

Na temelju članka 52. točke 23. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13, 25/13-pročišćeni tekst, 5/18 i 8/18-pročišćeni tekst) i članka 25. stavak 1. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/14, 16/15, 3/16 i 19/16 - pročišćeni tekst), Župan Primorsko-goranske županije, dana 18. lipnja 2018. godine, donio je

STRATEGIJU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE ZA RAZDOBLJE OD 2018. DO 2022. GODINE

1. UVOD

Za obavljanje djelatnosti te ostvarivanje zadaća propisanih odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi Primorsko-goranska županija osim financijskim sredstvima, upravlja i raspolaže pokretninama i nekretninama u vlasništvu Županije.

Upravljanje nekretninama je kompleksan proces donošenja odluka o stjecanju, korištenju i raspolaganju. Organizacijski aspekti učinkovitog upravljanja i raspolaganja odnose se na aktivnosti koje jedinica samouprave može poduzeti kako bi unaprijedila procese upravljanja, dok informatički aspekti omogućuju prikupljanje, obradu i korištenje relevantnih podataka.

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Primorsko-goranske županije (dalje u tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Primorsko-goranske županije (dalje u tekstu: Županija), a analizira se stanje i aktivnosti vezane uz upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije te se određuju ciljevi i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Županije u razdoblju od 2018. do 2022. godine. Strategijom upravljanja i raspolaganja želi se osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Prema odredbama spomenutog Zakona, Županija je dužna pokretninama i nekretninama upravljati, koristiti se i raspolagati pažnjom dobrog gospodara. Pojmovi upravljanja i raspolaganja nekretninama, kao i načela upravljanja imovinom, definirani su Zakonom o upravljanju državnom imovinom i Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske od 2013. do 2017. godine. Sukladno istoj, za upravljanje i raspolaganje imovinom jedinica lokalne i područne samouprave, potrebno je uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Stoga se ova Strategija dijelom oslanja na navedenu Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, ponajviše u pogledu načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom i imovinom jedinica lokalne i područne samouprave, te na odredbe županijskih akata donesenih u tu svrhu, kao što su Odluka o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko-goranske županije, te Odluka o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Primorsko-goranske županije.

Upravljanje nekretninama odnosi se na provedbu postupaka potrebnih za upravljanje nekretninama, sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine, tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina, reguliranje vlasničkopravnog statusa nekretnine, ustupanje na korištenje ustanovama i pravnim osobama za obavljanje poslova od javnog interesa te obavljanje drugih poslova i aktivnosti u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Raspolaganje nekretninama predstavlja prodaju, davanje u zakup ili najam, osnivanje prava građenja i dokapitalizaciju trgovačkih društava unošenjem nekretnina u temeljni kapital trgovačkih društava, darovanje, zamjenu, osnivanje založnog prava na nekretnini, osnivanje prava služnosti na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje i druge načine raspolaganja.

Županija s nekretninama u svom vlasništvu postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu i kontinuirano ažuriranje sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njezinom vlasništvu, kao i utvrđenje stanja u kojem se iste nalaze te njihovih tržišnih vrijednosti. Utvrđuje se važnost pojedinih nekretnina za Županiju te sagledavaju troškovi i prihodi radi učinkovitog korištenja.

Upravljanje imovinom Županije, pa stoga i nekretninama u njenom vlasništvu, temelji se na načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

- *načelo javnosti* - osigurava se propisivanjem načina raspolaganja, utvrđivanjem pravila i kriterija raspolaganja imovinom u aktima Županije, određivanjem ciljeva upravljanja nekretninama Županije u Strategiji upravljanja i raspolaganja nekretninama, donošenjem godišnjeg Plana upravljanja nekretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju županijskom imovinom, vođenjem električne baze podataka u vlasništvu Županije te javnom objavom odluka o upravljanju županijskom imovinom;
- *načelo predvidljivosti* - osigurava jednak i predvidljiv način raspolaganja imovinom u istim ili sličnim slučajevima;
- *načelo ekonomičnosti* – osigurava se upravljanjem imovinom sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Županije;
- *načelo odgovornosti* – osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i raspolaganja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

2. VAŽEĆI ZAKONI I AKTI U PODRUČJU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

2.1. Zakonodavni akti

1. Ustav Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10 - prijevod objave na strani jezik, 85/10, 05/14)

2. Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17)
3. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
4. Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)
5. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16, 9/17)
6. Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18)
7. Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj 80/11)
8. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15)
9. Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17)
10. Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17)
11. Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15)
12. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17)
13. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15)
14. Zakon o šumama („Narodne novine“ broj 140/05, 82/06, 129/08, 80/10, 124/10, 25/12, 68/12, 148/13, 94/14)
15. Zakon o otocima („Narodne novine“ broj 34/99, 149/99, 32/02, 33/06)
16. Zakon o zaštiti prirode („Narodne novine“ broj 80/13, 15/18)
17. Zakon o ustanovama („Narodne novine“ broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08)
18. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17)
19. Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08 - prijevod objave na strani jezik, 125/11, 78/15, 29/18)

2. 2. Akti Primorsko-goranske županije

Osim zakonskim i podzakonskim propisima, područje upravljanja i raspolaganja nekretninama uređuje se i općim aktima Županije:

1. Statut Primorsko-goranske županije („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 23/09, 9/13, 25/13- pročišćeni tekst, 5/18 i 8/18-pročišćeni tekst)
2. Razvojna strategija Primorsko-goranske županije 2016.-2020. („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 34/15)
3. Proračun Primorsko-goranske županije za 2018. godinu s projekcijama za 2019. i 2020. godinu („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 34/17 i 39/17-ispravak)
4. Odluka o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko-goranske županije („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 49/12, 37/15, 4/16-pročišćeni tekst)

5. Odluka o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Primorsko-goranske županije („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 49/12)

3. ANALIZA STANJA I POSTOJEĆIH AKTIVNOSTI VEZANIH UZ UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE

3. 1. Nadležno tijelo

Sukladno Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi nekretninama u vlasništvu Županije upravlja i raspolaže Župan, odnosno Županijska skupština pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, ekonomičnosti i svrsishodnosti te na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni.

Županija je ustrojila središnje upravno tijelo nadležno za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Županije, u kojem rade službenici različitih struka (pravne, ekonomske, građevinske) na obavljanju složenih stručnih i upravnih poslova upravljanja imovinom.

Odlukom o ustrojstvu i djelokrugu rada upravnih tijela Primorsko-goranske županije ustrojen je Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove unutar kojeg je formirana unutarnja ustrojstvena jedinica Služba za gospodarenje imovinom. Zadaća Službe je vođenje evidencije nekretnina, izrada prijedloga mjera upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije, uređivanje vlasničko-pravnih odnosa, investicijsko i tekuće održavanje nekretnina u vlasništvu Županije koju koriste županijska upravna tijela, održavanje poslovnih prostora koje koriste upravna tijela Županije temeljem zakupa, a sukladno ugovoru o zakupu, osiguranje imovine (nekretnina i pokretnina) te pokretanje postupaka za naknadu štete.

S obzirom na obimnost i složenost ovih poslova, provodi se stalna edukacija i izobrazba stručnih kadrova koji sudjeluju u poslovima upravljanja imovinom. Službenici se osposobljavaju, odnosno povećavaju razinu znanja i vještina, pohađanjem programa izobrazbe putem radionica, tečajeva, savjetovanja, seminara i drugih oblika osposobljavanja i usavršavanja.

3. 2. Baza podataka o nekretninama - Registar nekretnina

Primorsko-goranska županija je 2012. godine uspostavila elektroničku bazu podataka o nekretninama - Registar nekretnina. Registar nekretnina je aplikacija koja na jedinstven, sistematiziran i fleksibilan način popisuje jedinice imovine zajedno sa svim potrebnim opisnim karakteristikama i financijskim podacima. U Registar su uneseni podaci o jedinicama nekretnina (građevine i zemljišta) u vlasništvu Primorsko-goranske županije, kao i onih koje koriste zdravstvene ustanove, ustanove školstva i drugih pravnih osoba čiji je osnivač Županija.

Osim u funkciji evidencije podataka o nekretninama, Registar nekretnina služi i kao poseban upravljački alat koji povezuje razne odjele unutar Županije u svrhu kvalitetnijeg upravljanja nekretninama.

Donesena je i Uputa o načinu uspostave i vođenja Registra nekretnina Primorsko-goranske županije, kojom se propisuje način uspostave, sadržaj, oblik i vođenje Registra nekretnina.

Sukladno Uputi Registar uspostavlja i vodi upravni odjel nadležan za gospodarenje imovinom. Podatke o nekretninama u vlasništvu ustanova i drugih pravnih osoba kojih je osnivač Županija u Registar unose ovlašteni službenici pojedinog upravnog tijela Županije nadležnog za praćenje i koordiniranje rada ustanova ili pravnih osoba.

Registar nekretnina daje cjelokupan pregled nekretnina Županije, sa svim relevantnim podacima kao što su: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine, broj zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, naziv katastarske općine gdje se zemljišnoknjižna čestica nalazi, površinu zemljišnoknjižne čestice, kulturu zemljišnoknjižne čestice, vrstu vlasništva na nekretnini – isključivo vlasništvo, suvlasništvo, udio u vlasništvu u slučaju suvlasništva, drugi suvlasnici u slučaju suvlasništva, titulara vlasništva, podatke o teretima na nekretnini, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu (zabilješke), broj katastarske čestice iz posjedovnog lista, naziv katastarske općine iz posjedovnog lista, površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, nositelja prava i udio, adresu katastarske čestice, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja nekretnine.

Do kraja 2017. godine su usklađeni podaci o nekretninama u vlasništvu Županije između Registra nekretnina, analitičkih knjigovodstvenih evidencija Županije i vanbilančnih analitičkih evidencija ustanova.

U Registru se nalaze i podaci o migracijama nekretnina (tzv. „seljenje“ iz jednog u drugi portfelj), procjeni vrijednosti nekretnina, financijski podaci za svaku nekretninu, ugovori, fotodokumentacija te razna tehnička dokumentacija.

Uspostavom Registra nekretnina postignuti su ciljevi transparentnog i učinkovitog upravljanja, kao što su:

- uspostavljen je popis svih nekretnina u vlasništvu Županije, odnosno onih nekretnina kojima Županija raspolaže ili upravlja,
- sve nekretnine se vode u jedinstvenoj bazi podataka, primjenom istih pravila,
- omogućena je fleksibilnija organizacija upravljanja nekretninama,
- omogućen je pristup informacijama o vrijednostima nekretnina,
- sistematizirano se upravlja nekretninama što omogućava povećanje proračunskih prihoda kroz određeni vremenski period.

Slijedom svega navedenog, razvidno je da se vođenjem ovakve baze podataka o nekretninama pruža mogućnost donošenja kvalitetnih strateških odluka radi učinkovitog korištenja, upravljanja i raspolaganja nekretninama.

3. 3. Plan upravljanja nekretninama Primorsko-goranske županije

Županija svake godine donosi Plan upravljanja nekretninama, a svrha kojega je definirati kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije.

Uz ranije spomenuti Registar nekretnina, ali i usvojene opće akte, kao što su Odluka o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije te Odluka o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Primorsko-goranske županije, donošenje godišnjeg plana upravljanja predstavlja još jednu aktivnost kojom Županija postiže učinkovito te transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Svrha donošenja Plana upravljanja nekretninama podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati nekretnine te interese Županije. Plan se donosi temeljem navedenih Odluka, Proračuna Županije za godinu za koju se donosi te drugih akata Županije kojima se rješava područje upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Županije. Njime se predviđa ulaganje u nekretnine koje su neophodne za ostvarivanje funkcije upravnih tijela te gospodarskih i socijalnih interesa Županije.

Svi opći akti vezani na upravljanje i raspolaganje nekretninama objavljuju se u Službenim novinama Primorsko-goranske županije. Pojedinačni akti o upravljanju i raspolaganju nekretninama objavljuju se na web stranici Županije.

3. 4. Nekretnine u vlasništvu Primorsko-goranske županije

Primorsko-goranska županija posjeduje nekretnine velike vrijednosti. Vrijednost i raznolikost jedinica nekretnine Županije zahtijevaju stalni rad i stručnost u upravljanju njome, kako bi se što bolje iskoristile za razvoj i boljitak života svih građana Županije.

Upravljanje nekretninama je umijeće gospodarenja nekretninom s ciljem očuvanja i povećanja njezine vrijednosti. Pod nekretninom se podrazumijeva zgrada i zemljište koje pripada zgradi.

U Registru nekretnina nekretnine u vlasništvu Županije su razvrstane u sedam portfelja i to:

- poslovni prostori
- stambeni objekti
- zdravstvene ustanove
- obrazovne ustanove
- kompleks Stara Sušica
- Zemljišta i ostali objekti

Županija raspolaže i upravlja nekretninama sukladno zakonskim propisima i općim aktima. Poslovni prostori i stanovi se daju u zakup putem javnog natječaja.

Županija daje na korištenje nekretnine bez provedbe javnog natječaja uz simboličnu naknadu ustanovama kojima je osnivač ili (su)osnivač zajedno sa jedinicama lokalne samouprave, ako je svrha korištenja od posebnog značaja za kulturni, socijalni i obrazovni razvoj Županije.

Sve nekretnine u vlasništvu Županije su u proteklom razdoblju upisane u zemljišne knjige, te se sva ulaganja vode u knjigovodstvenim evidencijama upravnog tijela nadležnog za računovodstvene poslove.

3. 4. 1. Poslovni prostori

U portfelju poslovnih prostora u vlasništvu Županije nalaze se 4 poslovne zgrade i 2 poslovna prostora smještena na različitim lokacijama u gradu Rijeci, ukupne površine cca 8.000 m².

Poslovni prostori u vlasništvu Županije su u Registru nekretnina razvrstani u dvije kategorije: poslovni prostori za potrebe Županije i poslovni prostori dani u zakup.

Kada se govori o poslovnim prostorima za potrebe Županije misli se na prostore u vlasništvu Županije, kao i one u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, a koje koriste županijska upravna tijela za redovno obavljanje djelatnosti.

Poslovni prostori u vlasništvu Županije su:

- poslovna zgrada na adresi Adamićeva 10, sjedište Županije
- poslovna zgrada na adresi Slogin kula 2
- poslovna zgrada na adresi Stane Vončine 4 u kojoj je smještena arhivska građa Županije
- poslovna zgrada na adresi Trg braće Mažuranića 10
- poslovni prostor na adresi Ciottina 17b
- poslovni prostor na adresi Janka Polić Kamova 19

Osim poslovnih prostora u vlasništvu Županije u Registru nekretnina se vode i poslovni prostori u vlasništvu jedinica lokalne samouprave u kojima su smještene ispostave upravnog tijela nadležnog za poslove graditeljstva. Županija poslovne prostore koristi temeljem sklopljenih ugovora o zakupu, a u svrhu redovnog obavljanja djelatnosti izvan sjedišta Županije.

Županija koristi poslovne prostore na različitim lokacijama temeljem zakupa i to kako slijedi:

- poslovna zgrada na adresi Kralja Tomislava 85a, Crikvenica, u kojoj se nalazi Ispostava u Crikvenici
- poslovna zgrada na adresi Maršala Tita 4, Opatija, u kojoj se nalazi Ispostava u Opatiji
- poslovna zgrada na adresi Trg 138. brigade HV 4, Delnice, u kojoj se nalazi Ispostava u Delnicama, s uredima u Čabru i Vrbovskom
- poslovna zgrada na adresi Trg bana Jelačića 3, Krk, u kojoj se nalazi Ispostava u Krku
- poslovna zgrada na adresi Riva lošinjskih kapetana 7, Mali Lošinj, u kojoj se nalazi Ispostava u Malom Lošinju
- poslovna zgrada na adresi Palit 71, Rab, u kojoj se nalazi Ispostava u Rabu

Županija je poslovne prostore koje ne koristi za obavljanje redovne djelatnosti svojih upravnih tijela dala na korištenje ili u zakup pravnim osobama kojih je (su)osnivač ili čija je djelatnost od interesa za opće dobro, uz naknadu.

Poslovni prostori dani na korištenje i u zakup su:

- poslovna zgrada na adresi Trg braće Mažuranića 10 u kojoj se nalazi Rektorat Sveučilišta u Rijeci
- poslovni prostor na adresi Ciottina 17b u dijelu kojeg su smještene Regionalna energetska agencija Kvarner i Regionalna razvojna agencija Primorsko-goranske županije
- poslovni prostor na adresi Janka Polić Kamova 19 u kojoj je smješten Jadranski edukativno-istraživački centar za reagiranja na iznenadna onečišćenja mora

Županija je 2013. godine započela s implementacijom i provođenjem energetskog menadžmenta u poslovnim zgradama u kojima su smještena županijska upravna tijela, s ciljem postizanja maksimalne energetske učinkovitosti i smanjenja troškova svih energenata. Energetska učinkovitost se sada ne promatra isključivo kao štednja energije, jer štednja uvijek podrazumijeva određena odricanja. Učinkovita uporaba energije nikada ne narušava uvjete rada i življenja, a ipak značajno smanjuje troškove.

Provođenje energetskog menadžmenta iziskuje konstantno praćenje i evaluaciju te ulaganje u održivost sustava, zbog čega će Županija i dalje odgovorno raditi na njegovom unaprjeđenju u skladu s najvišim standardima, a sve u svrhu ostvarenja održivog razvoja i postizanja potpune energetske učinkovitosti.

3. 4. 2. Stambeni objekti

Županija je temeljem Zakona o zdravstvenoj zaštiti stekla pravo vlasništva nad jednom kućom-stanom u Velom Lošinj, te devet stanova u zgradama ambulanti Doma zdravlja Primorsko-goranske županije, od čega sedam u Ispostavi Delnice i dva stana u Ispostavi Rab. Radi se o tzv. kadrovskim stanovima izgrađenima u sklopu ambulanti Doma zdravlja, koji su bili namijenjeni isključivo za potrebe smještaja deficitarnog liječničkog osoblja.

Ugovorom o pravu korištenja nekretnina u vlasništvu Županije, sklopljenim 1999. između Županije i Doma zdravlja Primorsko-goranske županije, isti je ovlašten da skrbi o predmetnim stanovima, ubire najamninu, pričuvu i ostala beriva te zaključuje ugovore s korisnicima stanova.

Dom zdravlja Primorsko-goranske županije je, uz suglasnost nadležnog upravnog tijela za zdravstvo, 2012. godine vratio Županiji stanove iz Ispostave Delnice, lokaliteti Mrkopalj (2 stana), Skrad (3 stana) i Lokve (2 stana), uz obrazloženje da nema potrebe za daljnjim korištenjem istih budući da odavno ne služe za smještaj zdravstvenih djelatnika. Predloženo je da Županija stanove proda.

Županija je putem upravnog tijela nadležnog za upravljanje i raspolaganje nekretninama, u nekoliko navrata provodila javni natječaj za prodaju stanova u zgradama ambulanti u Mrkoplju, Skradu i Lokvama. Natječaji su ponavljani zbog

nedostatka zainteresiranih kupaca. Nakon nekoliko provedenih natječaja prodan je samo jedan stan u Lokvama.

Obzirom da je interes Županije ravnomjeran gospodarski i društveni razvitak općina i gradova na njenom području, a imajući u vidu potrebe jedinica lokalne samouprave, donesena je odluka da se Općini Mrkopalj daruju dva stana, a Općini Skrad tri stana.

Županija trenutačno u svom vlasništvu ima kuću-stan u Velom Lošinju i tri stana, koji su temeljem ugovora o korištenju, odnosno ugovora o zakupu, dani na korištenje Domu zdravlja Primorsko-goranske županije, odnosno udruzi Vida radi ostvarenja načela i ciljeva procesa deinstitutionalizacije, socijalne i ekonomske reintegracije ovisnika o drogama.

3. 4. 3. Zdravstvene ustanove

Županija osnivač je Doma zdravlja Primorsko-goranske županije, koji svoju djelatnost obavlja dijelom i u nekretninama u vlasništvu Županije. Nekretnine su dane na trajno korištenje Domu zdravlja u svrhu obavljanja redovne djelatnosti, odnosno pružanja primarne zdravstvene zaštite. Navedene nekretnine nalaze se na području Crikvenice, Raba, Lopara, Malog Lošinja te Gorskog kotara (Delnice, Skrad, Mrkopalj, Lokve, Vrbovsko).

U planu je i izgradnja nove zgrade Doma zdravlja u Opatiji i Novom Vinodolskom, u skladu sa Strategijom razvoja zdravstvene industrije Primorsko-goranske županije 2013-2020. kojom su određeni ciljevi primarne zdravstvene zaštite.

Osim Doma zdravlja, Županija je osnivač sljedećih zdravstvenih ustanova:

- Thalassoterapije Crikvenica - specijalne bolnice za medicinsku rehabilitaciju bolesti respiratornih organa i lokomotornog sustava (Kompleks od 14 zgrada)
- Thalassoterapije Opatija - specijalne bolnice za medicinsku rehabilitaciju bolesti srca, pluća i reumatizma (Kompleks od 10 zgrada)
- Psihijatrijske bolnice Rab – specijalne bolnice za psihijatriju (Kompleks od 16 zgrada)
- Lječilišta Veli Lošinj - lječilište za bolesti dišnih organa i kože (Kompleks od 10 zgrada).

Sve navedene ustanove svoju djelatnost obavljaju u nekretninama u vlasništvu Županije, koje su za tu svrhu ugovorom dane na trajno upravljanje.

Županija konstantno ulaže vlastita sredstva u nove sadržaje u ustanovama zdravstva. Ulaganjem u izgradnju novih objekata, uređenje i opremanje postojećih, znatno je podignuta razina kakvoće pružanja zdravstvenih usluga, značajno je povećan standard smještaja korisnika usluga, a time i omogućeno našim zdravstvenim ustanovama razvijanje zdravstvenog turizma.

Županija stalno nastoji doprinositi boljitku života svih svojih građana na svom području i u ostvarenju tog cilja je darovala Vinodolskoj općini kuću u Triblju u kojoj je nekad bila smještena ambulanta za pružanje zdravstvenih usluga stanovnicima Vinodolske općine. Kuća s okolnim zemljištem je ukupne površine 636 m². Predmetna nekretnina će se koristiti za obavljanje jasljičke djelatnosti na području Vinodolske

općine. Navedeno darovanje nekretnine doprinijeti će daljnjem gospodarskom i socijalnom napretku stanovnika ove Općine.

3. 4. 4. Obrazovne ustanove

Na području Županije djeluju 62 osnovne škole, 34 srednje škole te 5 učeničkih domova. Županija ima osnivačka prava nad 32 osnovne škole, 30 srednjih škola te 4 učenička doma. Nad 27 osnovnih škola osnivačka prava imaju gradovi Rijeka, Opatija i Crikvenica, dvije su privatne osnovne škole te jedna vjerska osnovna škola. Od ukupno 34 srednje škole, dvije su privatne škole s pravom javnosti, jedna vjerska srednjoškolska ustanova te jedna čiji je osnivač Grad Rijeka. Županija je osnivač 4 učenička doma, a osnivač jednog učeničkog doma je vjerska zajednica.

Međutim, Županija je vlasnik samo jedne nekretnine u Rijeci na adresi Jože Vlahovića 10, koju čine zgrada škole, gospodarska zgrada i park. U predmetnoj zgradi djelatnost obavljaju tri srednje škole: Prometna škola, Strojarska škola za industriju i obrtnička zanimanja te Strojarsko brodograđevna škola za industrijska i obrtnička zanimanja.

Kao osnivač navedenih ustanova, Županija svake godine, uz kontinuirano ulaganje vlastitih sredstava kojima se ostvaruje nad standard, temeljem Odluke o kriterijima, mjerilima i načinu financiranja minimalnog financijskog standarda za decentralizirane funkcije osnovnog školstva, srednjih škola te učeničkih domova, koju donosi Vlada Republike Hrvatske, raspoređuje financijska sredstva za sufinanciranje javnih potreba navedenih ustanova.

3. 4. 5. Kompleks Stara Sušica

Na lokalitetu Stara Sušica Županija ima u vlasništvu dvije povezane zemljišne parcele, veličine oko 5 ha. Sukladno Prostornom planu Općine Ravna Gora, parcele u naravi čine građevinsko i poljoprivredno zemljište. Na lokalitetu se nalazi veći broj građevinskih objekata različite namjene, vremena izgradnje i očuvanosti.

Veći dio građevina, nakon kupnje, bio je u lošem stanju i zahtijevao je obnovu ili rušenje. Stoga je 2012. godine izrađen Prijedlog koncepcije korištenja prostora u Staroj Sušici, te je kompleks, ugovorom o korištenju, u cijelosti dan na korištenje Centru za poljoprivredu i ruralni razvoj Primorsko-goranske županije.

Radi promjene tijekom realizacije pojedinih aktivnosti, predložena je izmjena prvotne koncepcije te je 2016. godine prihvaćen prijedlog koncepcije korištenja prostora u Staroj Sušici sa segmentima razvoja turizma i prikazom kulturne baštine, poljoprivrede, zaštite prirode i socijalne skrbi. Navedeni kompleks koristit će se i dalje u svrhu smještaja Centra za poljoprivredu i ruralni razvoj Primorsko-goranske županije te razvoj poljoprivredne proizvodnje, ali i za realizaciju dva projekta: „Goransko selo s etno zbirkom“ te „Centra za velike zvijeri“, a predviđeno je i pružanje skrbi za osobe s posebnim potrebama.

Osnovna je zamisao, dakle, da se projekt Stara Sušica realizira kao spoj ekološki usmjerene poljoprivrede i izletišta, uz edukativne programe u segmentu poljoprivrede i očuvanja prirode te kao središnji info punkt prezentacije prirodne baštine Gorskog kotara.

3. 4. 6. Zemljišta i ostali objekti

Županija u svom vlasništvu ima tri manja zemljišta građevinske namjene, od toga dva u Gorskom kotaru i jedan u Klani te od ostalih objekata ima u vlasništvu jednu garažu i dva objekta koja trenutno nisu u funkciji (manja zgrada na Cresu i poslovna zgrada Dominika Skopinića 4, Mali Lošinj).

4. CILJEVI I SMJERNICE STRATEGIJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE

Na temelju provedene analize stanja definiraju se ciljevi i smjernice koji predstavljaju izjavu o tome što se namjerava postići u razdoblju od 2018.-2022. godine, odnosno određuje se jasan smjer kretanja i djelovanja u navedenom vremenskom razdoblju, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Županije. Ciljevi i smjernice definirane u ovoj Strategiji, osim što su usmjerene na unapređenje infrastrukturne opremljenosti i gospodarski razvoj, usmjerene su prvenstveno na procese racionalnog upravljanja nekretninama.

2016. godine Državni ured za reviziju proveo je postupak revizije upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Primorsko-goranske županije te ocijenio da Županija učinkovito i svrsishodno upravlja i raspolaže nekretninama u njenom vlasništvu, pažnjom dobrog gospodara, te da nema primjedbi u provođenju programa gospodarenja imovinom. Imajući u vidu činjenicu da je revizija provedena u svim jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave u Republici Hrvatskoj, važno je istaknuti da je upravo Primorsko-goranska županija jedna od rijetkih čiji je rad ocijenjen kao učinkovit u području upravljanja i raspolaganja nekretninama. Utvrđeno je da Županija ima ustrojene potrebne evidencije nekretnina, kontinuirano provodi aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, evidentira imovinu u poslovnim knjigama, vodi registar nekretnina te učinkovito upravlja i raspolaže poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem. Također je utvrđeno da se svake godine donosi Plan upravljanja nekretninama Primorsko-goranske županije kojim se predviđa ulaganje u nekretnine neophodne za ostvarivanje funkcije upravnih tijela te gospodarskih i socijalnih interesa Županije.

Nastavak učinkovitog i transparentnog upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Županije jest cilj i vizija donošenja ove Strategije. Da bi se ona mogla ostvariti, potrebno je uspostaviti plan aktivnosti, odnosno donijeti određene smjernice kojih se je potrebno pridržavati i koje će se izvršavati sukladno prioritetima i financijskim mogućnostima Županije, kroz srednjoročno razdoblje, odnosno do 2022. godine.

CILJ 1. Upravljeti i raspolagati nekretninama u vlasništvu Županije učinkovito, djelotvorno i transparentno, odnosno tako da se osiguraju optimalni prostorni uvjeti za rad tijela Županije, ustanova i trgovačkih društava kojih je osnivač, kao i drugih pravnih osoba za koje je to dužna osigurati slijedom zakona, drugih propisa i općih akata.

Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje nekretninama i realizaciju strateškog cilja broj 1.:

- kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na upravljanje i raspolaganje nekretninama i sukladno izmjenama usklađivati opće akte

- javno objavljivati opće akte u Službenim novinama i na mrežnim stranicama Županije
- redovito ažurirati podatke u Registru nekretnina s obzirom da su točni i potpuni podaci o jedinici nekretnine preduvjet za efikasno upravljanje nekretninama
- prioritetno rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata od interesa za Županiju i širu zajednicu
- donositi godišnje planove upravljanja i raspolaganja nekretninama
- redovito održavati i očuvati vrijednost županijskih nekretnina da efikasno služe svrsi za koju su namijenjene
- poduzimati aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime dalje upravlja i raspoložuje sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima Županije
- pratiti namjenu i korištenje nekretnina danih u zakup odnosno na korištenje
- nekretninama koje ne služe svrsi, upravljati i raspolagati na način da se privedu najboljoj svrsi koja će stvoriti novu vrijednost za širu zajednicu, odnosno ekonomsku korist, što uključuje darovanja jedinicama lokalne samouprave, odnosno prodaju
- temeljiti odluke o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju
- voditi računa o interesima Županije kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije
- čuvati zapise o imovini

CILJ 2. Analizirati stvarno stanje nekretnina te zavisne troškove kako bi se osiguralo donošenje najboljih odluka u pogledu upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje nekretninama i realizaciju strateškog cilja broj 2.:

- poduzimati mjere i radnje u pravcu smanjenja troškova Županije koji proizlaze iz vlasništva odnosno korištenja nekretnina
- vršiti redovite preglede nekretnina radi planiranja održavanja te redovito održavati iste
- nastaviti s implementacijom i provođenjem energetske menadžmenta u poslovnim zgradama u kojima su smještena županijska upravna tijela, s ciljem postizanja maksimalne energetske učinkovitosti i smanjenja troškova svih energenata
- poduzimati odgovarajućih korake za darovanje onih stanova za koje ne postoji interes za kupnju. Darovanje je u interesu Županije jer je održavanje stanova financijski neisplativo s obzirom na male prihode koji se dobivaju njihovim iznajmljivanjem
- smanjiti troškove održavanja i obveze na nekretninama ukoliko se one ne mogu dati u zakup niti prodati
- kontinuirano poduzimati zakonski predviđene radnje radi osiguranja i naplate potraživanja Županije

5. ZAKLJUČAK

Nekretnine Županije važan su instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva vezanih za zadovoljavanje javnih potreba, posebice u oblasti gospodarstva, kulture, zdravstva, obrazovanja i drugih područja iz njene nadležnosti. Tijela nadležna za upravljanje nekretninama dužna su istom raspolagati i upravljati kao dobar gospodar, pridržavajući se svih zakonskih i moralnih načela, na način da se njena vrijednost kontinuirano povećava.

Neovisno od činjenice da je i do sada upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Županije bilo na zavidnoj razini, što potvrđuje ocjena Državnog ureda za reviziju, konstantno valja težiti uspostavi još boljeg sustava gospodarenja županijskom imovinom, a kako bi se ista očuvala za generacije koje dolaze. Jedan od važnih koraka za postizanje tog cilja zasigurno je donošenje ove Strategije i pridržavanje svih smjernica koje su njome propisane.

Strategijom upravljanja i raspolaganja nekretninama Primorsko-goranske županije određeni su srednjoročni ciljevi i smjernice za četverogodišnje razdoblje, kako bi se osiguralo ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama. Upravljanje i raspolaganje nekretninama je kompleksni postupak koji je potrebno kontinuirano usavršavati i prilagođavati kako bi se vrijednost nekretnina stalno povećavala.

Nekretnine u vlasništvu Županije služit će za sadašnje i buduće potrebe stanovništva i gospodarstva koje se zasniva na održivom rastu i razvoju, a s kojima će se učinkovito upravljati i raspolagati pažnjom dobrog gospodara s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Kvalitetno evidentiranje uz jasan i jednoobrazan normativni okvir osnovni je preduvjet učinkovitog upravljanja nekretninama, a ova Strategija temelj je za nadogradnju dosadašnjeg sustava upravljanja, raspolaganja i korištenja nekretnina u vlasništvu Primorsko-goranske županije.

6. STUPANJE NA SNAGU

Ova Strategija stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 022-04/18-01/22
URBROJ: 2170/1-01-01/5-18-13
Rijeka, 18. lipnja 2018.



Župan

Zlatko Komadina, dipl.ing.