



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA KAROJBA
Općinski načelnik

KLASA: 024-01/26-01/01
URBROJ: 2163-20-01/01-26-2
Karojba, 05. veljače 2026. godine

Na temelju članka 55. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 155/23). i članka 30. Statuta Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“ broj: 09/13., 02/18., 24/20. i 16/21.) temeljem Godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Karojba za 2025. godinu i temeljem Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Karojba Općinski načelnik Općine Karojba donosi sljedeće:

**IZVJEŠĆE O PROVEDBI PLANA UPRAVLJANJA IMOVINOM OPĆINE
KAROJBA ZA RAZDOBLJE 01.01.2025. – 31.12.2025. GODINE**

I.

Člankom 55. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 155/23) propisano je da Ministarstvo izrađuje Prijedlog izvješća o provedbi Godišnjeg plana upravljanja državnom imovinom koje podnosi Vladi Republike Hrvatske jednom godišnje do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu. Ministarstvo izrađuje Prijedlog izvješća te ga dostavlja Vladi Republike Hrvatske radi donošenja.

Kako je člankom 35. stavkom 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14) utvrđeno da se na pravo vlasništva Jedinica lokalne samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravila o vlasništvu Republike Hrvatske te da se načelo upravljanja imovinom u vlasništvu RH treba dosljedno i u cijelosti primjenjivati i na imovinu jedinica lokalne samouprave, Jedinstveni upravni odjel Općine Karojba podnio je Izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Karojba za razdoblje od 01.01.2025. – 31.12.2025. godine općinskom načelniku Općine Karojba na donošenje, te je Općinski načelnik navedeno izvješće usvojio.

II.

Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Karojba za 2025. godinu (u daljnjem tekstu: Plan) sastoji se od:

1. Uvoda,
2. Financiranja upravljanja imovinom općine Karojba
3. Upravljanje poslovnim udjelima općine Karojba
4. Upravljanje poslovnim i stambenim prostorima općine Karojba
5. Upravljanje zemljištem općine Karojba

6. Komunalnom infrastrukturom općine Karojba
7. Prometom nekretnina općine Karojba
8. Procjena imovine općine Karojba
9. Rješavanje imovinsko – pravnih odnosa općine Karojba
10. Javno – privatno partnerstvo općine Karojba
11. Savjetovanje sa zainteresiranom javnošću općine Karojba
12. Darovanje nekretnina od države općine Karojba
13. Evidencija imovine općine Karojba
14. Ocjena ostvarenja ciljeva općine Karojba
15. Zaključak

1. UVOD

Izvješće o provedbi Plana upravljanja imovinom za 2025. godinu izrađeno je radi sustavnog praćenja učinkovitosti upravljanja imovinom, osiguranja transparentnosti u postupanju te pravodobnog i potpunog informiranja Općinskog vijeća i javnosti o provedenim aktivnostima, ostvarenim ciljevima i uočenim izazovima u upravljanju imovinom Općine Karojba.

Izvješće obuhvaća pregled svih relevantnih mjera i aktivnosti poduzetih u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim propisima Republike Hrvatske, kao i internim aktima Općine, s ciljem odgovornog, učinkovitog i ekonomičnog raspolaganja imovinom u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Poseban naglasak stavljen je na načela zakonitosti, svrhovitosti, transparentnosti i javnosti rada, uz poštivanje načela dobrog upravljanja i zaštite javnog interesa.

2. FINANCIRANJE UPRAVLJANJA IMOVINOM

Sve aktivnosti iz Plana upravljanja imovinom za 2025. godinu financirane su iz Proračuna Općine Karojba, pri čemu su sredstva bila osigurana u potrebnom opsegu i korištena u skladu s planiranom namjenom. Tijekom godine nije bilo značajnih odstupanja koja bi utjecala na pravodobnu i potpunu provedbu planiranih mjera i aktivnosti.

Rashodi su realizirani sukladno važećim propisima koji uređuju proračunsko poslovanje i upravljanje imovinom jedinica lokalne samouprave, uz primjenu načela transparentnosti, ekonomičnosti i učinkovitosti. Svi financijski tokovi povezani s upravljanjem imovinom evidentirani su u poslovnim knjigama na propisan način, čime je osigurana njihova sljedivost i mogućnost nadzora.

3. UPRAVLJANJE POSLOVNIM UDJELIMA

Općina Karojba je tijekom 2025. godine bila nositelj sljedećih poslovnih udjela u trgovačkim društvima:

- u trgovačkom društvu Razvojna agencija Srce Istre d.o.o., Pazin, Općina je imala poslovni udio od 6 % te je u navedenom razdoblju sudjelovala kao član društva
- u trgovačkom društvu Usluga d.o.o., Pazin, Općina Karojba je suvlasnik s poslovnim udjelom od 1,59 %, pri čemu društvo obavlja komunalne djelatnosti od interesa za jedinice lokalne samouprave
- u trgovačkom društvu Istarski vodovod d.o.o. udjeli Općine Karojba još uvijek nisu upisani u odgovarajuće registre, a njihova formalizacija planirana je u sklopu postupka pripajanja društava u sektoru vodoopskrbe

Ocjena provedbe:

- Općina Karojba uredno je i kontinuirano sudjelovala u radu trgovačkih društava u kojima ima vlasničke udjele
- tijekom 2025. godine nije bilo stjecanja niti otuđenja poslovnih udjela
- status udjela u trgovačkom društvu Istarski vodovod d.o.o. ostaje neriješen do okončanja postupka pripajanja u sektoru vodoopskrbe

4. UPRAVLJANJE POSLOVNIM I STAMBENIM PROSTORIMA

Općina Karojba upravlja sa sljedećim poslovnim prostorima:

1. **Stara škola u naselju Motovunski Novaki** – gornja etaža objekta dana je na korištenje Hrvatskoj agenciji za poljoprivredu i hranu (HAPIH) uz mjesečnu naknadu u iznosu od 418,00 EUR, dok se donja etaža koristi bez naknade, sukladno važećim odlukama i ugovornim odnosima
2. **Dječja igraonica u Karojbi** – predmetni prostor daje se u zakup uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 350,00 EUR
3. Poslovni prostori na 1. katu upravne zgrade, budući da su tijekom 2024. godine uređeni uredi Jedinственог upravnog odjela na 2. katu iste zgrade, te su preseljenjem navedeni uredi ostali upražnjeni.

Tijekom 2025. godine provedene su aktivnosti redovitog praćenja izvršenja ugovornih obveza, pravodobne naplate zakupnine, održavanja prostora te administrativnog evidentiranja i nadzora korištenja. Navedene aktivnosti provodile su se u skladu s važećim propisima i internim aktima Općine, uz primjenu načela transparentnog i odgovornog upravljanja imovinom. Planirane mjere i aktivnosti u ovom području ostvarene su u cijelosti.

Općina Karojba nema u vlasništvu stambene prostore.

4. UPRAVLJANJE ZEMLJIŠTEM

5.1. Građevinsko zemljište

- nastavljen je postupak rješavanja imovinsko-pravnih odnosa
- provedene su aktivnosti pripreme dokumentacije za procjenu vrijednosti zemljišta
- redovito su ažurirani podaci u službenim evidencijama

5.2. Poljoprivredno zemljište

- provodio se nadzor nad načinom korištenja zemljišta
- po potrebi postupalo se po Odluci o agrotehničkim mjerama, mjerama za uređivanje i održavanje poljoprivrednih rudina te mjerama zaštite od požara na poljoprivrednom i šumskom zemljištu na području Općine Karojba

Planirane aktivnosti ostvarene su djelomično, ponajprije zbog složenosti i dugotrajnosti imovinsko-pravnih postupaka.

5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

6.1. Nerazvrstane ceste

- provodilo se redovito održavanje nerazvrstanih cesta
- poduzimane su aktivnosti upisa cesta u status javnog dobra
- kontinuirano se ažurirala baza podataka o cestama

6.2. Groblja i mrtvačnice

- osigurano je redovito održavanje objekata i pripadajućih površina
- izvedeni su manji zahvati uređenja
- redovito su ažurirane evidencije

6.3. Javne zelene površine

- obavljani su radovi košnje i drugi hortikulturni zahvati
- održavane su sportske i rekreacijske površine

Planirane aktivnosti u ovom području ostvarene su u cijelosti.

7. PROMET NEKRETNINAMA

7.1. Prodaja suvlasničkog udjela – k.č. 2714/3, k.o. Poreč

Na temelju Odluke Općinskog vijeća od 24. ožujka 2025. godine, Općina Karojba provela je postupak prodaje suvlasničkog udjela u visini od 3/49 na građevinskom zemljištu oznake k.č. 2714/3, k.o. Poreč. Postupak prodaje proveden je putem javnog natječaja koji je raspisao Grad Pazin kao većinski suvlasnik, uz primjenu kriterija najviše ponuđene cijene.

Po završetku natječajnog postupka odabran je najpovoljniji ponuditelj, sklopljen je kupoprodajni ugovor te je Općina Karojba zaprimila pripadajući dio kupoprodajne cijene. Postupak prodaje suvlasničkog udjela uspješno je okončan u 2025. godini.

7.2. Kupnja nekretnine – k.č. 579, k.o. Karojba

Na temelju Odluke Općinskog načelnika od 17. ožujka 2025. godine, Općina Karojba je kupila nekretninu oznake k.č. 579, zk.ul. 1392, k.o. Karojba, površine 162 m², po kupoprodajnoj cijeni od 1.200,00 EUR.

Predmetna kupnja realizirana je s ciljem proširenja parkirališnog prostora uz općinsku zgradu, u skladu s Programom građenja komunalne infrastrukture za 2025. godinu. Postupak kupnje proveden je zakonito i u skladu s planiranim aktivnostima te je uspješno dovršen u 2025. godini.

7.3. Prodaja nekretnine – k.č. 2383/2, k.o. Karojba

Na temelju javnog natječaja objavljenog 3. studenog 2025. godine, Općina Karojba provela je postupak prodaje nekretnine oznake k.č. 2383/2, zk.ul. 1519, k.o. Karojba, površine 20 m², procijenjene tržišne vrijednosti od 560,00 EUR.

Nakon provedenog natječajnog postupka, Povjerenstvo je odabralo najpovoljnijeg ponuditelja, sklopljen je kupoprodajni ugovor te je kupac izvršio uplatu kupoprodajne cijene u cijelosti. Nekretnina je prodana u 2025. godini, a ostvareni prihod uredno je evidentiran u proračunu Općine.

8. PROCJENA IMOVINE

Provedene su procjene nekretnina za potrebe raspolaganja i evidentiranja. Proveden je procjembeni elaborat kod prodaje nekretnine k.č. 2383/2 k.o. Karojba.

Izrađeni su procjembeni elaborati u svrhu pripreme kupnje nekretnina namijenjenih poticanoj stanogradnji, i to za katastarske čestice k.o. Novaki Motovunski: 4034/1 i 4035/1 te za k.o. Karojba: 1911/4, 1889/8, 1599/1 i 1911/5.

Procjembeni elaborati izrađeni su sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne Novine“ broj: 78/51) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne Novine“ broj: 105/15)I.

Izrada elaborata provedena je radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i osiguranja zakonitog, transparentnog i ekonomičnog postupanja u postupcima stjecanja imovine Općine Karojba.

9. RJEŠAVANJE IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA

- usklađivanje zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja
- dugotrajni postupci ostaju prioritet za naredno razdoblje

10. JAVNO-PRIVATNO PARTNERSTVO

U 2025. godini nije bilo projekata JPP-a.

11. SAVJETOVANJE SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU

Dokumenti su redovito objavljivani na službenoj mrežnoj stranici Općine, a savjetovanja sa zainteresiranom javnošću provedena su kada je to bilo potrebno, sukladno važećim zakonskim propisima i načelima transparentnosti.

Na taj način osigurana je dostupnost informacija te pravodobno uključivanje javnosti u procese donošenja odluka, čime se dodatno jača otvorenost i odgovornost u radu Općine.

12. DAROVANJE NEKRETNINA OD DRŽAVE

U 2025. godini nije bilo zahtjeva niti darovanja.

13. EVIDENCIJA IMOVINE

U postupku pregleda sustava upravljanja imovinom utvrđeno je da nije uspostavljena formalna, jedinstvena evidencija dugotrajne imovine u obliku posebnog internog registra. Međutim, Općina vodi potpunu, ažurnu i vjerodostojnu evidenciju sve imovine kroz poslovne knjige i redovitu inventuru, u skladu s računovodstvenim propisima za proračunske korisnike.

Sva imovina kojom Općina raspolaže uredno je evidentirana u knjigovodstvu, a redovitim inventurama osigurava se točnost, potpunost i usklađenost stvarnog stanja s knjigovodstvenim evidencijama. Time je omogućeno da Općina u svakom trenutku točno zna čime raspolaže, gdje se imovina nalazi i u kakvom je stanju.

Nadalje, sva imovina je unesena u Registar državne imovine koji vodi Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. Time je osigurana dodatna razina transparentnosti, a podaci su jednostavni i brzo pretraživi, što omogućuje učinkovito upravljanje i planiranje.

Iako formalni interni registar dugotrajne imovine nije uspostavljen kao zaseban dokument, postojeće knjigovodstvene evidencije, inventure i državni registar u potpunosti osiguravaju funkcionalnu kontrolu, praćenje i upravljanje imovinom.

Općina je svjesna potrebe za dodatnim unaprjeđenjem sustava te je planom rada predvidjela uspostavu formalnog internog registra dugotrajne imovine tijekom 2026. godine. Time će se dodatno povećati razina uređenosti, transparentnosti i usklađenosti s najboljom praksom upravljanja javnom imovinom.

14. OCJENA OSTVARENJA CILJEVA

Cilj	Ostvarenje
Učinkovito upravljanje nekretninama	Ostvaren
Učinkovito upravljanje poslovnim udjelima	Ostvaren
Unaprjeđenje evidencije imovine	Djelomično ostvaren
Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa	Djelomično ostvaren
Transparentnost i zakonitost postupanja	Ostvaren

15. ZAKLJUČAK

U 2025. godini Općina Karojba uspješno je provela većinu ključnih aktivnosti iz Plana upravljanja imovinom. Posebno se ističu:

- dvije provedene prodaje nekretnina
- jedna strateška kupnja radi realizacije kapitalnog projekta
- uredno upravljanje poslovnim udjelima u trgovačkim društvima
- kontinuirano ažuriranje evidencija te osiguravanje transparentnog i zakonitog postupanja u upravljanju imovinom

Imovinsko-pravni postupci i dalje predstavljaju dugoročan izazov zbog svoje složenosti i trajanja, no sve su aktivnosti provedene u skladu s važećim propisima, raspoloživim resursima i načelima dobrog upravljanja javnom imovinom.

