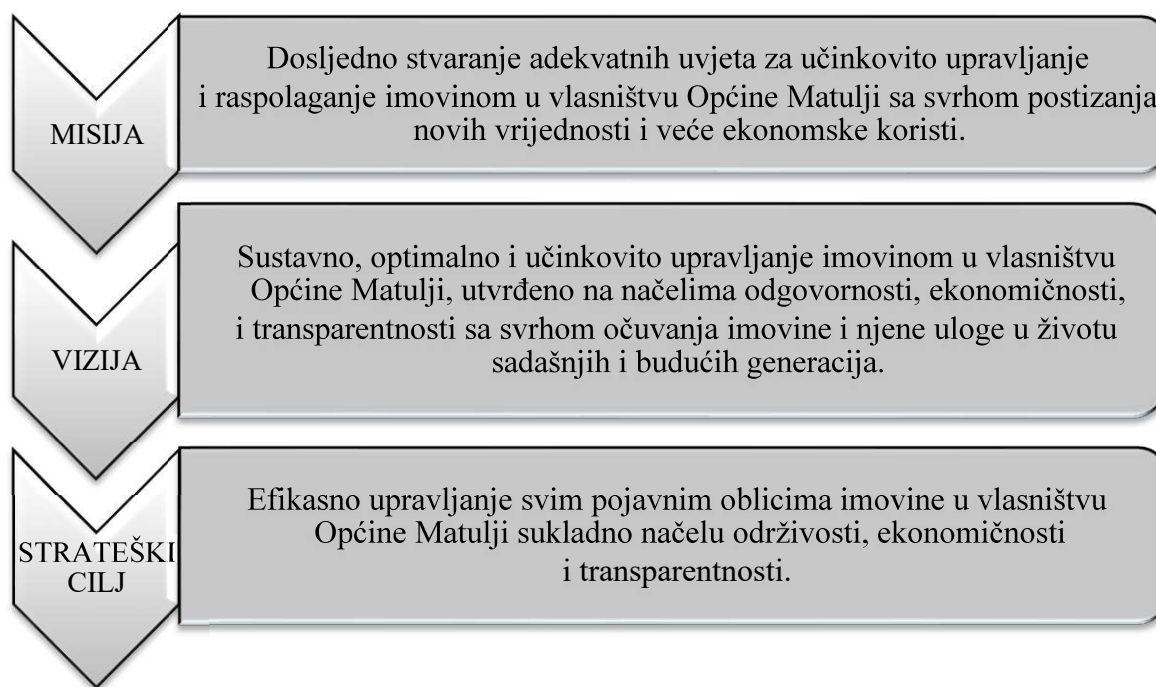
Zakonom o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (»Narodne novine«, broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19), uređuju se uvjeti i postupak naknade za imovinu koja je prijašnjim vlasnicima oduzeta od strane jugoslavenske komunističke vlasti, a koja je prenesena u općenarodnu imovinu, državno, društveno ili zadružno vlasništvo konfiskacijom, nacionalizacijom, agrarnom reformom i drugim propisima i načinima navedenim Zakonom.

Naknada za imovinu oduzetu prijašnjim vlasnicima u smislu navedenog Zakona u načelu je isplata u novcu ili vrijednosnim papirima (dionice ili udjeli i obveznice), a iznimno u naravi. Ove postupke potrebno je provoditi sukladno propisima.

4. STRATEŠKI SMJER UPRAVLJANJA IMOVINOM

Strateški smjer uključuje utvrđenu misiju, viziju i strateške ciljeve a prikazan je na slici broj 1, dok je pomno razrađen u potpoglavlju 4.1. Misija upravljanja imovinom, potpoglavlju 4.2. Vizija upravljanja općinskom imovinom i potpoglavlju 4.2. Strateški cilj upravljanja općinskom imovinom.

Slika 1. Strateški smjer upravljanja općinskom imovinom Općine Matulji



4.1. Misija

Misija predstavlja svrhu i kontekst iz kojeg se stvara vizija te se definiraju strateški i posebni ciljevi te utvrđuju mjere, projekti i aktivnosti.

Misija Općine Matulji je kontinuirano stvaranje svih adekvatnih uvjeta učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine sa svrhom postizanja novih vrijednosti i veće ekonomske koristi.

4.2. Vizija

Vizija predstavlja kompleksni prijelaz iz sadašnjeg stanja u buduće uz misiju i vrijednosti, a kroz provedbu Strategije.

Vizija Općine Matulji je sustavno, razvidno, optimalno i dugoročno održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Matulji pažnjom dobrog gospodara, temeljeno na načelima odgovornosti, ekonomičnosti i transparentnosti koje je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva, osiguranje društvenih i drugih interesa te

probitak i socijalna sigurnost mještana lokalne zajednice sa svrhom očuvanja imovine i njene uloge u životu sadašnjih i budućih generacija.

4.3. 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 zadane okvire djelovanja, odnosno strateški cilj treba operacionalizirati strateško usmjerenje uz racionalnu uporabu raspoloživih resursa.

Ključni cilj Strategije je efikasno upravljanje svim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Općine Matulji sukladno načelu održivosti, ekonomičnosti i transparentnosti.

Ostvarivanje ovog cilja dugotrajan je i složen posao kojeg će Općina Matulji dosljedno obavljati u suradnji s građanima i zainteresiranom javnošću.

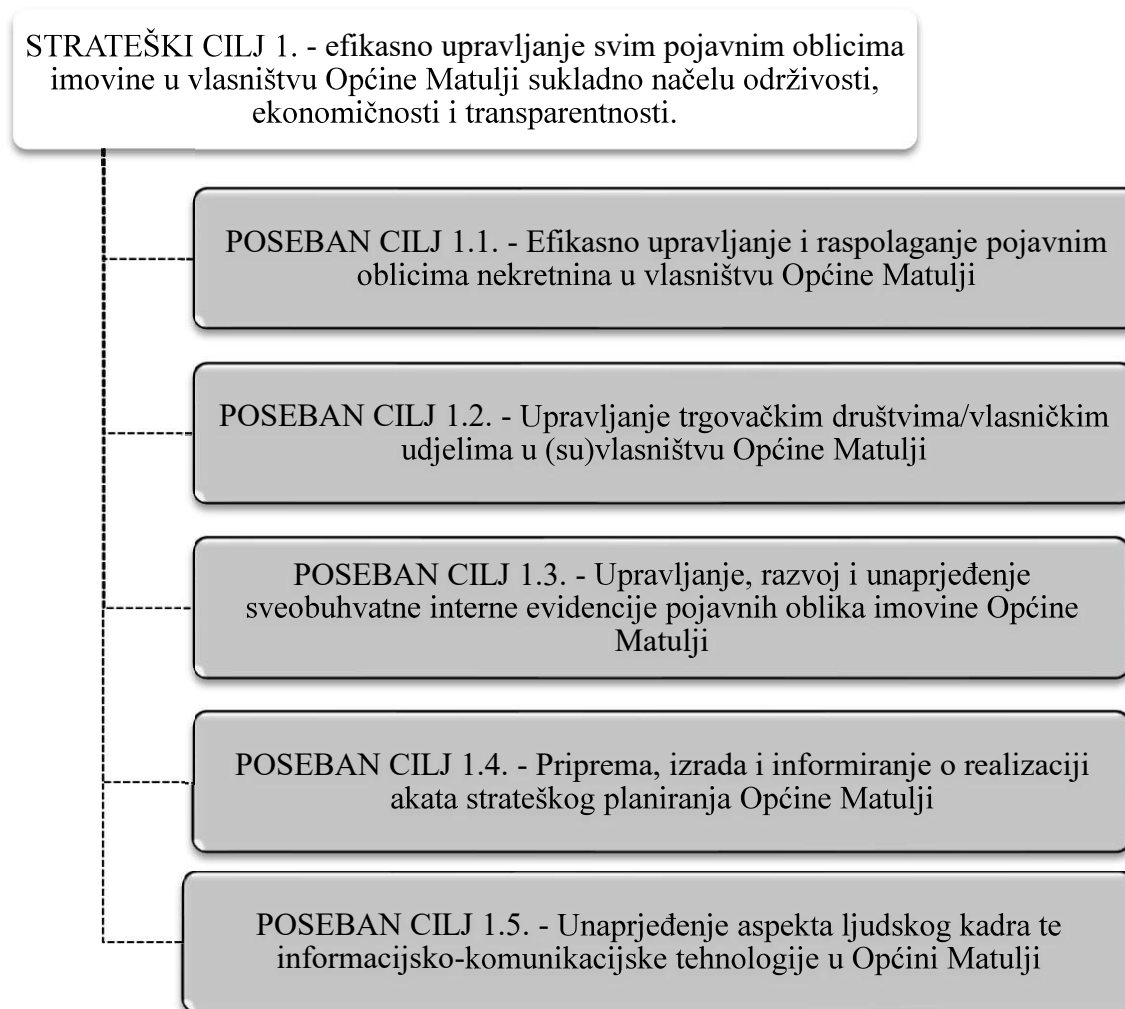
Strategija utvrđuje ciljeve i smjernice koje će se ostvarivati kroz definirane aktivnosti. Općina Matulji postupat će prema smjernicama Strategije.

5. RAZVOJ STRATEŠKOG CILJA UPRAVLJANJA IMOVINOM

Razvoj strateškog cilja upravljanja imovinom Općine Matulji strukturira se na pet detaljnih posebnih ciljeva. Posebni ciljevi predstavljaju srednjoročne ciljeve definirane nacionalnim planovima i planovima razvoja jedinica lokalne (regionalne) samouprave pomoću kojih se realizira strateški cilj iz strategije i predstavlja poveznicu s programom u državnom proračunu ili proračunu jedinice lokalne (regionalne) samouprave.

Posebni ciljevi biti će razrađeni na pripadajuće mjere, projekte i aktivnosti koje predstavljaju provedbu posebnog i primjenu strateškog cilja. Nadalje, biti će definirani pokazatelji ishoda za posebne ciljeve u svrhu realizacije upravljanja imovinom Općine i uspješnosti praćenja iste te utvrđivanja pokazatelja rezultata za mjere, projekte i aktivnosti.

Slika 2. Razvoj strateškog cilja upravljanja imovinom Općine Matulji



6. RAZVOJ POSEBNIH CILJEVA UPRAVLJANJA IMOVINOM

6.1. Poseban cilj 1.1. Efikasno upravljanje i raspolaganje pojavnim oblicima nekretnina u vlasništvu Općine Matulji

Nekretninama kojima upravlja i raspolaze Općina Matulji veoma su važan kapital kojim treba raspolagati u svrhu ostvarivanja socijalnog, kulturnog i obrazovnog napretka i očuvanja za buduće generacije. Nekretnine u vlasništvu Općine jedan su od važnih resursa gospodarskog razvoja i moraju se odgovorno stavljati u uporabu od strane svih imatelja, upravitelja i korisnika nekretnina i ovlaštenih tijela za rješavanje prostorne problematike.

Od iznimne je važnosti ekonomska utemeljenost predloženih pravnih poslova s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Matulji mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

Sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama moraju se odvijati sukladno važećim zakonima i biti usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima.

U tablici 4. prikazan je razvoj Posebnog cilja 1.1. Efikasno upravljanje i raspolaganje pojavnim oblicima nekretnina u vlasništvu Općine Matulji.

Tablica 4. Razvoj Posebnog cilja 1.1. Efikasno upravljanje i raspolaganje pojavnim oblicima nekretnina u vlasništvu Općine Matulji

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Efikasno upravljanje i raspolaganje pojavnim oblicima nekretnina u vlasništvu Općine Matulji	Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja i raspolaze Općina putem prodaje ili najma	Doprinos smanjenju proračunskog manjka i rast kreditnog rejtinga	Jačanje gospodarske konkurentnosti te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih ciljeva
	Stavljanje u uporabu neaktivne općinske imovine aktivacijom neiskorištene i neaktivne imovine	Uređenje zemljišnoknjižnog stanja na nekretninama Općine Optimalno i održivo upravljanje i raspolaganje imovinom s ciljem smanjenja troškova te povećanja prihoda	

Realizacija posebnog cilja Smanjenje portfelja nekretnina kojima upravlja i raspolaze Općina putem prodaje ili najma te stavljanje u uporabu neaktivne općinske imovine aktivacijom neiskorištene i neaktivne imovine ukoliko nema definirani plan može imati za rezultat negativan utjecaj, smanjene prihode odnosno rast troškova. Upravo zbog toga, potrebno je definirati aktivnosti kojima će se dati doprinos smanjenju proračunskog manjka odnosno

ostvariti rast kreditnog rejtinga a nadalje, aktivno raditi na uređenju zemljišnoknjižnog stanja na nekretninama Općine Matulji uz optimalno i održivo upravljanje i raspolaganje imovinom s ciljem smanjenja troškova te povećanja prihoda što u konačnici dovodi do jačanja gospodarske konkurentnosti te ostvarivanja infrastrukturnih i drugih ciljeva od značaja za lokalnu samoupravu i lokalno stanovništvo u cijelosti. Sva postupanja u svezi s upravljanjem i raspolaganjem nekretninama u vlasništvu Općine Matulji mora se temeljiti na načelu ekonomičnosti kako bi se ostvario gospodarski napredak.

6.2. Poseban cilj 1.2. Upravljanje trgovačkim društvima/vlasničkim udjelima u (su)vlasništvu Općine Matulji

Trgovačka društva u kojima Općina Matulji ima (su)vlasnički udio, vrlo su važna za zapošljavanje te znatno pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti, posebno stoga što pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra.

Podizanje kvalitete upravljanja u trgovačkim društvima od presudno je važnosti za osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti Općine Matulji. Potrebno je kontinuirano vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina ima vlasnički udio a poslovanje treba biti ekonomski opravdano te u skladu sa odredbama nadležne zakonske regulative.

U tablici 5. prikazan je razvoj Posebnog cilja 1.2. Upravljanje trgovačkim društvima/vlasničkim udjelima u (su)vlasništvu Općine Matulji.

Tablica 5. Razvoj Posebnog cilja 1.2. Upravljanje trgovačkim društvima/vlasničkim udjelima u (su)vlasništvu Općine Matulji

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Upravljanje trgovačkim društvima/vlasničkim udjelima u (su)vlasništvu Općine Matulji	Prikupljanje i pregled izvješća o poslovanju trgovačkih društava u (su)vlasništvu – kontrola poslovanja	Povećanje razine javnosti i transparentnosti upravljanja trgovačkim društvima u (su)vlasništvu	Jačanje gospodarske konkurentnosti

Realizacija posebnog cilja Upravljanje trgovačkim društvima/vlasničkim udjelima u (su)vlasništvu Općine Matulji treba se provoditi prikupljanjem i pregledom izvješća o poslovanju čime će se provoditi kontrola poslovanja. Obzirom da su trgovačka društva kojima su osnivači jedinice lokalne (regionalne) samouprave obveznici Zakona o pravu na pristup informacijama (»Narodne novine«, broj 25/13, 85/15, 69/22), postoji obveza objave svih donesenih akata, planova, programa, izvješća o radu, financijskih izvješća, natječaja i rezultata natječaja, javne nabave i ishoda javne nabave, zaključaka sa službenih sjednica i donesenih dokumenata na sjednicama te drugih odgovarajućih dokumenata radnih tijela koji se odnose na područje rada trgovačkih društava. Integritet, transparentnost i dosljednost u poslovanju dovodi do pozicioniranja na tržištu i jačanja gospodarske konkurentnosti.

6.3. Poseban cilj 1.3. Upravljanje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojavnih oblika imovine Općine Matulji

Sveobuhvatna interna evidencija pojavnih oblika imovine kojom upravlja Općina Matulji infrastrukturna je pretpostavka učinkovitog upravljanja imovinom, budući da se donošenje odluka o uporabi imovine treba zasnivati na prikupljenim i obrađenim pravodobnim i vjerodostojnim podacima o cjelokupnoj imovini i s njome povezanim obvezama ustroj registra imovine važan je iskorak u uspostavljanju učinkovitijeg i transparentnijeg upravljanja imovinom. Važna smjernica Strategije je konstantno ažuriranje postojećeg registra imovine, kako bi se pružio vjerodostojan uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Općine Matulji.

U tablici 6. prikazan je razvoj Posebnog cilja 1.3. Upravljanje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojavnih oblika imovine Općine Matulji.

Tablica 6. Razvoj Posebnog cilja 1.3. Upravljanje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojavnih oblika imovine Općine Matulji

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Upravljanje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencija pojavnih oblika imovine Općine Matulji	Funkcionalna uspostava evidencije općinske imovine	Učinkovitost i transparentnost u upravljanju imovinom te bolji nadzor nad stanjem imovine	Jačanje gospodarske konkurentnosti te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih ciljeva

Realizacija posebnog cilja Upravljanje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojavnih oblika imovine Općine Matulji treba se provoditi mjerom funkcionalne uspostave evidencije općinske imovine ustrojem registra imovine radi učinkovitog i transparentnog upravljanja imovinom koji će omogućiti točan pregled nadzora i stanja nekretnina te budućih planiranih postupanja s ishodom jačanja gospodarske konkurentnosti s ostvarenjem infrastrukturnih, socijalnih i drugih ciljeva lokalne samouprave i cjelokupne zajednice.

6.4. Poseban cilj 1.4. Priprema, izrada i informiranje o realizaciji akata strateškog planiranja Općine Matulji

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Matulji za razdoblje od 2025. do 2031. godine, Godišnji plan upravljanja imovinom i Izvješće o provedbi Godišnjem plana upravljanja imovinom, tri su ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja i raspolaganja imovinom.

U tablici 7. prikazan je razvoj Posebnog cilja 1.4. Priprema, izrada i informiranje o realizaciji akata strateškog planiranja Općine Matulji.

Tablica 7. Razvoj posebnog cilja 1.4. Priprema, izrada i informiranje o realizaciji akata strateškog planiranja Općine Matulji

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Priprema, izrada i informiranje o realizaciji akata strateškog planiranja Općine Matulji	Poboljšanje upravljanja općinskom imovinom donošenjem akata strateškog planiranja	Unaprijeđen okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje općinskom imovinom	Jačanje gospodarske konkurentnosti

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.4. Priprema, izrada i informiranje o realizaciji akata strateškog planiranja Općine Matulji provoditi će se mjerom poboljšanja upravljanja općinskom imovinom donošenjem akata strateškog planiranja. Nastavno na donošenje Strategije, Općina Matulji donositi će Godišnji plan upravljanja imovinom kojim će definirati planirane aktivnosti za učinkovito upravljanje općinskom imovinom a nastavno na istek Godišnjeg plana donositi će Izvješće o provedbi. Ovakvim planiranjem i postupanjima imati će predispozicije za povećanje prihoda kojima će moći ostvariti mogućnost za jačanje gospodarstva i jačanje gospodarske konkurentnosti.

6.5. Poseban cilj 1.5. Unaprjeđenje aspekta ljudskog kadra te informacijsko-komunikacijske tehnologije u Općini Matulji

Strateško upravljanje ljudskim potencijalima podrazumijeva aktivnosti unaprjeđenja organizacije Općine Matulji kroz edukacije općinskih službenika.

Unaprjeđenje financijskog upravljanja uključuje bolje praćenje naplate te osiguranje većih financijskih sredstava. Naime, bolje praćenje naplate značilo bi obračun kamata te pokretanje ovršnih postupaka kako potraživanja ne bi otišla u zastaru.

Unaprjeđenje informatizacije i digitalizacije odnosi se na unaprjeđenje postojećih informacijsko-komunikacijskih sustava (automatizacija i virtualizacija radnih mjesta) te uvođenje novih informacijsko-komunikacijskih rješenja u području upravljanja općinskom imovinom.

Tablica 8. prikazuje razvoj Posebnog cilja 1.5. Unaprjeđenje aspekta ljudskog kadra te informacijsko-komunikacijske tehnologije u Općini Matulji.

Tablica 8. Razvoj posebnog cilja 1.5. Unaprjeđenje aspekta ljudskog kadra te informacijsko-komunikacijske tehnologije u Općini Matulji

Poseban cilj upravljanja imovinom	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj upravljanja imovinom	Pokazatelji učinka za strateški cilj upravljanja imovinom
Unaprjeđenje aspekta ljudskog kadra te informacijsko-komunikacijske tehnologije u Općini Matulji	Strateško upravljanje ljudskim potencijalima	Unaprijeđena ljudska podrška učinkovitom upravljanju općinskom imovinom	Jačanje gospodarske konkurentnosti
	Unaprjeđenje financijskog upravljanja	Unaprijeđena financijska podrška učinkovitom upravljanju općinskom imovinom	
	Unaprjeđenje informatizacije i digitalizacije	Unaprijeđena informacijsko-komunikacijska podrška učinkovitom upravljanju općinskom imovinom	

Uspješnost implementacije Posebnog cilja 1.5. Unaprjeđenje aspekta ljudskog kadra te informacijsko-komunikacijske tehnologije u Općini Matulji provoditi će se mjerom poboljšanja strateškim upravljanjem ljudskim potencijalima i unaprjeđenjem financijskog upravljanja edukacijama zaposlenih a potrebno je i kontinuirano unaprjeđivati poslovanje informacijskim te digitalnim platformama zbog brže obrade podataka. Naime, posljednja navedena mjera svakako predstavlja izazov u samoj provedbi ali dugoročno dovodi do bržeg protoka informacija i obrade podataka koji rezultiraju ostvarenju efikasnosti u svakodnevnom radu.

6.6. Smjernice za ostvarivanje posebnih ciljeva

Prikaz smjernica za ostvarenje posebnih ciljeva u razdoblju od 2025. do 2031. godine:

- izrada registra imovine i kontinuirano ažuriranje,
- neprestani rad na detektiranju i uknjižbi jedinica imovine u vlasništvu Općine Matulji koje do sada nisu bile evidentirane kao općinska imovina,
- usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru s knjigovodstvenim evidencijama analitičkog knjigovodstva,
- povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
- voditi brigu o interesima Općine Matulji kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije,
- težiti da što veći dio nekretnina bude aktiviran te tako povećati prihode proračuna,
- stjecati vlasništvo nekretnina namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture,
- rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
- donositi akte o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Matulji temeljiti ih na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,

- popisati sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- poduzimati aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime dalje upravlja i raspolaze sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Općine,
- upisati sve nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Matulji,
- vršiti kontrolu nad trgovačkim društvima u kojima Općina Matulji ima poslovne udjele, kako bi ta društva poslovala ekonomski opravdano i prema zakonskim odredbama,
- pojedinačno ocjenjivati ekonomske koristi imovine,
- procjenjivati imovinu te njeno iskazivanje evidentirati u poslovnim knjigama,
- procjenu potencijala imovine Općine Matulji zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja,
- uspostaviti jedinstven sustav i kriterije u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine, kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost,
- utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Matulji upravlja i raspolaze 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,
- za nekretnine koje nisu u funkciji, poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni,
- u proračunu osigurati sredstva za plaćanje svih režijskih troškova te za investicijsko održavanje objekata u vlasništvu Općine kako bi se priveli svrsi i bili prikladniji za korištenje,
- na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim i stambenim prostorima na način da oni poslovni i stambeni prostori koji su potrebni Općini Matulji budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi poslovni prostori i stambeni moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem,
- poduzeti aktivnosti za naplatu potraživanja vezanih uz zakup poslovnih prostora te aktivnije pratiti istek roka zaključenih ugovora i pravodobno poduzimati radnje u vezi s produljenjem ugovora o zakupu odnosno provedbi natječaja za zakup,
- sredstva ostvarena prodajom i najmom nekretnina u vlasništvu koristiti za gradnju, odnosno kupovinu nekretnina, investicijsko i tekuće održavanje, te podmirivanje obveza Općine u svezi s vlasništvom i korištenjem nekretnina u vlasništvu Općine,
- propisati procedure kojima treba urediti poslove upravljanja i raspolaganja te ovlasti i nadležnosti zaposlenika te unaprijediti sustav unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama,
- redovito pregledavati imovinu radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom,
- na službenim internet stranicama omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine,
- čuvati zapise o nekretninama,

- zabraniti prodaju osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom.

7. ZAKLJUČAK

Strategija upravljanja imovinom je dugoročni akt koji je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite interesa Općine Matulji, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

Imovinu u vlasništvu Općine Matulji karakterizira bogatstvo i raznolikost oblika, ali ponajviše razvojni potencijal koji treba biti usmjeren prema strateškim razvojnim prioritetima Općine.

Upravljanje općinskom imovinom podrazumijeva donošenje odluka o njenom racionalnom korištenju i alokaciji generiranih učinaka od njene uporabe tj. korištenja namijenjenim općem dobru, uvažavajući načela dobrog gospodarstvenika i najbolje prakse.

Uspješna implementacija svih posebnih ciljeva i smjernica za ostvarivanje posebnih ciljeva doprinijet će realizaciji strateškog cilja čiji su pokazatelji učinka jačanje konkurentnosti gospodarstva Općine Matulji te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Zaključno je važno istaknuti kako općinsko vlasništvo osigurava kontrolu nad prirodnim bogatstvima, kulturnom i drugom baštinom, trgovačkim društvima od posebnog interesa, nekretninama od investicijskog značaja, kao i drugim pojavnim oblicima imovine, odnosno resursima u vlasništvu Općine Matulji te kako je Strategija upravljanja imovinom za razdoblje od 2025. do 2031. godine usmjerena ka sustavnom, razvidnom, optimalnom i dugoročno održivom upravljanju imovinom, temeljenom na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.