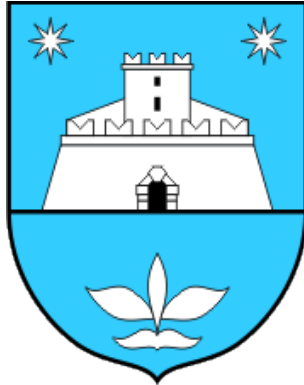


REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA PIĆAN



**STRATEGIJA UPRAVLJANJA  
IMOVINOM OPĆINE PIĆAN  
ZA RAZDOBLJE  
2019. – 2025. GODINE**

**Identifikacija imovine, procjena imovine  
i strategija upravljanja imovinom**

## SADRŽAJ

1. PRIPREMA PLANIRANJA.....	3
2. UVOD.....	6
2.1. Osnovna polazišta.....	8
3. O OBVEZNIKU.....	10
4. ANALIZA STANJA/OKRUŽENJA .....	13
4.1. SWOT analiza .....	13
4.2. PEST analiza .....	15
4.3. Analiza ljudskih resursa.....	16
4.3.1. Interna analiza ljudskih resursa .....	17
4.4. Analiza dionika .....	19
4.5. Analiza financijskih izvještaja .....	20
4.5.1. Horizontalna analiza financijskih izvještaja .....	20
4.5.2. Vertikalna analiza financijskih izvještaja .....	24
4.5.3. Pokazatelji analize financijskih izvještaja .....	25
5. UPRAVLJANJE IMOVINOM.....	26
5.1. Inventura imovine.....	28
5.1.1. Pokretnine u vlasništvu Općine Pićan.....	30
5.1.2. Upravljanje poslovnim udjelima Općine u trgovačkim društvima .....	30
5.1.3. Ostali oblici imovine .....	31
5.2. Tranzicijska pitanja.....	32
5.3. Klasifikacija imovine .....	33
5.4. Procjena vrijednosti imovine/nekretnina .....	36
5.5. Operativni izvještaji .....	39
5.6. Financijska analiza portfelja, imovine i projekata .....	42
5.7. Deregulacija iznajmljivanja .....	45
5.8. Praćenje subvencija .....	47
5.9. Izvještavanje o imovini .....	49
5.10. Konsolidirano upravljanje.....	50
5.11. Sveobuhvatni/cjeloviti plan.....	52
6. CILJEVI I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2019. DO 2025. GODINE .....	53
6.1. Dugoročni strateški ciljevi.....	53
6.2. Prioritetni ciljevi.....	53
6.3. Smjernice za ostvarivanje prioritetnih ciljeva .....	54
7. POPIS TABLICA .....	55
8. POPIS SLIKA .....	55
9. POPIS GRAFIKONA .....	55

## 1. PRIPREMA PLANIRANJA

---

Strategija upravljanja imovinom Općine Pićan za razdoblje 2019.-2025. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Općine Pićan.

Strategija određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Pićan za navedeno razdoblje (2019.-2025.). Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom Općine Pićan, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Općinu pri upravljanju i raspolaganju imovinom.

Učinkovito upravljanje imovinom Općine Pićan treba pridonijeti što boljem iskorištenju imovine kao i kvalitetnije upravljanje. Potrebno je provesti sveobuhvatnu analizu i procjenu tržišne vrijednosti svih nekretnina Općine, što predstavlja uvjet za izradu snimke i ocjene realnog stanja i vrijednosti tog dijela imovine Općine. Ova Strategija oslanja se na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013.-2017. godine (NN, broj 76/13), odredbe i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom, a prilikom izrade dokumenta korišten je i Priručnik za upravljanje imovinom u jedinicama lokalne i područne samouprave iz 2004. godine.

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom temelji se na načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

1. Načelo javnosti – osigurava se propisivanjem načina raspolaganja, utvrđivanjem pravila i kriterija raspolaganja imovinom u aktima Općine te njihovom javnom objavom, vođenjem registra imovine u vlasništvu Općine.
2. Načelo predvidljivosti - osigurava jednak i predvidljiv način raspolaganja imovinom u istim ili sličnim slučajevima.
3. Načelo učinkovitosti – osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva
4. Načelo odgovornosti – osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima

upravljanja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

U upravljanju imovinom Općina Pićan 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. 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.

Kako bi se uspješno proveo postupak upravljanja i raspolaganja imovinom kroz izradu Strategije upravljanja imovinom Općine Pićan, formirano je tijelo za izradu Strategije upravljanja imovinom.

Temeljno tijelo je *predsjednik*, odnosno načelnik Općine Pićan Ivan Franković. Načelnik, uz suradnju sa stručnim djelatnicima Općine, odnosno imenovanom radnom skupinom (Povjerenstvom), odgovorna je za izradu Strategije upravljanja imovinom, te za praćenje i evaluaciju istog.

*Radna skupina (Povjerenstvo)* uključuje relevantne stručnjake unutar općinskih odjela i organizacija kojima je zadatak savjetovanje, predlaganje i usmjeravanje izrade Strategije kroz konstruktivne radionice.

Nacrt/radnu verziju Strategije upravljanja imovinom Općine Pićan izradila je radna skupina (Povjerenstvo) u sastavu koji je naveden u nastavku, odnosno u Odluci o imenovanju članova radne skupine (Povjerenstva).

U svrhu strateškog planiranja donesena je Odluka o osnivanju i imenovanju članova radne skupine (Povjerenstva) za izradu Strategije upravljanja imovinom. Kao prilog nadalje u ovom dokumentu je dana navedena Odluka.

- **Odluka o osnivanju i imenovanju članova radne skupine (Povjerenstva) za izradu Strategije upravljanja imovinom**



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA

OPĆINA PIĆAN

Općinski načelnik

Pićan 40, 52332 Pićan

Tel: 052/887-048, Fax: 052/887-058

E-mail: opcina.pican@pu.t-com.hr ; www.pican.hr

OIB: 30638625602

KLASA: 022-05/19-01/44  
URBROJ: 2144/05-01-01-19-1  
Pićan, 03. travnja 2019. godine

Temeljem članka 42. Statuta Općine Pićan („Službene novine Općine Pićan” br. 6/18), Općinski načelnik Općine Pićan donosi sljedeću

#### ODLUKU

o osnivanju tijela za izradu Strategije upravljanja imovinom Općine Pićan za razdoblje 2019.-2025. godine

##### Članak 1.

Osniva se radna skupina za izradu Strategije upravljanja imovinom Općine Pićan 2019.-2025. godine.

##### Članak 2.

Za radnu skupinu za izradu Strategije upravljanja imovinom Općine Pićan 2019.-2025. godine imenuju se:

- Martina Bilić
- Mirjana Ban
- Samanta Floričić Fonović.

##### Članak 3.

Zadužuju se članovi radne skupine za pripremu i izradu, te praćenje provedbe i realizacije Strategije upravljanja imovinom Općine Pićan za razdoblje 2019. – 2025. godine.

##### Članak 4.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja i neće se posebno objavljivati.

##### DOSTAVITI:

- Imenovanim članovima
- Pismohrana



Općinski načelnik  
Ivan Franković

## 2. UVOD

---

Upravljanje imovinom je složena i multidisciplinarna tema, odnosno predstavlja proces održavanja i stvaranja vrijednosti kroz najveće moguće povećanje prihoda, kontrolu izdataka, upravljanje rizicima, udovoljavanje regulatornih zahtjeva i osiguranje prikladnog fizičkog održavanja imovine. Ovu funkciju ne bi trebali zabunom zamijeniti s održavanjem i popravcima.

Svaka imovina ima potencijal za stvaranje gospodarskih koristi. Te su koristi raspodijeljene između tijela koja imaju prava korištenja ili upravljanja imovinom. Posao upravitelja imovinom je osigurati potpunu uporabu imovine unutar pravnih i gospodarskih ograničenja, te osigurati da vlasnik ima onoliko koristi koliko to tržište omogućava. Upravitelj imovinom ispunjava svoju ključnu ulogu u kapitalističkom sustavu, na način da maksimalno povećava korist od imovine. Važnost te uloge nikad ne bi smjela biti podcijenjena.

Središnji termin u ovom dokumentu je nekretnina. Iznimno je važno razjasniti način na koji se shvaća taj termin. Za svrhe upravljanja imovinom, razumljiv je jer je uobičajen unutar sektora nekretnina. Konkretno, nekretnina (u nekim zemljama – nepokretna imovina) se definira kao posebna jedinica u Državnom katastru ili drugom sustavu koji bilježi stanje, koja je konačno priznata i odijeljena od susjednih nekretnina i ima konkretnog vlasnika (u našem slučaju – lokalnu jedinicu). Kao fizički, materijalni objekt, tipična nekretnina u većini je zemalja zemljišna čestica zajedno sa svime što je trajno postavljeno na njoj (zgrade, konstrukcije, infrastruktura, drveće, itd.). Nekretnina može sadržavati više od jedne zgrade ili konstrukcije (npr. škola se kao nekretnina može sastojati od građevinskog zemljišta s glavnom školskom zgradom i posebnom zgradom sportskog objekta). Često se nekretnina lokalne samouprave sastoji od dijela zgrade, npr. prizemlja ili podruma u zgradi s više katova (standardni je termin za ovu vrstu nekretnina prostor). Nekretnina također može biti i prazna zemljišna čestica, bez ikakvih građevina. S druge strane, nekretnina je generički termin kada se raspravlja o samom pojmu ili određenoj skupini jedinica nekretnina.

Kad se općinska ili gradska nekretnina gleda s računovodstvene strane, ona je aktiva, i kao takva se vodi u bilanci nekog tijela, te ima vlasnika, što može biti grad/općina ili neka gradska agencija (ili druga razina vlasti). Taj je vlasnik u konačnici odgovoran za imovinu. On može prenijeti neke oblike te odgovornosti za imovinu na nekog zastupnika, ali tog zastupnika mora držati odgovornim za rezultate te imovine.

U suvremenoj nekretnini, upravljanje imovinom definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka uvezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem nekretninama.

Taj proces obično uključuje skupinu objekata (u ovom kontekstu nazvanu portfeljem imovine) i može uključivati redistribuciju namjene i zakupaca između objekata u portfelju.

Upravljanje nekretninama podrazumijeva svakodnevne poslove i održavanje određene nekretnine. Obično zadaci upravljanja nekretninama uključuju čišćenje, održavanje, male popravke, uređivanje okoliša i osiguranje. Važno je da se upravljanje razlikuje od održavanja i popravaka. Upravljanje imovinom proces je kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti. Upravljanje nije ličenje, mijenjanje razbijenih prozora i popravak oštećenoga krova. Ako upravitelj imovinom obavlja i te zadatke održavanja, vlasnik se s pravom može pitati radi li taj upravitelj svoj posao na najbolji način uz niske troškove ili samo nastoji ostvariti dodatni prihod.

U posljednjih 20 godina, lokalne samouprave u raznim zemljama počele su mijenjati svoje pristupe upravljanju portfeljima s imovinom u javnom vlasništvu i aktivno primjenjivati metode razrađene u privatnom sektoru. Lokalne samouprave u Hrvatskoj počinju s tim istim procesom; konkretno, kao vlasnici komercijalne imovine, one su u fazi "prikupljača zakupnine" te brzo moraju prijeći u fazu upravljanja imovinom, kako bi zadržale potencijalni prihod svojih portfelja.

## 2.1. Osnovna polazišta

### ➤ *Zakoni i drugi propisi*

U vezi s nekretninama u primjeni je više zakonskih i podzakonskih propisa. Općina Pićan je u poziciji imatelja vlastite imovine koja pritom ulazi i u sustav državne imovine pa je bitno pri upravljanju nekretninama uzeti u obzir i propise koji se odnose na državnu imovinu. Najznačajniji propisi koji uređuju stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretnina u vlasništvu Općine Pićan su sljedeći:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 i 108/17)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17 i 114/18)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13 i 20/17)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02)
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
- 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 i 90/18)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 112/18)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14 i 69/17)
- 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 i 123/17)
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj 80/11)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18)
- Zakon o cestama („Narodne novine“ broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14)
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine“ broj 78/12, 152/14 i 114/18)



- Zakon o koncesijama („Narodne novine” broj 69/17)
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine” broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02 i 81/02)
- 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)
- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine” broj 52/18)
- Zakon o proračunu („Narodne novine” broj 87/08, 136/12 i 15/15)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine” broj 111/18)
- Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18)
- Uredba o registru državne imovine („Narodne novine“ broj 55/11)
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“ broj 122/14)
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine” broj 121/13, 61/18)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“ broj 3/15, 93/15, 135/15, 2/17, 28/17 i 112/18)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine” broj 124/14, 115/15, 87/16 i 3/18)

#### ➤ **Akti Općine Pićan (Pravilnici i Odluke)**

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

- Statut Općine Pićan („Službene novine Općine Pićan“ br. 2/12)
- Odluka o nerazvrstanim cestama (Službene novine Općine Pićan br. 6/14, 5/16, 11/16 i 12/18)
- Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Pićan (Službene novine Općine Pićan br. 3/15)
- Odluka o poslovnom prostoru (Službene novine Općine Pićan br. 5/94)
- Pravilnik o provedbi jednostavne nabave (Službene novine Općine Pićan br. 11/17),
- Program ukupnog razvoja (Službene novine Općine Pićan br. 11/16),
- Odluka o visini grobnih naknada na groblju u Pićnu (Službene novine Općine Pićan br. 5/15),
- Odluka o grobljima na području Općine Pićan (Službene novine Općine Pićan br. 5/15).

### 3. O OBVEZNIKU

Općina Pićan je jedinica lokalne samouprave, a područje na kojem se prostire je utvrđeno Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Općina pripada Istarskoj županiji. Sjedište Općine Pićan je u Pićnu, Pićan 40. U sastavu Općine se nalazi 10 naselja.

Tablica 1 Opći podaci o obvezniku

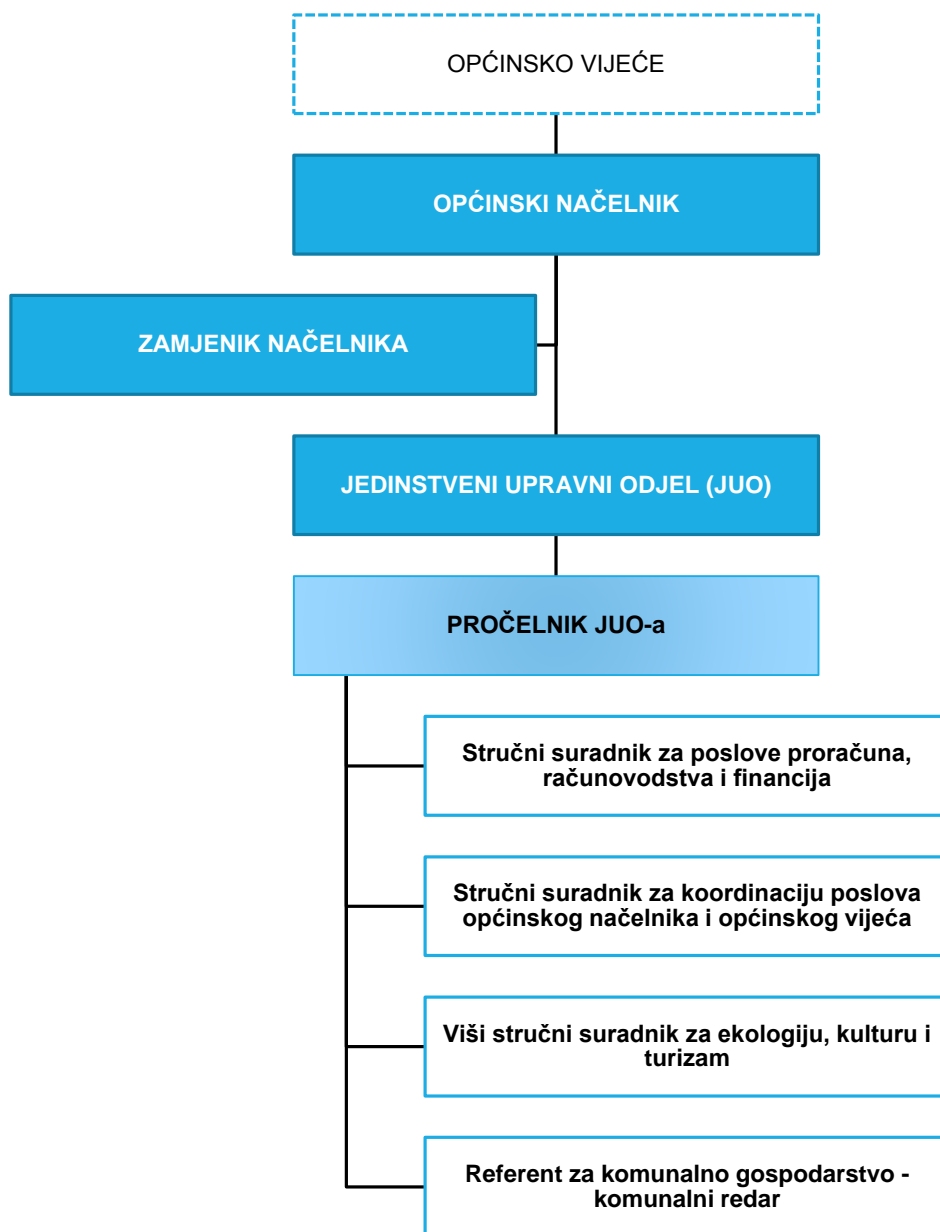
OPĆINA PIĆAN	
Županija	Istarska županija
Broj stanovnika	1.827 stanovnika (Popis stanovništva iz 2011. godine)
Površina	51 km <sup>2</sup> (1,81% ukupne površine Istarske županije)
Načelnik	Ivan Franković
Sjedište Općine	Pićan
Adresa	Pićan 40, 52332 Pićan
OIB	30638625602
MB	2601362
Web stranica	www.pican.hr
E - mail	info@pican.hr
Telefon	052 887 048
Faks	052 887 058
Općinska naselja	Grobnik, Jakomići, Krbune, Kukurini, Montovani, Orič, Pićan, Sveta Katarina, Tupljak i Zajci

Izvor: <http://www.pican.hr>; [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr); Općina Pićan

Općina Pićan je samostalna u odlučivanju u poslovima iz svoga samoupravnog djelokruga u skladu s Ustavom Republike Hrvatske i zakonom. Općina Pićan u samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana i to osobito poslove koji se odnose na:

- ✓ uređenje naselja i stanovanje,
- ✓ prostorno i urbanističko planiranje,
- ✓ komunalno gospodarstvo,
- ✓ brigu o djeci,
- ✓ socijalnu skrb,
- ✓ primarnu zdravstvenu zaštitu,
- ✓ odgoj i osnovno obrazovanje,
- ✓ kulturu, tjelesnu kulturu i sport,
- ✓ zaštitu potrošača,
- ✓ zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša,
- ✓ protupožarnu i civilnu zaštitu,
- ✓ promet na svom području te
- ✓ ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Slika 1 Organizacijska struktura unutar Općine Pićan



Izvor: Općina Pićan

### ➤ *Prostorna obilježja Općine Pićan<sup>1</sup>*

Općina Pićan je općina u Istarskoj županiji smještena većim dijelom na brežuljkastom terenu u centralnom dijelu Istre na području Labinštine, 12 km jugoistočno od Pazina, udaljen a 67 km od Rijeke, 61 km od Pule. Prostire se na 51km<sup>2</sup>, a graniči s općinama Kršan, Sv. Nedelja, Barban, Gračišće i Cerovlje. To je najmanja općina, sa najmanje domaćinstava i ima najmanje stanovnika u odnosu na ostala naselja LAG – a Istočna Istra. Područje općine Pićan čini 10 naselja, to su: Grobnik, Jakomići, Krbune, Kukurini, Montovani, Orič, Pićan, Sveta Katarina, Tupljak i Zajci. S ciljem promicanja i poboljšanja ruralnog razvoja, 2012. godine osnovana je Lokalna akcijska grupa „Istočna Istra“ koja djeluje na području 5 JLS-a: Grada Labina, te Općina Kršan, Pićan, Raša i Sv. Nedelja.

Danas, Općina Pićan (Popis stanovništva iz 2011. godine) ima 1.827 stanovnika (najviše u naseljima Sv. Katarina - 342 i Pićan - 281) što čini 8,06% ukupnog broja stanovnika LAG - a Istočna Istra. Gustoća naseljenosti je mala i iznosi svega 36 stanovnika/km<sup>2</sup> što je značajno manje nego na razini LAG - a (58,8 stanovnika/km<sup>2</sup>) i Istarske županije (74 stanovnika/km<sup>2</sup>).

Položaj općine Pićan određen je sustavom državnih cestovnih pravaca prema Rijeci, Puli i Pazinu te sustavom županijskih i lokalnih cesta. Općina Pićan je prometno povezana s Pazinom državnom cestom D48 (Pazin – Potpićan) i istarskim ipsilonom (A8) te Rijekom i Pulom, državnom cestom Potpićan – Vozilići (D66). Državnom cestom (D500) spojena je s tunelom Učka. Područje općine Pićan nalazi se u slivu rijeke Raše, te pritoka Krbunskog, Letajskog, Gradinskog i Vlašskog potoka koji se u području Potpićana spajaju u vodotok rijeke Raše. Na istoku, općina Pićan graniči s Vlaškim potokom i Čepićkim poljem (općina Kršan).

Zaštićena prirodna područja Općine Pićan koja su zaštićena temeljem Zakona o zaštiti prirode i koja su upisana u Upisnik zaštićenih područja Republike Hrvatske jesu: Krajobrazno dominantna točka: Pićan (KDT – 19), Krški fenomen na vodi: Slap Sopot i jezerce na podnožju slapa Floričići (FKV – 1), Gologorica – Pićan – Gračišće (KZP – 2.6.) i jama Jurani (planska zaštita).

Općina Pićan ima obilježja mediteranske klime i vegetaciju Sredozemlja. Karakterizira ju topla i suha ljeta s više od 10 sati sunca dnevno, te prohladne i vlažne zime. Geomorfološke grupe tala, odnosno lito-geološke, reljefne i hidrološke osobine tala, uz prisutne klimatske uvjete (područje mediteranske klime) bitno utječu na rasprostiranje vegetacije i način iskorištavanja zemljišta. Stoga je pojedine površine potrebno iskorištavati, odnosno na njima uzgajati one kulture koje imaju predispozicije za odgovarajuća tla, a spriječiti neracionalno ili neodgovarajuće korištenje vrjednijeg poljoprivrednog tla u druge svrhe.

<sup>1</sup> Program ukupnog razvoj Općine Pićan 2015.-2020.

## 4. ANALIZA STANJA/OKRUŽENJA

### 4.1. SWOT analiza

SWOT analiza je sredstvo koje pomaže prepoznati, otkriti i utvrditi ključne čimbenike razvoja, potencijale za razvoj, kao i ograničenja u razvoju, u ovom slučaju razvoju Općine Pićan. Sukladno SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) analizi identificirane su sljedeće snage, slabosti, prilike i prijetnje, a koje se odnose na Općinu Pićan.

Tablica 2 SWOT analiza

Snage	Slabosti
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Očuvan okoliš</li> <li>✓ Povoljan zemljopisni i prometni položaj</li> <li>✓ Povoljni klimatski uvjeti</li> <li>✓ Pogodno tlo – bogatstvo prirodnim resursima (plodno poljoprivredno zemljište, nezagađeno tlo)</li> <li>✓ Bogata povijesna i kulturna baština</li> <li>✓ Ekološki očuvane i atraktivne prirodne ljepote, kultivirani značajni krajobrazi, posebni i floristički rezervati</li> <li>✓ Pristupačnija obrazovanost mladih</li> <li>✓ Najmanja stop nezaposlenosti na razini općina Republike Hrvatske</li> <li>✓ Međusobna suradnja malih poduzetnika na području Općine Pićan</li> <li>✓ Duga tradicija proizvodnje</li> <li>✓ Duga tradicija malog i srednjeg poduzetništva</li> <li>✓ Razvijena najveća poslovna zona Pićan</li> <li>✓ Omogućen pristup raznim oblicima transporta (Željeznica, cesta)</li> <li>✓ Sređena prostorno planska dokumentacija</li> <li>✓ Izrađena jedinstvena baza nekretnina – Registar nekretnina Općine (popis jedinica imovine koje su u su/vlasništvu Općine)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nedovoljno izgrađen i neodgovarajući sustav odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda</li> <li>– Neučinkovito gospodarenje otpadom</li> <li>– Neizgrađenost komunalne infrastrukture u ostalim naseljima u kojima se odvijaju gospodarske aktivnosti</li> <li>– Nedovoljno razvijena prometna infrastruktura</li> <li>– Neusklađenost prostorno planske dokumentacije sa potrebama gospodarskog razvoja i realnim mogućnostima Općine Pićan</li> <li>– Zapuštenost obradivih poljoprivrednih površina</li> <li>– Nedostatak financijskih sredstava za provedbu razvojnih programa i projekata</li> <li>– Manjak ljudskih resursa unutar Općine</li> <li>– Smanjenje industrijske proizvodnje, zastarjela tehnologija i nedostatak značajnijih investicija</li> <li>– Nerazvijenost IT sustava unutar Općine</li> <li>– Disperzija imovine</li> <li>– Mrtvi kapital („mrtva“ imovina) – neiskorištenost imovine</li> <li>– Nepoznata knjigovodstvena vrijednost pojedinih jedinica imovine (neprocijenjena imovina)</li> <li>– Neriješena imovinsko-pravna pitanja, tranzicijska pitanja koja se tiču imovine Općine</li> <li>– Neadekvatno i nedovoljno provedbenih mjera koje se odnose na učinkovito i transparentno upravljanje imovinom</li> </ul>

Prilike	Prijetnje
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ EU fondovi</li> <li>✓ Izgradnja vodoopskrbnog sustava</li> <li>✓ Zaštita i valorizacija starogradske jezgre naselja Pićan</li> <li>✓ Razvoj prometne infrastrukture: rekonstrukcija cesta i makadamskih puteva</li> <li>✓ Proširenje groblja i izgradnja mrtvačnice</li> <li>✓ Prenamjena neiskorištene infrastrukture(industrijski objekti, stare škole, domovi)</li> <li>✓ Dodatna izobrazba raspoložive radne snage – licenciranje ljudskih resursa</li> <li>✓ Korištenje potencijala gospodarske zone</li> <li>✓ Poticanje razvoja OPG – a, obrtništva, malog i srednjeg poduzetništva</li> <li>✓ Razvoj turističkog obrazovanja na području Općine Pićan</li> <li>✓ Stvaranje dodatne vrijednosti po jedinici imovine – visoka vrijednost – prilika za prodaju</li> <li>✓ Revalorizacija vrijednosti imovine</li> <li>✓ Pronalaženje optimalnih rješenja za rješavanje tranzicijskih pitanja vezanih za imovinu Općine</li> <li>✓ Ostvarivanje kontinuirane suradnje s Katastrom i Zemljišnom knjigom – praćenje i evidentiranje promjena na imovini</li> <li>✓ Prikupljanje financijskih sredstava potrebnih za ulaganja u imovinu (prenamjena, rekonstrukcija, dogradnja pojedinih jedinica imovine)</li> <li>✓ Provođenje Strategije upravljanja imovinom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Neracionalno korištenje resursa</li> <li>– Nizak stupanj korištenja inovacija i novih tehnologija rezultira obavljanjem djelatnosti s niskom dodanom vrijednošću</li> <li>– Devastacija okoliša zbog pojačanog turističkog razvoja te intenzivne poljoprivrede uz neodgovarajuću izgrađenost sustava kanalizacije i pročišćavanja otpadnih voda, te neučinkovitog sustava upravljanja otpadom</li> <li>– Nerazvijena Strategija upravljanja imovinom (neostvarivi/nerealni ciljevi koji se planiraju ostvariti)</li> <li>– Nemogućnost financiranja pojedinih razvojnih projekata (poteškoće prilikom pronalaska izvora financiranja)</li> <li>– Povećana konkurencija prilikom prikupljanja izvora financiranja razvojnih projekata na nacionalnoj i europskoj razini</li> <li>– Nekonkurentnost proizvodnje i gospodarskih subjekata zbog zastarjele tehnologije i loše organizacije</li> <li>– Neostvarena suradnja među ključnim dionicima, kako na lokalnoj, tako i na regionalnoj razini</li> <li>– Neadekvatna i neusklađena povezanost obrazovanja s gospodarstvom</li> <li>– Konkurencija – mnoge se Općine u unutrašnjosti „bude“ i vide svoju šansu u razvoju turizma</li> </ul>

Izvor: Općina Pićan; Program ukupnog razvoja Općine Pićan 2015.-2020.

## 4.2. PEST analiza

Kako bi se bolje definirale i razumjele brojčano ocijenjene vrijednosti iz PEST analize svakog područja, obrazložiti će se kratko kako slijedi: snaga okoline izražena je u brojčanim vrijednostima u granicama od 1-5 gdje je najmanji utjecaj izražen brojem 1, a najveći brojem 5. Ukoliko čimbenik djeluje kao prijetnja ima predznak minus (-), a ukoliko djeluje kao prilika ima predznak plus (+).

Značaj utjecaja okoline izražen je u brojčanim vrijednostima u granicama od 1-5. Ukupna ocjena pojedinih segmenata unutar navedenih okolina dobivena je umnoškom snaga i značaja utjecaja. Podrume su dobivene zbrojem ukupnih ocjena pojedinih čimbenika unutar određene okoline. Maksimalno pozitivni učinak segmenta okoline je +100, a maksimalno negativni učinak -100. Pozitivan predznak govori o poticajnim uvjetima okoline - što je veći rezultat, govori se o većoj povoljnosti, dok negativan rezultat govori o destimulirajućem utjecaju okoline. Ocjenjivanje svakog segmenta okoline prikazani su u sljedećoj tablici.

Ako uzmemo u obzir djelovanje Općine u pogledu upravljanja imovinom, ukupna ocjena je da je okolina stimulirajuća, a gledajući pojedine segmente uočavaju se pozitivni učinci kod političko-pravnog i tehnološkog segmenta okoline, a kod ekonomskog i socijalnog negativni učinci, što je vidljivo iz sljedeće tablice.

Tablica 3 PEST analiza

Segment		Utjecaj	Značaj	Ukupna ocjena
		-5, -4, -3, -2, -1 +1, +2, +3, +4, +5	1, 2, 3, 4, 5	
Političko - pravni	Priključivanje EU	+4	4	+16
	Porezni sustav	-1	4	-4
	Efikasnost zakonodavstva	-2	5	-10
			<b>Podsuma</b>	<b>+2</b>
Ekonomski	Stopa nezaposlenosti	-2	5	-10
	Naklonost stranih investitora	+1	4	4
	Utjecaj krize	-2	5	-10
			<b>Podsuma</b>	<b>-16</b>
Socijalni	Odljev „mozgova“	-2	5	-10
	Depopulacija	-2	5	-10
	Inicijativa za vlastiti razvoj	+4	4	+16
			<b>Podsuma</b>	<b>-4</b>
Tehnološki	Dostupnost novih tehnologija	+4	5	+20
	Prometna infrastruktura	+4	5	+20
	Obrazovna infrastruktura	+3	5	+15
			<b>Podsuma</b>	<b>+55</b>
			<b>Suma</b>	<b>+37</b>

Izvor: Općina Pićan

### 4.3. Analiza ljudskih resursa

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

Cilj efikasnog planiranja ljudskih resursa je:

- ✓ identificirati prave ljude (interno ili dodatnim zapošljavanjem),
- ✓ ti ljudi moraju imati sposobnosti potrebne organizaciji,
- ✓ oni moraju biti angažirani u pravom trenutku, te
- ✓ moraju biti stavljeni na odgovarajuće mjesto/radnu poziciju.

Pravilno proveden i periodički osvježavan plan upravljanja ljudskim resursima ima cilj postići bolje shvaćanje kadrovskih promjena koje prate poslovne odluke, smanjenje troška upravljanja ljudskim resursima kroz poboljšanu kadrovsku funkciju, pravovremeno zapošljavanje novih zaposlenika, povećani stupanj usklađenosti sa zakonskim propisima (sindikalno udruživanje, grupno pregovaranje, zaštićene kategorije zaposlenika – invalidi, trudnice) te promoviranje napredovanja zaposlenika i razvoj rukovodećeg kadra unutar poduzeća.

Analizom internog i eksternog stanja tržišta radne snage priprema se za sagledavanje cjelokupnog stanja u području analize ljudskih resursa. Njome se dobivaju informacije o stanju strukture ljudskih resursa u samoj organizaciji, kao i na eksternom tržištu. Analizirajući kvalitetu ljudskih resursa izvan i unutar organizacijske strukture, dobiva se slika postojećeg stanja ljudskih resursa.

Putem interne analize dolazi se do sljedećih podataka:

- broj zaposlenih,
- kvalifikacijska i dobna struktura,
- dužina ukupnog radnog staža,
- broj radnika na istom poslu,
- pregled razvoja karijere zaposlenih,
- usavršavanje,
- napredovanje,
- ocjena uspješnosti,
- zaposlenici sa potencijalom za napredovanje te
- zaposlenici pred mirovinom.



Putem eksterne analize, koja je prethodno izrađena u ovom dokumentu, traže se podaci koji su se posebno prikupili, a vezani su uz moguća područja koja se uglavnom odnose na:

- stupanj zaposlenosti u mjestu,
- nezaposlenost po strukama,
- obrazovne institucije u mjestu te
- postotci prelazaka zaposlenih iz organizacije u organizaciju.

Temeljem dobivenih informacija, Općina Pićan svoje aktivnosti usmjerava u cilju zadovoljenja potreba za ljudskim resursima u skladu sa svojim planovima aktivnosti.

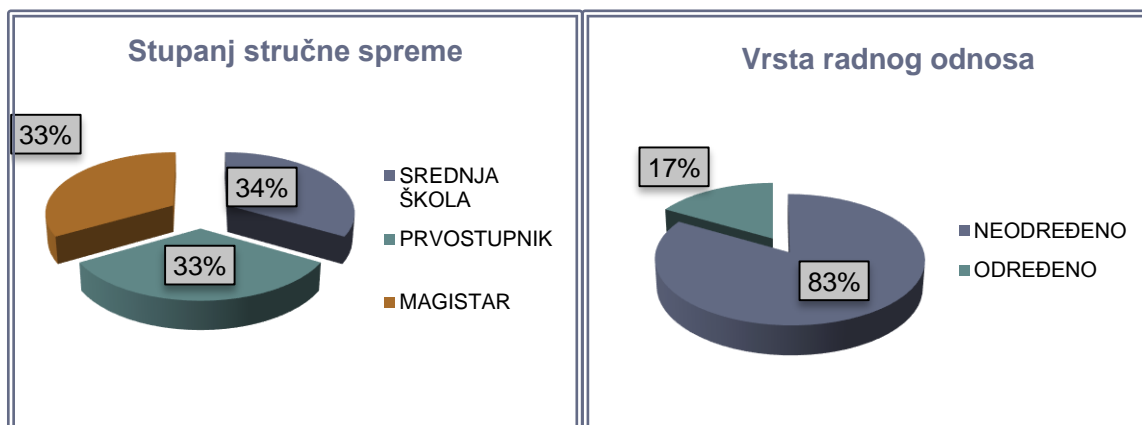
Zbog konstantnih promjena u obujmu i načinu izvršavanja zadataka na radnom mjestu, mijenjaju se osobine i vještine koje se zahtijevaju od zaposlenika. Dinamika radnog mjesta ukazuje na potrebu primjene analiza radnog mjesta, kao osnove za uspješnost izvršavanja radnih zadataka.

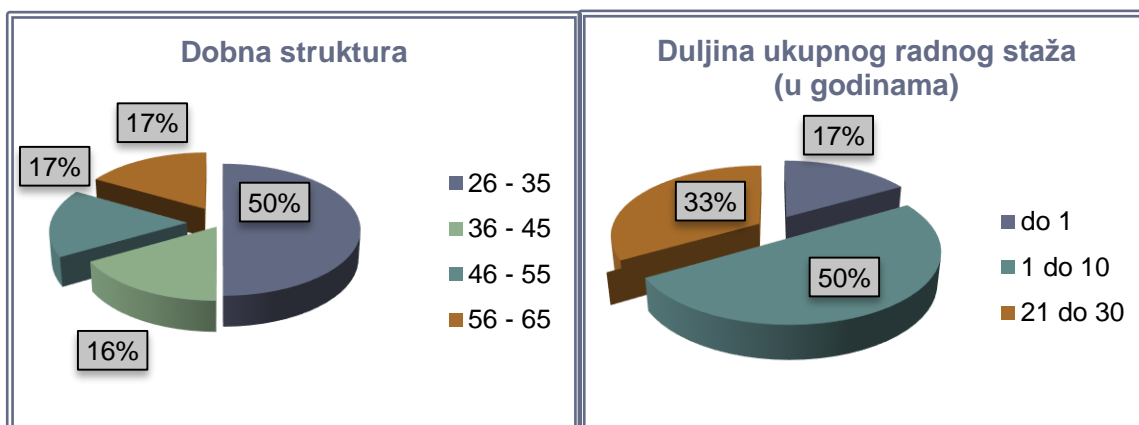
#### 4.3.1. Interna analiza ljudskih resursa

U sljedećim grafikonima je prikazana interna analiza ljudskih resursa unutar Općine Pićan, i to prema sljedećim pokazateljima:

- ✓ stupanj stručne spreme,
- ✓ vrsta radnog odnosa,
- ✓ dobna struktura, te
- ✓ duljina ukupnog radnog staža (u godinama).

Grafikon 1 Interna analiza ljudskih resursa Općine Pićan





Izvor: Općina Pićan – Evidencija o zaposlenicima

Iz prethodno navedenih grafikona može se vidjeti udio zaposlenika u Općini Pićan prema stupnju stručne spreme, prema vrsti radnog odnosa, prema dobnoj strukturi te prema duljini ukupnog radnog staža (iskazano u godinama). Iz provedene analize može se zaključiti da je u Općini zaposleno ukupno 6 osoba. Od Ukupnog broja zaposlenih 2 osobe su sa srednjom stručnom spremom ( što čini 33% od ukupnog broja zaposlenih), dok su još po 2 osobe sa višom i visokom stručnom spremom. Najveći broj zaposleni, 5 osoba (ili 83% od ukupnog broja zaposlenih) je zaposleno na neodređeno radno vrijeme, dok je 1 osoba zaposlena na određeno radno vrijeme, a što se tiče dobne strukture zaposlenih, 3 osobe (ili 50% od ukupnog broja zaposlenih) se nalaze u intervalu od 26 – 35 godina starosti, dok je po 1 osoba (ili 17% od ukupnog broja zaposlenih) koja se kreće u intervalima od 36 – 45, 46 - 55 i 56 – 65 godina starosti. Od ukupnog broja zaposlenih 3 osobe (ili 50% od ukupnog broja zaposlenih) imaju ukupan radni staž od 1 – 10 godina, zatim 2 osobe (ili 33% od ukupnog broja zaposlenih) koje imaju ukupan radni staž od 21 – 30 godina, te 1 osoba (ili 17% od ukupnog broja zaposlenih) koja ima ukupan radni staž do 1 godine.

#### 4.4. Analiza dionika

Ključna svrha ove analize je identificirati interesne grupe i njihove interese koje mogu značajno utjecati na realizaciju nekog projekta. Dionici su sve one osobe, grupe, lobiji, institucije, pa i pojedine organizacije koji imaju interes ili interese u nekom projektu. Nije nužno da su takve grupe, pojedinci ili lobiji direktno uključeni u sami projekt, no ukoliko oni mogu i žele pozitivno i negativno utjecati na realizaciju nekog projekta, tada isti moraju biti identificirani, upoznati te mora biti poznata njihova strategija djelovanja.

Osim spomenute važnosti uključivanja analize dionika u strateško odlučivanje JL(R)S, potrebno je spomenuti da će provedba takvih analiza s druge strane polučiti i efekte u smislu pripreme za opravdanje pojedinih odluka, sustavno proširiti informaciju i konzultacije glede pojedinih projekata te uključiti širi spektar utjecajnih skupina u samo odlučivanje, što je svakako demokratski i nadasve pozitivno.

Tablica 4 Analiza dionika Općine Pićan

		Stupanj utjecaja	
		Jaki utjecaj	Slabi utjecaj
Stupanj važnosti	Jako važno	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vlada RH</li> <li>Ministarstvo pravosuđa RH</li> <li>Državna geodetska uprava</li> <li>Područni ured za katastar Pula – Odjel/ Ispostava Labin</li> <li>Općinski sud/Zemljišnoknjižni odjel Labin</li> <li>Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta</li> <li>Ministarstvo poljoprivrede</li> <li>Ministarstvo turizma RH</li> <li>Ministarstvo financija</li> <li>Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova EU</li> <li>Ministarstvo državne imovine</li> <li>Istarska županija</li> <li>Grad Pula</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grad Pazin</li> <li>Općina Kršan</li> <li>Općina Sv. Nedelja</li> <li>Općina Barban</li> <li>Općina Gračišće</li> <li>Općina Cerovlje</li> <li>Suradnja s medijima (TV, radio, Internet)</li> </ul>
	Slabo važno	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gospodarski subjekti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suradnja s drugim institucijama (obrazovnim, kulturnim) u drugim jedinicama lokalne i regionalne samouprave</li> </ul>

Izvor: Općina Pićan

## 4.5. Analiza financijskih izvještaja

Analiza financijskih izvještaja se temelji na podacima iz „Bilance stanja“ i „Izveštaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima“. Postupci analiza financijskih izvještaja utemeljeni su u raščlanjivanju i uspoređivanju. U kontekstu uspoređivanja razmatraju se komparativni financijski izvještaji koji služe za provedbu horizontalne analize.

### 4.5.1. Horizontalna analiza financijskih izvještaja

Horizontalna analiza financijskih izvještaja prati promjene vrijednosti pozicija financijskih izvještaja tijekom više obračunskih razdoblja. Kroz horizontalnu analizu uočava se tendencija i dinamika promjena pojedinih pozicija temeljnih financijskih izvještaja. Ključna varijabla u horizontalnoj analizi prvenstveno je vrijeme, jer se usporedbom elemenata financijskih izvještaja, koji su iskazani u novčanim jedinicama, između dva ili više razdoblja donosi zaključak o kretanju pojave kroz promatrano razdoblje, pri čemu je moguće utvrditi problematična područja poslovanja. Pokazatelj analize financijskih izvještaja predstavlja racionalni broj koji podrazumijeva stavljanje u odnos jedne ekonomske veličine s drugom ekonomskom veličinom. Pokazatelji analize financijskih izvještaja se računaju kako bi se stvorila informacijska podloga za donošenje poslovnih odluka te je ovdje naveden pokazatelj ekonomičnosti poslovanja.

#### ❖ *Prihodi*

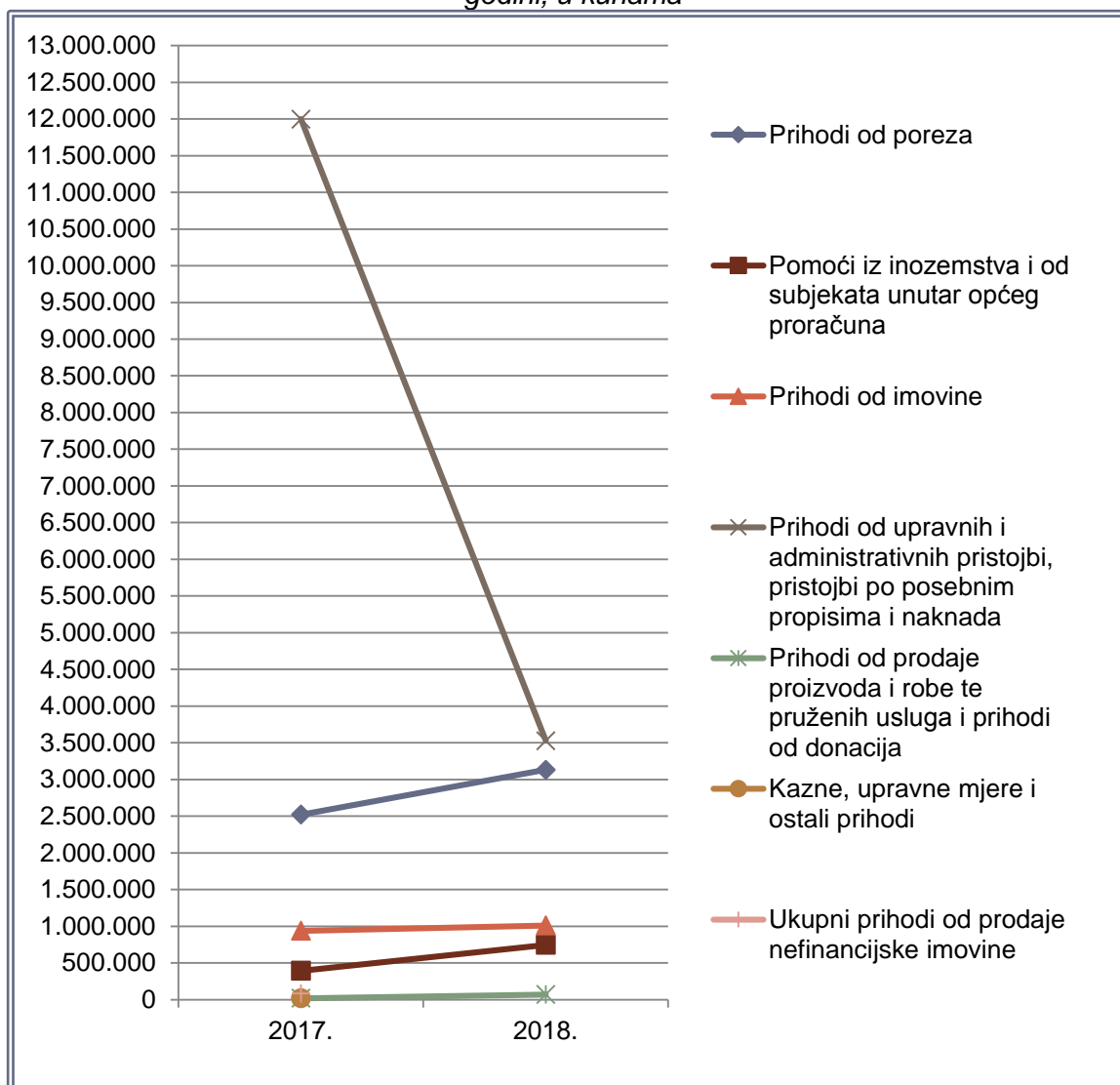
Tablica 5 Ostvareni prihodi/primici Općine Pićan za 2017. i 2018. godinu, u kn

Red. Br.	Prihodi i primici	Ostvareno za 2017. (kn)	Ostvareno za 2018. (kn)	Indeks (4/3)
1	2	3	4	5
1.	Prihodi od poreza	2.520.561	3.132.268	124,27
2.	Pomoći iz inozemstva i od subjekata unutar općeg proračuna	393.947	746.508	189,49
3.	Prihodi od imovine	938.574	1.010.721	107,69
4.	Prihodi od upravnih i administrativnih pristojbi, pristojbi po posebnim propisima i naknada	11.996.703	3.527.626	29,40
5.	Prihodi od prodaje proizvoda i robe te pruženih usluga i prihodi od donacija	19.000	70.500	371,05
6.	Kazne, upravne mjere i ostali prihodi	21.971	20.160	91,76
<b>Ukupni prihodi poslovanja</b>		<b>15.890.756</b>	<b>8.507.783</b>	<b>53,54</b>
<b>Ukupni prihodi od prodaje nefinancijske imovine</b>		<b>85.159</b>	<b>42.999</b>	<b>50,49</b>
<b>Ukupni primici od financijske imovine i zaduživanja</b>		<b>0</b>	<b>811.461</b>	<b>-</b>
<b>UKUPNI PRIHODI I PRIMICI</b>		<b>15.975.915</b>	<b>9.362.243</b>	<b>58,60</b>

Izvor: Izveštaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za razdoblje 1. siječnja 2018. godine do 31. prosinca 2018.godine

Prihodi/primici Općine Pićan u 2018. godini su ostvareni u iznosu od 9.362.243 kn, što je za 6.613.672 kn ili 46,46% manje u odnosu na prethodnu godinu. Vrijednosno, najznačajniji udio imaju prihodi od upravnih i administrativnih pristojbi, pristojbi po posebnim propisima i naknada u iznosu 3.527.626 kn ili 37,68%, prihodi od poreza u iznosu od 3.132.268 kn ili 33,46% te prihodi od imovine u iznosu od 1.010.721 kn ili 10,80% od ukupno ostvarenih prihoda/primitaka.

Grafikon 2 Kretanje izvora prihoda/primitaka u proračunu Općine Pićan u 2017. i 2018. godini, u kunama



Izvor: Izvještaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za razdoblje 1.siječnja 2018. godine do 31. prosinca 2018. godine

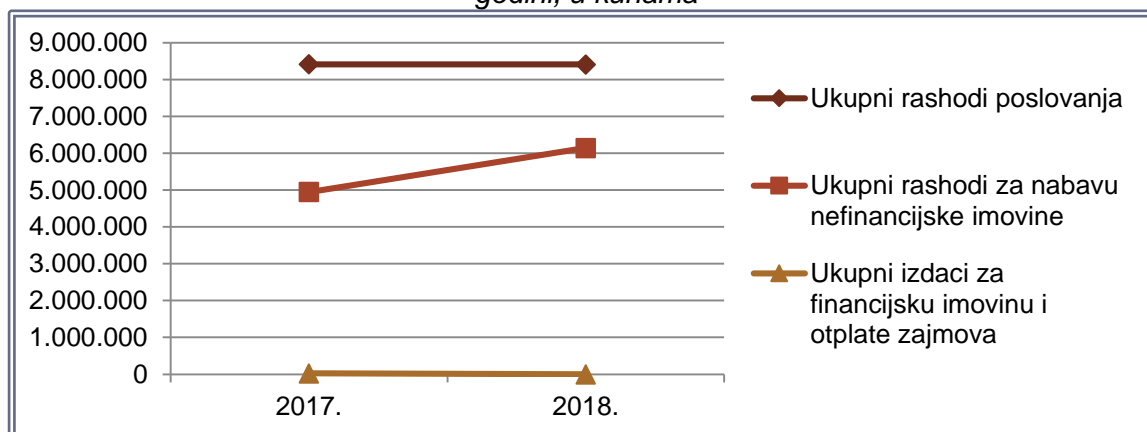
❖ *Rashodi*

Tablica 6 Ostvareni rashodi/izdaci Općine Pićan za 2017. i 2018. godinu, u kn

Red. br.	Rashodi i izdaci	Ostvareno za 2017. (kn)	Ostvareno za 2018. (kn)	Indeks (4/3)
1	2	3	4	5
1.	Rashodi za zaposlene	888.774	1.155.818	130,05
2.	Materijalni rashodi	2.808.535	3.398.411	121,00
3.	Financijski rashodi	964.551	38.602	4,00
4.	Subvencije	1.425.412	1.724.245	120,96
5.	Pomoći dane u inozemstvo i unutar općeg proračuna	692.839	744.035	107,39
6.	Naknade građanima i kućanstvima na temelju osiguranja i druge naknade	750.892	808.334	107,65
7.	Ostali rashodi	881.629	538.540	61,08
<b>Ukupni rashodi poslovanja</b>		<b>8.412.632</b>	<b>8.407.985</b>	<b>99,94</b>
<b>Višak prihoda poslovanja (tekuća godina)</b>		<b>7.478.124</b>	<b>99.798</b>	<b>1,33</b>
8.	Rashodi za nabavu neproizvedene dugotrajne imovine	0	0	-
9.	Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine	4.922.077	6.141.942	124,78
10.	Rashodi za dodatna ulaganja na nefinancijskoj imovini	25.000	0	0,00
<b>Ukupni rashodi za nabavu nefinancijske imovine</b>		<b>4.947.077</b>	<b>6.141.942</b>	<b>124,15</b>
<b>Manjak prihoda od nefinancijske imovine (tekuća godina)</b>		<b>4.861.918</b>	<b>6.098.943</b>	<b>125,44</b>
<b>Ukupni izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova</b>		<b>22.388</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Manjak primitaka od financijske imovine i obveza</b>		<b>22.388</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Višak primitaka od financijske imovine i obveza</b>		<b>0</b>	<b>811.461</b>	<b>-</b>
<b>UKUPNO RASHODI I IZDACI</b>		<b>13.382.097</b>	<b>14.549.927</b>	<b>108,73</b>
<b>Višak ukupnih prihoda i primitaka (tek. godina)</b>		<b>2.593.818</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Manjak ukupnih prihoda i primitaka (tek. godina)</b>		<b>0</b>	<b>5.187.684</b>	<b>-</b>
<b>Višak prihoda i primitaka - preneseni</b>		<b>1.001.911</b>	<b>3.595.729</b>	<b>358,89</b>
<b>Višak prihoda i primitaka raspoloživ u sljedećem razdoblju</b>		<b>3.595.729</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Manjak prihoda i primitaka za pokriće u sljedećem razdoblju</b>		<b>0</b>	<b>1.591.955</b>	<b>-</b>

Izvor: Izvještaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za razdoblje 1.siječnja 2018. godine do 31. prosinca 2018. godine

Grafikon 3 Kretanje ostvarenih rashoda/izdataka u proračunu Općine Pićan u 2017. i 2018. godini, u kunama



Izvor: Izvještaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za razdoblje 1.siječnja 2018. godine do 31. prosinca 2018. godine

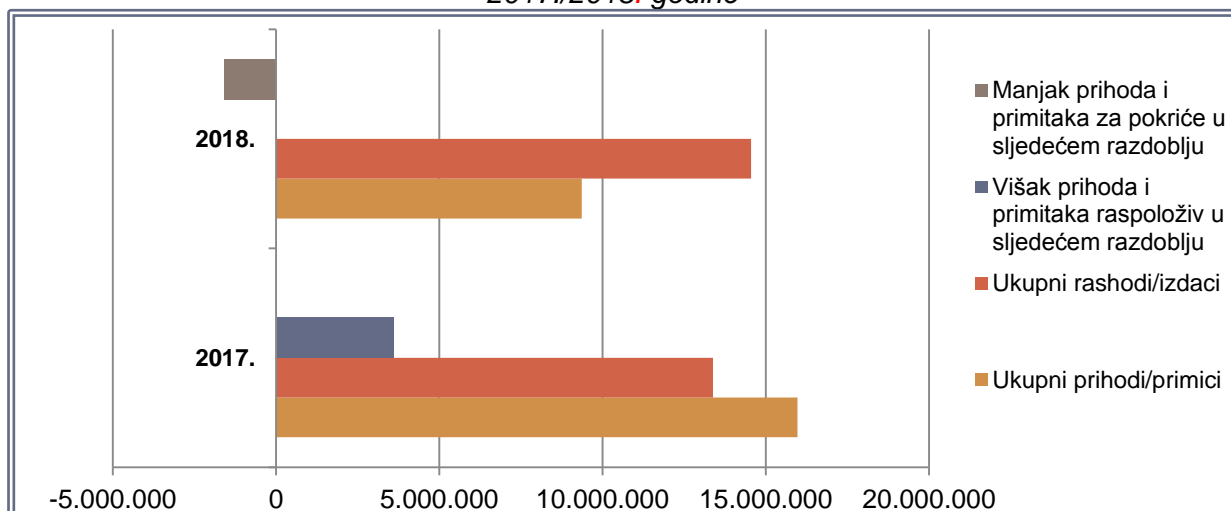
Na temelju provedene analize Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima Općine Pićan za razdoblje od 01. siječnja 2018. godine do 31. prosinca 2018. godine utvrđuje se da je Općina na dan 31.12.2018. godine ostvarila poslovni rezultat po sljedećim kategorijama, i to :

- višak prihoda poslovanja u iznosu od 99.798 kn
- manjak prihoda od nefinancijske imovine u iznosu od 6.098.943 kn
- višak primitaka od financijske imovine i obveza u iznosu od 811.461 kn
- ukupan manjak prihoda/primitaka u iznosu od 5.187.684 kn

Ukupno ostvareni rashodi/izdaci u 2018. godini iznose 14.549.927 kn, što je za 1.167.830 kn ili 8,73% više u odnosu na prethodnu godinu. Manjak ukupnih prihoda/primitaka nad rashodima/izdacima tekuće godine iznosio je 5.187.684 kn, a preneseni višak prihoda i primitaka iz prethodne godine iznosio je 3.595.729 kn, temeljem čega dobivamo iznos od 1.591.955 kn manjka prihoda i primitaka za pokriće u sljedećem razdoblju.

Proračunska sredstva su korištena za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga, a vrijednosno najznačajniji rashodi/izdaci su ostvareni kroz rashode za nabavu proizvedene dugotrajne imovine u iznosu od 6.141.942 kn ili 42,21%, materijalne rashode u iznosu od 3.398.411 kn ili 23,36%, te subvencije u iznosu od 1.724.245 kn ili 11,85% od ukupno ostvarenih rashoda/izdataka.

*Grafikon 4 Prikaz ukupno ostvarenih prihoda/primitaka i rashoda/izdataka u razdoblju od 2017./2018. godine*



*Izvor: Izvještaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za razdoblje 1.siječnja 2018. godine do 31. prosinca 2018. godine*

## 4.5.2. Vertikalna analiza financijskih izvještaja

Tablica 7 Vertikalna analiza aktive bilance Općine Pićan

AKTIVA	2017. godina	%	2018. godina	%	Indeks 2018./2017.
Dugotrajna imovina/ Nefinancijska imovina	25.989.890	80,29	31.130.620	94,39	119,78
Kratkotrajna imovina/ Financijska imovina	6.381.175	19,71	1.848.543	5,61	28,97
<b>Ukupno</b>	<b>32.371.065</b>	<b>100,00</b>	<b>32.979.163</b>	<b>100,00</b>	<b>101,88</b>

Izvor: Bilanca stanja na dan 31.12.2018. godine

U 2017. godini dugotrajna imovina Općine Pićan sudjeluje sa 80,29%, dok kratkotrajna imovina sudjeluje sa 19,71% u ukupnoj imovini. U 2018. godini dugotrajna imovina u ukupnoj imovini sudjeluje u nešto većem postotku u odnosu na 2017. godinu, tj. udio dugotrajne imovine u ukupnoj imovini iznosio je 94,39%, a udio kratkotrajne imovine je iznosio 5,61%.

Uspoređujući ova dva razdoblja kroz indekse, uočava se povećanje dugotrajne imovine u 2018. godini u odnosu na 2017. i smanjenje kratkotrajne imovine za 71,03%.

Tablica 8 Vertikalna analiza pasive bilance Općine Pićan

PASIVA	2017. godina	%	2018. godina	%	Indeks 2018./2017.
Obveze	876.983	2,71	2.502.589	7,59	285,36
Vlastiti izvori	31.494.082	97,29	30.476.574	92,41	96,77
<b>Ukupno</b>	<b>32.371.065</b>	<b>100,00</b>	<b>32.979.163</b>	<b>100,00</b>	<b>101,88</b>

Izvor: Bilanca stanja na dan 31.12.2018. godine

U 2017. godini udio obveza Općine Pićan u ukupnoj pasivi iznosio je 2,71%, dok se u 2018. godini taj postotak povećao na 7,59%, zbog čega je i indeks usporedbe navedene dvije godine veći od 100, tj. iznosi 285,36.

Što se tiče vlastitih izvora, njihov se udio u ukupnom iznosu pasive smanjio u postotnom iznosu od 4,88%.



#### 4.5.3. Pokazatelji analize financijskih izvještaja

Pokazatelj ekonomičnosti izračunava se na temelju računa godišnjeg izvještaja o prihodima/primicima i rashodima/izdacima, a mjeri odnos prihoda/primitaka i rashoda/izdataka i pokazuje koliko se prihoda/primitaka ostvari po jedinici rashoda/izdataka. Ukoliko je vrijednost manja od 1, pokazatelj je poslovanja s gubitkom.

<b>Ekonomičnost ukupnog poslovanja</b>	=	$\frac{\text{ukupni prihodi i primici}}{\text{ukupni rashodi i izdaci}}$
		$\frac{9.362.243}{14.549.927}$
	=	<b>0,64</b>

S obzirom da je pokazatelj ekonomičnosti Općine Pićan manji od jedan, Općina je u tekućoj godini ostvarila gubitak, a s obzirom na ostvareni manjak ukupnih prihoda i primitaka u iznosu od 5.187.684 kn, te preneseni višak prihoda/primitaka iz protekle godine u iznosu od 3.595.729 kn, Općina posluje s proračunskim deficitom i to u iznosu od 1.591.955 kn.

## 5. UPRAVLJANJE IMOVINOM

Dobro pripremljen model za upravljanje imovinom lokalnih samouprava trebao bi pomoći lokalnim samoupravama da pojasne i definiraju sadržaj svojih portfelja nekretnina, kao i da prate i nadziru njihove funkcionalne i financijske rezultate. Lokalne samouprave bit će sposobne učinkovito upravljati svojom imovinom samo ako prihvate ključne elemente iz prakse upravljanja imovinom iz privatnog sektora:

- ✓ upravljanje, računovodstvo, izrada proračuna i radovi zasnovani po jedinici imovine,
- ✓ relevantne i redovito ažurirane baze podataka o fizičkim, operativnim i financijskim značajkama nekretnina,
- ✓ godišnji pregledi i izvještavanje,
- ✓ parametri privatnoga tržišta, uključivši tržišnu vrijednost svih prenosivih nekretnina,
- ✓ standardi financijskih instrumenata i rezultata koji se primjenjuju na tržištu nekretninama (primjerice obračuni povrata na ulaganja i kapitalizacija),
- ✓ uvođenje djelotvornog natjecanja za zakup, prodaju i nabavu usluga i materijala,
- ✓ prodaja manjih nekretnina radi efikasnijeg upravljanja portfeljem.

Ako se na upravljanje imovinom lokalne samouprave primijeni praksa „prodaja manjih nekretnina radi efikasnijeg upravljanja portfeljem“, ova praksa zahtijeva pet glavnih mjera:

- **OSNIVANJE ODJELA ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM**  
Odgovornost bi trebala biti centralizirana tako da jedan odjel i pojedini dužnosnici u tom odjelu budu odgovorni za rezultate procesa upravljanja imovinom.
- **FORMULIRANJE STRATEŠKE ULOGE NEKRETNINA U OSTVARIVANJU CILJEVA LOKALNE SAMOUPRAVE**  
Taj proces treba provesti na lokalnoj razini uz detaljnu raspravu i konsenzus. Ciljevi bi mogli uključiti pružanje obaveznih usluga što je moguće efikasnije, ostvarivanje prihoda radi financiranja zadataka lokalne samouprave, poboljšanje kulturnoga života općine, boljega fizičkog izgleda općine, smanjivanje subvencija nevladinim organizacijama i socijalnim korisnicima imovine. Mogu se odrediti i drugi ciljevi.
- **PODJELA (KLASIFIKACIJA) NEKRETNINA U SKLADU S NJIHOVIM ODNOSOM PREMA ZADACIMA LOKALNE SAMOUPRAVE**  
Financijska politika, odgovornost i odluka lokalne samouprave o “zadržavanju ili raspolaganju” u vezi s konkretnom nekretninom trebale bi se zasnivati na tome zašto je ta nekretnina potrebna i kako se koristi. Činjenica da se neki objekt rabi za takve ključne zadaće kao što je prostor same lokalne samouprave ili za

društvene zadaće kao što je prikazivanje filmova utjecat će na pristupe i odluke o upravljanju imovinom.

- **IZRADA BAZE PODATAKA O IMOVINI**

Proces upravljanja imovinom oslanja se na točne i detaljne podatke. Neki od tih podataka, kao što su adresa i fizičke osobine, stalni su i rijetko se mijenjaju. Ostali podaci, kao što su financijski rezultati i zauzeće, stalno će se mijenjati.

- **PROVEDBA PRAKSE UPRAVLJANJA IMOVINOM NA NAČIN UPRAVLJANJA PORTFELJIMA**

Nakon što se utvrde ciljevi i formira organizacija, mora se provesti cjelovita praksa upravljanja imovinom. Upravitelji imovinom potpuno će se posvetiti ostvarivanju utvrđenih ciljeva kroz praćenje dnevnih i mjesečnih rezultata imovine kao i kroz planiranje i izvršavanje dugoročnih strategija. Veoma je važno da se utvrde ciljevi, planira ostvarenje tih ciljeva i prati njihovo ostvarivanje.

Provođenjem PRLS modela u više gradova u Republici Hrvatskoj potvrđeno je jedanaest aktivnosti koje je potrebno dosljedno provesti da bi se napravio kvalitetan pomak na području učinkovitijeg gospodarenja imovinom jedinica lokalne samouprave, a to su:

1. uvođenje baze podataka/sustava inventure za svaku jedinicu imovine posebno,
2. povrat imovine (tranzicijska pitanja),
3. klasifikacija imovine i formuliranje financijske politike u skladu s klasifikacijom,
4. procjena vrijednosti imovine,
5. računovodstvo i financijsko planiranje za imovinu (operativni izvještaji),
6. intenzivna financijska analiza portfelja, imovine i projekata,
7. deregulacija poslovnoga zakupa i poboljšanje postupaka iznajmljivanja,
8. kvantificiranje i praćenje direktnih i indirektnih subvencija vezanih za nekretnine koje uživaju zakupci i korisnici nekretnina u vlasništvu lokalne samouprave,
9. izvještavanje o imovini,
10. konsolidiranje upravljanja,
11. izrada sveobuhvatnog plana za upravljanje imovinom.

## 5.1. Inventura imovine

Kako bi se uspješno upravljalo imovinom, svaka JLS treba:

- ✓ započeti s prikupljanjem podataka,
- ✓ započeti s imovinom i portfeljima koji daju najbolje i najlošije rezultate (to će najvjerojatnije biti portfelj poslovnih objekata koji se daju u zakup, zatim drugi portfelji, kao npr. stanovi za iznajmljivanje, za potrebe općine, sportski objekti, itd.),
- ✓ uključiti poseban dio o nekretninama koje nisu u vlasništvu ili pod kontrolom općine, ali ih on financira (kao što su kulturni objekti), te
- ✓ razviti ili preurediti postojeću računalnu bazu za održavanje tih podataka.

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 jedinice lokalne samouprave. Dodatni čimbenici koji podupiru popisivanje jesu:

- ✓ kvalitetna briga o javnoj imovini zahtijeva prikupljanje podataka i kontrolu,
- ✓ zakonska obveza prikupljanja podataka (u nekim slučajevima),
- ✓ preduvjet za izdavanje municipalnih obveznica, te
- ✓ unapređuje odgovornost lokalne samouprave i transparentnost u radu s njezinim nekretninama.

Potpuni popis imovine je potreban za djelotvorno upravljanje imovinom te tako sa svoje strane može nadoknaditi troškove popisa, kroz bolje i intenzivnije korištenje imovine, smanjenje troškova u vezi s imovinom i povećanje prihoda.

Popis treba sadržavati dvije različite vrste informacija: popis mora biti stvarni popis imovine te popis treba sadržavati financijske i računovodstvene podatke. U pravilu, te bi se informacije trebale odnositi na cijelu nekretninu, a ne na njezine pojedine dijelove.

Općina Pićan je napravila inventuru imovine te formirala popis iste, ali u knjigovodstvu još uvijek nisu upisane i evidentirane sve nekretnine po izrađenom registru nekretnina.

Popis nekretnina se vodi u Registru nekretnina Općine te se isti, ovisno o promjenama, redovito nadopunjuje.

U ukupnom udjelu nekretnina Općine Pićan, a prema trenutnom stanju uspostavljenog Registra nekretnina Općine Pićan, 69,49% imovine čine katastarske kulture prometnice (ceste, ostali nerazvrstani putevi i ulice), zemljišta 29,39% imovine (izgrađena i neizgrađena građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šume i šumska zemljišta te ostala zemljišta), dok ostalih 1,12% imovine čine različite katastarske kulture: komunalna infrastruktura, obrazovni, sportski i kulturni objekti te javni prostori.

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

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

Općina Pićan je organizirala poslove kroz svoj postojeći odjel (JUO) te formalno zadovoljava zakonske obveze. Općina je poduzela sve potrebne mjere da bi se u dogledno vrijeme izradile kvalitetne baze podataka o imovini temeljem koje bi se provodilo kvalitetnije upravljanje imovinom. Općina teži ka unaprjeđenju procesa upravljanja imovinom, angažira vanjske konzultante, intenzivno radi na educiranju zaposlenika, prikupljanju i obradi podataka o imovini, provodi preustroj i kroz proces upravljanja imovinom nastoji povećati učinkovitost. Problem Općine u provedbi istog je nedostatak ljudskih resursa u samoj Upravi Općine kao i financijskih resursa za kvalitetno provođenje svih segmenata same Strategije.

## 5.1.1. Pokretnine u vlasništvu Općine Pićan

❖ *Službena vozila*

Službena vozila u vlasništvu Općine koriste se za obavljanje službenih poslova i putovanja unutar i izvan područja Općine. Općina ima u svom vlasništvu 2 službena vozila.

## 5.1.2. Upravljanje poslovnim udjelima Općine u trgovačkim društvima

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. Općina ima udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

*Tablica 9 Popis trgovačkih društava u kojima Općina Pićan ima poslovni udio*

Red. br.	Opći podaci o poduzeću/ trgovačkom društvu			Udio vlasništva
	Naziv	Adresa	OIB	
1.	VODOVOD LABIN d. o. o.	Slobode 6, Labin	40074412467	2,90%
2.	1. MAJ LABIN d. o. o.	Vinež 81, Labin	23557321379	1,94%
3.	IVS - ISTARSKI VODOZAŠTITNI SUSTAV d.o.o.	Sv. Ivan 8, Buzet	52879107301	0,30%
4.	ISTARSKI VODOVOD d.o.o.	Sv. Ivan 8, Buzet	13269963589	neupisani udio

*Izvor: Općina Pićan; <https://sudreg.pravosudje.hr>*

### 5.1.3. Ostali oblici imovine

Ostale oblike imovine čine:

- nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
- materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- sitan inventar (inventar vrijednosti do 3.500,00 kn),
- nefinancijska imovina u pripremi,
- novac u blagajni i banci,
- potraživanja,
- zajmovi,
- udjeli u glavnici,
- obveze.

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

## 5.2. Tranzicijska pitanja

U Hrvatskoj je u tijeku nekoliko tranzicijskih procesa koji zahtijevaju pozornost lokalne samouprave. Po tom pitanju, lokalna samouprava prvenstveno treba poduzeti sljedeće aktivnosti:

- ✓ pripremiti popise imovine za povrat – odrediti i posebno popisati imovinu za povrat i drugu imovinu tamo gdje prava vlasništva lokalne samouprave nisu jasna,
- ✓ izraditi i odobriti strategiju koja će racionalno smanjiti daljnja ulaganja lokalne samouprave u imovinu koja joj nije u vlasništvu niti je pod njezinim nadzorom,
- ✓ godišnje pregledati i odobriti proračunske izdatke za iduću godinu u vezi s takvom imovinom, pojedinačno po jedinicama imovine, te
- ✓ osigurati usklađenost između imovinskih prava i bilance, tj. osigurati da se popis imovine u zapisima upravljanja imovinom i popis imovine u bilanci podudaraju.

Posebno treba istaknuti potrebu rješavanja pitanja vlasništva. Procesom povrata imovine vraćaju se vlasnička prava onim vlasnicima koji su ih izgubili nacionalizacijom ili konfiskacijom. Također je potrebno riješiti praktična pitanja u vezi s povratom imovine. Ako imovina koju treba vratiti ne stvara dohodak, možda bi lokalna samouprava trebala poduzeti mjere za ubrzanje procesa povrata. Ključno je pitanje u upravljanju imovinom želi li lokalna samouprava ulagati – i koliko – u održavanje i popravak nekretnina koje će vjerojatno vratiti ili kojih će se na drugi način riješiti iz svojih portfelja.

Proračun je svake jedinice lokalne samouprave ograničen te je potrebno napraviti izbor. Logično je da će prioritet dobiti jedinice imovine koje će u doglednoj budućnosti ostati u vlasništvu JLS, ili one koje će se prodati i za koje će prodajna cijena biti znatno i očigledno uvećana ako se učine određeni popravci.

Potrebno je provesti pažljivu financijsku analizu kako bi se odredila financijska korist svih važnih izdataka. Onima koji donose odluke o cjelokupnoj politici lokalne samouprave potrebne su objektivne informacije kako bi mogli donijeti dobre odluke. Zbog toga bi bilo korisno da u bazu podataka o imovini lokalne samouprave uključe i označe imovinu koja će biti vraćena.

Općina Pićan nema pokrenutih postupaka povrata imovine.



### 5.3. Klasifikacija imovine

Sljedeće aktivnosti koje JLS mora provesti kako bi uspješno upravljala imovinom su:

- ✓ izraditi nacrt klasifikacije sve imovine, odnosno podijeliti imovinu prema ABC klasifikaciji imovine,
- ✓ formulirati načela i ciljeve za svaku skupinu imovine,
- ✓ uvesti standarde za „potrošnju imovine“ za one subjekte kojima lokalna samouprava daje potporu,
- ✓ na sjednici Vijeća JLS potvrditi klasifikaciju i financijska načela/ciljeve kao dio Cjelovitog plana upravljanja imovinom.

Imovinu možemo podijeliti na tri skupine:

- A. obvezna imovina (za izravne potrebe JLS, odgovornost JLS određena Zakonom),
- B. diskrecijska imovina (dobrovoljno podržana iz društvenih, političkih i drugih razloga),
- C. imovina za ostvarenje prihoda (višak imovine).

Tablica 10 Primjer portfelja nepokretne imovine u Hrvatskoj

PORTFELJI	
zemljište	kulturni objekti
stambeni prostori	sajmovi i tržnice
poslovne zgrade i prostori za potrebe uprave u potpunosti ili djelomično	električna infrastruktura/javna rasvjeta
nestambeni (poslovni) prostori za zakup	nekretnine za industriju i skladištenje/distribuciju
sportski objekti	poduzeća
vrtići	ostala imovina

Izvor: Priručnik za upravljanje imovinom u JLP(R)S, Zagreb, 2004.

Lokalne samouprave pružaju kako obveznu, tako i dobrovoljnu podršku različitim organizacijama. Zakoni pojedine funkcije jedinica lokalne samouprave jasno definiraju kao isključive ili podijeljene, i u skladu s time također određuju objekte koji su obvezni za jedinice lokalne samouprave. Ti objekti uključuju dječje vrtiće, socijalne stanove, vodovodnu i kanalizacijsku infrastrukturu, groblja, sportske objekte, kazališta, muzeje, knjižnice, parkove te neke druge.

Glavno pitanje koje nije riješeno Zakonom jest koliko objekata podupire lokalna samouprava. Dok Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi navodi zadaće lokalnih samouprava, konkretne norme potrošnje imovine definiraju se kroz akte. No, lokalnim samoupravama daje se pravo da same postave te norme. Lokalna samouprava ima pravo samostalno donositi bitne odluke i uvoditi neke norme “potrošnje imovine” koju ta lokalna samouprava financira iz svoga proračuna.

**FINANCIJSKA NAČELA I CILJEVI****Obvezna imovina**

1. povećanje djelotvorne namjene objekata, postavljanje zahtjeva da odjeli lokalne samouprave opravdaju potražnju za tim prostorom
2. svođenje tekućih troškova na najmanju moguću mjeru
3. smještanje ureda i usluga lokalne samouprave u funkcionalnim, a ne atraktivnim područjima, te u skromnijim zgradama i objektima
4. poznavanje najviše i najbolje namjene imovine i izrada cost-benefit analize, kako bi se opravdala namjena određene imovine za potrebe lokalne samouprave

**Diskrecijska imovina**

1. analiza stvarnih troškova kako bi se olakšalo donošenje najboljih odluka
2. stvaranje programskih alternativa radi što većeg smanjenja direktnih i indirektnih subvencija u vezi s imovinom

Posebno je korisno razmotriti sljedeće mjere:

- ✓ postići da korisnici ili njihovi sponzori sami održavaju imovinu
- ✓ poticati korisnike ili sponzore da daju u zakup nekorištene dijelove prostora ili područja drugim komercijalnim ili neprofitnim pravnim osobama te točno izvještavati vlasnika o ostvarenim neto prihodima i u skladu s tim prilagoditi subvencije
- ✓ uspostaviti jasne ugovorne odnose s korisnicima koji ugovaraju međusobne obveze za održavanje imovine i raspodjelu troškova i prihoda
- ✓ pratiti namjenu i korištenje kako bi se osiguralo da neiskorišten prostor bude dodijeljen ozbiljnijim korisnicima
- ✓ urediti da više skupina korisnika dijeli objekt

**Višak imovine**

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

PREPORUKA

**USVAJANJE KLASIFIKACIJE I FINANCIJSKIH NAČELA/CILJEVA NA VIJEĆU  
LOKALNE SAMOUPRAVE, KAO DIO STRATEŠKOG PLANA ZA UPRAVLJANJEM  
IMOVINOM**

(prema zakonskom okviru nije potrebno)

U sljedećoj tablici je prikazana ABC klasifikacija imovine. Podaci su preuzeti iz Registra nekretnina Općine Pićan, a podaci unutar Registra su uneseni na temelju izvadaka iz Katastra i Zemljišne knjige. Općina planira uskladiti Registar sa stvarnim stanjem na terenu, provjeriti i, po potrebi, izmijeniti i uskladiti portfelje i potportfelje unutar Registra, što će, u slučaju promjena, utjecati na promjenu trenutne funkcije i/ili optimalne funkcije pojedinih jedinica imovine, odnosno na ABC klasifikaciju imovine.

Tablica 11 Klasifikacija imovine Općine Pićan

Red. br.	Osnovni podaci o jedinici imovine				Klasifikacija imovine					
					Funkcija			Optimalna funkcija		
	Portfelj	Potportfelj	Broj jedinica imovine (JI)	Površina (m <sup>2</sup> )	A	B	C	A	B	C
1.	Javni prostori	Javni zahod	1 JI	6,00	+			+		
		Ostali javni prostori	2 JI	23,00	+			+		
2.	Komunalna infrastruktura	Grobља i mrtvačnice	2 JI	538,00	+			+		
		Ostala komunalna infrastruktura	2 JI	6,22	+			+		
3.	Kulturni objekti	Crkve i kapele	1 JI	4,00		+				+
4.	Obrazovni objekti	Škole	2 JI	376,00	+			+		
5.	Prometnice	Ceste	3 JI	121.475,00	+			+		
		Ostali nerazvrstani putevi	681 JI	1.186.940,00	+			+		
		Ulice	4 JI	5.641,00	+			+		
6.	Sportski objekti	Otvoreni tereni	1 JI	277,00	+			+		
7.	Zemljišta	Izgrađena građevinska zemljišta	37 JI	4.697,55		+				+
		Neizgrađena građevinska zemljišta	25 JI	3.770,28		+				+
		Ostala zemljišta	59 JI	39.268,71	+			+		
			6 JI	1.873,06		+				+
		Poljoprivredna zemljišta	106 JI	52.596,84		+				+
		Šume	58 JI	34.259,47		+				+
<b>UKUPNO:</b>				<b>1.451.752,13</b>						

Izvor: Registar nekretnina Općine Pićan

## 5.4. Procjena vrijednosti imovine/nekretnina

Ključno početno pitanje za upravitelje imovinom jest koju vrstu vrijednosti trebaju znati. Općenito postoje dvije skupine imovina:

1. jedinice imovine koje se mogu prenijeti (prodati) barem potencijalno (imovina u vlasništvu lokalne samouprave);
  - za tu je imovinu poznavanje tržišne vrijednosti imovine ključ praćenja i kontrole rezultata;
2. imovina lokalne samouprave koja nije prenosiva prema bilo kakvim racionalnim pretpostavkama;
  - suvremeni pristup za procjenu imovine je takozvana cijena vijeka trajanja, koja se sastoji od cijene izgradnje i troškova održavanja i popravaka imovine za vrijeme njezina vijeka trajanja.

Važno je shvatiti da računovodstvena (knjigovodstvena) vrijednost nekretnine ima ograničeno značenje u procesu donošenja racionalnih odluka u upravljanju imovinom.

### ODREĐIVANJE PRIORITETA MEĐU IMOVINOM KOJA SE PROCJENJUJE:

1. nema sva javna imovina tržišni potencijal ili usporedive prodaje u privatnom sektoru,
2. brojna imovina ima socijalnu vrijednost koju je teško količinski odrediti,
3. vrijednost javne imovine ovisi o klasifikaciji i ograničenjima,
4. standardi za procjenu javne imovine teško se uvode i održavaju,
5. procjena je skup proces, posebno kada sudski vještaci izrađuju dobro dokumentirane izvještaje o procjeni; zato je i trošak za poreznog obveznika popriličan.

Preporuke za primjenu prilikom procjene vrijednosti imovine su sljedeće:

- ✓ odrediti sve nekretnine koje su prenosive ili su to barem potencijalno (obaviti procjenu njihove tržišne vrijednosti),
- ✓ započeti sustavnu procjenu počevši od pokusnih procjena nekoliko jedinica imovine, koje se doimaju potencijalno najunosnijima ili, suprotno tome, najproblematičnijima i najskupljima za lokalne samouprave,
- ✓ prije bilo kakve prodaje imovine lokalne samouprave naručiti njezinu neovisnu procjenu,
- ✓ upravitelje imovinom osposobiti za stručnu procjenu tako da budu "educirani klijenti" za profesionalne procjenitelje,
- ✓ pripremiti se za procjenu troškova vijeka trajanja neprenosive imovine, te
- ✓ pripremiti se za procjenu poslovnih interesa lokalne samouprave u različitim poduzećima.

Općina Pićan ima ukupno 990 jedinica imovine prema trenutnom stanju uspostavljenog Registra nekretnina u kojemu je sva imovina grupirana u portfelje i potportfelje. Registar nekretnina daje cjelokupan pregled imovine Općine, sa svim relevantnim podacima kao što su: naziv jedinice imovine, površina, vrijednost imovine, katastarska općina, broj katastarske čestice, prihodovna i troškovna strana za svaku pojedinu jedinicu imovine. Osim navedenoga, posebno je potrebno istaknuti da je u Registru nekretnina sva imovina funkcijski klasificirana na: obveznu, diskrecijsku i višak imovine.

S obzirom na veliki broj jedinica imovine koju tehnički nije moguće uvrstiti u samu Strategiju imovine, detaljan pregled imovine sa financijskog aspekta, odnosno vrijednosti imovine daje se u Registru nekretnina Općine Pićan koji je sastavni dio ove Strategije.

Procijenjena vrijednost imovine, odnosno pojedinih jedinica imovine rezultat je sveobuhvatnih istraživanja tržišnih cijena za pojedine vrste imovine, odnosno nekretnina na pojedinom području u ovom slučaju na području Općine Pićan. Prilikom definiranja vrijednosti svake pojedine vrste imovine u obzir je uzeta prosječna tržišna cijena nekretnina na tržištu nekretnina i zakonski okvir, odnosno pojedini Pravilnici, Odluke i Naputci za određivanje vrijednosti pojedinih vrsta imovine, odnosno nekretnina koji se u nastavku navode:

- ✓ APZ – Agencija za poljoprivredno zemljište – Cjenik zemljišta
- ✓ Uputa o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske
- ✓ Pravilnik o mjerilima za utvrđivanje vrijednosti oduzetog poljoprivrednog zemljišta, šuma i šumskog zemljišta
- ✓ Agencije za posredovanje nekretninama (Hrvatska gospodarska komora)
- ✓ Podaci iz Porezne uprave
- ✓ Interne knjigovodstvene evidencije Općine Pićan

Ukupna procijenjena vrijednost imovine/nekretnina u vlasništvu Općine Pićan (sukladno trenutnom stanju utvrđenog Registra nekretnina Općine Pićan) iznosi 6.572.425,05 kn. Struktura imovine Općine i vrijednosti po portfeljima i potportfeljima su vidljivi u sljedećoj tablici.

Tablica 12 Prikaz vrijednosti imovine Općine Pićan po portfeljima i potportfeljima

## Struktura imovine

Portfelj	Podportfelj	Vrijednost	Troškovi	Prihodi	Broj JI	Površina po j.m.	j.m.	Cijena po j.m.
JAVNI PROSTORI	JAVNI ZAHODI	6.00	0.00	0.00	1	6.00	m2	1.00
JAVNI PROSTORI	OSTALI JAVNI PROSTORI	8.00	0.00	0.00	2	23.00	m2	0.35
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	GROBLJA I MRTVAČNICE	106,417.32	0.00	0.00	2	538.00	m2	197.80
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	OSTALA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	6.22	0.00	0.00	2	6.22	m2	1.00
KULTURNI OBJEKTI	CRKVE I KAPELE	4.00	0.00	0.00	1	4.00	m2	1.00
OBRAZOVNI OBJEKTI	ŠKOLE	441,656.00	0.00	0.00	2	376.00	m2	1,174.62
PROMETNICE	CESTE	3.00	0.00	0.00	3	121,475.00	m2	0.00
PROMETNICE	ULICE	4.00	0.00	0.00	4	5,641.00	m2	0.00
PROMETNICE	OSTALI NERAZVRSTANI PUTEVI	1,431.00	0.00	0.00	681	1,186,940.00	m2	0.00
SPORTSKI OBJEKTI	OTVORENI TERENI	43,212.00	0.00	0.00	1	277.00	m2	156.00
ZEMLJIŠTA	IZGRAĐENA GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	5,155,862.45	0.00	0.00	37	4,697.55	m2	1,097.56
ZEMLJIŠTA	NEIZGRAĐENA GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	562,246.28	0.00	0.00	25	3,770.28	m2	149.13
ZEMLJIŠTA	POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	127,595.76	0.00	0.00	106	52,596.84	m2	2.43
ZEMLJIŠTA	OSTALA ZEMLJIŠTA	60,659.89	0.00	0.00	65	41,141.77	m2	1.47
ZEMLJIŠTA	ŠUME	73,313.13	0.00	0.00	58	34,259.47	m2	2.14
	<b>Ukupno</b>	<b>6,572,425.05</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>990</b>			

Izvor: Registar nekretnina Općine Pićan

## 5.5. Operativni izvještaji

Operativni izvještaj predstavlja računovodstveni izvještaj koji prikazuje sve prihode i izdatke povezane s funkcioniranjem jedinice nekretnine i podijeljen je u kategorije transakcija kao što su prihod od najma, održavanje i popravci, struja i porezi. Operativni izvještaj bi trebao uključivati kategorije potrebne za točno prikazivanje financijskih rezultata funkcioniranja imovine. Operativni izvještaj prikazuje neto operativni prihod.

Svrha operativnih izvješća je ocijeniti financijske rezultate pojedine imovine i odrediti problematične jedinice imovine radi korektivnih mjera. Problem je u mnogim lokalnim samoupravama u Hrvatskoj taj što se podaci o financijskim rezultatima rijetko prikupljaju na osnovi pojedinačne imovine. Umjesto toga, podaci se prikupljaju i prezentiraju zbirno, što je prikladno za opće računovodstvene svrhe, ali ne i za djelotvorno upravljanje imovinom. Zbog toga je za lokalnu samoupravu bitno uvesti i stalno koristiti obrazac za operativne izvještaje.

Preporuke za primjenu operativnih izvještaja za imovinu i portfelje su sljedeće:

- ✓ sustavno upotrebljavati operativne izvještaje za svu imovinu (i prostore),
- ✓ u operativne izvještaje treba uključiti sve bitne prihode i izdatke za svaku jedinicu imovine uz, što je posebno važno, troškove upravljanja,
- ✓ treba upotrebljavati računalne aplikacije za upravljanje imovinom, i to posebno one aplikacije koje se mogu nabaviti u Hrvatskoj i za koje se može dobiti podrška u privatnim organizacijama za upravljanje imovinom i njihovim podružnicama,
- ✓ za portfelje homogenih jedinica imovine (kao što su javne površine za iznajmljivanje), treba uvesti izvještaje o prihodu na razini portfelja,
- ✓ pripremiti godišnji proračun ili financijski plan za svaku jedinicu imovine te provoditi redovitu usporedbu i analizu stvarnih i planiranih učinaka imovine.

U svrhu upravljanja imovinom, tipični će se operativni izvještaji sastojati od sažetog pregleda prihoda i izdataka. Važno je biti prilagodljiv u oblikovanju izvještaja, dodavati ili brisati skupine prihoda i izdataka prema potrebi. Korisno je napraviti izvještaj tako da se stvarni rezultati mogu usporediti stavku po stavku s proračunom i s rezultatima iz prethodne godine. Tipičan izvještaj sadrži najmanje dva stupca s podacima:

- a) rezultate tekućega mjeseca i
- b) kumulativne rezultate za godinu na dan.

Dalje u tekstu slijedi primjer takva jednostavnog izvještaja koji ne uključuje sve vrste usporedbi, ali takve usporedbe zahtijevaju samo dodavanje stupaca s tim podacima.

Tablica 13 Primjer operativnog izvještaja

<b>Prihodi</b>	
	Bruto potencijalni prihod <sup>2</sup>
-	Gubici zbog neiskorištenosti <sup>3</sup>
<b>=</b>	<b>Bruto efektivni prihod</b>
<b>Tekući troškovi<sup>4</sup></b>	
	Popravci
	Grijanje
	Struja
	Voda
	Odvoz otpada
	Osiguranje
	Porezi
	Komunalna naknada
	Naknada za upravljanje imovinom
+	Ostalo <sup>5</sup>
<b>=</b>	<b>Ukupni tekući troškovi</b>
	Bruto efektivni prihod
-	Ukupni tekući troškovi
<b>=</b>	<b>Neto efektivni prihod</b>
<b>Troškovi financiranja</b>	
-	Hipotekarna kamata
<b>Dodatni troškovi</b>	
	Procjena
+	Ostalo <sup>6</sup>
<b>=</b>	<b>Ukupno dodatno</b>
	Neto efektivni prihod
-	Hipotekarna kamata
-	Ukupno dodatno
<b>=</b>	<b>Neto prihod</b>
	Neto prihod
-	Otplate hipotekarne glavnice <sup>7</sup>
<b>=</b>	<b>DOBIT<sup>8</sup></b>

Izvor: Priručnik za upravljanje imovinom u JLP(R)S, Zagreb, 2004.

Od najveće je važnosti da zaposlenici u lokalnoj samoupravi izrade takve izvještaje za svu imovinu kojom sami upravljaju. Ako je upravljanje imovinom povjereno

<sup>2</sup>Bruto efektivni dohodak uključuje stvarnu zakupninu i druge dodatne iznose prihoda koji bi se prikupili ako bi se dali u zakup neiskorišteni prostori. Taj se dohodak može dalje podijeliti na dvije vrste dohotka kao što su zakupnine, prihodi od strojeva za igre na sreću, naplatu za kopiranje, itd. Ako je zakupnina umjetno niska da bi se dala subvencija zakupcu, ta se subvencija može također uključiti kao dodatak iznosu koji je doista prikupljen.

<sup>3</sup>Iznos zakupnine koji je izgubljen zbog neiskorištenosti i gubitaka u naplati, kao i subvencije u obliku smanjenja zakupnine uključene u gornji bruto potencijalni dohodak.

<sup>4</sup>Kategorije pod ovim nazivom trebalo bi promijeniti tako da uključuju druge vrste troškova. Neke od navedenih ne moraju biti nužne i mogu se izbrisati.

<sup>5</sup>Ostali su troškovi oni koji ne pripadaju ni pod jedan od drugih opisanih troškova, ali su premali kako bi opravdali svoj opis prema stavkama.

<sup>6</sup>Ova bi kategorija mogla uključiti određene računovodstvene, pravne i druge naknade koje nastaju kao rezultat zahtjeva vlasnika, ali nisu nužne za uspješan rad imovine.

<sup>7</sup>Za otplatu hipotekarne glavnice potrebna je gotovina, ali donosi prihod vlasniku smanjenjem neotplaćenog duga na imovini. S druge strane, otplate kamate, iako je i za njih potrebna gotovina, ne umanjuju dug pa tako ni ne donose prihod vlasniku. Dug je rezultat okolnosti u kojima se nalazi vlasnik. Sama imovina može jednako raditi i s dugom, i bez nje.

<sup>8</sup>Tijek novca je iznos gotovine, pozitivan ili negativan, koji vlasnik prima kao rezultat zadržavanja investicije.



vanjskim upraviteljima nekretninama, od njih će se tražiti operativni izvještaji. Upravitelji nekretninama mogu već biti potpuno sposobni podnijeti odgovarajuće izvještaje, ali to ne čine zbog izostanka interesa vlasnika imovine ili zbog nedovoljnoga razumijevanja mogućnosti njihovih sustava.

Osim mjesečnih izvještaja, potrebno je priložiti i kumulativne izvještaje za godinu do datuma aktualnog izvještaja za svaku pojedinu nekretninu. Važno je da upravitelji imovinom imaju pregled dužeg razdoblja jer je to ključno za trendove praćenja korištenja i ocjenu rezultata imovine.

Unutar Općine Pićan ne postoji uspostavljen sustav izrade i predaje operativnih izvještaja.

## 5.6. Financijska analiza portfelja, imovine i projekata

Imovinski portfelji lokalnih samouprava su vrlo različiti po svojem sadržaju, veličini i značaju. Oni sadrže zemljišta, stambenu imovinu, uredske zgrade i prostorije za vladinu i djelomično vladinu upotrebu, nerezidentne (poslovne) zakupnine, sportske i kulturne prostorije, dječje vrtiće, zelene tržnice, infrastrukturu rasvjete, industrijske i skladišne/distribucijske nekretnine i različita poduzeća.

Tablica 14 Prikaz podjele imovine Općine Pićan prema portfeljima, katastarskoj općini i ukupnoj površini

Red. br.	Katastarska općina	Portfelj							UKUPNO:
		Zemljišta <sup>9</sup>	Prometnice <sup>10</sup>	Komunalna infrastruktura <sup>11</sup>	Sportski objekti <sup>12</sup>	Kulturni objekti <sup>13</sup>	Obrazovni objekti <sup>14</sup>	Javni prostori <sup>15</sup>	
1.	Grobnik	10.161,41	62.593,00	-	-	-	-	-	72.754,41
2.	Krbune	38.122,94	144.206,00	-	-	4,00	376,00	-	182.708,94
3.	Pićan	84.792,94	964.700,00	36,22	277,00	-	X <sup>16</sup>	29,00	1.049.835,16
4.	Tupljak	3.388,62	142.557,00	508,00	-	-	-	-	146.453,62
<b>Ukupna površina portfelja (m<sup>2</sup>)</b>		<b>136.465,91</b>	<b>1.314.056,00</b>	<b>544,22</b>	<b>277,00</b>	<b>4,00</b>	<b>376,00</b>	<b>29,00</b>	<b>1.451.752,13</b>

Izvor: Registar nekretnina Općine Pićan

Iz prethodno prikazane tablice može se zaključiti da Općina Pićan trenutno raspolaže s ukupno 1.451.752,13 m<sup>2</sup> zemljišta te je u većini slučajeva isključivi vlasnik istih.

Lokalne samouprave poduzimaju projekte od kojih većina uključuje razvoj neke vrste nekretnina. U nekim je slučajevima do 70% proračuna lokalnih samouprava namijenjeno za izdatke vezane za razvoj i održavanje nekretnina. Samo je po sebi jasno da tolika raznovrsnost portfelja i projekata mora biti pažljivo praćena i nadzirana, kako bi se ostvarile odgovarajuće koristi, te kako bi se izbjegli financijski gubici i propadanje imovine. Primarna sredstva za ostvarenje željenih ciljeva upravljanja jesu da se provede studija izvedivosti koja bi mogla uključiti analizu očekivanih financijskih posljedica za lokalnu samoupravu prije uključivanja u neki posao, investiciju ili građevinski projekt.

9 Zemljišta obuhvaćaju izgrađena i neizgrađena građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, ostala zemljišta te šume i šumska zemljišta.

10 Prometnice obuhvaćaju ceste, ostale nerazvrstane puteve i ulice.

11 Komunalna infrastruktura obuhvaća groblja i mrtvačnice i ostalu komunalnu infrastrukturu.

12 Sportski objekti obuhvaćaju otvorene terene.

13 Kulturni objekti obuhvaćaju crkve i kapele.

14 Obrazovni objekti obuhvaćaju škole.

15 Javni prostori obuhvaćaju javni zahod i ostale javne prostore.

16 Sukladno Registru nekretnina nema podatka o površini za navedenu katastarsku općinu (obrazovni objekt).

Preporuke za primjenu financijske analize portfelja, imovine i projekata su sljedeće:

- ✓ osposobiti zaposlene unutar lokalne samouprave koji se bave upravljanjem imovinom za korištenje analize diskontiranoga novčanog tijeka,
- ✓ prije nego što financijski podaci o pojedinačnim jedinicama imovine postanu dostupni, potrebno je provesti analizu godišnjih rezultata u vezi s prihodima, izdacima i neto prihodom (gubicima) na temelju skupnih podataka (na razini portfelja),
- ✓ u najvećoj mogućoj mjeri razmotriti portfelje homogenih imovina (odvojiti subvencioniranu i nesubvencioniranu imovinu), te
- ✓ u analizirane podatke uključiti sve relevantne prihode i izdatke za svaki portfelj (posebno troškove upravljanja).

#### • ALATI ZA ANALIZU IMOVINE KOJA STVARA PRIHODE (VIŠAK IMOVINE)

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

##### 1. ALAT (stopa kapitalizacije)

- najjednostavniji, zasnovan na „formuli trokuta“ za jednogodišnju analizu

$$R = I / V$$

R – stopa kapitalizacije

I – prihod

V – vrijednost

Svaka od ovih triju značajki može biti izračunata ako su druge dvije poznate. Stopa kapitalizacije (jednostavna stopa povrata) R može biti izračunata ako su poznati (procijenjeni) godišnji prihod i vrijednost imovine. R (stopa kapitalizacije) se može rabiti kao gruba procjena investicijskih rezultata za jednu godinu. Ključ je za ispravno korištenje te grube procjene taj da se razumije da bi I (prihod) trebao biti neto operativni prihod. Neto operativni prihod ili neto tijek novca apsolutno je neophodna osnovna karakteristika za bilo koju imovinu koja stvara prihod jer stavlja zajedno prihode i troškove, te pokazuje ostvaruje li imovina neto prihod ili neto gubitak.

Kada upravitelj imovine uoči pokazatelje da imovina ne ostvaruje zadovoljavajuće povrate, najprije bi trebao pomno ispitati čitav lanac upravljanja imovinom. Kako bi utvrdio postoje li prilike za poboljšanje financijskih rezultata potrebno je djelovati u

smjeru povećanja prihoda te smanjenja izdataka. Prihodi se mogu povećati npr. kroz povećanje najamnine na tržišnu razinu ili smanjenje vremena kad je prostor prazan, dok se izdaci mogu svesti na minimum kroz npr. štednju na održavanju i popravcima bez smanjivanja vrijednosti imovine, kroz smanjenje komunalnih troškova ili troškova upravljanja.

## 2. ALAT (indikator operativnog troška)

Operativni izvještaji za svaku imovinu omogućavaju upraviteljima imovine da se koriste jednostavnim indikatorima za usporedbu jedne imovine s drugom unutar iste kategorije i da identificiraju imovine koje daju bolje ili lošije financijske rezultate od drugih.

**Indikator operativnog troška = ukupni operativni troškovi / efektivni bruto prihod**

*ili dodatno na to*

**Indikator neto prihoda = neto operativni prihod / efektivni bruto prihod**

Također su vrlo korisne usporedbe linijskih stavki prihoda i troška “po kvadratnom metru”. Ti omjeri mogu biti unutar različitih opsega za različite vrste imovine (npr. za stambene i poslovne zakupe).

- **ANALIZA DISKONTIRANOGA NOVČANOG TIJEKA**

Sveobuhvatnija tehnika za analiziranje prihoda nekretnine ili investicijskih projekata je Analiza diskontiranoga novčanog tijeka. U biti, ova tehnika omogućava procjenu tržišne vrijednosti imovine ili projekta zasnovanog na dohodcima i troškovima koji nastaju u određenome vremenskome razdoblju. Ovo je osobito korisno kada postoji potreba za odlukama o financijski smislenom izboru između dviju ili više mogućih upotreba iste imovine ili između alternativnih investicijskih projekata. Diskontirani novčani tijek zasnovan je na premisi da novac više vrijedi danas nego ako treba čekati da gase primi kasnije. Tako budući dohodak vrijedi manje nego sadašnji dohodak. Kupovina imovine danas (ili odluka da se ne proda i zaprimi njezina vrijednost danas) omogućava vlasniku da primi ostvareni tijek gotovine i eventualno dobit od prodaje.

Unutar Općine Pićan ne primjenjuju se navedeni alati za financijsku analizu.

## 5.7. Deregulacija iznajmljivanja

Preporuke za provedbu deregulacije i poboljšanja cijena zakupa su sljedeće:

- ✓ pregledati i ponovno razmotriti uredbu lokalne samouprave kojom se regulira korištenje zakupljenih poslovnih prostora lokalne samouprave,
- ✓ poboljšati postupke nadmetanja i standardni ugovor kako bi se osigurali bolji tržišni potencijal i profitabilnost zakupljenih poslovnih prostora lokalne samouprave,
- ✓ revidirati upravljanje zakupljenom poslovnom i stambenom imovinom kako bi se sustavno poboljšala opća učinkovitost (osobito radi mogućnosti praćenja financijskih rezultata kompletne iznajmljene imovine i portfelja, povećanja stopa naplate, smanjenja troškova upravljanja itd.), te
- ✓ izložiti otvorenoj konkurenciji portfelj stambenih zajmova i potaknuti banke na sudjelovanje.

Politika i praksa zakupa poslovnih prostora koje primjenjuju lokalne samouprave u Hrvatskoj izgleda prekomjerno regulirano, s uglavnom negativnim posljedicama za gospodarstvo lokalne samouprave. Stoga je taj sektor potrebno uskladiti s uobičajenim pristupima u zemljama s razvijenim tržišnim gospodarstvima. Lokalne samouprave u Hrvatskoj definiraju vrstu upotrebe imovine u previše detalja. Kad je imovina ponuđena na natječaj, ona ima svoju dopuštenu upotrebu propisanu preusko kao “trgovine”, “ugostiteljska radnja”, “ured” itd. Mnogo je puta u svijetu dokazano da prodavači u privatnom sektoru imaju bolji osjećaj što bi ljudi mogli trebati na konkretnoj lokaciji, nego što bi bilo koja samouprava mogla imati. Kad samouprava odluči kako bi se trebala upotrebljavati jedinica nekretnine, time stvara umjetne prostorne okvire koji iskrivljuju tržišta. Bilo kakva ograničenja nametnuta na korištenje imovine smanjuju potencijalni prihod, a s time i vrijednost imovine, do čega vlasnik može doći kroz zakup ili prodaju imovine. Ta ograničenja gravitiraju prema povećanju vremena kada je prostor prazan i vode propadanju stanja i izgleda imovine i okolnog područja.

Općina ima ovlasti da odredi ograničenja i uvjete upotrebe imovine, kao i s tim povezanih transakcija. Teže je dati sposobnost donošenja odluke korisnicima i kupcima. Međutim, to se mora učiniti koliko god je moguće. Društvo, zasigurno, ima interese koji moraju biti zaštićeni kroz ograničenja i druga sredstva. Ali prekomjerna će regulacija i ograničenja odbiti one koji bi možda produktivnije koristili imovinu i koji stoga mogu platiti veću cijenu ili zakup. Važno je revidirati obrasce i postupke zakupa, prodaje, ograničenja uporabe i drugo vezano uz privatnu uporabu općinske imovine, te nastojati eliminirati one zahtjeve koji nisu neophodni za javni interes, tako da gospodarska korist od općinske imovine može biti najveća moguća. Za povećanje efikasnosti prakse davanja u zakup lokalnih samouprava, također bi bilo korisno

učiniti neke promjene u standardnim ugovorima o zakupu poslovnih prostora i procedura davanja u zakup.

Upravitelji imovinom lokalnih samouprava trebali bi istražiti razloge za nisku stopu prikupljanja najamnine i poduzeti radnje za odstranjivanje tih razloga i povećanje prikupljanja. Moraju se poduzeti postupci radi provođenja odredbi najma, uključujući deložaciju najmoprimaca koji ne plaćaju najminu.

Deregulacija predstavlja smanjenje prekomjerne regulacije i ograničenja sa ciljem povećanja efikasnosti prakse davanja u zakup poslovnih prostora, odnosno produktivnijeg korištenja nekretnina u vlasništvu Općine. U tom smjeru Općinsko vijeće Općine Pićan donijelo je sljedeće Odluke:

- Odluka o poslovnom prostoru (Službene novine Općine Pićan br. 5/94)

Općina Pićan trenutno raspolaže/ima u vlasništvu 3 poslovna prostora koji su u zakupu. Poslovni prostori Općine su navedeni u sljedećoj tablici.

*Tablica 15 Popis poslovnih prostora u zakupu u vlasništvu Općine Pićan*

Red. br.	Naziv/opis jedinice imovine (poslovnog prostora)	Adresa	Površina (m <sup>2</sup> )	Iznos godišnje zakupnine (kn)
1.	Poslovni prostor (pošta)	Pićan 61, Pićan	20,25 m <sup>2</sup>	600,00
2.	Poslovni prostor (trgovina)	Pićan 61, Pićan	50,00 m <sup>2</sup>	5.400,00
3.	Poslovni prostor (vrtić)	Pićan 60, Pićan	305,00 m <sup>2</sup> zatvoreni prostor 508,00 m <sup>2</sup> otvoreni prostor	1.440,00

*Izvor: Općina Pićan*

Zakup poslovnih prostora Općina rješava na način i prema uvjetima koji su navedeni u ugovorima o zakupu poslovnog prostora.

Općina Pićan je tijekom 2018. godine zabilježila prihode od zakupa poslovnih prostora u ukupnom iznosu od 7.440,00 kn.

## 5.8. Praćenje subvencija

Imovina koja se daje u zakup stvara najviši dohodak i vrijednost za vlasnika. Ako neki poduzetnik uspješno odredi potražnju za određenim dobrima ili uslugama na konkretnoj lokaciji, to će dovesti do veće prodaje i dobiti. Najbolja namjena imovine će osigurati najvišu najamninu i vrijednost za vlasnika. Ovaj proces dugoročno vodi do najboljega osiguravanja dobara i usluga za zajednicu i najboljih financijskih rezultata. S druge strane, može doći do pogrešaka i propusta u poslovnim procesima, ali i oni su potrebni kako bi tržište najdjelotvornije funkcioniralo.

Preporuke za implementaciju su sljedeće:

- ✓ pratiti cijene najma u privatnom sektoru radi procjene indirektnih subvencija najamnina koje primaju korisnici prostora lokalne samouprave,
- ✓ odrediti koje su nekretnine povezane s različitim vrstama potpore lokalne samouprave (kao što je najam ispod tržišne vrijednosti, subvencije korisnicima za tekuće izdatke ili izravno plaćanje tekućih izdataka od strane lokalne samouprave, itd.), te
- ✓ pratiti i procijeniti iznos tih subvencija za svaku nekretninu i svaki portfelj imovine, počevši od nekretnina kojima se koriste nevladine organizacije, redovnog poslovnog zakupa, sportskih objekata i objekata kulture.

Dohodak koji lokalna samouprava propušta time što iznajmljuje imovinu ispod tržišne cijene predstavlja indirektnu subvenciju u vezi s imovinom koju stanari od lokalne samouprave dobivaju za te prostore. Neprofitne organizacije su najbolji primjer indirektnih subvencija za najam. Njima se daju brojni prostori znatne površine, smješteni u najatraktivnijim i najskupljim zonama koje pokrivaju povijesna ili poslovna središta. U nekim slučajevima, neprofitne organizacije plaćaju simboličnu zakupninu koja može biti desetak puta niža od tržišne.

Odluku o određivanju početnih cijena zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Općine Pićan, a koji se daju putem javnog natječaja, donosi Općinski načelnik, a temeljem procjemenog elaborata izrađenog od strane stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili stalnog sudskog procjenitelja.

O plaćanju i iznosu naknade za korištenje nekretnine u vlasništvu Općine koja se dodjeljuje na korištenje organizacijama civilnog društva, odlučuje Općinski načelnik svojom odlukom.

Oni koji donose odluke o tome bi li indirektne subvencije za najam (i kojeg iznosa) trebalo osigurati korisnicima poslovnih prostora lokalne samouprave trebali bi biti dobro informirani o troškovima subvencija, a pružanje informacija trebalo bi biti odgovornost upravitelja imovinom lokalne samouprave. Za svaki prostor posebno, upravitelji imovinom trebali bi barem znati procijenjeni tržišni najam. Na temelju iznosa tržišnog najma može se procijeniti iznos subvencije za svaki prostor oduzimanjem stvarnog najma od tržišnog najma.

Općinski načelnik može odrediti da se za korištenje prostora organizacijama civilnog društva ne naplaćuje naknada ili da se naknada utvrđuje u iznosu povoljnijem u odnosu na tržišne prilike, s obzirom da se radi o organizacijama civilnog društva koje nisu osnovane radi stjecanja dobiti i djeluju u općem interesu društva.

Na taj način Općina pruža nefinancijsku podršku organizacijama civilnog društva te ne naplatom naknade ili naplatom naknade ispod tržišne cijene daje indirektnu subvenciju.

Indirektna subvencija najma = tržišna najamnina – stvarni najam



## 5.9. Izvještavanje o imovini

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

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

Preporuke za primjenu postupka izvještavanja o imovini su sljedeće:

- ✓ uvesti i testirati oblik godišnjeg izvještaja o imovini lokalne samouprave.

## 5.10. Konsolidirano upravljanje

Čest je slučaj da su lokalne samouprave podijeljene na više upravnih odjela (npr. UO za gospodarstvo, UO za komunalne djelatnosti, UO za šport i sl.). Samim time je i upravljanje imovinom, uz rijetke iznimke, podijeljeno među tim odjelima. Nedostatak u svemu tome je što niti jedan upravni odjel nema potpunu sliku situacije.

Preporuke za implementaciju su sljedeće:

- ✓ centralizirati upravljanje svim nekretninama u jednom upravnom odjelu,
- ✓ koristiti se u najvećoj mogućoj mjeri postojećim uslugama koje pružaju ostali odjeli lokalne samouprave (npr. računovodstvo), kako bi se izbjeglo udvostručavanje usluga,
- ✓ odrediti sve komponente upravljanja imovinom i nekretninama, gdje bi kompetitivno ustupanje privatnom sektoru rezultiralo većom učinkovitošću,
- ✓ započeti sa sustavnim korištenjem vanjskih dobavljača koji se biraju natječajem, te
- ✓ financijski motivirati osoblje koje se bavi upravljanjem imovinom.

Kako bi se poboljšala organizacija upravljanja imovinom, kao što je već spomenuto, jedinice lokalne samouprave moraju centralizirati odgovornost, a to mogu kroz:

1. Organiziranje **središnjeg ureda za upravljanje imovinom** koji bi bio odgovoran za:
  - izradu i primjenu strategije, programa i konkretnih aktivnosti u vezi s vlasništvom nad imovinom lokalne samouprave,
  - organizaciju prikupljanja svih informacija potrebnih za racionalno upravljanje imovinom, uključujući financijske informacije o imovini i portfeljima,
  - izrađivanje planova za poboljšanje financijskog stanja pojedinačne imovine i portfelja, te
  - pripremu redovitih izvještaja o vlasništvu nad imovinom lokalne samouprave i njezinim rezultatima;
2. korištenje **usluga vanjskih dobavljača** na racionalan način.

Za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine Pićan te obavljanje poslova državne uprave koji su zakonom preneseni na Općinu, ustrojava se Jedinostveni upravni odjel (JUO). U svrhu izrade Strategije upravljanja imovinom Općine Pićan za razdoblje od 2019.-2025. godine, osnovano je Povjerenstvo od 3 člana. Članovi Povjerenstva (radne skupine) se zaduženi i odgovorni za pripremu, izradu, praćenje i realizaciju Strategije. Za svoj rad, članovi Povjerenstva odgovaraju Općinskom načelniku.

Povjerenstvo je imenovano samo u svrhu praćenja procesa izrade i realizacije Strategije upravljanja imovinom. To znači da unutar Općine još uvijek ne postoji upravno tijelo koje će biti odgovorno za sve poslove koji se odnose na upravljanje imovinom (a ne samo za realizaciju Strategije upravljanja imovinom). Zbog manjka financijskih sredstava i stručnog kadra (ljudskih resursa), Općina nije u mogućnosti realizirati, odnosno osnovati UO za upravljanje imovinom niti koristiti usluge vanjskih dobavljača. Jedinstveni upravni odjel obavlja sve poslove vezane za upravljanje imovinom, u skladu sa svojim ovlastima.

### 5.11. Sveobuhvatni/cjeloviti plan

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

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

Preporuke za primjenu cjelovitog plana su sljedeće:

- ✓ izraditi cjeloviti plan upravljanja imovinom uz određivanje prioriternih zadataka,
- ✓ usvojiti cjeloviti plan na vijeću lokalne samouprave, te
- ✓ osigurati provedbu cjelovitog plana prema utvrđenom rasporedu.

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

## 6. CILJEVI I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2019. DO 2025. GODINE

### 6.1. Dugoročni strateški ciljevi

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

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

Polazeći od navedenih strateških ciljeva, u predstojećem razdoblju, za koje se donosi ova Strategija, nije moguće u cijelosti izgraditi novi sustav upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Pićan za što je potrebno duže razdoblje.

### 6.2. Prioritetni ciljevi

U razdoblju od 2019. do 2025. godine određuju sljedeći prioritetni ciljevi:

- ✓ utvrđivanje cjelovitog obuhvata nekretnina u vlasništvu Općine Pićan, s posebnim naglaskom na sređivanje stanja te upravljanje tim nekretninama,
- ✓ kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi javni oblici imovine u vlasništvu Općine Pićan,
- ✓ pojedinačno ocjenjivanje ekonomske koristi imovine,
- ✓ procjenjivanje imovine te njeno iskazivanje u knjigovodstvu Općine Pićan,
- ✓ konstantno ažuriranje postojećeg Registra nekretnina.

### 6.3. Smjernice za ostvarivanje prioritetnih ciljeva

Prikaz smjernica za ostvarenje prioritetnih ciljeva u razdoblju od 2019. do 2025. godine:

- ✓ uskladiti podatke katastra i zemljišnih knjiga,
- ✓ rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata,
- ✓ odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Pićan temeljit će se na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- ✓ prilikom izrade prostorno-planske dokumentacije voditi računa o interesu Općine Pićan kao vlasnika nekretnina,
- ✓ pronalaženje i uknjižba imovine u vlasništvu Općine Pićan koja dosad nije evidentirana kao općinska imovina
- ✓ popisati sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- ✓ procjenu potencijala imovine Općine Pićan 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,
- ✓ na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Općini Pićan budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju, dok svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem,
- ✓ normativno urediti raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina,
- ✓ provoditi nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Općine Pićan,
- ✓ kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom,
- ✓ pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom,
- ✓ na službenoj Internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Pićan,
- ✓ kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom.

## 7. POPIS TABLICA

<i>Tablica 1 Opći podaci o obvezniku .....</i>	10
<i>Tablica 2 SWOT analiza.....</i>	13
<i>Tablica 3 PEST analiza .....</i>	15
<i>Tablica 4 Analiza dionika Općine Pićan.....</i>	19
<i>Tablica 5 Ostvareni prihodi/primici Općine Pićan za 2017. i 2018. godinu, u kn .....</i>	20
<i>Tablica 6 Ostvareni rashodi/izdaci Općine Pićan za 2017. i 2018. godinu, u kn.....</i>	22
<i>Tablica 7 Vertikalna analiza aktive bilance Općine Pićan .....</i>	24
<i>Tablica 8 Vertikalna analiza pasive bilance Općine Pićan .....</i>	24
<i>Tablica 9 Popis trgovačkih društava u kojima Općina Pićan ima poslovni udio.....</i>	30
<i>Tablica 10 Primjer portfelja nepokretne imovine u Hrvatskoj .....</i>	33
<i>Tablica 11 Klasifikacija imovine Općine Pićan .....</i>	35
<i>Tablica 12 Prikaz vrijednosti imovine Općine Pićan po portfeljima i potportfeljima.....</i>	38
<i>Tablica 13 Primjer operativnog izvještaja .....</i>	40
<i>Tablica 14 Prikaz podjele imovine Općine Pićan prema portfeljima, katastarskoj općini i ukupnoj površini .....</i>	42
<i>Tablica 15 Popis poslovnih prostora u zakupu u vlasništvu Općine Pićan .....</i>	46

## 8. POPIS SLIKA

<i>Slika 1 Organizacijska struktura unutar Općine Pićan .....</i>	11
---	----

## 9. POPIS GRAFIKONA

<i>Grafikon 1 Interna analiza ljudskih resursa Općine Pićan.....</i>	17
<i>Grafikon 2 Kretanje izvora prihoda/primitaka u proračunu Općine Pićan u 2017. i 2018. godini, u kunama.....</i>	21
<i>Grafikon 3 Kretanje ostvarenih rashoda/izdataka u proračunu Općine Pićan u 2017. i 2018. godini, u kunama.....</i>	22
<i>Grafikon 4 Prikaz ukupno ostvarenih prihoda/primitaka i rashoda/izdataka u razdoblju od 2017./2018. godine.....</i>	23