

# Promjena vlasništva i namjene društveno korisnih objekata u kulturne i turističke svrhe

---

**Vlahov, Marin**

**Master's thesis / Specijalistički diplomski stručni**

**2023**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **The University of Applied Sciences Baltazar Zaprešić / Veleučilište s pravom javnosti Baltazar Zaprešić**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:129:371315>

*Rights / Prava:* [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-02-18**

*Repository / Repozitorij:*

[Digital Repository of the University of Applied Sciences Baltazar Zaprešić](#) - The aim of Digital Repository is to collect and publish diploma works, dissertations, scientific and professional publications



**VELEUČILIŠTE**  
**s pravom javnosti**  
**BALTAZAR ZAPREŠIĆ**  
**Zaprešić**

**Stručni diplomski studij**  
**Projektni menadžment**

**MARIN VLAHOV**

**PROMJENA VLASNIŠTVA I NAMJENE DRUŠTVENO**  
**KORISNIH OBJEKATA U KULTURNE I TURISTIČKE**  
**SVRHE**

**DIPLOMSKI RAD**

**Zaprešić, 2023. godine**

**VELEUČILIŠTE**  
**s pravom javnosti**  
**BALTAZAR ZAPREŠIĆ**  
**Zaprešić**

**Stručni diplomski studij**  
**Projektni menadžment**

**DIPLOMSKI RAD**

**PROMJENA VLASNIŠTVA I NAMJENE DRUŠTVENO**  
**KORISNIH OBJEKATA U KULTURNE I TURISTIČKE**  
**SVRHE**

**Mentor:**  
**izv. prof. dr. sc. Sašo Murtić**

**Naziv kolegija:**  
**UPRAVLJANJE ZNANJEM I**  
**INTELEKTUALNIM VLASNIŠTVOM U**  
**PROJEKTIMA**

**Student:**  
**MARIN VLAHOV**

**JMBAG studenta:**  
**2405130283**

## SADRŽAJ

<b>SAŽETAK .....</b>	<b>1</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>2</b>
<b>1. UVOD .....</b>	<b>3</b>
1.1 Problem istraživanja .....	4
1.2 Znanstvena hipoteza .....	5
1.3 Vizija i ciljevi istraživanja .....	6
1.4 Osvrt na dosadašnja istraživanja i literaturu .....	7
1.5 Znanstvene metode .....	8
1.6 Struktura znanstvenog projekta .....	8
1.7 KULTURNA BAŠTINA KAO DIO KULTURNOG TURIZMA .....	9
1.8 Turizam u Republici Hrvatskoj .....	9
1.9 Temelji kulturne baštine .....	11
1.10 Kulturna baština kao dio kulturnog turizma .....	13
1.10.1 Iskoristivost povijesnog i kulturnog naslijeđa u turizmu Republike Hrvatske ...	13
1.10.2 Iskoristivost kulturnog turizma na području Ličko-senjske županije .....	14
1.11 ZAKONSKA REGULATIVA O VLASNIŠTVU I NEKRETNINAMA .....	16
1.12 Vlasništvo i pojam prava vlasništva .....	16
1.12.1 Sadržaj prava vlasništva .....	18
1.12.2 Subjekti, objekti i oblici prava vlasništva .....	18
1.12.3 Načini stjecanja prava vlasništva .....	19
1.13 Nekretnine .....	20
1.13.1 Zemljišne knjige .....	21
1.13.2 Sastav zemljišnih knjiga i vrste upisa u njih .....	24
<b>2. ANALIZA I PROCJENA KAPACITETA I RESURSA MURKOVIĆEVA MLINA</b>	<b>25</b>
2.1 Analiza i procjena kapaciteta i resursa .....	25
2.1.1 Kapaciteti – veličina i lokacija Murkovićeve mlina .....	26
2.1.2 Kapaciteti – povijesno naslijeđe Gospića .....	27
2.1.3 Resursi – Murkovićeve mlin .....	29
<b>3. MODEL PRENAMJENE MURKOVIĆEVA MLINA .....</b>	<b>32</b>

3.1	Raniji primjeri drugih promjena vlasništva i namjene društveno korisnih objekata	32
3.2	Ekonomski model projekta Murkovićeve mlina promjenom namjene	34
3.2.1	Muzejsko-galerijski izložbeni projekt	35
<b>4.</b>	<b>ANALIZE OKRUŽJA</b>	<b>38</b>
4.1	PESTLE analiza	38
4.2	SWOT analiza	41
4.3	VRIO okvir	43
<b>5.</b>	<b>RASPRAVA</b>	<b>47</b>
<b>6.</b>	<b>ZAKLJUČAK</b>	<b>49</b>
<b>7.</b>	<b>IZJAVA</b>	<b>51</b>
<b>8.</b>	<b>LITERATURA I IZVORI</b>	<b>52</b>
<b>9.</b>	<b>Popis slika, tablica i grafikona</b>	<b>54</b>
9.1	Popis slika	54
<b>ŽIVOTOPIS</b>		<b>55</b>

## **SAŽETAK**

Primarna zadaća istraživanja koje je rezultiralo ovim diplomskim radom je ukazati na postojeće potencijale prenamjene povijesnih objekata koje Republika Hrvatska posjeduje. Istraživanjem se želi pokazati da je moguća promjena vlasništva i revitalizacija objekata koji su nekad u prošlosti imali veliki značaj, a danas većinom nisu poznati široj javnosti jer ne pripadaju turistički prepoznatoj kulturno eksploatiranoj baštini. Rad je sastavni dio projektnog menadžmenta i posve je usredotočen na kulturnu baštinu koju čini objekt zvan Murkovićev mlin u gradu Gospiću, a čijom bi se prenamjenom stvorio novi društveno i kulturno prepoznat prostor s muzejsko-galerijskom funkcijom. Istraživanja pokazuju potencijale, koji bi mogli rezultirati uspjehom u samom ličkom kraju i gradu Gospiću. Ovaj projekt bio bi prepoznatljiv i kao turistički fenomen u Republici Hrvatskoj, kroz kojega bi se upoznavale mlađe generacije i educirali turistički djelatnici. Postavljene hipoteze su namijenjene istraživanju prošlosti Murkovićeve mlina, njegovoj funkciji i mogućnostima očuvanja kulturne baštine, što nam je bilo omogućeno zahvaljujući znanstvenim metodama, korištenjem različitih izvora i literature te analizama okružja kojima smo ih mogli potvrditi. Diplomski rad upućuje na dobar primjer prakse u Republici Hrvatskoj i primjer je prema kojem bi neke nove generacije studenata bile potaknute istraživanjima na sličnim objektima čime bi ih na taj način sačuvali od zaborava i propadanja.

## **KLJUČNE RIJEČI**

Gospić, Murkovićev mlin, prenamjena, revitalizacija, vlasništvo

## **OWNERSHIP AND PURPOSE CHANGE OF SOCIALLY USEFUL OBJECTS FOR CULTURAL AND TOURIST PURPOSES**

### **ABSTRACT**

The primary task of research, which resulted with this thesis, is to point out the existing potentials for conversion of historical buildings that are owned by the Republic of Croatia. The research aims to show that it is possible to change the ownership and revitalize buildings that were once of great importance in the past, but today are mostly unknown to the general public because they do not belong to the culturally exploited heritage recognized by tourists. This work is an integral part of the project management and is entirely focused on the cultural heritage of the object called Murković's mill in the town of Gospić. Its conversion would create a new socially and culturally recognized space with a museum-gallery function. The research shows the potential, which could result in success in the Lika region itself and the town of Gospić.

This project would also be recognized as a tourism phenomenon in the Republic of Croatia, through which younger generations would get to know each other and tourism workers would be educated. The set hypotheses are intended for researching the past of Murković's mill. Its function, and the possibilities of cultural heritage preservation, was made possible thanks to scientific methods, the use of various sources and literature, and the analysis of the environment with which we were able to confirm the set hypotheses. The diploma thesis points to an example of good practice in the Republic of Croatia and could be used as a paragon according to which new generations of students would be encouraged to conduct research on similar objects, thus saving them from oblivion and deterioration.

**Key words:** Gospić, Murković's mill, conversion, revitalization, ownership

## 1. UVOD

Ovaj istraživački rad predstavlja znanstvenu mogućnost razvoja turističkih djelatnosti u Republici Hrvatskoj, te je istovremeno zanimljiv i zahtjevan projektni rad koji pripada području projektnog menadžmenta. Zato je rad naslovljen "Promjena vlasništva i namjene društveno korisnih objekata u kulturne i turističke svrhe" te je odabran u dogovoru s mentorom izvanrednim profesorom dr. sc. Sašom Murtičem koji je na Veleučilištu Baltazar Zapešić predavao kolegij Upravljanje znanjem i intelektualnim vlasništvom u projektima. Rad je odabran zbog interesa za sadržaje predmeta i syllabus kolegija te zbog osobnog dugogodišnjeg interesa za povijest, kulturu, turizam i objekte koji predstavljaju kulturnu i povijesnu baštinu Republike Hrvatske.

Uz ove interese motiv za rad nastao je iz želje da se istraže i prikažu mogućnosti revitalizacije napuštenih objekata na turistički još nedovoljno iskorištenim lokacijama što predstavlja zanimljiv projekat, a ujedno uključuje jako zahtjevno vođenje i upravljanje pojedinih aktivnosti za uspjeh projekta. Općepoznato je, da prenamjena različitih objekata zahtijeva prvenstveno istraživanje zakonskih (normativnih) načina i mogućnosti promjene vlasništva, strukture njihova vlasništva te svojstva objekata prava vlasništva odnosno nekretnina. Svakako mi je bitno, a jako je i potrebno naglasiti, kako poticaj za ovaj rad nije bio samo ekonomske naravi već i želja za očuvanjem i prenošenjem materijalne nepokretne kulturne baštine budućim naraštajima. Rad predstavlja zahtjevan projektni menadžment, kroz kojeg je moguće upoznati sve poteškoće i sve čari istraživanja, te mnoge oblike i metode traženja pojedinih podataka koji nas fasciniraju, a zahvaljujući kojima je diplomskom radu dan poseban značaj uspjeha u potvrđivanju postavljenih pretpostavki.

Istraživanje je usredotočeno na objekt u gradu Gospiću, koji se nalazi u Ličko-senjskoj županiji i koji se danas naziva Murkovićev mlin. Kroz preliminarna istraživanja Gospić je odabran iz razloga što je jedan od najmlađih gradova u Republici Hrvatskoj, koji je fizionomiju grada dobio početkom 18. stoljeća, za vrijeme Vojne krajine, te je do danas ostao nedovoljno turistički eksploatiran. Osim što je područje od posebne državne skrbi zbog posljedica agresije na Republiku Hrvatsku (Zakon o područjima posebne državne skrbi, NN 2019.), danas je Gospić na sjecištu puteva koji spajaju jug Hrvatske s Hrvatskim primorjem i kontinentalnom Hrvatskom te je u neposrednoj blizini nacionalnih parkova (NP Plitvička jezera, NP Paklenica, NP Sjeverni Velebit) i Parka prirode Velebit. Zbog svega navedenoga vrlo je interesantan kao



područje za razvoj turizma i svih turizmu pripadajućih cjelina što je posljednjih godina prepoznato ali na području eko odnosno seoskog turizma. Takozvani Murkovićeve mlin<sup>1</sup> je objekt koji se trenutno većinski nalazi u privatnom vlasništvu, u derutnom i lošem stanju. Koristeći se znanstvenom metodologijom i prikupljenim znanjem stečenim prethodnim istraživanjem, radom će se nastojati dokazati iskoristivost objekta njegovom prenamjenom, prikazati i drugi primjeri promjena vlasništva i namjene društveno korisnih objekata, te razraditi postavljene hipoteze pomoću analize okružja. Također će se predstaviti ideja u kojoj bi se postojeći objekt prenamijenio u muzejsko – galerijski prostor u kojem bi se prezentiralo građansko društvo Gospića. Očuvanje kulture, hrvatske kulturne baštine, promocija konkretnih primjera u turističke ali lokalne svrhe potječu ostanak ljudi u krajevima, kakav je i grad Gospić, što je još jedan od razloga zašto je Republike Hrvatska dužna podupirati takve projekte.

## **1.1 Problem istraživanja**

Inicijalna ideja rada bila je istražiti i prikazati potencijale objekata koji potječu iz doba Habsburške i Austro-Ugarske Monarhije, koja je posebno u Hrvatskoj ostavila mnogo kulturnih, gospodarskih, infrastrukturnih i drugih objekata, od kojih i danas veliki broj služi svojoj namjeni. S obzirom na zahtjevnost istraživanja, malo je projekata u kojima se ne nađe na poteškoće prirodnog ili materijalnog smisla. Tako smo se i tijekom ovoga istraživanja, koje sam provodio već u pripremnoj fazi, susreli s problemom kvantitete odnosno popriličnog broja objekata iz navedenog razdoblja te nedefiniranosti njihova vlasničkog statusa. Zbog očuvanosti velikog broja objekata iz doba kada se početkom 19. stoljeća tadašnje područje Hrvatske nalazilo u sastavu Habsburške monarhije, kasnije Austro-Ugarske Monarhije, bilo je potrebno metodom selekcije odabrati potencijalni objekt.

Povijesna razdoblja poput doba antike (Pula, Split), renesanse (Dubrovnik, Šibenik), baroka (Varaždin) i/ili doba secesije (Osijek, Rijeka) bila su izuzetno važna za razvoj kulture, urbanizma i arhitekture u Republici Hrvatskoj. Pojedini gradovi su samo zahvaljujući svojem stilskom profiliranju svedenom na prepoznatljive elemente ili cjeline graditeljske baštine stekli

---

<sup>1</sup> Mlin je među građanima Gospića poznat kao „Murkovića mlin“ prema prezimenu vlasnika. U daljnjem tekstu bit će detaljnije razjašnjene vlasničke okolnosti, te će se koristiti naziv Murkovićeve mlin neovisno o vremenu u kojem se opisuje mlin.

jasnu i iskoristivu odrednicu u turizmu čime su doprinijeli profitabilnosti svojih gradskih proračuna. S jednakim pravom možemo ustvrditi da je i povijesni utjecaj Austro-Ugarske Monarhije u svim strukturama društva pa tako i u graditeljstvu i u arhitekturi bio jednako važan i značajan. Mnogi od objekata iz doba navedene Monarhije već su komercijalno iskorišteni, dok mnogi i nisu, ali veliki broj istih ukazivao je na moguće probleme prilikom istraživanja i pisanja rada jer ih nije bilo moguće sve zajedno prikazati istovremeno kroz jedan ekonomski projekt.

Jedan od problema je bio i neupućenost u sustav funkcioniranja muzejske djelatnosti, njenih zakonskih legislativa, različitih standarda i potrebnih uvjeta kako bi se odabrani objekt mogao usustaviti unutar tog sistema, za što je bilo potrebno odraditi zasebno istraživanje. Također je bilo potrebno upoznavanje s lokalnom sredinom u kojoj se nalazi objekt, njegovom vlasničkom strukturom i samim kulturnim i turističkim razvojem kraja kao i drugih već turistički prepoznatih znamenitosti. Kako bi se moglo pristupiti rješavanju problema vlasništva bilo je potrebno uputiti se u zakone koji se tiču vlasničkih prava i nekretnina.

Osmišljavanje poslovnog modela iskoristivosti Murkovićeve mlina kao jednog tipa tzv. *brownfield* lokacije s ne štetnim posljedicama za okoliš pokazalo se kao najzahtjevniji dio rada s obzirom na to da je riječ o specifičnoj mikrolokaciji, te da je mlin u potpunosti alternirao kroz dvije stotine godina nikad (dosad) ne promijenivši svoju prvobitnu namjenu.

## **1.2 Znanstvena hipoteza**

Razmatrajući dosadašnja turistički eksploatirana mjesta u Republici Hrvatskoj polazišno razmišljanje je zahtijevalo odgovore na više pitanja, ali smo za rad tražili odgovor na dva ključna pitanja:

- je li moguće nepoznati objekt, koji datira iz 19. stoljeća i dio je vojnokrajiške strukture, gledano iz pozicije suvremenog doba, promjenom namjene i vlasničke strukture postaviti kao turistički zanimljiv te ekonomski isplativ i

- je li razdoblje Vojne krajine u Hrvatskoj moguće uvrstiti u zanimljive / privlačne odredišne interese / destinacije domaćih i stranih turista te time objekt turistički eksploatirati?

Iz oba odgovora dobili bi dovoljno podataka, s kojima bi potvrdili ili opovrgnuli tezu „Murkovićeve mlin predstavlja turistički potencijal, značajan za grad Gospić i Republiku Hrvatsku“.

Pretpostavke koje podupiru ovu hipotezu trebaju ići u smjeru postizanja zaštite nepokretne kulturne baštine grada Gospića, osvještavanja zajednice po pitanju funkcioniranja kulturnog i održivog turizma i zaštite kulturne baštine te daljnjeg razvoja održivog i cjelogodišnjeg turizma od kojih svi trebaju biti ostvarivi.

### **1.3 Vizija i ciljevi istraživanja**

Kroz razvoj društva, kroz promjene u svijetu, kroz promjene gospodarstva, infrastrukture, industrije, trgovine i šire, razvijala su se naselja, gradovi, pokrajine, veliki gradovi i središta različitih trgovačkih, privrednih ali i drugih moći. Tako su neka manja mjesta bila na sjecištima puteva, od onih trgovačkih do onih koji su nastajali i nestajali ovisno o prolazećim carstvima, no svakako su pridonijeli razvoju privrede i gospodarstva, trgovine, a s vremenom i razvoju gradova također zahvaljujući dolasku željeznice i inteligentne infrastrukture.

Tako je u manjim sredinama vojnokrajiška arhitektura postala dio svakodnevnice te je, s obzirom na višekratne izmjene / prenamjene postala nevidljiva u suživotu s lokalnim stanovništvom i njenim korisnicima (ukoliko bi ista imala korisnu namjenu). Ukoliko sama topografija mjesta nije prepoznata kao stilski, turistički, ekonomski isplativa, ako nije riječ o značajnim građevinama koje su još pioniri konzervatorskog djelovanja u Hrvatskoj zabilježili polovinom 19. stoljeća, onda se ni danas nije znatnije promijenila njihova pozicija i neizostavno je revalorizirati važnost i značaj i drugih, široj javnosti nepoznatih građevina, objekata i urbanističkih cjelina. Zbog svega navedenog prilikom odabira teme moralo se paziti na te činjenice usmjeravajući se prema konkretnom objektu i prema ključnoj ideji.

Ključna ideja rada temelji se na potencijalu široj javnosti nepoznatog objekta koji je od početka svoje izgradnje, dugi niz godina, pa sve do kraja svoje eksploatacije služio kao mlin. Svrha prenamjene ovog objekta proizlazi iz prepoznavanja njegova potencijala koji se može usmjeriti prema realizaciji konkretnog projekta koji može biti društveno i ekonomski koristan i koji može imati pozitivan utjecaj na područje u kojem se objekt nalazi, a možda i šire, kao i iz činjenice da je objekt sad napušten i u derutnom stanju. Kako bi došlo do realizacije potrebno je na lokalnoj razini riješiti pitanje vlasništva nad objektom, a nakon toga i problematiku prenamjene objekta. U radu se žele pokazati kapaciteti i resursi koji će doprinijeti prenamjeni Murkovićeve mlina u skladu s rješavanjem vlasničkog pitanja, te njegove korisnosti za društvene, kulturne i turističke svrhe.

Kako bi se dokazala iskoristivost prostora i objekta te potaknulo druge ponajprije lokalne sredine da djeluju na sličan način potrebno je što kvalitetnije razraditi strategije istraživačkog rada i postaviti jasne ciljeve kojima rad teži. Vizija ovog istraživanja je da se uvidom u vlasničku strukturu objekta, potrebe lokalne zajednice, a i društva u širem smislu, te kreativnog razmišljanja stvori konkretan niz točnih podataka i mogućih idejnih rješenja koji bi u budućnosti mogli biti temelj nadogradnje ne samo rada nego i sličnih projekata.

Temeljna funkcija ovog istraživanja u konačnici rezultira samo jednim konkretnim rješenjem koje ne mora biti niti posve točno niti jedino, pa čak niti uzeto na razmatranje kao projekt koji će se izvoditi, ali će se svakako približiti budućim konzumentima ideja i projekata.

#### **1.4 Osvrt na dosadašnja istraživanja i literaturu**

S obzirom na to da se u radu analiziraju mogućnosti iskoristivosti revitalizacije objekta iz razdoblja Vojne krajine bilo je neophodno istražiti literaturu i izvore koji će detaljnije pojasniti vremenski period od početka 19. stoljeća do ukidanja navedenog vojnog sustava (1918.). Iako u radu nisu citirani konzultirao sam ponajprije radove Mirka Valentića, Fedora Moaćanina i Željka Holjevca koji su se kao povjesničari posvetili ovom novovjekom razdoblju. Među njima posebno se Gospićem i njegovim vojnokrajiškim periodom bavio Željko Holjevac u knjizi „Gospić u Vojnoj krajini“ (Zagreb, 2002.). Kao poticaj za odabir specifičnog objekta za istraživanje unutar ovog rada te analizu njegovih kapaciteta i resursa bila je doktorska disertacija Antonije Došen „Urbanizam i arhitektura grada Gospića od polovine 18. stoljeća do osamdesetih godina 20. stoljeća“ (Zagreb, 2018.) koja je razotkrila mnoge vrijedne i očuvane objekte iz vremena Vojne krajine. Odluka o odabiru objekta finalno je potvrđena pronalaskom idejnog arhitektonskog projekta o revitalizaciji užeg središta Gospića autorice Antonije Galac pod nazivom „Gastronomski centar uz Novčicu“ iz 2016. godine. U drugom poglavlju o turizmu koristio sam više stručnih članaka objavljenih u uglavnom specijaliziranim časopisima posvećenima turizmu kako bih kontekstualizirao temu uvidom u razvoj i teorijske odrednice turizma, kao i knjige autora Borisa Vukonića „Povijest hrvatskog turizma“ (Zagreb, 2005.), te autorice Lidije Petrić „Osnove turizma“ (Split, 2003.). Korištene su i dostupne službene zakonske odredbe koje se tiču kulturne baštine, muzejske i galerijske djelatnosti, vlasništva, a koje su objavljene na mrežnim stranicama. Od pomoći je bila i knjiga autorice Deše Karamehmedović „Kulturna baština kao sastavnica marketinga destinacije“ (Mostar, 2021.) koja je, između ostalog, razjasnila ulogu kulturne baštine u turizmu.

## 1.5 Znanstvene metode

U radu su korištene različite znanstvene metode od kojih je **metoda sinteze** bila neophodna kako bi se odabrao specifičan objekt kao predmet istraživanja i kao primjeren projekt. Nakon toga su se **metodama analize i deskripcije** razmatrale karakteristike, povijesne mijene koje je Murkovićev mlin doživio, te perspektive koje se nude njegovom prenamjenom. Kako bi se sagledale sve pozitivne i negativne strane zamišljenog projekta moralo se promišljeno pristupiti odabiru najadekvatnijih načina analiziranja. **Metodama interpretiranja i kompiliranja** pregledana je i sažeta te oblikovana u skladu s potrebama ovoga rada mnogobrojna literatura, ali i neobjavljeni izvori (doktorske disertacije, završni radovi). **Komparativnom metodom** su se uočile prednosti i nedostaci izučavanog objekta u odnosu na druge prenamijenjene i turistički iskoristive objekte. **Induktivnom metodom** se dovelo do zaključka o ekonomskoj korisnosti odabranog predmeta istraživanja interpretirajući njegove pojedinačne značajke.

Ovom metodologijom cilj je bio postići sustavnost u prezentiranju podataka, njihovu pouzdanost i preciznost, te što objektivniji pristup. Cilj je bio na poseban, a istovremeno prihvatljiv i jasan način doći do podataka, koji će dati odgovore na postavljena pitanja i potvrditi ili opovrgnuti postavljenu tezu.

## 1.6 Struktura znanstvenog projekta

Rad se sastoji od uvodnog dijela u kojemu je objašnjeno koji su bili motivi za njegov nastanak. Također uvodni dio se sastoji od predstavljanja problema istraživanja, postavljanja hipoteze, ciljeva i vizije rada, predstavljanja korištene literature, znanstvenih metoda te opisa strukture rada.

Drugo poglavlje „Kulturna baština kao dio kulturnog turizma“ predstavlja turizam, njegov razvoj u Republici Hrvatskoj, temelje kulturne baštine te kulturnu baštinu kao dio kulturnog turizma. Također se osvrće na iskoristivosti povijesnog i kulturnog naslijeđa u turizmu Republike Hrvatske kao i na području Ličko – senjske županije. U poglavlju nakon toga (poglavlje 3. „Zakonska regulativa o vlasništvu i nekretninama“) posvećeno je pojašnjavanju temeljnih ili osnovnih pojmova te predstavlja zakonsku regulativu o vlasništvu i o nekretninama. Pri tome ovaj dio rada fokus stavlja na Murkovićev mlin kao objekt stvarnog prava vlasništva. Četvrto poglavlje naslovljeno „Analiza i procjena kapaciteta i resursa Murkovićeve mlina“ sadrži kako sam naslov kaže analizu i procjenu kapaciteta i resursa

Murkovićeve mline. Peto poglavlje („Model prenamjene Murkovićeve mline“) prikazuje model prenamjene navedenog objekta koji je zamišljen kao muzejsko-galerijski prostor grada Gospića. Analize okruženja prikazane su u šestom poglavlju kao dio strategijskog menadžmenta, a čine ih PESTLE, SWOT i VRIO analize koje definiraju ciljeve i viziju, procjenjuju okruženje, oblikuju strategije, implementacije strategija te prosuđuju o strategijama i kontroli istih. Ovaj diplomski rad završava raspravom i zaključkom koji su međusobno povezani i koji daju niz argumenata kojima se potvrđuje ideja projektnog zadatka. Finalno je donijet i popis literature te korištenih izvora.

## **1.7 KULTURNA BAŠTINA KAO DIO KULTURNOG TURIZMA**

U ovom poglavlju razmatra se povijest razvoja turizma u Republici Hrvatskoj prema različitim u struci postojećim periodizacijama, navode se temelji kulturne baštine kao i obrazlaže njen značaj u kulturnom turizmu. Kulturna baština promatra se kao specifičan segment kulturnog turizma te se ističe njena iskoristivost kako na području Republike Hrvatske tako i na području Ličko-senjske županije.

## **1.8 Turizam u Republici Hrvatskoj**

Turizam u Hrvatskoj se prema različitim autorima može podijeliti na više razdoblja ovisno o razlozima u kojima se sagledavaju. Tako postoji podjela tradicije turizma na nekoliko epoha (prema Petrić 2003: 8-9) koje su podijeljene prema korisnicima koji idu na turistička putovanja (aristokracija u lječilištima od 1845. do 1875., buržoazija od 1875. do 1910., od 1910. sudjeluje u turizmu i radnička klasa, te potpuna ekspanzija turizma nakon 1945.). Također podjelu turizma napravio je i Boris Vukonić podijelivši ga na šest pojedinačnih faza počevši prvom fazom u polovini 19. stoljeća, te završivši fazom nakon 1991. do danas (Vukonić 2005: 23-24).

Svakako možemo smatrati da turizam u Hrvatskoj ima dugu tradiciju te su mu u samim začetcima prethodile određene usluge. To su usluge odlaska na hodočašća ili liječenja pa se u tu svrhu grade prihvatilišta, toplice i hoteli. Primjer za to su Daruvarske, Varaždinske i Stubičke toplice te posjeti Zadru kao jednoj od postaja gdje su navraćali hodočasnici koji su hodočastili u Svetu Zemlju ili posjeti drugim marijanskim središtima. Vjerski turizam kao posebna grana turističke usluge koja je još nedovoljno istražena kod nas, ekonomski je vrlo isplativa prema provedenim istraživanjima (Hegeduš, Koščak 2014). Turizam u kojem participiraju turisti

privučeni kulturnom baštinom naziva se kulturni turizam. Njegovi početci sežu u razdoblje između dva rata, a vrhunac doživljava 1980-ih godina (Karamehmedović 2021: 37). Gledajući kulturni turizam globalno može ga se povezati s *Grand Tourom* organiziranim u 17. stoljeću kada bogatiji slojevi društva i studenti posjećuju povijesne gradove. Tadašnji zaljubljenici u umjetnost okupljali su se u prvim muzejima i time predstavljali prvi kulturni proizvod namijenjen turističkoj potrošnji.

U razdoblju od sredine 19. stoljeća pa do I. svjetskog rata grade se ceste, željezničke pruge te se uvode brodske linije na Jadranskom moru. Otvaraju se i prvi hoteli (u Opatiji Villa Angiolina 1844. i Kvarner 1884.), pišu se prvi turistički vodiči (o Poreču i o Puli 1845.), organiziraju se prva istraživačka putovanja na Velebit i na jadransku obalu, primorska mjesta na Kvarneru postaju središtima zdravstvenog turizma. Prva turistička društva osnivaju se u Krku 1866. i na Hvaru 1868. godine.



Slika 1. Opatija u počecima turizma u Hrvatskoj.

Izvor: URL 1

Između dva svjetska rata turizam u Hrvatskoj dobio je poprilično snažan zamah s oko milijun noćenja godišnje (oko 1930., prema Oršanić 2019: 3). U tom razdoblju uvedene su boravišne pristojbe (Dubrovnik, 1920.), otvarane su mjenjačnice i tiskane turističke revije (Vukonić 2005:

106). Također se tada razvija i zračni promet kroz uspostavljanje domaćih i međunarodnih zrakoplovnih linija. Poslijeratno razdoblje obilježeno je obnavljanjem turističke infrastrukture koja je uništena u 2. svjetskom ratu te njezinom nacionalizacijom uz istodobno osnivanje nacionalnih parkova, parkova prirode te otvaranjem dramskih, filmskih i glazbenih festivala. Ekspanzijom i razvojem gospodarstva u Hrvatskoj, tada u sklopu bivše Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije, šezdesetih godina prošlog stoljeća, gradi se nova turistička infrastruktura (hoteli, marine, kampovi) većinom na Jadranu, ali i u kontinentalnom dijelu države (Hrvatsko zagorje, Lika, Gorski kotar, Slavonija). To je razdoblje uspona turizma kada se ulaže u turističke kapacitete, te se stabiliziraju turistički promet i prihodi. Nakon rata izostanak stranih turista trebalo je nadoknaditi domaćim snagama i to pod parolama poput odmor za socijalističkog radnog čovjeka (Župančić, Puljić 2017: 235).

Početak devedesetih godina prošlog stoljeća i tijekom Domovinskog rata dolazi do zastoja u turizmu. Razlog tome su ratna zbivanja i smještaj prognanika i izbjeglica u turističkim objektima. Tada dolazi i do pretvorbe i privatizacije kojim se mijenja i vlasnička struktura turističke infrastrukture. Nakon 2000. godine Hrvatska bilježi snažan porast broja turista posebice inozemnih te se na taj način svrstava u sam vrh svjetske turističke potražnje. Pandemija virusa COVID – 19 uzrokovala je znatan pad turizma u 2020. i 2021. godini. Oporavak je uslijedio 2022. godine kada se Hrvatska s 18,9 milijuna dolazaka opet smjestila u sam vrh turističke potražnje. Prema podacima Hrvatske turističke zajednice Ličko-senjska županija imala je porast s 484 dolaska turista 2021. na 651 dolazak turista u 2022. godini.<sup>2</sup> Gledano po noćenjima riječ je o porastu s 2.213 na 2.815 dolazaka turista u spomenutim godinama. Ovi podatci upućuju na to kako je Ličko-senjska županija sve privlačnija turistima te svakako pokazuje potencijal za turizam jer joj je indeks 127,2 gotovo jednako kao i Istarskoj županiji (127,4) te Splitsko-dalmatinskoj (126,8).

## **1.9 Temelji kulturne baštine**

Sumirajući definicije kulturne baštine koje se mogu jednostavnim pretraživanjem spoznati može se reći kako se hrvatska kulturna baština dijeli na materijalnu i nematerijalnu, a obuhvaća

---

<sup>2</sup> Vidi: *Turizam u brojkama 2022. 2023.* Zagreb, Ministarstvo turizma i sporta RH, 30.



sve običaje, tradicije i ostala dobra proizašla iz hrvatske povijesti.<sup>3</sup> U zaštiti kulturne baštine ključno mjesto imaju službene konzervatorske službe, različite znanstvene organizacije, stručnjaci poput arhitekata, povjesničara umjetnosti, urbanista, etnologa i drugih srodnih zanimanja. Nedostatak svijesti o vrijednosti kulturne baštine, nedostatak političke volje, poticaja za njeno održavanje izravno utječu na izostanak institucionalne skrbi o njoj. Posljedično to dovodi i do nedostatka i neusuglašenosti legislative zaštite kulturne baštine što utječe na budućnost mnogih građevina, ako govorimo o materijalnoj nepokretnoj baštini koja je i temelj ovoga rada. U prošlosti je puno više pažnje posvećivano zaštiti prostornih cjelina koje su činile kulturnu baštinu, nego što je to slučaj danas kada se zbog investitorskih nastojanja fokus usmjerava na pojedinačne objekte. O razumijevanju važnosti zaštite kulturne baštine najbolje govori rad prvih pionira konzervatorskog djelovanja u Hrvatskoj, poput Ivana Kukuljevića Sakcinskog (1816. - 1889.) polovinom 19. stoljeća kada dolazi do utemeljenja prvih Odjela za konzervaciju na ovim područjima.<sup>4</sup> Kukuljević koji je bio utemeljitelj Društva za jugoslavensku povjesnicu i starine proveo je prve upitnike o kulturno-povijesnim znamenitostima na području Banske Hrvatske i Vojne krajine 1857. godine. Kasnijim nastojanjem Gjüre Szabe (1875. – 1943.) osnovano je i Zemaljsko povjerenstvo za očuvanje historijskih i umjetničkih spomenika u Hrvatskoj i Slavoniji u kojemu je on bio prvi tajnik (Stanisavljević, 1935: 94). Prema zaključcima Povjerenstva na stare gradove se gledalo kao na žive spomenike koji „nisu gomila kamenja“ već ih se trebalo sačuvati (Szabo 1914: 318). Ove činjenice su dovele do prepoznavanja nekih urbanih cjelina u Hrvatskoj kao vrijednih lokaliteta i važnih znamenitosti koje je potrebno očuvati za buduće naraštaje. Na području Dalmacije već je i ranije pokazano veliko zanimanje za spomenike te je tamo konzervatorska služba osnovana početkom 19. stoljeća. No, s obzirom na lokaciju Gospića i njegovu geografsku pripadnost središnjoj, odnosno sjevernoj Hrvatskoj u vrijeme nastanka tematiziranog mlina pozornost je ponajprije usmjerena na kulturno naslijeđe tog područja.

---

<sup>3</sup> Vidi pojam Kulturna baština na mrežnim stranicama: [https://min-kulture.gov.hr/?id=349&pregled=1&datum=Wed%20Jan%202023%202019%2017:02:19%20GMT+0100%20\(srednjoeuropsko%20standardno%20vrijeme\)](https://min-kulture.gov.hr/?id=349&pregled=1&datum=Wed%20Jan%202023%202019%2017:02:19%20GMT+0100%20(srednjoeuropsko%20standardno%20vrijeme)) pristup 28. 8. 2023., zatim Biserka Dumbović Bilušić, Kulturna baština u Hrvatskoj pred novim izazovima, Kvartal, god. X, br. 1-2(2013), str. 6-11.

<sup>4</sup> Središnje povjerenstvo za proučavanje i održavanje starinskih građevina (Central-Commission zur Erforschung und Erhaltung der Baudenkmale, osnovano u Beču 1850.) imenovalo je Ivana Kukuljevića Sakcinskog konzervatorom (1855. - 1869.) i dopisnikom (1869. - 1889.) za Hrvatsku i Slavoniju čime je zaštita kulturne baštine u sjevernoj Hrvatskoj dobila službeni oblik.

## **1.10 Kulturna baština kao dio kulturnog turizma**

Kulturni turizam omogućava razvoj onih destinacija za koje su turisti koji su veći potrošači i koji podržavaju kulturu posebno zainteresirani. Svaka destinacija ima mogućnost ponude kulturnog turizma. Kulturni turizam ulazi u sferu edukacije jer je uvijek riječ o naslijeđu koje privlači turiste. Kulturna baština je selektivna vrsta kulturnog turizma koja je dosad dokazala svoj vlastiti identitet i razvojni put (Karamehmedović 2021: 39). Tamo gdje to nije učinjeno, kao na primjeru grada Gospića, potrebno je ponuditi modele koji bi bili učinkoviti. Gledajući pozitivne učinke po gospodarstvo i društvo kulturni turizam gradi i naglašava identitet, pomaže očuvanju kulturne baštine, pruža potporu kulturi i turizmu.

Kulturni proizvod je proizvod neovisan o turizmu, dok turistički proizvod ne može postojati bez turista kao ljudi koji konzumiraju turističke usluge. Jedna od odlika kulturnog proizvoda je činjenica da je zapravo svaki turistički proizvod ujedno i kulturni proizvod (Karamehmedović 2021: 86). Značajno je da turizam kao grana doprinosi razvoju kulturnih proizvoda što se očituje na primjeru obnove tradicionalnih obrta, suvenira određenih lokaliteta, financiranja spomenika, muzeja, galerija te ujedno na kraju potiče zaštitu oznaka izvornosti i zemljopisnog podrijetla.

### **1.10.1 Iskoristivost povijesnog i kulturnog naslijeđa u turizmu Republike Hrvatske**

Kako se potencijali baštine mogu i trebaju promatrati kao resurs i mogući pokretač održivog razvoja, u ovom radu se želi prikazati iskoristivost kulturne baštine.

Danas su na području Hrvatske kao glavna mjesta privlačenja turista i posjetitelja označena mjesta na jadranskoj obali, glavni grad Hrvatske, te nekolicina gradova / lokacija u unutrašnjosti koja nisu nužno kulturne atrakcije koliko zanimljive prirodne atrakcije. Sva ta mjesta od najranijeg vremena zaštite kulturnih spomenika u Hrvatskoj, kako je već navedeno, bila su valorizirana, isticana i profilirana u domaćoj i inozemnoj javnosti kao mjesta vrijedna pažnje, turističkog obilaska i istraživanja. Split i Pula su svoje temelje dobili još u vrijeme antike odnosno Rimskog carstva. Pula je svjetski prepoznat grad po očuvanom šestom po veličini amfiteatru iz rimskog doba u kojemu se odvijaju ljetni filmski festivali i razne kulturne priredbe. Split svoju prepoznatljivost temelji na rezidenciji rimskog cara Dioklecijana podignutoj početkom 4. stoljeća, u koju su kasnije ugrađeni srednjovjekovni stambeni prostori i zidine koji su do danas mjesto stanovanja mnogim stanovnicima što je iznimno privlačno za turističke

posjetitelje. Renesansa kao stilsko razdoblje koje se iznova vraća antici te oživljava njenu arhitekturu reminiscencijama na različite građevinske elemente korištene ponajprije u fortifikaciji vidljiva je i već desetljećima eksploatirana u Dubrovniku, a od nedavno i u Šibeniku revitalizacijom tvrđava sv. Mihovil, sv. Ivan i Barone. Nižući se vremenskim slijedom iza renesanse varaždinski barok je nezaobilazno mjesto ukoliko se krene u upoznavanje Hrvatske sa sjevera. Jednako tako Osijek, ali i Rijeka (Opatija) su već prepoznali svoju arhitektonsku, a time i turističku vrijednost u očuvanju secesijske graditeljske baštine s prijelaza 19. u 20. stoljeće. Ovo su neke od najistaknutijih turističkih odrednica danas u Hrvatskoj. S obzirom na bogatu povijest područja današnje Hrvatske koje datira još od 7. stoljeća, s prvim fizičkim ostacima u kasnom srednjovjekovlju nije pretjerano reći kako je itekako moguće proširiti turističku ponudu i na druga stilska razdoblja.

### **1.10.2 Iskoristivost kulturnog turizma na području Ličko-senjske županije**

Kako bi se baština održala kao kulturna vrijednost i značenje prošlosti potrebna je njena prilagodba sadašnjim kulturnim, društvenim, javnim i političkim potrebama.

Uz temeljne turističke resurse kao što su turističke atrakcije i različite atraktivnosti glavni izravni turistički resursi u Hrvatskoj temelje se na građevinama, te neizravni koji se oslanjaju na prometnu povezanost i dobru prostornu organizaciju. U ovim parametrima potrebno je sagledati i turistički potencijal na području kontinentalne Hrvatske. Ako se promatra područje Ličko-senjske županije naglasak u turizmu je ponajprije stavljen na prirodne ljepote triju nacionalnih parkova (NP Plitvička jezera, NP Sjeverni Velebit, NP Paklenica) kao i Parka prirode Velebit (s pristupom Cerovačkim špiljama), Pećinskom parku Grabovača, a zatim na privatnom seoskom turizmu.

Gospić, s obzirom na svoju povijest ali i lokaciju može, već dokazano jednako sudjelovati kako u eko tako i u kulturnom turizmu. S obzirom na to da je kulturni turizam u Ličko-senjskoj županiji sveden na tek nekoliko lokacija koje čak nisu dovoljno prepoznate u domaćoj turističkoj javnosti, a kamoli među turistima izvana, prostor za upoznavanje s kulturnom povijesti je poprilično širok. Muzejska djelatnost u Lici temelj je na kojem se zasniva institucionalni kulturni turizam koji se sve više strateški usmjerava i na druge opcije koje nisu strogo vezane uz muzejsko-galerijske ustanove. Uz muzeje u svakom većem ličkom mjestu (Senju – Gradski muzej, Otočcu – Muzej Gacke, Gospiću – Muzej Like, Krasno – Muzej šumarstva, Novalja – Gradski muzej) kulturni turizam se sve više usmjerava na naslijeđe i stil života Ličana koji privlače pozornost javnosti.

Turistička zajednica Ličko-senjske županije kao glavne uzdanice svoje kulturne ponude glavnog grada navodi različite manifestacije poput Gospićkog glazbenog ljeta (klasične glazbe), Grocksa (rock koncerata tijekom ljetne sezone), Ličkog likovnog analea (višegodišnje tradicionalno okupljanje i izlaganje umjetnika), Jeseni u Lici (izložbe tradicije i autohtonosti Ličko-senjske županije), enoetnokulturno-gastronomске manifestacije Gospić i prijatelji (u vrijeme Dana grada 22. srpnja). U ostalim gradovima poput Otočca istaknute su smotre folklor, proslave različitih blagdana (npr. sv. Ante u Krasnom, Velike Gospe), Senj je obogaćen tradicionalnom karnevalskom manifestacijom koja se odvija već 350 godina, Uskočkim danima, Festivalom sjevernojadranskih klapa, dok su u Karlobagu i Novalji svoju ponudu utemeljili na sportsko-kulturnim manifestacijama, izložbama lokalnih etno proizvoda i slično. Ono što je zajedničko većini ove ponude je činjenica da je ona, kao uglavnom izvaninstitucijska, svedena na sezonsko održavanje, ponajviše u ljetnim danima.

U okviru kulturnog turizma u Lici neizostavno je spomenuti i lokalitete nepokretne kulturne baštine kao što je stari grad Sokolac u Brinju, sjedište krčkih knezova i jedan od važnijih sačuvanih plemićkih gradova u Hrvatskoj. Senjska katedrala Uznesenja Blažene Djevice Marije zanimljiv je primjer srednjovjekovne arhitekture i jedno od glavnih mjesta turističkog obilaska Senja. Uz nju i uskočka tvrđava Nehaj kao jedan od simbola grada čini dio kulturne ponude grada u sklopu Gradskog muzeja Senj. U Velikom Žitniku pokraj Gospića obnovljena je i ambijentalno uređena rodna kuća „oca domovine“ dr. Ante Starčevića kojoj je omogućen obilazak s vodstvom. Ostalih, pojedinačno prepoznatih izravnih turističkih resursa koji se eksplicitno temelje na kulturi odnosno građevinama nema.<sup>5</sup>

Vojnokrajiška povijest Gospića dala je temelje gradu, te su do danas vidljivi njeni materijalni ostatci. Murkovićev mlin kao vrlo dobro očuvana građevina iz toga vremena, a s vremenom zapuštena, idealan je primjer za idejni projekt revitalizacije, obnove i društveno-ekonomske iskoristivosti. Njegovom revalorizacijom u odnosu na druge dosad spomenute ključne turističke resurse u Lici, ali i u Hrvatskoj moguće je proširiti kulturni turizam na lokalnoj i nacionalnoj osnovi te istaknuti Gospić na turističkoj mapi Hrvatske.

---

<sup>5</sup> Ovdje nije uključen Memorijalni centar Nikola Tesla u Smiljanu zbog svoje multidisciplinarnosti i okrenutosti edukaciji u znanosti.

### **1.11 ZAKONSKA REGULATIVA O VLASNIŠTVU I NEKRETNINAMA**

Kako je mlin tijekom godina nakon svoje izgradnje mijenjao vlasništvo važno je provjeriti i popratiti sve zakonske okvire u kojima mu se vlasništvo može mijenjati i time omogućiti prenamjena objekta. Danas je mlin, iako zaštićen konzervatorskom studijom, prepušten propadanju zbog neriješenih vlasničkih odnosa. I dalje je većinski u privatnom vlasništvu.

U ovom poglavlju bit će opisani opći pojmovi o vlasništvu te pojmovi koji opisuju nekretnine, a koji su potrebni za interpretaciju i korišteni kod analize vlasništva Murkovićeve mlina. Ovi pojmovi bit će ukratko objašnjeni korištenjem važećih zakona Republike Hrvatske i stručne literature koja se bavi pravnim znanostima. Poglavlje neće detaljno opisivati sve stavke i pojmove koji su vezani za vlasništvo i nekretnine već će samo obuhvaćati one potrebne za temu ovog rada. Također će se prikazati već postojeće ideje o promjeni vlasništva i prenamjeni prostora oko Murkovićeve mlina kao i ekonomski model koji bi nastao realizacijom ideje kojom se bavi rad. Ovo poglavlje je izrazito važno zbog toga što prikazuje najosnovnije pojmove koji su potrebni za razumijevanje pojma vlasništva, prava koja se njime ostvaruju te načina na koji se mogu urediti promjene vlasništva.

### **1.12 Vlasništvo i pojam prava vlasništva**

Pod pojmom vlasništva podrazumijeva se stvarno pravo koje nositelju vlasništva daje najpotpuniju pravnu vlast nad nekom stvari koju mu pravni poredak dopušta i garantira. U svojoj biti vlasnički odnos prema nekoj stvari je ekonomski odnos kojeg se može pravno oblikovati čitavim nizom građansko – pravnih instituta. Taj ekonomski odnos se može prikazati kao prisvajanje određene stvari (Murtič, Janković, 2019). One se mogu prisvojiti na način da se njima koristi, da ih se posjeduje i da ih se upotrebljava. Ekonomski vlasnik prisvaja bilo kakvo svojstvo određene stvari te eksploatira i svojata ekonomske rezultate realizacije tih svojstava. Ovo potječe iz činjenice da će u najčešćim slučajevima ista osoba biti i pravni i ekonomski vlasnik te će ujedno i prisvajati sva njezina uporabna svojstva. Pravo vlasništva jamči se Ustavom Republike Hrvatske koji je donesen 1990., a njegova nepovredivost tumači se kao najveća vrednota Republike Hrvatske. Vlasništvo se može oduzeti isključivo zakonom ukoliko to zahtjeva interes Republike Hrvatske, naravno uz naknadu vrijednosti po tržišnim cijenama. Ukoliko to zahtijevaju interesi Republike Hrvatske zbog sigurnosnih pitanja te zaštite

prirode, okoliša i zdravlja ljudi vlasništvo se može i ograničiti. Ovim ograničavanjem naglašava se socijalna komponenta prava vlasništva.

Definicija prava vlasništva najjednostavnije je prikazana Zakonom od vlasništva i drugim stvarnim pravima u članku 30. te glasi: *"Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svog nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima"* (Zakon o vlasništva i drugim stvarnim pravima, čl. 30., *Narodne novine* 94/17).

Također pravo vlasništva možemo definirati i kao društveno-ekonomski odnos koji je pretvoren u pravni odnos, a u kojem snagom pravne norme neka stvar u potpunosti pripada pravnom subjektu. Za potrebe ovog rada prilikom postavljanja ove posljednje definicije, ali i korištenja pojma pravo vlasništva bitno je razlikovati pojam pripadanja kao ekonomskog pojma od pojma prisvajanja. Najvažniji razlog za to nije dinamika prisvajanja nego činjenica da prisvajati može samo živ čovjek i ta se činjenica ne može promijeniti čak ni pravnom normom. Pripadanje je pravni pojam kojim je omogućeno da određena stvar ili objekt bude pravno vezana ne samo za čovjeka već i za pravnu osobu.

Karakteristike kojima se obilježava pravo vlasništva su sljedeće:

1. **Jedinstvenost prava vlasništva.** Skup svih vlasničkih ovlaštenja uvijek mora biti vezan za jednog subjekta. Ukoliko postoji više subjekata kao nositelja vlasničkih ovlaštenja sve te osobe se gledaju i tretiraju kao jedna osoba.
2. **Maksimalna dispozitivnost.** Jedino vlasnik ima maksimalna ovlaštenja za određenu stvar u pogledu ekonomskog iskorištavanja te iste stvari. Ostali nositelji prava su ograničeni u svojim ovlaštenjima.
3. **Isključivost.** Vlasnik ima mogućnost onemogućavanja bilo kakvog utjecaja na objekt koji je u njegovu vlasništvu.
4. **Jednovrsnost prava vlasništva.** Sadržaj prava vlasništva se ne može dijeliti po ovlaštenjima među raznim subjektima stoga postoji samo jedna vrsta vlasništva. Postoji samo jedno pravo vlasništva dok suvlasništvo, zajedničko i etažno vlasništvo nisi vrste vlasništva nego su posebni oblici.
5. **Elastičnost prava vlasništva.** Mogućnost vraćanja u prvobitni obujam odmah po otpadanju ograničenja prava vlasništva.

Prestanak prava vlasništva dešava se u slučaju propasti stvari, stavljanjem stvari izvan pogona, u situaciji kad druga osoba izvorno stekne pravo vlasništva nad istom stvari, kad se vlasnik odrekne stvari te na temelju zakona.

### **1.12.1 Sadržaj prava vlasništva**

Kroz sadržaj prava vlasništva do izražaja dolaze društveni i faktični odnosi.

Društvenim odnosom označava se odnos vlasnika neke određene stvari prema svim ostalim osobama s obzirom na tu stvar. To podrazumijeva i činjenicu u kojoj mjeri vlasnik može isključiti druge osobe iz utjecaja na objekt vlasništva. Faktički odnos objašnjava kako se vlasnik određene stvari kao subjekt pomoću ovlaštenja odnosi prema određenom objektu. Tri ovlaštenja koja se navode u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima su posjedovanje, uporaba te korištenje i raspolaganje.

### **1.12.2 Subjekti, objekti i oblici prava vlasništva**

Subjekt prava vlasništva može biti svaka pravna i fizička osoba. U ovom slučaju Republika Hrvatska i sve druge pravne osobe javnog prava u pogledu prava vlasništva imaju jednak položaj kao i privatni vlasnici. Na ovaj način se naglašava da vlasništvo tih pravnih osoba nije društveno vlasništvo niti je neko posebno vlasništvo. Vlasništvom nad stvarima kojima je vlasnik Republika Hrvatska upravlja Vlada Republike Hrvatske ili njeno ovlašteno tijelo. Na pojedinoj stvari može postojati pravo vlasništva više različitih osoba te se tad ostvaruje suvlasništvo ili zajedničko vlasništvo. Bez određenog subjekta se ne može ostvariti pravo vlasništva dok stvar može postojati u slučaju nedostatka vlasnika.

Za objekte prava vlasništva možemo reći da su to sve stvari osim onih koje nisu u prometu. Točnije objekt prava vlasništva je svaka pokretna ili nepokretna stvar izuzev onih koje to nisu sposobne biti. Sposobnost stvari definira se tako da možemo reći da su sve stvari sposobne biti objektom prava vlasništva osim onih kojima urođene i prirodne osobine te zakonske odredbe priječe pripadnost određenom pojedincu. Stvari koje nisu sposobne biti objektom prava vlasništva su one stvari koje po svojoj prirodi ne mogu biti u vlasništvu nijedne fizičke i pravne osobe pojedinačno već se mogu koristiti i biti u uporabi od strane svih stanovnika. Tim stvarima pripadaju zrak, vode, jezera, more i obala. Definiraju su kao opća dobra i o njima brigu vodi Republika Hrvatska. Od ovih dobara treba razlikovati stvari koje su zakonski određene da su od značajnog interesa za Republiku Hrvatsku (npr. šume). Navedene stvari mogu biti objekt

prava vlasništva. Za razliku od općih dobara stvari koje definiramo kao javna dobra mogu biti objektom prava vlasništva. Ova dobra dijele se na javna dobra u općoj uporabi (ceste, parkovi, mostovi i sl.) i javna dobra u javnoj uporabi (zgrade, poslovni prostori, uređaji, oružje i sve drugo što služi za izvršavanje prava i dužnosti Republike Hrvatske). Javna dobra vlasništvo su Republike Hrvatske i ostalih pravnih osoba javnog prava.

Oblici prava vlasništva su:

1. Individualno vlasništvo – vlasništvo jedne osobe nad određenom stvari.
2. Suvlasništvo – vlasništvo više različitih osoba nad određenom stvari koja je fizički nepodijeljena.
3. Zajedničko ili skupno vlasništvo – vlasništvo više različitih osoba nad određenom stvari koja je fizički nepodijeljena ostvarivo i omogućeno po udjelima.
4. Etažno vlasništvo – vlasništvo koje je ostvarivo na posebnom dijelu nekretnine (stan, poslovna prostorija, garaža, dio zemljišta, parkirno mjesto i sl.).

Današnji zakoni temeljeni su na već uspostavljenim zakonskim normama od ranije, te možemo pretpostaviti kako je od svojih samih početaka postojanja Murkovićev mlin pripadao javnom dobru u javnoj uporabi. Naime, njegova izvorna svrha je bila da opskrbljuje vojsku, te je bio pod ingerencijom vojne vlasti, da bi nakon određenog razdoblja, promjenom vlasništva prešao u individualno vlasništvo koje je nastavilo služiti javnom dobru u općoj uporabi.

### **1.12.3 Načini stjecanja prava vlasništva**

Stjecanje prava vlasništva pripada Općem dijelu građanskog prava te se teoretski može podijeliti na izvorno (originalno) i izvedeno (derivativno) pravo vlasništva. Izvorno stjecanje prava vlasništva pripada stjecanju na temelju zakona i ostalih pravnih akata na temelju kojih se može izvršiti stjecanje. Izvedeno stjecanje je stjecanje na temelju pravnog posla i stjecanje uspostavom etažnog vlasništva.

Načini stjecanja vlasništva:

1. Na temelju pravnog posla (vlasništvo prednika, valjani pravni posao, valjani način stjecanja, stjecanje nasljeđivanjem).
2. Na temelju odluke suda ili neke druge nadležne vlasti (stjecanje vlasništva temeljem sudskog rješenja za stvar koja je bila predmet dražbe).



3. Na temelju odluke o nasljeđivanju (nasljeđivanje nakon smrti vlasnika).
4. Na temelju zakona (stjecanje vlasništva prisvojenje, dosjelošću i priraštajem).

Murkovićev mlin je očigledno prešao iz već spomenutog javnog dobra u javnoj upotrebi u individualno vlasništvo na temelju pravnog posla točnije valjanog načina stjecanja. Prateći kasnije izmjene privatnih vlasnika nad ovim objektom razvidno je kako je bila riječ o stjecanju vlasništva kupnjom odnosno prodajom. Ukoliko bi postojale zainteresirane strane za stjecanje vlasništva nad Murkovićevim mlinom, u ovom slučaju bi bilo poželjno da je riječ o lokalnoj samoupravi, što bi se moglo postići na temelju pravnog posla.

### 1.13 Nekretnine

Istražujući pojmove koji su vezani za nekretnine i pravo vlasništva na njima dolazi se do zaključka da se sve fizičke stvari mogu podijeliti u dvije skupine. Prvu skupinu čine pokretne stvari dok drugu skupinu čine nepokretne stvari. Nepokretne stvari su one stvari koje se ne mogu premještati s jednog mjesta na drugo, a da pri tome ne dođe do oštećenja njenih osnovnih struktura te pokretnih materijala i stvari koje su trajno vezano za njih (Simonetti, 2009: 36). Iznimno znači, neke pokretne stvari će se smatrati nepokretnima u slučaju da su trajno fizički vezane za nepokretne stvari. Stoga definiciju nekretnine možemo citirati: „*Nekretnina je zemljišna čestica sa svime što je s njom razmjerno trajno povezano, na njezinoj površini ili ispod nje, organski ili građenjem (raslinje, zgrade)*“.<sup>6</sup>

Zbog svojih svojstava nekretnine mogu biti objekti prava vlasništva. Kao objekte prava vlasništva za nekretnine još možemo reći da su to zemljišne površine i sve što je s njima trajno spojeno, na površini ili ispod nje. Ova definicija i pretpostavka dolaze od tradicionalnog načela *superficies solo cedit*. Ovo načelo nastalo je u rimskom pravu koje tvrdi da sve izgrađeno na nekoj površini, sve naknadno posađeno na površini zemljišta ili ispod nje te sve postavljeno ispod površine čini jednu cjelinu i postaje vlasništvom vlasnika zemljišta. Ovo načelo odnosilo se samo na zemljišta koja su bila u privatnom vlasništvu te nije imalo nikakav utjecaj npr. na vlasničku strukturu i prava vlasništva koja bi se odnosila na zajednička zemljišta. Murkovićev mlin nalazi se na zemljištu koje površinom pokriva točno gabarite same građevine te u

---

<sup>6</sup> nekretnina. *Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža, 2021. Pristupljeno 20. 9. 2023. <<http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=43303>>.

katastarsku česticu ne ulazi ništa osim samog objekta mlina. Problematika se može proširiti pitanjem vlasništva benta (ustave/brane) koja se nalazi na samoj rijeci, a podignut je zajedno s mlinom 1799. godine. U jednom trenutku prilikom promjene vlasništva došlo je do razdvajanja ovih dvaju objekata te je mlin prešao u individualno vlasništvo dok je bent ostao u državnom vlasništvu kao javno dobro. U Republici Hrvatskoj pravno jedinstvo nekretnine definirano je člankom 9. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima: „*Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.*“ (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, čl. 9., *Narodne novine* 94/17). Prema ovome postavlja se pitanje na koji način je razriješeno pitanje vlasništva nekada zajedničkih dijelova jedne parcele (benta i mlina) te je li se njihova podjela može osporiti kako bi se osigurao budući uspjeh ulaganja u projekt.

Nadalje prema navedenom članku trava, drveće i druge prirodne stvari koje rađa zemlja dijelovi su te iste zemlje sve dok se fizičko od nje ne odvoje. Sve ono što je izgrađeno na površini zemlje te ispod nje s namjerom da tamo trajno i ostane također se kroz jedinstvo nekretnine definira kao dio nekretnine. U taj dio međutim nisu uključeni i dijelovi zemljišta na kojima su izgrađeni privremeni objekti. Nekretnini ne pripadaju trajno izgrađeni i sa zemljištem povezani dijelovi za koje su nositelji vlasništva ovlašteni da na tuđem zemljištu imaju neki objekt u svom vlasništvu. Zakonom je i definirano da alati i strojevi nisu dio nekretnine. Na kraju za pravno načelo jedinstva nekretnine u Republici Hrvatskoj izrazito je važna stavka 1. članka 366. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koja glasi: „*Od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, u Republici Hrvatskoj vrijedi načelo pravne jedinstvenosti određeno člankom 9. ovoga Zakona, ako posebnim zakonom nije što drugo određeno.*“ (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, st. 1., čl. 366, *Narodne novine* 94/17).

### **1.13.1 Zemljišne knjige**

Budući da nekretnine ne mogu mijenjati svoj položaj u prostoru njihova tehnička registracija se obavlja upisivanjem u zemljišne knjige odnosno gruntovnice. Osim što služe za evidenciju nekretnina knjige služe i za provođenje svih zakona koji su potrebni da bi se ostvarila prava vlasništva. Zemljišne knjige temelje svog rada imaju u katastarskim izmjerama i podacima tih izmjera. Podatci i oznake katastarskih čestica koji se nalaze u zemljišnim knjigama moraju biti

isti i sukladni onima koji se nalaze u katastru zemljišta. Zemljišne knjige se moraju sastojati od katastarskih brojeva čestica, njihovih površina, površina zgrada i drugih građevina koje su njima izgrađene. Također sve izmjene koje se odnose na broj čestice, izmjenu oblika, površine i izgrađenosti katastarske čestice moraju biti koordinirane između katastra i zemljišnih knjiga.

Murkovićevo mlin prikazan je prvi put na situacijskom planu iz 1801. godine na kojemu je označen kao državna pilana s mlinom (Došen, 2018: 237 prema HR-HDA, Zbirka nacrti i planova 18. i 19. stoljeća /904/, inv. br. 411.). Kako su zemljišne knjige u Hrvatskoj uvedene 1855. kao javni registri u kojima su upisane nekretnine i stvarna prava nad tim nekretninama tako je i prvi upis mlina u katastar bio tek 1874. godine kada se rade prvi Upisnici čestica kao i katastarske izmjere na području Gospića. Iz toga vremena sačuvana je regulacija s brojevima čestica te se one također vizualiziraju i na reambulaciji iz 1896. Mlin je, kako je već navedeno na početku rada naziv dobio po glavi obitelji Murković. Prvotno ga je izgradila vojna uprava, inicijalno austrijska, a tijekom kratkog razdoblja Napoleonove vladavine i francuska. Nakon državnog vlasništva tijekom kojega se mlin i iznajmljuje<sup>7</sup>, objekt prelazi u privatne ruke obitelji Prpić (prema Upisniku čestica iz 1874.), a zatim početkom 20. stoljeća, točnije 1911. u vlasništvo imućnog gospićkog trgovca Franje Majerhofferera (prema Upisniku čestica iz 1911.). Sljedeći vlasnik po kojemu je mlin prozvan i danas je bio Ivan Murković (1884. – 1966.), rodom iz veleposjedničke obitelji Murković iz Stajnice kod Brinja.

---

<sup>7</sup> Pronađen je podatak kako je 1805. godine mlin zajedno s vrtom od 400 kvadratnih metara dat u najam na više godina.



Slika 2. Murkovićev mlin na regulacijskoj osnovi 1874. godine, u gornjem lijevom uglu

Izvor: Regulacijska osnova Gospića iz 1874.



Slika 3. Tlocrt mlina na reambulaciji iz 1896.

Izvor: Došen 2018: 238.

### **1.13.2 Sastav zemljišnih knjiga i vrste upisa u njih**

Zemljišne knjige u svom sastavu imaju četiri dijela:

1. glavnu knjigu
2. zbirku isprava
3. zbirku katastarskih planova
4. pomoćne knjige

Kod istraživanja podrijetla vlasništva Murkovićeve mlina od ova četiri dijela zemljišnih knjiga sačuvani su u Hrvatskom državnom arhivu u Zagrebu samo katastarski planovi i Glavna knjiga. Da bi se objasnila njihova važnost za ovo istraživanje potrebno je objasniti njihovu svrhu. Glavna knjiga služi za upisivanje nekretnina te stvarnih i drugih prava koja su vezana za njih. Obuhvaća zemljište jedne katastarske općine. Sastoji se od zemljišnoknjižnih uložaka koji se kao dio glavne knjige odnose na jedno i određeno zemljišnoknjižno tijelo. Ovo tijelo u pravnom smislu predstavlja jednu cjelinu odnosno jednu katastarsku česticu ili skup određenih katastarskih čestica koje se nalaze u jednoj katastarskoj općini. Katastarska čestica je površina koja je u katastru označena posebnim brojem. Murkovićeve mlin je već od prvog upisa u Upisnik čestica 1874. godine označen katastarskim brojem 963 koji je zadržan sve do danas. Budući da je skup čestica zapravo jedno zemljišnoknjižno tijelo te je u tom slučaju njihov pravni status isti, vlasnik čestica mora biti samo jedan. U slučaju da postoji više vlasnika tad se radi o suvlasništvu. Prilikom promjene vlasništva čestica jedan vlasnik mora napraviti "otpis" čestice, dok drugi i novi vlasnik mora napraviti "pripis" te iste čestice.

Zbirka isprava je sastavni dio zemljišnih knjiga u koji se kronološkim redom upisuju sve isprave vezane za glavnu knjigu.

Zbirka katastarskih planova je dio koji se za svaku pojedinu glavnu knjigu vodi zasebno s ciljem da olakša služenjem u pogledu korištenja katastarskih čestica. Prilikom istraživanja vlasništva Murkovićeve mlina morali su se istovremeno konzultirati Upisnici čestica te katastarski planovi kako bi se sravnili svi podatci koji nose istu oznaku te tako došlo do informacije o vlasništvu odnosno njegovim promjenama tijekom različitih izmjera.

Pomoćne knjige pomažu lakšoj orijentaciji u glavnim knjigama. Za zemljišnoknjižni upis prava vlasništva potrebni su načini stjecanja vlasništva. Na temelju tih načina vrste upisa u zemljišne knjige možemo podijeliti na uknjižbu, predbilježbu i zabilježbu.

## 2. ANALIZA I PROCJENA KAPACITETA I RESURSA MURKOVIĆEVA MLINA

Protekla desetljeća ostavila su iza sebe veliki broj zastarjelih, napuštenih i neiskorištenih industrijskih i drugih postrojenja, bilo u privatnom ili državnom vlasništvu, a koja su posljedica deindustrijalizacije, globalizacije industrije i odljeva stanovništva. Iako se takvi „proizvodi“ deindustrijalizacije karakteriziraju kao *brownfieldi* ovaj termin iskoristiv je za sve prostore koji su postali „višak“ te više ne služe svojim izvornim proizvodnim funkcijama. Važno je naglasiti da u gospićkom slučaju *brownfield* građevina nema negativnih i po okoliš štetnih posljedica. No, zbog sve veće brige za okoliš općenito, osvještavanjem stanovništva o mogućnostima uređenja i iskoristivosti zapuštenih prostora, te potrebe za prostorom revitalizacija je neophodna.

Kulturno naslijeđe postaje prepoznato tek njegovim vrednovanjem i identifikacijom od strane društva u kojemu se nalazi. Odabrani objekt je značajan za lokalnu zajednicu kao mjesto doživljaja iz njihove osobne prošlosti, u znanstvenoj zajednici svrstan je pod zaštićenu kulturnu baštinu prema procjeni Konzervatorskog odjela u Gospiću, te je dio doktorske disertacije iz povijesti umjetnosti koja obrađuje značajne arhitektonske građevine Gospića. Recentno je nastao i idejni projekt o njegovoj iskoristivosti. Sve je ovo bilo potrebno konzultirati kako bi se na temelju obuhvaćenih izvora mogli sagledati kapaciteti i resursi Murkovićeve mlina.

### 2.1 Analiza i procjena kapaciteta i resursa

Ulaženje u povijesne činjenice u kojima se razvijao Gospić od kapetanije do današnjeg suvremenog grada, a unutar kojih okolnosti je i nastao objekt istraživanja – Murkovićeve mlin, važno je iz razloga jer se u ovome poglavlju i projekt revitalizacije mlina temelji na njegovim kapacitetima kao muzejsko-galerijskog prostora. Osmišljeni galerijski prostor prezentirao bi duh vremena nastanka građanskog društva u Gospiću čiji ostatci su još uvijek vidljivi u privatnim građevinama i lokacijama poput parka Jasikovac i slično.

Mlin bi, ponajprije zbog svoje veličine, izvrsne lokacije u samom središtu naselja, ali i tradicije koju čuva izvrsno ambijentalno oslikao vrijeme koje je prošlo.

Dakle, njegovi glavni kapaciteti prepoznati su u njegovoj

- veličini,

**- lokaciji,**

**- povijesnom naslijeđu.**

Izravni turistički resurs koji bi se iskoristio kako bi se doprinijelo kulturnom turizmu grada Gospića je objekt Murkovićeve mlina. Njegova revitalizacija i prenamjena u muzejsko-galerijski prostor temeljila bi se, kako je već rečeno, na njegovim kapacitetima, ponajprije povijesnom naslijeđu. U ovome poglavlju obrazložiti će se povijesni kontekst u kojemu je nastao, njegovi kapaciteti, kao i opisati resurs mlina.

### **2.1.1 Kapaciteti – veličina i lokacija Murkovićeve mlina**

Gospić se u doba kratkotrajne francuske vladavine već oblikovao oko rijeke Novčice koja se na istoku ulijeva u rijeku Liku. Uz glavne prometnice – Dalmatinsku, Karlovačku i Karlovačku cestu vezale su se nove ulice koje su podijelile naselje na četvrti. Najstarija od njih, uz kulu age Senkovića, jednu od prvih građevina u Gospiću, obuhvaćala je građevine vojne namjene i gospodarske objekte. Ovoj četvrti pripadao je i Murkovićeve mlin.



Slika 4. Pogled na mlin i mlinsku branu

Izvor: M. Vlahov, 16.4.2023.

To je područje najužeg središta današnjeg Gospića te je već nekoliko godina u tijeku uređenje šetnice uz rijeku Novčicu u sklopu koje se mlin pozicionirao kao početna odnosno krajnja točka

te šetnice i mjesto zadržavanja šetača i stanovništva. Pogled s novog mosta<sup>8</sup> na mlin čini i jednu od najprepoznatljivijih veduta grada. Veduta s pogledom na mlin nalazi se na stranicama Wikipedije pod pojmom „Gospić“, na lokalnim razglednicama, na mnogobrojnim društvenim mrežama (Facebook, Instagram i td.) te je danas prepoznatljiva slika kojom se definira izgled Gospića u očima njegovih posjetitelja. Početnog manjeg prostornog kapaciteta, s vremenom je proširivan. O promjenama koje su se događale sa samim objektom tijekom vremena više u nastavku poglavlja.



Slika 5. Tipična veduta grada Gospića danas

Izvor: URL 2

### **2.1.2 Kapaciteti – povijesno naslijeđe Gospića**

Među mlađim sjedištima županije od ostalih, grad Gospić je današnju poziciju i oblikovanje stekao u Vojnoj krajini. Tijekom gotovo 300 godina postojanja izgradio je bogatu povijest koja se želi ovim projektom unutar osmišljenog izložbenog prostora mlina prezentirati javnosti.

Gospić je prvotno bio središte kapetanije, a polovinom 18. stoljeća postaje sjedište pukovnije s pukovnikom na čelu. Ovo se događa nakon reorganizacije tadašnje Karlovačke krajine u

---

<sup>8</sup> „Novim“ mostom je imenovan most podignut u prvoj polovini 1980-ih, te se za razliku od „starog“ mosta iz 19. stoljeća nešto dalje od njega, među lokalnim stanovništvom definira ovim pridjevom.



Slunjsku, Ogulinsku, Otočku i Ličku pukovniju. Zapovjedništvo pukovnije bilo je izravno podređeno Karlovcu, a zatim Dvorskom ratnom vijeću u Beču. Iz tih mjesta su dolazili i zapovjednici, a kasnije i vojnokrajiško činovništvo sa svojim obiteljima. U drugoj polovini 18. stoljeća dobio je status vojnog komuniteta te je uz vojnu imao i civilnu upravu. Civilnom upravom nastojalo se privući što više stranaca (obrtnika, trgovaca) kako bi se pokrenula industrija i raslo gospodarstvo. Od druge polovine 18. stoljeća intenzivno se naseljavaju strani obrtnici čiji će potomci u konačnici biti, uz preostalo činovništvo, temelj građanskog društva ovog područja.

Ugovorom u Schönbrunu (1809.) Napoleon preuzima područje Hrvatske do Save (zajedno s Ličkom pukovnijom) čime sve krajiške pukovnije ulaze u sastav novoosnovane Ilirske provincije, u kojoj je francuska vlast zadržala hijerarhijski ustroj stanovništva kakav je i zatekla (Roksandić, 1984: 323-324). Od 1815. do 1822. Gospić je u sastavu Kraljevine Ilirije, te je njenim ukidanjem stavljen izravno pod upravu generalkomande u Zagrebu. Godine 1850. Gospić je opisan kao „slobodno tergovište, sedalište brigadira ličkog i ottočkog puka; sedalište ličkog štopa, i ličko-kərbavskog Arci-djakona.“ (Došen, 2018: 24. prema HPM/PMH, Dokumentarna zbirka I, inv. br. 20275.). Ekonomsku strukturu stanovništva, njih dva posto činili su obrtnici ili vlasnici malih radionica, a ostatak se uglavnom bavio poljoprivredom. Ovi podaci su vrlo bitni jer će oni činiti dio izložbenog postava u revitaliziranom prostoru Murkovićeve mlina.

Nakon gotovo 170 godina u sustavu Vojne krajine, 15. srpnja 1881. Gospić je razvojačen, a Vojna krajina je pripojena građanskoj Hrvatskoj. Izlaskom iz sustava Vojne krajine 1881. godine Gospić zadržava funkciju glavnog centra Like i oblikuje se kao moderno središte u kojemu se koncentrira politička, upravna, ekonomska, vojna i sudska vlast. Gospić postaje sjedište Ličko-krbavske županije.

Nagli razvoj obrta rezultat je slobode djelovanja stanovnika koji više nisu pripadali pod Vojnu krajinu niti njene zakone. Također se može uočiti snažan migracijski val prema inozemstvu (posebno u Sjevernu Ameriku) i dolazak stranaca koji donose novitete. Ovakve fluktuacije stanovništva doprinose etničkoj raznovrsnosti grada, ali i potpomažu njegovu sve bržem razvoju.

Godine 1918. stvara se Država Slovenaca, Hrvata i Srba, a tri godine kasnije ozakonjen je monarhijski oblik vladavine čime je Hrvatska bila podijeljena na oblasti unutar kojih je Gospić

potpadao pod Primorsko-krajišku oblast. Godine 1929. Kraljevina Srba, Hrvata i Slovenaca mijenja se u Kraljevinu Jugoslaviju te je novom upravnom podjelom Gospić pripao Savskoj banovini (1931. – 1939.), da bi između 1939. i 1941. bio dijelom Banovine Hrvatske. Gospić je u Lici, u to vrijeme, bio najjači školski, kulturno-prosvjetni, trgovački i komunikacijski centar, s brojnim zanatlijskim radnjama, što mu je davalo elemente grada. Glavne potrošače u gradovima činili su činovnici, mala i sitna buržoazija te obrtnici.

Unatoč gospodarskoj krizi koja je zahvatila zemlju tridesetih godina, u Gospiću se postupno sve više osjeća gospodarski napredak. U gradu se grade nove javne građevine pod utjecajem međuratne internacionalne arhitekture (Došen 2018).

U razdoblju između 1941. i 1945. godine Gospić postaje centar Velike župe Like i Gacke unutar proglašene Nezavisne Države Hrvatske. Poslije Drugoga svjetskog rata formira se nova jugoslavenska država u kojoj je od 1962. do 1992. godine Gospić imao status velike općine. U ovom razdoblju dolazi do priljeva seoskog stanovništva u grad, stvaraju se prigradska naselja i zapostavlja se poljoprivreda. Osnivaju se brojna poduzeća, ulaže se u infrastrukturu, te se revitalizira park – šetalište Jasikovac. Najviše se grade zgrade za kolektivno stanovanje, a grad se modernizira.

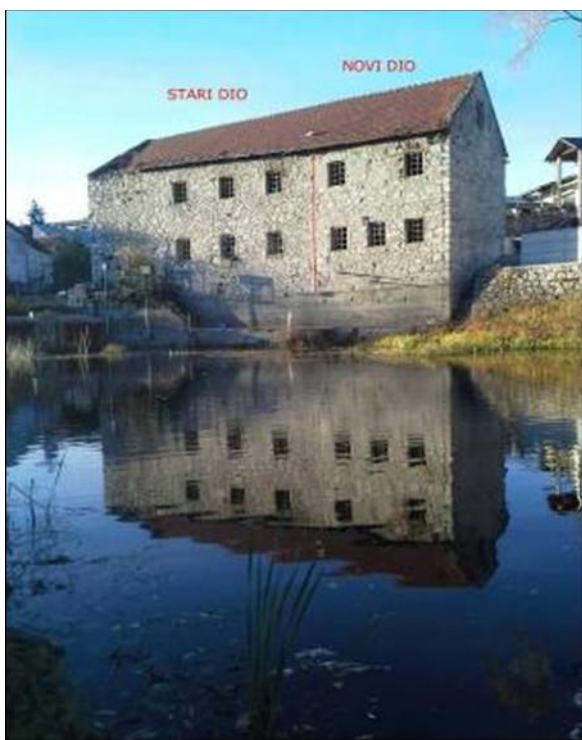
Sumirajući sve ove spoznaje vojnokrajiški period u hrvatskoj odnosno gospićkoj povijesti, kao i vrijeme koje je uslijedilo nakon njegova ukinuća, a sve do Drugog svjetskog rata, bio bi itekako plodno tlo za razvoj ideje o Murkovićevu mlinu kao nositelju kulturnog turizma Gospića.

### **2.1.3 Resursi – Murkovićev mlin**

U gradu Gospiću, na riječi Novčici, od gospodarskih objekata do danas je ostala očuvana vodenica odnosno Murkovićev mlin. Kroz svoju povijest grad Gospić se širio i usmjeravao pozornost na rijeku Novčicu te na njenu desnu stranu. Godine 1799. na rijeci je podignut mlin, takozvani Murkovićev mlin (danas Mlinarska 60). Mlinska brana koja je i danas očuvana postavljena je godinu dana nakon podizanja mlina, odnosno 1800. Mlin je zgrada jednokatnica trapezoidnog tlocrta koja je sagrađena od kamena klesanca te je na njoj jasno vidljiva tradicijska arhitektura. Objekt je sadržavao radni prostor, dvije sobe, kuhinju i ostavu.

Godine 1896., na reambulaciji grada, mlin je upisan tlocrtno u obliku pravilnog pravokutnika s dimenzijama oko  $16 \times 8$  m. Uz njega, topografskim simbolom za mlinice označena je i mlinica. Na starim razglednicama Gospića koje potječu iz vremena s početka 20. stoljeća vidljivo je da je mlin bio prizemnica čiji su gornji dio i krovnište bili drveni. Uvidom u stanje iz 1934. vidi se kako mlin ima današnji oblik. Iz toga se može zaključiti da je u razdoblju od tri desetljeća došlo do velikih promjena u izgledu mlina. Promjene koje su se desile u tom razdoblju za rezultat imaju produženje mlina u smjeru sjeveroistoka za dužinu od oko osam metara te podizanje još jednog kata na koji je postavljeno krovnište s crijepom. Također u prizemlju zgrade ugrađeno je novo postrojenje. Drvena mlinica upotrebljavala se sve do 1960-ih godina kad ju je odnijela velika poplava u gradu.

Uvidom u današnje stanje lako se mogu prepoznati promjene i vidljiva mjesta na kojima su izvedene preinake. Pozicija na kojoj se nalazi mlin u odnosu na rijeku Novčicu ostala je nepromijenjena.



Slika 6. Pogled na mlin (1799.) prema rijeci s vidljivim dogradnjama iz prve polovine 20. stoljeća

Izvor: V. Šulentić, 9. 9. 2016.



Slika 7. Pogled na mlin (1799.) s mlinskom branom s jugoistočne strane

Izvor: A. Došen, 4. 6. 2011.

### **3. MODEL PRENAMJENE MURKOVIĆEVA MLINA**

Ekonomski model koji je prikazan u ovom poglavlju je ideja koja bi se mogla realizirati. Ovaj model ne prikazuje financijske aspekte i dijelove ideje niti se njima bavi. Model koji bi uključivao i komercijalnu i uslužnu prenamjenu zasigurno bi najbolje odgovarao uvjetima i okolnostima u kojima se nalazi Murkovićev mlin. Kako je već spomenuto u Zakonu o vlasništvu ukoliko bi postojale zainteresirane strane za stjecanje vlasništva nad Murkovićevim mlinom, u ovom slučaju bi bilo poželjno da je riječ o lokalnoj samoupravi, to bi se moglo postići na temelju pravnog posla.

#### **3.1 Raniji primjeri drugih promjena vlasništva i namjene društveno korisnih objekata**

Istraživanjem dostupne literature i podataka pretraživih na mrežnim stranicama može se zaključiti kako se Murkovićev mlin u prošlosti gotovo nikako nije spominjao u svojstvu promjene vlasništva i prenamjene prostora u neki oblik društveno korisnog objekta. No da zamisao o prenamjeni objekta nije pionirska ideja svjedoče i mnogobrojni primjeri ranije izvedenih prenamjena. Među njima ističu se kao vrlo uspješni Maškovića Han u Vrani koji je od prvotne rezidencije Jusufa Maškovića u 17. stoljeću danas prenamijenjen u Heritage hotel. U Zagrebu je izvrstan primjer prenamjene i očuvanja prostora Lauba, kuća za ljude i umjetnost u kojoj se proizvode suvremene, kulturne i urbane manifestacije, a koja je na tragu ideje o prenamjeni Murkovićeva mlina. Naime, Lauba je prije stotinu godina bila industrijska i vojna zona koja je revitaliziranjem i rekonstrukcijom dobila sasvim nove sadržaje. Ovo je i jedan od rijetkih primjera potpunog arhitektonskog rekonstruiranja napuštenog industrijskog prostora tzv. *brownfielda*. U domeni kulturno ostvarivog i nadasve uspješnog te održivog prenamjenjivanja prostora je i bivši pogon industrijskog kompleksa „Rikard Benčić“ u središtu Rijeke koji je svoju upravnu zgradu Tvornice šećera danas revitalizirao u Gradski muzej Rijeka.



Slika 8. Prostor jahaonice na mjestu buduće Laube, 2007.

Izvor: Vanja Žanko



Slika 9. Lauba, kuća za ljude i umjetnost danas.

Izvor: URL 3

Govoreći o lokalnim primjerima koji konkretno uključuju Gospić i područje užeg središta grada oko mlina na rijeci Novčici možemo se osvrnuti na recentno javnosti predstavljen projekt koji potječe od mlade arhitektice Antonije Galac iz Gospića koja je 2016. godine predstavila ideju "Gastronomskog centra Like uz Novčicu". Prema njenom projektu i prema dostupnim informacijama koje su trenutno na raspolaganju ovaj centar bi bio smješten uz Murkovićev mlin

iako nije sasvim jasno bi li se projektom obuhvatio i prostor mlina. Na tom prostoru prema ideji autorice projekta izgradio bi se gastronomski centar u kojemu bi se prezentirali i prodavali proizvodi koji imaju podrijetlo iz Like te bi unutar centra bio uključen i restoran s ličkom kuhinjom. Prema navodima glavni cilj ove ideje je razvoj cjelogodišnjeg turizma na području Like. Kako je već napisano nema zapisa o tome bi li ovim projektom Murkovićev mlin trebao ići u revitalizaciju, promjenu vlasništva te prenamjenu.



Slika 10. Nerealizirani projekt "Gastronomskog centra Like uz Novčicu".

Izvor: URL 4

### **3.2 Ekonomski model projekta Murkovićeva mlina promjenom namjene**

Održivo korištenje zemljišta i održivi razvoj glavne su postavke da se privuku ulagači i ojača ekonomija. Prijenos fokusa s procesa dotadašnjeg (ne)upravljanja prostorom prema prilikama koje pruža obnova nekog objekta zahtijeva razrađenu strategiju. Pokazalo se, prema već spomenutim uspješnim revitalizacijama kako su kod funkcionalnih prenamjena prostora najzastupljenije ona komercijalna, uslužna, poslovna i rezidencijalna. Model koji bi uključivao i komercijalnu i uslužnu prenamjenu zasigurno bi najbolje odgovarao uvjetima i okolnostima u kojima se nalazi Murkovićev mlin.

### 3.2.1 Muzejsko-galerijski izložbeni projekt

Interes javnosti za prošlosti potvrđuje se svakom novom povijesnom izložbom koja dobrim i promišljenim konceptom približi vrijeme, događaje i/ili ljude o kojima pripovijeda.<sup>9</sup> Kako Murkovićev mlin nije u svojim arhitektonskim elementima estetski dovoljno privlačan da bi ga se promatralo kao postignuće nekog umjetničkog stila, njegova snaga leži u samom ambijentu i spomenutom povijesnom naslijeđu. Njegova privlačnost bila bi i u tzv. *gesamtkunstwerku*, a to je da izložak ne bi bili samo predmeti u postavu već i cjelokupno uređenje građevine s njenim izvornim ambijentom. Stoga se može svrstati u tip muzejsko-galerijskog prostora ambijentalnog karaktera kakve danas postoje i vrlo dobro su prihvaćene od publike (npr. u Zagrebu su takve palača Gvozdanović na Gornjem gradu, Krležin gvozd, stan arhitekta Kovačića i brojne druge). U Gospiću i njegovoj okolini osim spomenute uređene kuće Ante Starčevića (u Velikom Žitniku) te Memorijalnog centra Nikola Tesla (u Smiljanu) u sklopu kojega je očuvana i obiteljska kuća ovog znanstvenika, ne postoji ambijent koji bi svjedočio o životu i prošlosti ne jedne osobe, već cijele generacije odnosno jednog vremenskog razdoblja koje je učinilo Gospić modernim urbanim mjestom.

S obzirom na sve dosad navedene prednosti, uz realizaciju i dovršetak šetnice uz rijeku na platou pokraj mlina, s njegove jugozapadne strane moguće je napraviti prihvatnu zonu za posjetitelje, te je obogatiti dodatnim sadržajima poput ugostiteljskog objekta s terasom nad rijekom i pogledom na ostatke mlinskog pogona i benta pokraj njega (što je već bilo zamišljeno spomenutim idejnim projektom 2016. "Gastronomskog centra Like uz Novčicu"), muzejski dućan unutar manjeg montažnog objekta (tipa kioska) koji bi imao ponudu suvenira vezanih uz izložbeni postav unutar mlina.

Središnji dio zamisli o revitalizaciji Murkovićeve mlina nalazi se u izložbenom postavu koji bi ovisno o zakonskim mogućnostima bio muzejski, galerijski ili muzejsko-galerijski prostor.

Sukladno zakonskim okvirima prilikom osnivanja muzejsko-galerijskog prostora potrebno je uvažiti i primijeniti sve odredbe propisane različitim zakonima (Zakon o muzejima, Pravilnik o načinu i mjerilima za povezivanje u Sustav muzeja Republike Hrvatske, Pravilnik o Upisniku

---

<sup>9</sup> Ovakvi projekti u posljednjih 20-ak godina su bili npr. velike stilske izložbe: *Secesija u Hrvatskoj* (2003., Muzej za umjetnost i obrt, Zagreb), *Historicizam u Hrvatskoj* (1998., MUO, Zagreb), *Slavonija, Baranja i Srijem: vrela europske civilizacije* (Galerija Klovićevi dvori, Zagreb, 2009.), *Dalmatinska zagora – nepoznata zemlja* (Klovićevi dvori, 2007.), *Arhitektura secesije u Rijeci 1900.-1925.* (Moderna galerija Rijeka, Rijeka, 1998.) i mnoge druge.



javnih i privatnih muzeja u Republici Hrvatskoj). Prema Pravilniku o Upisniku javnih i privatnih muzeja u Republici Hrvatskoj (*Narodne novine*, broj 61/18) novoutemeljeni muzejsko-galerijski prostor potrebno bi bilo upisati pri Muzejskom dokumentacijskom centru u Zagrebu kako bi se moglo pratiti stanje u muzejskoj djelatnosti koja će se obavljati u prenamijenjenom objektu. Nakon prijave za upis u Upisnik potrebno je urediti uvjete i načine obavljanja muzejske djelatnosti, ustrojstvo i djelokrug muzeja te vođenje muzejske dokumentacije i obradu građe ukoliko je ima prema Zakonu o muzejima (Zakon o muzejima, *Narodne novine* broj 61/18, broj 98/19, broj 114/22). Nakon ispunjavanja zakonskih odredbi pristupilo bi se osmišljavanju i uređenju izložbenog prostora.

Izložbeni postav bi se temeljio na povijesnom naslijeđu građevine, urbanističkoj slici Mlinarske ulice u kojemu se nalazi, a koja je prepoznata kao posebno obilježje grada Gospića,<sup>10</sup> te društvenoj slici grada tijekom i nakon izlaska iz sustava Vojne krajine pa sve do početka Prvog svjetskog rata. Ovo razdoblje je odabrano i iz razloga bogate građanske povijesti tog doba kao i velikom i ubrzanom napretku u njegovu razvoju.

Idejna skica postava uključivala bi izložbeni prostor na dva kata te dijelu potkrovlja. Postav bi bio kronološki i tematski determiniran. U prizemlju bi se prikazala vremenska crta s najvažnijim događajima u povijesti Gospića na kojoj bi posebno bilo naznačeno razdoblje u kojem se mlin gradi i doživljava promjene. Također bi se u ovom uvodnom dijelu izložbe nalazili i sačuvani artefakti iz vremena Vojne krajine.<sup>11</sup> Ti predmeti bili bi oživotvoreni naracijom o životu u vojnokrajiškom Gospiću koja bi bila utemeljena na arhivskim izvorima. Na prvom katu izložbenog prostora pozornost bi bila usmjerena na rodoslovlja najistaknutijih gospićkih građanskih obitelji, među kojima je i obitelj Murković koja je upravljala mlinom tijekom 20. stoljeća. Mlin nije bio samo potreba vojnih vlasti, s godinama je on postao sjecište društvenih događanja te se tako pokraj njega klizalo i vadio se led u zimskim danima, ljeti je bio mjesto omiljenog kupališta mladih, te okosnica mnogih događanja u Gospiću nakon izlaska iz sustava Vojne krajine. Novčica je bila oduvijek mjesto susreta kako mlađe tako i starije populacije

---

<sup>10</sup> Prema analizi konzervatorske studije u kojoj su pod najstariju zaštićenu urbanu jezgru navedene kuće uz Novčicu oko kuće Pavelić te uz Mlinarsku ulicu oko Murkovićevega mlina. Vidi: *Prostorni plan uređenja grada Gospića, Konzervatorska podloga zaštite i očuvanja kulturnih dobara*, 2003., str. 57.

<sup>11</sup> Artefakti bi se mogli posuđivati iz lokalnih muzeja (Gospić, Otočac, Senj) koji su pohranjeni u njihovim depoima i rijetko imaju priliku izlaganja. Podatak dobiven usmenom predajom u razgovoru vođenom 20. 08. 2023. s višom kustosicom A. Došen koja je istraživala navedeno razdoblje te je upoznata sa muzejskom situacijom na području Ličko-senjske županije.



## 4. ANALIZE OKRUŽJA

Analize okruţja ovog projekta bavit će se dijelom strategijskog menadţmenta kao vaţnim segmentom i korakom vezanim za planiranje i realizaciju ideje ovog rada. Financijske analize te aspekti i rezultati istih nisu predmet ovog rada niti ovog poglavlja. Strategijsko planiranje kao dio strategijskog menadţmenta proces je kojim su jasno definirani ciljevi i koji ima razvijen detaljan, specifičan i točan plan za postizanje tih ciljeva. Planiranje se odvija na temelju analize unutarnjih i vanjskih čimbenika koji predviđaju funkcioniranje nekog objekta u promjenjivom, neizvjesnom i često nestabilnom okruţenju. Provođi se na najvišoj razini menadţmenta te se sastoji od strategija (ciljevi, pravci određenih djelovanja i alokacije određenih resursa) i politika (zakonski okviri za donošenje odluka). Detaljnije gledajući strategijsko planiranje sastoji se od definiranja misije i vizije, analize okruţja, oblikovanja strategije, implementacije strategije te prosuđivanja o strategiji i kontrole iste. Za projekt koji ovaj rad opisuje kao najvaţniji dio predstavlja se analiza okruţja i to kroz svoje najvaţnije dijelove, PESTLE analizu, SWOT analizu i VRIO okvir.

### 4.1 PESTLE analiza

Analiza koju je osmislio profesor Francis Aquilar još 1967. godine pomaţe nam u shvaćanju na koji naćin vanjsko okruţje pomaţe nekom poduzeću ili bilo kojem drugom poslovnom subjektu dajući pri tome analizu trţišta i predviđajući njegov utjecaj na poslovanje subjekta. Rijeć PESTLE je akronim od glavnih faktora ove analize.

Ćimbenici PESTLE analize primjenjivi na Murkovićeov mlin su:

1. POLITIĆKI (eng. *political*)
2. EKONOMSKI (eng. *economical*)
3. SOCIOLOŠKI (eng. *sociological*)
4. TEHNOLOŠKI (eng. *technological*)
5. PRAVNI (eng. *legal*)
6. OKOLIŠNI (eng. *environmental*)

PESTLE analiza projekta:

Politićki ćimbenici:

- trenutna vlast
- utjecaj državnih vlasti na lokalne vlasti
- koordiniranost i međusobna suradnja na svim nivoima vlasti
- ratovi i ratna stanja na kontinentu, ali i u čitavom svijetu
- političke krize izazvane vanjskim i unutarnjim čimbenicima
- politička nestabilnost.

Kod političkih čimbenika koji mogu utjecati na razvoj ideje, a potom i njenu realizaciju treba istaknuti politiku te lokalnu vlast i njene političke ideje, odluke i poteze. Na te odluke mogu utjecati razni čimbenici od kojih treba izdvojiti suradnju lokalnih vlasti s vlastima na razini države te sam utjecaj državnih vlasti na lokalne. Ostali čimbenici imaju manje utjecaja na razvoj i realizaciju projekta.

Ekonomski čimbenici:

- tržište nekretnina
- financijska tržišta
- financijske krize
- rast kamatnih stopa i rast inflacije
- BDP
- stopa nezaposlenosti
- dostupnost kredita.

Važnost ekonomskih čimbenika svoje uporište prije svega ima u tržištu nekretnina koje u Republici Hrvatskoj trenutno pokazuje veliku nestabilnost i volativnost. Murkovićev mlin je u privatnom vlasništvu i postoji velika mogućnost da bi prilikom promjene vlasništva, u ovom slučaju kupoprodaje objekta, vlasnik imao potraživanja koja su veća od onih koja odgovaraju kupcu. Kupac bi se također mogao suočiti s ostalim financijskim krizama, rastom kamatnih stopa u financiranjima preko banaka, rastom inflacije i stagnacijom BDP-a što svakako otežava realizaciju projekta.

Sociološki čimbenici:

- migracije stanovništva
- demografsko stanje društva

- odnosi društva prema kulturi
- običaji i tradicionalne društvene vrijednosti
- utjecaj turizma na ukupno stanje društva.

Migracije stanovništva te loša demografska slika u Republici Hrvatskoj mogu odgoditi realizaciju projekta ili promijeniti njegov tijek. Iako se ovo ne može reći da su generalno najveći potencijalni problemi. Ti problemi bi prije svega bili odnos društva prema kulturi i zainteresiranost za nju. Međutim jednako tako se može reći da turizam kao jaka gospodarska grana u Republici Hrvatskoj može pozitivno utjecati na usmjeravanje društva prema kulturi i kulturnom turizmu.

Tehnološki čimbenici:

- infrastrukturna i tehnološka razvijenost prostora u kojem se nalazi objekt
- IT potpora na koju se oslanja zajednica
- dostupnost i utjecaj medija
- medijsko i marketinško oglašavanje.

Dobra infrastrukturna povezanost Like te pozicija i položaj objekta u samom središtu grada dobar su temelj za realizaciju i razvoj projekta te za njegovu eksploataciju. U moderno doba neupitna IT potpora te dostupnost i utjecaj medija preko kojih bi se odvijao marketing projekta osiguravaju njegovu pozitivnu vidljivost.

Pravni čimbenici:

- zakonska regulativa
- porezna politika
- načini financiranja kroz zakonsku regulativu Republike Hrvatske.

Zakoni u Republici Hrvatskoj posebno Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, omogućavaju kvalitetnu promjenu vlasništva te predstavljaju političku, zakonsku i ekonomsku sigurnost koja omogućava cjelokupni tijek projekta od njegovog početka pa do njegovog kraja.

Okolišni čimbenici:

- utjecaj fizičke prenamjene i renoviranja objekata na okoliš i zagađivanje okoliša
- kontrola i optimizacija broja turista u svrhu zaštite okoliša

- održivo korištenje objekata i resursa
- utjecaj na okoliš prilikom odabira ideje i izrade projekta.

Realizacija projekta u velikoj bi mjeri predstavljala izazov za okoliš i zaštitu okoliša. To se odnosi na proces revitalizacije i rekonstrukcije objekta, ali i na proces kasnije eksploatacije objekta koji bi pridonio većem broju turista u gradu, a time i većem opterećenju okoliša. Rješenje ovog problema vidljivo je u optimiziranju broja turista te pametnom i održivom korištenju ostalih resursa šta može rezultirati razvojem ostalih grana gospodarstva kroz djelatnosti koje daju podršku ovom projektu.

Svi čimbenici PESTLE analize jednako su važni za stvaranje ideje promjene vlasništva društveno korisnih objekata te za njenu realizaciju. Davanje na uvid svih potrebnih podataka iz analize svakako može projekt usmjeriti prema cilju koji će imati pozitivan rezultat. Izdvajanje bilo kojeg čimbenika, pa usprkos i detaljnoj analizi, može dovesti do neželjenih rezultata po pitanju realizacije projekta. U svakom slučaju PESTLE analiza treba imati svoj prirodni nastavak u obliku SWOT analize koja će detaljnije ući u razradu same ideje, svrhe, cilja i realizacije projekta.

## **4.2 SWOT analiza**

U strategijskom menadžmentu i prilikom donošenja strateških odluka važan, neizostavan i svakako preporučljiv alat je SWOT analiza. Njome se utvrđuju vanjski i unutarnji čimbenici s kojima se susreću izvedbe i realizacije projekata te poslovanja određenih poduzeća. Primjenjiva je u različitim područjima ljudskog djelovanja, a o prednostima koje ima možemo navesti sljedeće:

1. jednostavnost izrade
2. jednostavnost korištenja
3. multidisciplinarna primjenjivost
4. davanje realne slike trenutnog stanja
5. može biti temelj za postavljanje ciljeva
6. daje odgovor na strateška pitanja.

Analiza daje prikaz snaga (eng. *Strengths*), slabosti (eng. *Weaknesses*), prilika (eng. *Opportunities*) i prijetnji (eng. *Threats*) te ostavlja prostor i uvid strategijskom menadžmentu za donošenje što kvalitetnijih i boljih odluka.

<p><b>SNAGE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ turizam kao važna grana hrvatskog gospodarstva</li> <li>➤ kulturno i povijesno naslijeđe regije u kojoj se nalazi objekt</li> <li>➤ prirodni resursi regije</li> <li>➤ kulturno i povijesno naslijeđe objekta</li> <li>➤ položaj objekta u gradu Gospiću</li> <li>➤ dostupnost i dobra prometna povezanost</li> <li>➤ zakonska regulativa</li> <li>➤ postojeće ideje za prenamjenu prostora</li> </ul>	<p><b>SLABOSTI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ mogućnost slabog interesa politike za projekt</li> <li>➤ mogućnost slabog interesa za kulturni turizam</li> <li>➤ objekt u privatnom vlasništvu</li> <li>➤ nedostatak stručnog osoblja za rad nakon realizacije projekta</li> </ul>
<p><b>PRILIKE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ nedostatak kulturnih sadržaja sličnog profila na području grada Gospića</li> <li>➤ zaštita nepokretne kulturne baštine grada Gospića</li> <li>➤ očuvanja toka rijeke Novčice koji se nalazi uz mlin</li> <li>➤ osvještavanje zajednice po pitanju funkcioniranja kulturnog i održivog turizma i zaštite kulturne baštine</li> <li>➤ daljnji razvoj održivog i cjelogodišnjeg turizma</li> </ul>	<p><b>PRIJETNJE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ klimatske promjene</li> <li>➤ mogućnosti ekonomskih kriza</li> <li>➤ nestabilna porezna politika</li> <li>➤ način i mogućnost promjene vlasništva</li> <li>➤ mogućnost neprihvatanja već realizirane ideje</li> </ul>

Uvidom u ovu analizu možemo kazati da promjena vlasništva i namjene društveno korisnih objekata u kulturne i turističke svrhe na primjeru Murkovićeovog mlina funkcionira prije svega u smjeru kulture i kulturnog turizma. Navedene snage daju dobru podlogu da se od idejnog projekta krene prema izvedbenom. Za to su jako važni kulturno naslijeđe te povijest objekta. Zakonska regulativa svakako prati i podupire promjene vlasništva te kao takva ne predstavlja prepreku. Prepreku predstavljaju slabosti i prijetnje od kojih naglasak treba staviti na mogućnost slabog interesa za kulturni turizam te smanjenu mogućnost promjene vlasništva budući da se Murkovićeov mlin nalazi u privatnom vlasništvu. Cijeli projekt promjene vlasništva Murkovićeovog mlina je smjer razvoja kulturnog i održivog turizma grada Gospića kroz zaštitu njegove nepokretne kulturne baštine te daljnje osvještavanje zajednice po tom pitanju.

### 4.3 VRIO okvir

VRIO model ili VRIO je analiza koja se koristi u stratezijskom menadžmentu prije svega za analizu poduzeća. Iako, može se koristiti i u ostalim segmentima gospodarstva. Ovom analizom utvrđuje se koji resursi i koje mogućnosti stvaraju konkurentsku prednost. Konkurentska prednost je određena karakteristika nekog poduzeća, neke zemlje ili pak neke osobe po kojoj se iste razlikuju od ostalih te koja im daje određenu prednost prilikom tržišnog natjecanja. Za utvrđivanje resursa i mogućnosti koje dovode do konkurentske prednosti VRIO model koristi identifikaciju ključnih kompetencija. Ključne kompetencije su: opipljivi i neopipljivi resursi, financije, organizacija, tehnologija, inovacije, sposobnosti i sl. Resursi koji se koriste su vrijedni, rijetki, neponovljivi i organizirani.

Zbog toga VRIO znači sljedeće:

1. V – vrijednost (eng. *Valuable*)
2. R – rijetkost (eng. *Rare*)
3. I – imitacija, skupa za imitaciju (eng. *costly to Imitate*)
4. O – organizacija (eng. *Organization*)

U analizi ključnih kompetencija vrijednosti projekta možemo navesti postojanje prirodnih, fizičkih, kulturnih i povijesnih resursa koji se uz kvalitetno osmišljen projekt mogu maksimalno eksploatirati. Tome treba pridodati činjenicu da bi svakako mogla postojati i zainteresiranost lokalnih vlasti i lokalne zajednice za izvedbu projekta. Rijetkost projekta proizlazi iz činjenice da na području Like, a time i grada Gospića nema sličnih objekata, ni projekata te je ovo



jedinstven primjer istoga. Projekt nije u potpunosti moguće kopirati, ali je moguće na području Republike Hrvatske osmisliti slične ideje i projekte te ih realizirati. Zapravo slične ideje i neke od njih su već i realizirane što samo pokazuje bogatstvo kulturno-povijesne baštine Hrvatske. Za organizaciju svega što je potrebno treba potrošiti jako puno vremena i resursa koji zahtijevaju i neka specijalistička znanja. Ovo projekt u konačnici čini manje dostupnim, ali nikako neizvedivim.

Ukoliko ovu analizu strukturiramo dobit ćemo sljedeće podatke i rezultate:

RESURS	Status da/ne	Promjena vlasništva i namjene društveno korisnih objekata u kulturne i turističke svrhe
<p>Vrijednost:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kulturno i povijesno nasljeđe</li> <li>• prirodni resursi</li> <li>• zakoni</li> <li>• prometna infrastruktura</li> </ul>	da	Vrijedan resurs važan za konkurentnost
<p>Rijetkost:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nepostojanje drugih objekata sličnog tipa na mikrolokaciji</li> <li>• nedostatak kulturnih sadržaja na široj mikrolokaciji</li> </ul>	da	Vrijedan resurs važan za konkurentnost
<p>Imitacija:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• postojanje već sličnih realiziranih ideja u Republici Hrvatskoj</li> <li>• velika mogućnost imitacije ideje i projekta</li> </ul>	ne	Nedovoljno dobar resurs
<p>Organizacije:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• utrošak vremena potreban za realizaciju</li> <li>• potrebna određena specijalistička zvanja</li> </ul>	da	Resurs uvjetovan ostalim resursima

Usprkos nedovoljnoj konkurentskoj prednosti jednog od četiri resursa VRIO analize, resursa imitacije, budući da se ipak radi o specifičnoj vrsti grane gospodarstva koja spaja kulturu i

turizam može se zaključiti da projekt i ideja promjene vlasništva i namjene društveno korisnih objekata u kulturne i turističke svrhe na primjeru Murkovićeve mlina imaju jasnu konkurentsku prednost koja u konačnici može rezultirati i samom realizacijom projekta.

## 5. RASPRAVA

Interes za povijest i povijesna događanja posebice za ona od početka 19. stoljeća, kad je cijeli prostor današnje Hrvatske ušao u sastav tadašnje Habsburške monarhije, kasnije Austro Ugarske Monarhije, rezultirao je nakon slušanja kolegija Upravljanje znanjem i intelektualnim vlasništvom idejom da se napravi rad i projekt kojim bi se popisale, označile i analizirale sve građevine i svi objekti iz tog doba, a sve s ciljem revitalizacije istih u turističke svrhe. Međutim analizom i istraživanjem svih informacija vezanih za objekte iz tog doba u svrhu postavljanja hipoteze zaključak je bio da tih objekata ima jako velik broj i da ih je nemoguće sve zajedno kvalitetno obraditi i prikazati kroz jedan projekt. Zato je postavljanje hipoteze išlo u smjeru definiranja i odabira konkretnog objekta iz konkretnog doba nepoznatog većini javnosti kojeg bi se promjenom vlasništva i njegovom revitalizacijom te primjenom novog ekonomskog modela moglo gledati iz pozicije suvremenog doba, ponajprije u turističke svrhe. Za konkretan objekt uzet je Murkovićev mlin koji datira s početka 19. stoljeća iz doba Vojne krajine koji se nalazi uz rijeku Novčicu u gradu Gospiću. Budući da Republika Hrvatska ima bogatu povijest, a paralelno time i velik broj povijesnih objekata, iskustva prenamjene tih objekata u turističke svrhe već su prisutna i nisu novost. Međutim, ta iskustva su dosad bila rezervirana uglavnom za objekte koji se nalaze u obalnom području gdje je turizam tradicionalno najjača gospodarska djelatnost. Ono što je novost i specifičnost ovog rada je činjenica da je izabran objekt u dijelu Republike Hrvatske koji nema dugu tradiciju turizma i u kojoj turizam nije najjača i najunosnija gospodarska djelatnost. Također jedna od specifičnosti je i ta da je objekt u privatnom vlasništvu što svakako otežava realizaciju ideje. Zato rad prije samog prikazivanja novog ekonomskog modela objekta istražuje i načine promjene vlasništva. Mogućnosti promjene vlasništva zakonski su jasno definirane te ne ostavljaju puno prostora za individualizaciju i ideje. To se pak definira prikazom novog ekonomskog modela koji ostavlja prostor za kreativnost i ideje kao i temelje za neke buduće projekte. Ovaj model i sam ima temelje u nekim prethodnim idejama koje su javno dostupne i koje su objašnjene te ovu ideju niti počinje niti završava ostavljajući pri tome prostora već navedenoj kreativnosti. Analize koje koristi strategijski menadžment, PESTLE, SWOT i VRIO pokazuju da je ideja primjenjiva u stvarnoj situaciji ukoliko bi lokalna zajednica, kojoj prije svega pripada lokalna politika pokazala određeni interes. Naravno taj interes bi se morao ostvariti sukladno zakonskoj regulativi Republike Hrvatske bez kojih ovaj projekt ne bi bio ostvariv.

Postavljanjem hipoteze, istraživanjem i analizom istraživanja došlo se do zaključka kako su postavljena tri cilja projekta, zaštita nepokretne kulturne baštine grada Gospića, osvještavanje zajednice po pitanju funkcioniranja kulturnog i održivog turizma i zaštite kulturne baštine te daljnji razvoj održivog i cjelogodišnjeg turizma u potpunosti ostvarivi.

Ovime smo odgovorili na dva ključna pitanja, je li moguće nepoznati objekt, koji datira iz 19. stoljeća i dio je vojnokrajiške strukture, gledano iz pozicije suvremenog doba, promjenom namjene i vlasničke strukture postaviti kao turistički zanimljiv te ekonomski isplativ i je li razdoblje Vojne krajine u Hrvatskoj moguće uvrstiti među poželjne destinacije domaćih i stranih turista te objekt turistički eksploatirati.

Iz oba odgovora dobili smo dovoljno podataka, s kojima smo imali mogućnost potvrditi ili opovrgnuti tezu - da Murkovićev mlin predstavlja turistički potencijal, značajan za grad Gospić i Republiku Hrvatsku. Iz svih relevantnih podataka došli smo do zaključka, da je Murkovićev mlin turistički zanimljiv te ekonomski isplativ i moguće ga je uvrstiti u zanimljiva odredišta domaćih i stranih turista te objekt turistički eksploatirati. S time smo postavljenu tezu u potpunosti potvrdili, što bi bilo potrebno prenijeti na vodstvo grada Gospića i turističku zajednicu Republike Hrvatske te ih pozvati, da ovaj diplomski rad uzmu kao polazište za konkretan turistički projekt.

## 6. ZAKLJUČAK

Prirodne ljepote i bogato povijesno i kulturno naslijeđe Republike Hrvatske rezultirali su razvojem turizma kao jake grane gospodarstva. Njegovi kraći, ali i povijesni prekidi poput dva svjetska rata, Domovinskog rata te nedavne COVID pandemije pokazali su da je on ujedno izdržljiv i otporan na sve izazove modernog doba. Ti argumenti osiguravaju smjer kretanja hrvatskog gospodarstva i turizma. Jedan od smjerova u kojem bi turizam trebao ići je kulturni turizam koji svoje uporište ima u upravo navedenom kulturnom i povijesnom naslijeđu. To naslijeđe nije identično unutar cijelog teritorija Republike Hrvatske kao što ni cijeli teritorij nema jednako razvijen i identičan turizam kao granu gospodarstva. Ličko-senjska županija, grad Gospić odnosno Lika u cjelini su u hrvatskim okvirima velik, ali i rijetko naseljen prostor čije se gospodarstvo ne ubraja među najjača u Hrvatskoj. Turizam se u Lici posljednjih godina jako razvija dajući joj sve veću važnost na turističkoj karti Hrvatske. Uz mnoge bisere koje Lika ima u kulturno-povijesno naslijeđe svakako ubrajamo i Murkovićev mlin. Riječ je o povijesnom objektu koji svojom pozicijom uljepšava vizuru toka rijeke Novčice u samom središtu Gospića. Budući da je u privatnom vlasništvu nije u fokusu lokalnih vlasti da se vlasništvo promijeni i da se revalorizacijom, revitalizacijom, a na kraju i rekonstrukcijom prostor prenamijeni u neke druge svrhe. Vizijom ovog istraživanja željelo se uvidom u vlasničku strukturu objekta, potreba lokalne zajednice, a i društva u širem smislu, te kreativnim razmišljanjem stvoriti konkretan niz točnih podataka i mogućih idejnih rješenja koji bi u budućnosti mogli biti temelj nadogradnje ne samo rada nego i sličnih projekata. Svrha ovog rada bila je istražiti mogućnosti promjene vlasništva i analizirati cilj prenamjene objekta. Samo po sebi vlasništvo nije teško promijeniti ukoliko se slažu i ukoliko su za to suglasne obje strane. Međutim revitalizirati objekt koji bi nakon toga postao muzejsko-galerijski prostor ipak je zahtijevalo dublje analize ponajprije analize okružja koje su u konačnici pokazale svrhu projekta. Analize su pokazale da su svi čimbenici društva jako važni te da je teško izdvojiti bilo koji posebno. Ono što one zorno pokazuju je da ovakvi relativno mali projekti moraju imati podršku lokalnih vlasti, ali vlasti na razini države te da svakako mogu imati utjecaj na razvoj lokalnih sredina. Rad se nije bavio financijskim dijelom jer je to neka druga jednako tako vrijedna vrsta istraživanja, ali bez obzira na to kroz svoje analize dokazuje da su ovakvi projekti vrlo vrijedni.

Na samom zaključku nadam se kako bi ovakav projekt bio poticajan i u drugim manjim gradovima sličnog profila koji su bogati vojnokrajiškom arhitekturom (npr. Bjelovar), a koji bi vjerojatno beneficirali koristeći se ovakvim primjerom revitalizacije.

Jasno mi je, da je moj diplomski rad samo kap vode u more, ali on istovremeno predstavlja jedan oblik ili način, postavljanja konkretnog projekta koji kroz dobru ideju omogućuje razvoj neke turističke destinacije. Nadam se, kako će ovaj rad inicirati neka nova istraživanja, a možda i naći put do ljudi i kapitala, koji bi bili spremni izvesti sve, što sam kroz istraživanja istaknuo.

## 7. IZJAVA

### Izjava o autorstvu završnog rada i akademskoj čestitosti

**Ime i prezime studenta:** Marin Vlahov

**Matični broj studenta:** 2405130283

**Naslov rada:** **Promjena vlasništva i namjene društveno korisnih objekata u kulturne i turističke svrhe**

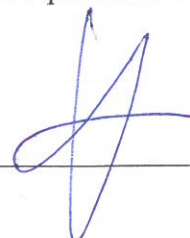
Pod punom odgovornošću potvrđujem da je ovo moj autorski rad čiji niti jedan dio nije nastao kopiranjem ili plagiranjem tuđeg sadržaja. Prilikom izrade rada koristio sam tuđe materijale navedene u popisu literature, ali nisam kopirao niti jedan njihov dio, osim citata za koje sam naveo autora i izvor te ih jasno označio znakovima navodnika. U slučaju da se u bilo kojem trenutku dokaže suprotno, spreman sam snositi sve posljedice uključivo i poništenje javne isprave stečene dijelom i na temelju ovoga rada.

Potvrđujem da je elektronička verzija rada identična onoj tiskanoj te da je to verzija rada koju je odobrio mentor.

Datum

7.11.2023

Potpis studenta





## 8. LITERATURA I IZVORI

1. Došen, A. (2013) Gospić u lokalnim novinama (Ličanin, Hrvat, Srbin i Starčevićanac) na prijelazu iz 19. u 20. stoljeće. *Časopis za suvremenu povijest*, vol. 45., No. 2, 327-344.
2. Došen, A. (2018). *Urbanizam i arhitektura grada Gospića od polovine 18. stoljeća do osamdesetih godina 20. stoljeća*. Zagreb: Sveučilište u Zagrebu: Filozofski fakultet. Doktorska disertacija.
3. Dumbović Bilušić, B. (2013) Kulturna baština u Hrvatskoj pred novim izazovima. *Kvartal* god. X, br. 1-2, 6-11.
4. Hegeduš, I., Koščak, I. 2014. Vjerski turizam u Republici Hrvatskoj. *Zbornik radova Međimurskog veleučilišta u Čakovcu*, Vol. 5, No. 2., 17-23.
5. Karamehmedović, D. 2021. *Kulturna baština kao sastavnica marketinga destinacije*. Mostar, Sveučilište Hercegovina.
6. Murtić, S., Janković, P., 2019. *Osnove gospodarskoga prava u logistici*. Visoka škola za Regionalni menadžment, Arema, Rogaška Slatina, Učbenik za visokoškolske in univerzitetne programe.
7. Oršanić, A. 2019. *Komparativna analiza stupnja razvoja turizma u Republici Hrvatskoj 1980ih godina i danas*. Zagreb, Sveučilište u Zagrebu, Ekonomski fakultet.
8. Petrić, L. 2003. *Osnove turizma*. Split, Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet.
9. Pravilnik o Upisniku javnih i privatnih muzeja u Republici Hrvatskoj. *Narodne novine*, 61/18
10. Predan, M. (2016) *Kulturni turizam u Republici Hrvatskoj*. Završni rad. Pula: Sveučilište Jurja Dobrile u Puli.
11. *Prostorni plan uređenja grada Gospića, Konzervatorska podloga zaštite i očuvanja kulturnih dobara*. (2003)
12. Roksandić, D. (1984) Rasprave o ukidanju krajiškog uređenja u Vojnoj Hrvatskoj (1809. – 1811.). U: Pavličević, D. (ur.). *Vojna krajina : povijesni pregled, historiografija, rasprave*. Zagreb, Liber, Centar za povijesne znanosti Sveučilišta u Zagrebu, str. 323-324.
13. Simonetti, P. (2009) Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja. *Zb. Prav. fak. Rijeka*. Rijeka: Sveučilište Rijeka, v. 30, br. 1, 33-62.

14. Stanisavljević, M. (1935) „Prof. Gjuro Szabo o šezdesetgodišnjici“. *Narodna starina*, Vol. 14., No. 35, 93-99.
15. Szabo, Đ. (1914) „Izveštaj o radu zemaljskog povjerenstva za očuvanje umjetnih i historičkih spomenika u kraljevinama Hrvatskoj i Slavoniji u godinama 1912. i 1913.“. *Vjesnik Arheološkog muzeja u Zagrebu*, Vol. 13, No. 1, 317-334., 318.
16. *Turizam u brojkama 2022. 2023.* Zagreb, Ministarstvo turizma i sporta RH.
17. Vukonić, B. 2005. *Povijest hrvatskog turizma*. Zagreb: Prometej.
18. Zakon o muzejima, *Narodne novine* 61/18, 98/19, 114/22.
19. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, *Narodne novine* 94/17.
20. Župančić, K., Puljić, M. 2017. Turizam u Jugoslaviji 1970-ih. *Rostra: časopis studenata povijesti Sveučilišta u Zadru*, vol. 8, No. 8, 233-246.

Izvori:

URL 1. Turizam. <https://croatia.eu/index.php?view=article&id=34&lang=1> (pristup 6.9.2023)

URL 2. [https://hr.wikipedia.org/wiki/Gospic%C4%87#/media/Datoteka:Gospic\\_panorama\\_s\\_novog\\_mosta.JPG](https://hr.wikipedia.org/wiki/Gospic%C4%87#/media/Datoteka:Gospic_panorama_s_novog_mosta.JPG) (pristup 12. 7. 2023.)

URL 3. Lauba, kuća za ljude i umjetnost danas. [www.lauba.hr](http://www.lauba.hr) (pristup 20. 9. 2023.)

URL 4. Projekt prenamjene prostora na kojem se nalazi i Murkovićev mlin. <https://www.lika-express.hr/gospodarstvo/gastronomski-centar-uz-novcicu> (pristup 18.9.2023.)

Kulturna baština. [https://min-kulture.gov.hr/?id=349&pregled=1&datum=Wed%20Jan%202023%202019%2017:02:19%20GMT+0100%20\(srednjoeuropsko%20standardno%20vrijeme\)](https://min-kulture.gov.hr/?id=349&pregled=1&datum=Wed%20Jan%202023%202019%2017:02:19%20GMT+0100%20(srednjoeuropsko%20standardno%20vrijeme)) (pristup 29. 8. 2023.)

nekretnina. *Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža, 2021. Pristupljeno 20. 9. 2023. <<http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=43303>>.

## **9. Popis slika, tablica i grafikona**

### **9.1 Popis slika**

Slika 1. Opatija u počecima turizma u Hrvatskoj. ....	10
Slika 2. Murkovićev mlin na regulacijskoj osnovi 1874. godine, u gornjem lijevom uglu.....	23
Slika 3. Tlocrt mlina na reambulaciji iz 1896. ....	23
Slika 4. Pogled na mlin i mlinsku branu.....	26
Slika 5. Tipična veduta grada Gospića danas .....	27
Slika 6. Pogled na mlin (1799.) prema rijeci s vidljivim dogradnjama iz prve polovine 20. stoljeća .....	30
Slika 7. Pogled na mlin (1799.) s mlinskom branom s jugoistočne strane .....	31
Slika 8. Prostor jahaonice na mjestu buduće Laube, 2007. ....	33
Slika 9. Lauba, kuća za ljude i umjetnost danas. ....	33
Slika 10. Nerealizirani projekt "Gastronomskog centra Like uz Novčicu". ....	34
Slika 11. Drveno kupalište zvano „kerep“ na Novčici pokraj mlina 1905. godine.....	37
Slika 12. Klizanje ispred Murkovićevega mlina 1926. godine.....	37

## ŽIVOTOPIS

Marin Vlahov rođen je u Šibeniku 1981. godine u kojem je završio osnovno i srednjoškolsko obrazovanje (Prometno-tehnička škola Šibenik). Na Prometnom odjelu Tehničkog veleučilišta u Zagrebu 2004. godine je stekao zvanje stručnog prvostupnika inženjera prometa (bacc. ing. traff.) – smjer PiT, usmjerenje telekomunikacije. Godine 2021. upisao je Stručni diplomski studij Projektni menadžment na Veleučilištu Baltazar u Zaprešiću. Završio je različite dodatne edukacije među kojima se posebno ističu Cisco Akademija CCNA, Infokatedra – Centar za obrazovanje. Služi se aktivno engleskim jezikom, te pasivno španjolskim i njemačkim. Radio je na pozicijama inženjera za sustave tehničke zaštite (SIEMENS d.d. Zagreb, Odjel SBT, Siemens Building Technologies), voditelja prodaje (Kvarner projekt d.o.o.), prodajnog savjetnika (IskonInternet d.d. Zagreb, Odjel poslovne prodaje) i operativnog tehničara za DTK (Zagrebački holding d.o.o., Podružnica Zagrebački Digitalni Grad). Trenutno radi kao referent za analize i kalkulacije u Gradskoj plinari Zagreb – Opskrba d.o.o., Sektor trgovine prirodnim plinom, Služba za nabavu prirodnog plina.