

KLASA: 024-04/25-01/7
URBROJ: 2182-06-25-1
Šibenik, 8. prosinca 2025.

PREDSJEDNIKU
ŽUPANIJSKE SKUPŠTINE
ŠIBENSKO - KNINSKE ŽUPANIJE

PREDMET: Prijedlog Odluke o donošenju Strategije upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije za razdoblje 2026. - 2035., sa Prijedlogom Strategije u prilogu
- *dostavlja se*

Na temelju odredbe članka 50. Statuta Šibensko-kninske županije („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj: 8/09, 4/13, 3/18, 4/20, 5/21, 21/21 - pročišćeni tekst i 3/25), u privitku dostavljam Prijedlog Odluke o donošenju Strategije upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije za razdoblje 2026. - 2035. sa Prijedlogom Strategije upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije za razdoblje 2026. – 2035. koja Strategija, kao prilog Odluke, čini njezin sastavni dio.

Miranda Benat, pročelnica Upravnog odjela za opću upravu, imovinsko-pravne i zajedničke poslove, sudjelovati će u radu Županijske skupštine u svojstvu izvjestitelja.

 ŽUPAN
Paško Rakić

Privitak:

- Prijedlog Odluke, s obrazloženjem
- Prijedlog Strategije, koja čini sastavni dio Odluke

DOSTAVITI:

1. Naslovu
2. Županu
3. Upravnom odjelu za poslove Župana, Županijske skupštine i službeničke odnose
4. Pismohrani



KLASA: 001-01/25-01/____
URBROJ: 2182-01-25-1
Šibenik, _____ 2025.

Na temelju članka 35. stavka 2. i 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak pročišćenog teksta), članka 32. Statuta Šibensko-kninske županije („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 8/09, 4/13, 3/18, 4/20, 5/21, 21/21 - pročišćeni tekst i 3/25) i članka 7. Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 25/25), Županijska skupština Šibensko-kninske županije na ____ sjednici, od _____ 2025. godine, donosi

ODLUKU
o donošenju Strategije upravljanja nekretninama u vlasništvu
Šibensko-kninske županije za razdoblje 2026. - 2035.

Članak 1.

Donosi se Strategija upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije za razdoblje 2026. - 2035.

Članak 2.

Strategija iz članka 1. ove Odluke prilaže se ovoj Odluci i čini njezin sastavni dio, a objavit će se u „Službenom vjesniku Šibensko-kninske županije“ te na službenim mrežnim stranicama Šibensko-kninske županije.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Šibensko-kninske županije“.

PREDSJEDNIK
Ante Galić, univ. mag. iur.

O B R A Z L O Ž E N J E

uz prijedlog Odluke o donošenju Strategije upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije za razdoblje 2026. - 2035.

Šibensko-kninska županija u obvezi je donijeti strategiju koja se odnosi na upravljanje nekretninama u njenom vlasništvu, a koja obveza proizlazi iz zakonskih propisa te je utvrđena njenim općim aktom.

Naime, Šibensko-kninska županija upravlja nekretninama u svom vlasništvu putem nadležnih tijela čije su nadležnosti i ovlasti za upravljanje nekretninama odnosno odlučivanje o njihovom stjecanju, otuđivanju i drugom raspolaganju propisane odredbama zakona kojim se uređuje lokalna i područna (regionalna) samouprava, s pažnjom dobroga gospodara, a što je također utvrđeno navedenim zakonskim propisom.

U svezi donošenja odgovarajućih akata i/ili dokumenata koji se odnose na upravljanje nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije, iz zakona kojim se uređuje fiskalna odgovornost odnosno njegovog podzakonskog propisa proizlazi da jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave donose strateške i provedbene dokumente upravljanja nekretninama, u konkretnom slučaju odnosno u bitnom za ovaj prijedlog odluke donose strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama, odnosno proizlazi njihova obveza na donošenje takve strategije.

Obzirom na temeljne odredbe o pravu vlasništva jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, koje su sadržane u zakonu kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava, a kojima je propisano da se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba, ističe se kako je upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske regulirano zakonom kojim se uređuje upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske te se istim, uređuju, između ostalog, akti strateškog planiranja odnosno donošenje strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Nadalje, zakonom kojim se uređuje upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske definirani su pojmovi upravljanja i raspolaganja nekretninama, kao i načela upravljanja.

Vezano za navedeno, odlukom kojom se uređuje upravljanje i raspolaganje nekretninama, koju je donijela Županijska Skupština Šibensko-kninske županije, propisano je da Županijska skupština donosi Strategiju upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije, za desetogodišnje razdoblje, kao i da se istom određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije sukladno njezinim gospodarskim i razvojnim interesima.

Kako je donesena Strategija upravljanja imovinom Šibensko-kninske županije za razdoblje od 2019. - 2025., a što je utvrdio i Državni ured za reviziju u svom Izvješću o obavljenoj financijskoj reviziji iz veljače 2024. godine, potrebno je donijeti novu strategiju za naredno odnosno propisano vremensko razdoblje.

Obzirom na novi zakonodavni okvir kojim se regulira upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske te se uređuju, između ostalog, akti strateškog planiranja odnosno donošenje strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, u odnosu na zakonodavni okvir koji je bio na snazi u vrijeme donošenja postojeće Strategije, a koji je regulirao upravljanje državnom imovinom te donošenje strategije koja se

odnosi na upravljanje državnom imovinom, uz donošenje općih akata kojima se uređuje upravljanje nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije na način da isti prate važeće zakonodavstvo, ova nova strategija koja obuhvaća desetogodišnje razdoblje odnosi se na upravljanje nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije.

Slijedom navedenog, utvrđen je prijedlog Strategije upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije za razdoblje 2026. - 2035., a istim prijedlogom Strategije određuju se dugoročni ciljevi odnosno strateški cilj te smjernice i mjere upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije, u svrhu ostvarenja učinkovitog, društveno odgovornog te održivog upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije, upravljajući istima pažnjom dobrog gospodara, a sve temeljeno na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Kako je predmetni prijedlog Strategije izrađen u obliku dokumenta sa određenim sadržajem odnosno nije u obliku akta, kako bi se utvrdilo donošenje Strategije, potrebno je isto učiniti odlukom Županijske skupštine određenog sadržaja odnosno članaka te sa utvrđenim stupanjem na snagu iste odluke.

Stoga je izrađen prijedlog Odluke o donošenju Strategije upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije za razdoblje 2026. - 2035., koji predstavlja akt kojim se predmetna Strategija donosi, a ista Strategija se prilaže predmetnoj Odluci i čini njezin sastavni dio.

I. PRAVNI OSNOV

Temeljne odredbe o pravu vlasništva jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave odnosno ovlastima za upravljanje i raspolaganje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave sadržane su u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15- pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak pročišćenog teksta).

Tako je odredbom članka 35. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano da stvarima u vlasništvu Republike Hrvatske raspolaže, upravlja i koristi se Vlada Republike Hrvatske ili od nje ovlašteno tijelo ako posebnim zakonom nije drukčije određeno, kao i da ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Nadalje, odredbom članka 35. stavak 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da će se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući način primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba.

U svezi imovine i upravljanja imovinom jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, odredbom članka 67. stavak 1. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 - ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20) propisano je da sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koje pripadaju jedinici lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave čine njezinu imovinu, dok je odredbom članka 67. stavak 2. propisano da jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave mora upravljati, koristiti se i raspolagati svojom imovinom pažnjom dobrog gospodara.

Zakonom o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“, broj 111/18, 41/20 i 83/23) odnosno Uredbom o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila („Narodne novine“, broj 95/19) propisana je obveza čelnika odnosno izvršnog tijela

jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave na davanje Izjave o fiskalnoj odgovornosti na temelju Upitnika o fiskalnoj odgovornosti, a koji Upitnik obuhvaća pitanja iz, između ostalih, područja upravljanja imovinom te je, u okviru istih pitanja, čelnik jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužan odgovoriti na, između ostalih, pitanje je li donesena strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Vezano za pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, upravljanje nekretninama u njenom vlasništvu regulirano je Zakonom o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 155/23).

Tako je odredbom članka 4. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske propisano da se nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske upravlja učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladno načelima odgovornosti, javnosti, učinkovitosti i predvidljivosti.

Odredbama članka 53. stavaka 1. i 2. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske propisano je, u bitnome, da se Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske donosi za razdoblje od deset godina, kao i da se Strategijom određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, uzimajući u obzir gospodarske i razvojne interese Republike Hrvatske.

Upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije regulirano je Odlukom o upravljanju i raspolaganju nekretninama ("Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije", broj 25/25), kojom se uređuju, između ostalog, načela upravljanja te akti strateškog planiranja koji se odnose na upravljanje nekretninama.

Odredbom članka 5. stavak 1. Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama propisano je da se nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije upravlja učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, u skladu s načelima odgovornosti, javnosti, učinkovitosti i predvidljivosti, sukladno odredbama zakona i drugih propisa koji se odnose na upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, zakona kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i drugih propisa, Statuta Šibensko-kninske županije i iste Odluke, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Šibensko-kninske županije te za osiguranje društvenih i drugih interesa.

Odredbom članka 6. stavak 1. podstavak 1. Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama propisano je da se, u skladu s načelima upravljanja nekretninama izrađuje i provodi akt strateškog planiranja koji se odnosi na upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije: - Strategija upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije.

Odredbama članka 7. Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama propisano je da Strategiju upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije donosi Županijska skupština za razdoblje od 10 godina na način propisan zakonom i općim aktima Šibensko-kninske županije, kao i da se Strategijom određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije sukladno njezinim gospodarskim i razvojnim interesima u skladu s drugim strateškim odnosno planskim dokumentima i općim aktima Šibensko-kninske županije i zakonom.

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama ("Narodne novine", broj 25/13, 85/15 i 69/22), provedeno je savjetovanje s javnošću o prijedlogu Strategije upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije za razdoblje 2026. - 2035., s početkom 20. studenoga 2025. godine te utvrđenim završetkom savjetovanja 5. prosinca 2025. godine, a tijekom istog javnog savjetovanja nije pristigla niti jedna primjedba od strane zainteresirane javnosti.

Sastavni dio ovog obrazloženja je Izvješće o savjetovanju s javnošću - Izvješće o provedenom savjetovanju s javnošću u postupku donošenja Strategije upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije za razdoblje 2026. - 2035., od 8. prosinca 2025. godine, koje se nalazi u privitku.

Odredbom članka 32. stavak 1. Statuta Šibensko-kninske županije („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 8/09, 4/13, 3/18, 4/20, 5/21, 21/21 - pročišćeni tekst i 3/25) propisano je, između ostalog, da Županijska skupština donosi odluke i druge opće akte kojima se uređuju pitanja iz samoupravnog djelokruga Županije.

II. PLANIRANA NOVČANA SREDSTVA

Za provedbu ovog akta nije potrebno osigurati sredstva u Proračunu Šibensko-kninske županije.

III. PRIJEDLOG ODLUKE

Slijedom navedenog, Župan Šibensko-kninske županije predlaže Županijskoj skupštini Šibensko-kninske županije da donese Odluku o donošenju Strategije upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije za razdoblje 2026. - 2035.

PROČELNICA


Miranda Benat, mag. iur.

ŽUPAN


Paško Rakić

**REPUBLIKA HRVATSKA
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA**



**STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU ŠIBENSKO-KNINSKE ŽUPANIJE
ZA RAZDOBLJE 2026.-2035.**

Šibenik, studeni 2025. godine

SADRŽAJ

1. UVOD	3
2. NAJVAŽNIJI PROPISI U PODRUČJU UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I INSTITUCIONALNI OKVIR	4
3. NAČELA I SVRHA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA	5
4. NORMATIVNI OKVIR	7
5. VIZIJA I MISIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA	7
6. ANALIZA STANJA NEKRETNINA	8
6.1. Cilj analize stanja nekretnina	8
6.2. O postojećoj Strategiji i polaznim točkama za utvrđivanje početnog stanja nekretnina	8
6.3. Opis početnog stanja nekretnina	9
6.4. Određivanje najbitnijih izazova i potreba	14
7. STRATEŠKI CILJ TE SMJERNICE I MJERE ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA	15
7.1. Strateški cilj	15
7.2. Smjernice i mjere	15
8. ZAKLJUČAK	23

1. UVOD

Šibensko-kninska županija za obavljanje poslova odnosno djelatnosti te ostvarivanje zadaća propisanih odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi odnosno posebnim zakonima, osim financijskim sredstvima odnosno prihodima i rashodima, upravlja i raspolaže nekretninama u svom vlasništvu, u skladu sa istim Zakonom, posebnim zakonima i ostalim posebnim propisima, Statutom Šibensko-kninske županije te svojim općim aktima.

Zakonom o fiskalnoj odgovornosti odnosno Uredbom o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila propisana je obveza čelnika odnosno izvršnog tijela jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave na davanje Izjave o fiskalnoj odgovornosti na temelju Upitnika o fiskalnoj odgovornosti, a koji Upitnik obuhvaća pitanja iz, između ostalih, područja upravljanja imovinom.

Kako se jedan dio pitanja obuhvaćenih navedenim Upitnikom, iz područja upravljanja imovinom, odnosi na donošenje strateških i provedbenih dokumenata za upravljanje i raspolaganje nekretninama te je, u okviru istih pitanja, čelnik jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužan odgovoriti na, između ostalih, pitanje je li donesena strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama, kao i na pitanje je li na temelju takve strategije donesen godišnji plan za ostvarenje ciljeva utvrđenih u strategiji, iz istoga proizlazi da jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave donose strateške i provedbene dokumente upravljanja nekretninama, u konkretnom slučaju odnosno u bitnom za ovaj akt donose strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Postojećom Strategijom upravljanja imovinom Šibensko-kninske županije za razdoblje od 2019. - 2025. (u daljnjem tekstu: postojeća Strategija) određuju se ciljevi i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom Šibensko-kninske županije, uz naglasak, u bitnome, na osiguravanje ekonomski svrhovitog, učinkovitog i transparentnog upravljanja i raspolaganja nepokretnom imovinom, navode se važeći propisi u svezi upravljanja i raspolaganja imovinom, analizira se stanje imovine u okviru koje analize se navode aktivnosti koje upravljanje nekretninama obuhvaća uz razlaganje portfelja imovine koju Šibensko-kninska županija ima u svom vlasništvu i isticanje pojedinih dugoročnih ciljeva vezanih za nekretnine, utvrđuju se vizije i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u navedenom razdoblju važenja iste Strategije unutar kojih se navode opće smjernice za učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama, a u zaključku se kao ključni dugoročni strateški cilj navodi da je isti organizirati učinkovitije i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Šibensko-kninske županije s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja većeg i kvalitetnijeg korištenja istom.

Obzirom na novi zakonodavni okvir kojim se regulira upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske te se uređuju, između ostalog, akti strateškog planiranja odnosno donošenje strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, u odnosu na zakonodavni okvir koji je bio na snazi u vrijeme donošenja postojeće Strategije, a koji je regulirao upravljanje državnom imovinom te donošenje strategije koja se odnosi na upravljanje državnom imovinom, uz donošenje općih akata kojima se uređuje upravljanje nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije na način da isti prate važeće zakonodavstvo, ova nova strategija koja obuhvaća desetogodišnje razdoblje odnosi se na upravljanje nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije.

Strategiju upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije donosi Županijska skupština Šibensko-kninske županije za razdoblje od 10 godina na način propisan zakonom i općim aktima Županije.

Strategijom upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije za razdoblje 2026. - 2035. (u daljnjem tekstu: Strategija) određuju se dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije (u daljnjem tekstu: Županija), sukladno gospodarskim i razvojnim interesima Županije.

Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije.

2. NAJVAŽNIJI PROPISI U PODRUČJU UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I INSTITUCIONALNI OKVIR

Za potrebe Strategije navode se najvažniji zakonski propisi koji definiraju upravljanje nekretninama odnosno sadrže odrednice i/ili reguliraju najbitnija pitanja upravljanja nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

U tom smislu, u nastavku se navodi zakon kojim se uređuje lokalna i područna (regionalna) samouprava, koji regulira sastavnice imovine jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te osnovni način postupanja sa istom, kao i ovlasti za upravljanje, između ostalog, nekretninama, zakon kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava kao temeljni propis o pravu vlasništva jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te raspolaganju nekretninama u njihovom vlasništvu, kao i zakon kojim se uređuje upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kao propis koji, regulirajući, između ostalog, upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, sadrži određena pravila koja se odnose na vlasništvo Republike Hrvatske, a koja se na odgovarajući način primjenjuju na pravo vlasništva jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Prema odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Županija je dužna svojom imovinom, a koju čine, između ostalog, nekretnine u njenom vlasništvu, upravljati, koristiti se i raspolagati pažnjom dobrog gospodara, što bi značilo da iste nekretnine trebaju biti u funkciji obavljanja poslova Županije, ali i u funkciji stvaranja nove vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Isto podrazumijeva i izradu i kontinuirano ažuriranje sveobuhvatnog popisa nekretnina u vlasništvu Županije, kao i utvrđenje stanja u kojem se nalaze i njihovih tržišnih vrijednosti. S tim u vezi, u okviru takvog upravljanja, utvrđuje se važnost pojedinih nekretnina za Županiju te se sagledavaju troškovi i prihodi radi njihovog učinkovitog korištenja.

Temeljne odredbe o pravu vlasništva jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave sadržane su u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te je istim, vezano za primjenu pozitivnih propisa na pravo vlasništva jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, propisano da se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba.

U svezi raspolaganja nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisana je obveza javnog natječaja uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni za otuđenje ili drugi način raspolaganja, iznimke od takve obveze, kao i slučajevi moguće prodaje zemljišta po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja te ništetnost pravnih poslova sklopljenih protivno takvim odredbama.

U vezi sa navedenim odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, razmatrajući pravila o vlasništvu Republike Hrvatske odnosno propise koji reguliraju upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, ističe se kako su Zakonom o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske definirani pojmovi upravljanja i raspolaganja nekretninama, kao i načela upravljanja. S tim u vezi, a osobito u vezi primjene na odgovarajući način pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, u ovom slučaju propisa koji se odnose na upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, Strategija se donosi i u svezi odredaba Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje propisuju donošenje strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske te se Strategija, u određenim općenitim značajkama, oslanja na strategiju koja se donosi u odnosu na upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske de lege ferenda (Nacrt prijedloga Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje 2026. - 2035.).

Upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije obuhvaća sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Županija racionalno, transparentno i javno upravlja nekretninama u svom vlasništvu i s njima povezanim obvezama, radi održivog razvitka Županije, a osobito: izvršavanje svih vlasničkih prava i dužnosti na nekretninama u vlasništvu Županije, raspolaganje nekretninama u vlasništvu Županije, poduzimanje radnji radi uređenja pravnih odnosa na istima, po potrebi, utvrđivanje ili promjenu namjene tih nekretnina, njihovo investicijsko i tekuće održavanje te poduzimanje svih aktivnosti radi ostvarenja mjera i ciljeva planiranih u aktima strateškog planiranja u odnosu na nekretnine u vlasništvu Županije.

Raspolaganje nekretninama u vlasništvu Županije je sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Županije u korist fizičke ili pravne osobe, i to: prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasničke zajednice, zamjena te davanje na uporabu.

Nekretninama u vlasništvu Županije upravljaju te o njihovom stjecanju, otuđivanju i drugom raspolaganju odlučuju tijela Županije koja su za ista postupanja nadležna sukladno ovlastima koje proizlaze iz Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Statuta Županije i općih akata Županije. U tom smislu, župan upravlja nekretninama u vlasništvu Županije, s tim da je o stjecanju, otuđivanju i drugom raspolaganju nekretninama ovlašten za odlučivanje do vrijednosti i pod uvjetima utvrđenim Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, iznad kojih je za odlučivanje o tome nadležna Županijska skupština.

3. NAČELA I SVRHA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA

Nekretninama u vlasništvu Županije upravlja se učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, u skladu s načelima odgovornosti, javnosti, učinkovitosti i predvidljivosti, sukladno odredbama zakona i drugih propisa koji se odnose na upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, zakona kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i drugih zakonskih i podzakonskih propisa, Statuta Županije i općih akata Županije, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Županije te za osiguranje društvenih i drugih interesa.

Načelo odgovornosti osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja nekretninama, nadzorom nad upravljanjem nekretninama, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i raspolaganja i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

Načelo javnosti osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja u općim aktima i drugim aktima Županije te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja nekretninama u Strategiji upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije i Godišnjem planu upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju nekretninama u vlasništvu Županije i javnom objavom odluka o upravljanju.

Načelo učinkovitosti podrazumijeva učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Županije.

Načelo predvidljivosti odnosi se na to da upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije mora biti predvidljivo za suvlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na nekretninama. Predvidljivost upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Županije ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

Nekretnine u vlasništvu Županije predstavljaju jedan od najvrjednijih resursa i imaju društvenu važnost. Njihovo učinkovito, transparentno i strateški usmjereno upravljanje važno je za ostvarenje brojnih ciljeva, odnosno, pored ciljeva usmjerenih ka ostvarivanju ekonomskih interesa Županije, važno je za ostvarenje općih, gospodarskih i socijalnih interesa. U tom smislu, stavljanjem u funkciju neiskorištenih ili neadekvatno korištenih nekretnina ostvaruje se višestruka korist, osobito ekonomska korist za Županiju te korist koja ide u smjeru interesa i cilja općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. U svezi navedenog, izrada desetogodišnje strategije predstavlja bitan korak u uspostavi sveobuhvatnog i održivog sustava upravljanja nekretninama.

Važnost Strategije ogleda se u njenoj sposobnosti da osigura dugoročnu viziju te jasno definirane ciljeve odnosno smjernice i mjere koje će omogućiti sustavno, odgovorno i proaktivno upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije.

Kako bi se razvio učinkovit i strateški orijentiran pristup upravljanju nekretninama, potrebno je identificirati radnje i procese koji su preduvjet ostvarivanja takvog pristupa. S tim u vezi, potrebno je dodati, a s obzirom na slojevitost, multidisciplinarnost i kronološki redoslijed provođenja operativnih zadataka u navedenom smislu, kako se Strategijom ne daje analitički prikaz obveza i potraživanja Županije, nastalih s osnova korištenja nekretnina u njenom vlasništvu.

Nekretnine u vlasništvu Županije su, ponajprije, u službi obavljanja niza različitih poslova od područnog značaja utvrđenih i navedenih u Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, kao i svih povjerenih poslova državne uprave koje je na temelju posebnih zakona Županija dužna obavljati. Obavljanje navedenih poslova neizbježno generira značajne rashode, slijedom čega se na poslovanje Županije ne mogu bezuvjetno primijeniti načela poslovanja i upravljanja imanentna slobodnom tržištu, ali se neka od tih načela svakako mogu iskoristiti kao određeni dinamički korektiv onih procesa i radnji koji nisu obuhvaćeni ili predviđeni postojećim organizacijskim i ustrojstvenim strukturama karakterističnim za javnu upravu.

Jedna od ključnih komponenti učinkovitog upravljanja nekretninama odnosi se na pretvaranje krajnjih željenih ciljeva u konkretne i ostvarive aktivnosti koje su postavljene na način da budu praktično, zakonito i razumno provedive.

4. NORMATIVNI OKVIR

Najvažniji zakonski i podzakonski propisi te opći akti Županije, kojima se regulira upravljanje nekretninama odnosno koji se primjenjuju na upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije te čine, kao najbitniji, normativni okvir za isto upravljanje, su kako slijedi:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99
- Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak pročišćenog teksta),
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20),
- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23),
- Zakon o o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23),
- Zakon o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24),
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24),
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“, broj 145/24),
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“, broj 80/11),
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23),
- Zakon o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“, broj 152/24),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15),
- Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, broj 112/18),
- Statut Šibensko-kninske županije („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 8/09, 4/13, 3/18, 4/20, 5/21, 21/21 - pročišćeni tekst i 3/25),
- Odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 25/25).

5. VIZIJA I MISIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA

Vizija Županije je sustavno, razvidno korisno, optimalno i dugoročno održivo upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije, s ciljem postizanja učinaka koji podrazumijevaju dovođenje istih nekretnina u stanje koje će predstavljati njihov optimalni potencijal, a sve temeljeno na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

U vezi navedene vizije, primjenjiv način ostvarenja je da se nekretnine u vlasništvu Županije stave u funkciju ostvarivanja javnog interesa i zadovoljavanja potreba građana.

U tom smislu, vizija Županije u upravljanju nekretninama u njenom vlasništvu može se svesti na najbitnije određenje, koje glasi:

- *Županija će razvijati učinkovito, društveno odgovorno te održivo upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije.*

Misija Županije je sustavno i planirano upravljati nekretninama u vlasništvu Županije, optimalno koristiti nekretnine za obavljanje temeljnih zadaća Županije, voditi sveobuhvatne evidencije nekretnina u vlasništvu Županije i poduzimati potrebne mjere za što učinkovitije korištenje istih nekretnina.

U svezi navedene misije, Županija će biti usmjerena na učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije, u svrhu postizanja općih, gospodarskih i socijalnih interesa te očuvanja nekretnina i njihove važnosti za građane.

U smislu navedenog, Županija će nastojati poduzeti odnosno poduzimati potrebne mjere za što učinkovitije korištenje svojih nekretnina te pronalaženje i primjenu sustavnih i optimalnih rješenja u upravljanju istima koja mogu pridonijeti povećanju učinkovitosti, uz visok stupanj profesionalnosti.

Upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije želi se usmjeriti prema postizanju povećanja prihoda od upravljanja u proračunu Županije te razvitku i ostvarenju općih, gospodarskih i socijalnih interesa. Produktivnost i razvojni doprinos povećat će se aktivacijom nekretnina u vlasništvu Županije, a iste će se staviti u funkciju daljnjeg rasta i razvoja Županije.

Prioriteti dobrog upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije su: unaprjeđenje odnosno poboljšanje upravljanja istima, povećanje prihoda od upravljanja te aktiviranje istih nekretnina odnosno postizanje njihove optimalne funkcije.

6. ANALIZA STANJA NEKRETNINA

6.1. Cilj analize stanja nekretnina

Cilj analize stanja nekretnina je opis početnog stanja te utvrđivanje s kojim pojavnim oblicima nekretnina Županija upravlja, njihovom trenutnom statusu i poslovnim procesima.

Ova analiza odnosno opis stanja je informativne naravi, donosi pregled pojava oblika nekretnina u vlasništvu Županije odnosno oblika vlasništva istih, u najznačajnijem smislu, i služi isključivo kao podloga za definiranje strateškog cilja te smjernica i mjera za upravljanje nekretninama koje se određuju u Strategiji.

6.2. O postojećoj Strategiji i polaznim točkama za utvrđivanje početnog stanja nekretnina

Radi definiranja strateškog cilja te smjernica i mjera za upravljanje nekretninama, u ovoj analizi stanja bitno se i osvrnuti odnosno nadovezati na postojeću Strategiju, osobito na opće smjernice koje su u istoj utvrđene za učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama, kao i pojedine dugoročne ciljeve koji su u istoj navedeni za određene nekretnine.

U odnosu na opće smjernice za učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama koje su utvrđene postojećom Strategijom, bitno je naglasiti kako je Županija tijekom razdoblja na koje se ista odnosila uspostavila registar nekretnina u digitalnom obliku odnosno, radi uspostave evidencije koja će imati mogućnost unosa svih propisanih podataka, a s ciljem da evidencija sadrži što sveobuhvatnije podatke, uspostavljeni sustav je bilo potrebno poboljšati ili nadograditi, što je u istom razdoblju također učinjeno te je nabavljena i nova aplikacija registar nekretnina. Nadalje, po odlučivanju nadležnog tijela o načinima i cijeovima upravljanja

nekretninama u jednogodišnjem razdoblju, doneseni su godišnji planovi koji se odnose na upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Županije, za zadnje dvije godine. Također, praćenjem zakonskih i podzakonskih propisa i njihovih izmjena i/ili dopuna te radi propisivanja preglednih pravila i kriterija upravljanja, doneseni su opći akti u svezi upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Županije, i to Odluka o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina, koja je objavljena u "Službenom vjesniku Šibensko-kninske županije", broj 5/21 (koja više nije na snazi) te važeća Odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama, koja je objavljena u "Službenom vjesniku Šibensko-kninske županije", broj 25/25.

Međutim, dok je uspostava evidencije koja predstavlja registar nekretnina, premda zahtjeva daljnji kontinuitet održavanja i ažuriranja, objektivno mjerljiv operativni zadatak, kao što je to i donošenje godišnjih planova upravljanja nekretninama te je, dijelom, mjerljivo i donošenje općih akata u svezi upravljanja nekretninama praćenjem zakonskih i podzakonskih propisa odnosno njihovih izmjena i/ili dopuna, ostale opće smjernice iz postojeće Strategije se, iako apstraktne naravi te ovise o brojnim eksternim čimbenicima, kontinuirano provode odnosno u razdoblju na koje se odnosila postojeća Strategija, u odnosu neke od njih, a s obzirom na njihovu prirodu, započelo se sa provedbom, slijedom čega je taj kontinuitet njihova provođenja odnosno daljnjeg provođenja spomenutih učinjenih zadataka, trebalo uzeti u obzir i prilikom određivanja polaznih točaka za utvrđivanje novog strateškog cilja te smjernica i mjera za ostvarenje istog koji će se se odrediti u Strategiji.

Pored navedenog, za određivanje polaznih točaka Strategije, bitno je utvrditi i stanje nekretnina, a u odnosu na dugoročne ciljeve koji su navedeni u postojećoj Strategiji za pojedine nekretnine u vlasništvu Županije, konkretno za poslovne zgrade i posebne dijelove nekretnina.

Stoga, u nastavku se daje opis početnog stanja nekretnina za izradu Strategije, u okviru kojeg se navode pojavi oblici nekretnina u vlasništvu Županije odnosno oblici vlasništva istih, opis načina korištenja tih nekretnina odnosno stanje korištenja u vrijeme izrade Strategije te odnos sadašnjeg stanja korištenja prema korištenju istih u prethodnom razdoblju na koje se odnosila postojeća Strategija odnosno prema korištenju istih navedenom u postojećoj Strategiji uz navođenje odnosa sadašnjeg stanja prema dugoročnom cilju iz postojeće Strategije za određene nekretnine za koje je isti bio naveden.

6.3. Opis početnog stanja nekretnina

Županija u svom vlasništvu ima poslovne zgrade, posebne dijelove nekretnina te ostale nekretnine u vlasništvu za cijelo odnosno suvlasništvu.

Na navedenim nekretninama u vlasništvu Županije upisano je pravo vlasništva za korist Županije.

Nekretnine u vlasništvu Županije koriste se, ponajprije, za obavljanje poslova upravnih tijela Županije te poslova iz nadležnosti Županije odnosno obavljanje poslova određenih proračunskih korisnika Županije.

Poslovi upravnih tijela Županije za čije obavljanje se koriste nekretnine u njenom vlasništvu odnose se na poslove iz samoupravnog djelokruga Županije te povjerene poslove državne uprave, sukladno zakonu kojim se uređuje lokalna i područna (regionalna) samouprava i posebnim zakonima. Naime, od 1. siječnja 2020. godine, županijama je povjereno obavljanje određenih poslova iz nadležnosti do tada ustrojenih ureda državne uprave u županijama.

Također, stupanjem na snagu novog zakona kojim je uređeno upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, 30. prosinca 2023. godine, Županiji su povjereni poslovi vezani za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, sukladno nadležnosti i ovlastima propisanim istim zakonskim propisom.

U odnosu na navedeno, kao bitno ističe se da su se povjereni poslovi ureda državne uprave, u sjedištu, nastavili obavljati u istim prostorima kao i prije njihovog povjeravanja županijama odnosno, najvećim dijelom, u nekretninama u vlasništvu Županije, stoga u tom pogledu, osim prostornih promjena u smislu korištenja većeg broja poslovnih prostora, nije bilo bitnih promjena u odnosu na potrebe Županije za korištenjem dodatnih prostora koji nisu u njenom vlasništvu za potrebe rada njenih upravnih tijela. Do promjene je došlo vezano za izdvojena mjesta rada, obzirom da su se povjereni poslovi državne uprave u tim mjestima rada nastavili obavljati u prostorima koje je koristio tadašnji ured državne uprave, a koji prostori nisu u vlasništvu Županije. Poslovi iz samoupravnog djelokruga Županije, u sjedištu, koji su se u vrijeme donošenja postojeće Strategije obavljali u nekretninama u vlasništvu Županije, nastavili su se obavljati u istima, dok su se poslovi iz samoupravnog djelokruga Županije koji se odnose na poslove ispostava Županije, a koji su se u vrijeme donošenja postojeće Strategije obavljali u nekretninama koje nisu u vlasništvu Županije, nastavili obavljati u nekretninama koje nisu u njenom vlasništvu. Poslovi, koji su se obavljali u zakupljenim poslovnim prostorima, u sjedištu, i dalje su se nastavili obavljati u poslovnim prostorima koji nisu u vlasništvu Županije, temeljem zakupa, s tom razlikom što su, zbog neadekvatnosti, za iste poslove pronađeni i zakupljeni novi poslovni prostori.

Poslovne zgrade (tri poslovne zgrade):

- Poslovna zgrada na adresi Trg Pavla Šubića I. broj 2, Šibenik (položena na kat. čest. 4975/3, upisana u Z.U. 15989 k.o. Šibenik),
- Poslovna zgrada na adresi Narodnog preporoda 4, Šibenik (položena na kat. čest. 4851/13, upisana u Z.U. 8641 k.o. Šibenik), koja se nalazi na području bivše tvornice TLM,
- Poslovna zgrada koja se nalazi uz poslovnu zgradu na adresi Narodnog preporoda 4, Šibenik, na području bivše tvornice TLM (položena na kat. čest 4851/14, upisana u Z.U. 15017 k.o. Šibenik).

Poslovna zgrada na adresi Trg Pavla Šubića I. broj 2, Šibenik, koristi se za rad upravnih tijela Županije, u kojima se obavljaju poslovi iz samoupravnog djelokruga Županije te povjereni poslovi državne uprave.

Također, u istoj zgradi nalazi se i upravna inspekcija nadležnog ministarstva, odnosno po sada važećem ustrojstvu upravna inspekcija Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije.

Vezano za povjerene poslove državne uprave, ističe se da, kako su se u dijelu poslovne zgrade na adresi Trg Pavla Šubića I., broj 2, u Šibeniku, prije prethodno navedenog povjeravanja poslova državne uprave, nalazili službenici tadašnjeg ureda državne uprave, poslovi koje su isti obavljali nastavili su se obavljati u istoj zgradi i nakon prethodno navedenog povjeravanja poslova tadašnjih ureda državne uprave i preuzimanja državnih službenika koji su te poslove obavljali.

Stoga, u odnosu na postojeću Strategiju, u vrijeme izrade ove Strategije utvrđuje se da se ista zgrada i dalje koristi za obavljanje poslova upravnih tijela Županije, s tom razlikom što sada poslovi upravnih tijela Županije obuhvaćaju i povjerene poslove državne uprave.

U odnosu na u postojećoj Strategiji navedene činjenice da se u istoj zgradi nalaze ispostave ministarstava i središnjih tijela državne uprave, u vrijeme izrade ove Strategije u predmetnoj

zgradi nalazi se upravna inspekcija nadležnog ministarstva, dok se druge ispostave ministarstava i središnjih tijela državne uprave u istoj zgradi sada ne nalaze, s čime je postignut i u postojećoj Strategiji naveden dugoročni cilj vezan za preseljenje tih službi.

U odnosu na daljnji dugoročni cilj vezan za istu zgradu, koji je bio naveden u postojećoj Strategiji, a koji se odnosio na obnovu zgrade, tijekom razdoblja na koje se postojeća Strategija odnosila provedeni su odgovarajući postupci vezani za izradu dokumentacije za obnovu zgrade.

Poslovna zgrada na adresi Narodnog preporoda 4, Šibenik, koja se nalazi na području bivše tvornice TLM, koristi se za potrebe Javne ustanove Razvojne agencije Šibensko-kninske županije, sukladno ugovoru zaključenom tijekom razdoblja na koje se odnosila postojeća Strategija.

Stoga, u odnosu na postojeću Strategiju te navedeno u svezi iste nekretnine, u vrijeme izrade ove Strategije utvrđuje se da se ista zgrada koristi za potrebe Javne ustanove Razvojne agencije Šibensko-kninske županije, a čime je pokrenut proces u svezi navedenog u postojećoj Strategiji (adaptacija za potrebe Županije i iste Javne ustanove te naknadno određivanje funkcije).

Poslovna zgrada koja se nalazi uz poslovnu zgradu na adresi Narodnog preporoda 4, Šibenik, na području bivše tvornice TLM, nije u uporabi odnosno ne koristi se.

Tijekom 2024. godine i 2025. godine u godišnjim planovima koji su se odnosili na upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Županije bila je utvrđena namjera obaviti sve potrebne radnje te radove kako bi se ista zgrada prilagodila potrebi određenih poslova Županije, a što je bilo usmjereno prema navedenom u postojećoj Strategiji vezano za istu nekretninu (adaptacija za potrebe Županije).

Posebni dijelovi nekretnina (četiri posebna dijela nekretnina):

- Posebni dio nekretnine u zgradi na adresi Vladimira Nazora 1, Šibenik (položena na kat. čest. 2554/1, upisana u Z.U. 11991 k.o. Šibenik)- suvlasnički dio Županije je suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), stan na II i III katu, te potkrovlje,
- Posebni dio nekretnine u zgradi na adresi Petra Grubišića 3, Šibenik (položena na kat. čest. 2265, upisana u Z.U. 15969 k.o. Šibenik)- suvlasnički dio Županije je suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)- poslovni prostor na I katu, a sastoji se od 13 kancelarija, 2 hodnika i WC-a, površine 221,69 m², u skici 1. kata stalnog vještaka Marko Raič dipl. ing. građ. u Šibeniku iz siječnja 2011.god., koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine uključujući i zemljište, zajedničke prostorije te dijelove i uređaje zgrade, kao i suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)- poslovni prostor na III katu, a sastoji se od 13 kancelarija, 3 hodnika i WC-a, površine 232,45m², u skici 3. kata stalnog vještaka Marko Raič dipl. ing. građ. u Šibeniku iz siječnja 2011.god., koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine uključujući i zemljište, zajedničke prostorije te dijelove i uređaje zgrade,
- Posebni dio nekretnine u zgradi na adresi Zagrebačka 16, Šibenik (položena na kat. čest. 5637, upisana u Z.U. 15410 k.o. Šibenik)- suvlasnički dio Županije je suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)- 1. poslovni prostor na prvom katu koji se sastoji od ulaznog prostora, hodnika, dva ureda, predprostora, kuhinje i dva WC-a, površine 72,50 m²,
- Posebni dio nekretnine u zgradi na adresi Obala palih omladinaca 4, Šibenik (položena na kat. čest. 5238/2, upisana u Z.U. 9770 k.o. Šibenik)- suvlasnički dio Županije je suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)- jedna prostorija u prizemlju zgrade, desno od ulaza, površine 22 m²,

Posebni dio nekretnine u zgradi na adresi Vladimira Nazora 1, Šibenik, u vlasništvu Županije, koristi se za potrebe smještaja upravnih tijela Županije te se u jednom dijelu istog nalazi županijska ustanova.

Kao bitno ističe se da, kako su se u dijelu zgrade na adresi Vladimira Nazora 1, Šibenik, u određenim prostorima u vlasništvu Županije, prije prethodno navedenog povjeravanja poslova državne uprave, nalazili službenici tadašnjeg ureda državne uprave, određeni poslovi koje su isti obavljali nastavili su se obavljati u istoj zgradi i nakon prethodno navedenog povjeravanja poslova tadašnjih ureda državne uprave i preuzimanja državnih službenika koji su te poslove obavljali.

U odnosu na postojeću Strategiju, u kojoj je bilo utvrđeno da se, od navedenih posebnih dijelova nekretnina koje Županija ima u svom vlasništvu, u dijelu istih nalaze, između ostalog, uredi državne uprave, u vrijeme izrade ove Strategije utvrđuje se da se dio prostora u vlasništvu Županije u istoj zgradi sada koristi za iste poslove državne uprave, s tom razlikom što se sada ti poslovi obavljaju u upravnim tijelima Županije temeljem povjeravanja poslova državne uprave županijama, kako je prethodno navedeno.

Stoga, u odnosu na postojeću Strategiju, u vrijeme izrade ove Strategije utvrđuje se da se isti posebni dio nekretnine u vlasništvu Županije i dalje koristi za obavljanje poslova koje su u vrijeme donošenja postojeće Strategije obavljali uredi državne uprave, s tom razlikom što se sada radi o poslovima upravnih tijela Županije jer se poslovi koji se u istoj zgradi obavljaju odnose na povjerene poslove državne uprave.

U odnosu na činjenicu navedenu u postojećoj Strategiji, iz koje proizlazi da se u dijelu istog posebnog dijela nekretnine u vlasništvu Županije nalazi županijska ustanova, isto je nepromijenjeno.

Napominje se da navedena nekretnina na adresi Vladimira Nazora 1, Šibenik, temeljem pravomoćnog Rješenja Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine Klasa: UP/I-612-08/05-06/1412, Urbroj: 532-04-01-1/4-05-2 od 23. veljače 2006. godine, ima svojstvo kulturnog dobra te je zaštićena kao spomenik kulture.

Posebni dio nekretnine u zgradi na adresi Petra Grubišića 3, Šibenik koristi se odnosno dio poslovnih prostora u vlasništvu Županije u istoj zgradi koriste se za potrebe smještaja upravnih tijela Županije.

Jedan dio poslovnih prostora u vlasništvu Županije, u istoj zgradi, prazan je odnosno ne koristi se po osnovi zakupa, ni po drugoj pravnoj osnovi.

Kao bitno ističe se da, kako su se u dijelu zgrade na adresi Petra Grubišića 3, Šibenik, u određenim poslovnim prostorima u vlasništvu Županije, prije prethodno navedenog povjeravanja poslova državne uprave, nalazili službenici tadašnjeg ureda državne uprave, poslovi koje su isti obavljali nastavili su se obavljati u istoj zgradi i nakon prethodno navedenog povjeravanja poslova tadašnjih ureda državne uprave i preuzimanja državnih službenika koji su te poslove obavljali.

U odnosu na postojeću Strategiju, u kojoj je bilo utvrđeno da se, od navedenih posebnih dijelova nekretnina koje Županija ima u svom vlasništvu, u dijelu istih nalaze, između ostalog, uredi državne uprave, u vrijeme izrade ove Strategije utvrđuje se da se dio poslovnih prostora u vlasništvu Županije u istoj zgradi sada koristi za iste poslove državne uprave, s tom razlikom što se sada ti poslovi obavljaju u upravnim tijelima Županije, temeljem povjeravanja poslova državne uprave županijama, kako je prethodno navedeno.

U odnosu na postojeću Strategiju, vezano za navedene činjenice zakupa dijela poslovnih prostora u vlasništvu Županije temeljem javnog natječaja odnosno zakupa od strane pravosudnih tijela, u razdoblju na koje se postojeća Strategija odnosila jedan dio poslovnih prostora u vlasništvu Županije u istoj zgradi bio je ponovno dan u zakup temeljem javnog natječaja te je isti zakup prestao istekom ugovora tijekom 2025. godine, a također su, tijekom

razdoblja na koje se ista odnosila, pravosudna tijela koja su za potrebe obavljanja svoje djelatnosti koristila određene poslovne prostore u vlasništvu Županije u istoj zgradi temeljem zakupa, prestala koristiti iste prostore odnosno zakupni odnos je prestao.

Stoga, u odnosu na postojeću Strategiju, u vrijeme izrade ove Strategije utvrđuje se da se isti prostori u vlasništvu Županije u predmetnoj zgradi i dalje koriste za obavljanje poslova koje su u vrijeme donošenja postojeće Strategije obavljali uredi državne uprave, s tom razlikom što se sada radi o poslovima upravnih tijela Županije jer se poslovi koji se u istoj zgradi obavljaju odnose na povjerene poslove državne uprave. U odnosu na stanje navedeno u postojećoj Strategiji, a vezano za činjenicu da je dio poslovnih prostora u posebnim dijelovima nekretnina u vlasništvu Županije dat u zakup, u vrijeme izrade ove Strategije utvrđuje se da u istoj zgradi nema poslovnih prostora u vlasništvu Županije koje druge osobe koriste temeljem zakupa.

U odnosu na dugoročni cilj naveden u postojećoj Strategiji, pravosudna tijela se više ne nalaze u istoj zgradi u poslovnim prostorima u vlasništvu Županije, međutim u prostore koje su koristila pravosudna tijela nisu smještena upravna tijela Županije jer isti prostori nisu bili dostatni odnosno nisu odgovarali utvrđenim potrebama smještaja upravnih tijela te je došlo i do drugih promijenjenih okolnosti, a koje se prije svega odnose na stjecanje nove nekretnine tijekom razdoblja na koje se odnosila postojeća Strategija i utvrđivanje načina i potreba njezinog budućeg korištenja.

Posebni dio nekretnine u zgradi na adresi Zagrebačka 16, Šibenik, ne koristi se za rad upravnih tijela Županije, ni po drugoj pravnoj osnovi.

U odnosu na postojeću Strategiju, u kojoj je bilo utvrđeno da je dio poslovnih prostora u posebnim dijelovima nekretnina u vlasništvu Županije dat u zakup, tijekom razdoblja na koje se ista odnosila prestao je ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Županije koji je u istoj nekretnini koristilo Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture.

Stoga, u odnosu na postojeću Strategiju, u vrijeme izrade ove Strategije utvrđuje se da se isti posebni dio nekretnine u vlasništvu Županije sada ne koristi.

U odnosu na dugoročni cilj naveden u postojećoj Strategiji, navedeno Ministarstvo se više ne nalazi u istoj nekretnini te u istoj, obzirom na procijenjene potrebe rada, nisu smještena upravna tijela Županije.

Posebni dio nekretnine u zgradi na adresi Obala palih omladinaca 4, Šibenik, ne koristi se za rad upravnih tijela Županije, ni po drugoj pravnoj osnovi, obzirom da se radi o površinom premalom prostoru te prostoru koji nije adekvatan za rad Županije. Isti prostor služi kao privremeno skladište Županiji.

U odnosu na postojeću Strategiju, u kojoj je bilo utvrđeno da dio poslovnih prostora u posebnim dijelovima nekretnina u vlasništvu Županije služi kao privremeno skladište, utvrđuje se da se navedeni prostor i dalje koristi za iste potrebe.

Ostale nekretnine (5 ostalih nekretnina):

- Nekretnina uz poslovnu zgradu na adresi Narodnog preporoda 4, Šibenik, na području bivše tvornice TLM (položena na kat. čest. 4851/80, upisana u Z. U. 15209 k.o. Šibenik), u naravi dvorište,
- Nekretnina na adresi Bana Josipa Jelačića 21, Šibenik (položena na kat. čest. 5944/5, upisana u ZU 13373 k.o. Šibenik, u naravi dvorište zgrade nekadašnjeg „Studentskog doma“ na prodjelu Šubićovao),
- Nekretnina na adresi Bana Josipa Jelačića 21, Šibenik (položena na kat. čest. 962/5, upisana u ZU 17891 k.o. Šibenik, što u naravi predstavlja zgradu nekadašnjeg „Studentskog doma“ na predjelu Šubićevac sa pripadajućim zemljištem za redovnu uporabu iste),

- Nekretnina u Sarajevskoj ulici, u Šibeniku (položena na kat. čest. 2598/1, upisana u Z.U. 10116 k.o. Šibenik)- suvlasnički dio Županije je 1/2,
- Nekretnina u Suknovcima (položena na kat. čest. 120 ZGR, 121 ZGR, 122 ZGR, 180, upisana u Z.U. 589 k.o. Suknovci)- suvlasnički dio Županije je 22/100.

U odnosu na **nekretninu uz poslovnu zgradu na adresi Narodnog preporoda 4, Šibenik, na području bivše tvornice TLM**, ističe se da se radi o nekretnini koja je u zemljišnim knjigama upisana kao gospodarsko dvorište, a koja u naravi predstavlja prostor uz nekretninu na kat. čest 4851/14.

U svezi **nekretnina na adresi Bana Josipa Jelačića 21, Šibenik**, od kojih jedna nekretnina u naravi predstavlja zgradu nekadašnjeg „Studentskog doma“ na predjelu Šubićevac sa pripadajućim zemljištem za redovnu uporabu iste, a druga nekretnina je u naravi dvorište zgrade nekadašnjeg „Studentskog doma“ na predjelu Šubićevac, radi se o nekretninama koje je Županija stekla, temeljem odluke nadležnog tijela Županije iz 2022. godine, putem kupoprodaje, neposrednom pogodbom sukladno zakonu, tijekom 2023. godine.

U odnosu na nekretninu na adresi Bana Josipa Jelačića 21, Šibenik, koja u naravi predstavlja zgradu nekadašnjeg „Studentskog doma“ na predjelu Šubićevac sa pripadajućim zemljištem za redovnu uporabu iste, utvrđuje se da je u vrijeme izrade ove Strategije u tijeku izrada projektne dokumentacije za rekonstrukciju navedenog objekta, a koja obuhvaća promjenu namjene na način da se u dijelu zgrade planiraju uredski prostori za potrebe Županije, a u dijelu zgrade se planiraju prostori za djelatnost socijalne skrbi.

U odnosu na **nekretninu u Sarajevskoj ulici, u Šibeniku**, ista je u suvlasništvu Županije za 1/2 te se kao bitno ističe da je 2024. godine podnesen zahtjev suvlasnika za razvrgnuće suvlasničke zajednice te je u vrijeme izrade ove Strategije u tijeku postupanje po istom.

U svezi **nekretnine u Suknovcima**, ista je u suvlasništvu Županije za 22/100.

6.4. Određivanje najbitnijih izazova i potreba

Iz cjelokupne analize stanja, proizlaze određeni najbitniji izazovi koji se nameću u daljnjem upravljanju nekretninama u vlasništvu Županije te potrebe, a koji se navode kako slijedi.

Iz navedenog u ovoj analizi stanja proizlazi da se određene nekretnine u vlasništvu Županije, koje u naravi predstavljaju poslovne prostorije, ne koriste po osnovi zakupa ni po drugoj pravnoj osnovi te se ne koriste ni za smještaj upravnih tijela Županije, a što podrazumijeva nedovoljnu iskorištenost nekretnina odnosno potrebu za njihovom aktivacijom.

Nadalje, iz navedene analize stanja proizlazi da se za potrebe rada dijela upravnih tijela Županije koriste i nekretnine u zakupu, što podrazumijeva potrebu da se upravna tijela Županije smjeste u nekretnine u vlasništvu Županije odnosno da se poslovi istih obavljaju u nekretninama u vlasništvu Županije.

Vezano za smještaj upravnih tijela odnosno obavljanje njihovih poslova u nekretninama u vlasništvu Županije, iz navedene analize proizlazi da je u tijeku stavljanje u funkciju jedne od navedenih nekretnina za potrebe Županije, a što podrazumijeva da je određene nekretnine potrebno prilagoditi poslovnim potrebama Županije.

Pored navedenog, utvrđuju se i ostali najbitniji izazovi odnosno potrebe, a koji prethodno nisu opisani, kako slijedi.

U odnosu na nekretnine u vlasništvu Županije, bitno je istaknuti da je određene nekretnine potrebno obnoviti, kako bi se osigurali određeni uvjeti odnosno poboljšali uvjeti rada u istima te osigurao kvalitetan smještaj. S tim u vezi, a kako je prethodno navedeno, za jednu nekretninu su provedeni odgovarajući postupci vezani za izradu dokumentacije za obnovu. U odnosu na ostale nekretnine, potrebno je nastaviti daljnje radnje u smjeru obnove istih, osobito utvrđivanje etažnog vlasništva za nekretnine u zgradama u kojima Županija ima suvlasnički dio. Pored navedenog, kao bitno ističe se potreba za osiguranjem prostora za smještaj arhivskog gradiva.

7. STRATEŠKI CILJ TE SMJERNICE I MJERE ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

7.1. Strateški cilj

Županija je odlučna u stvaranju što kvalitetnijeg sustava upravljanja nekretninama u svom vlasništvu, po najvišim standardima, uz optimalne troškove poslovanja, upravljajući nekretninama kao dobar gospodar sukladno zakonskim načelima.

U općem smislu, cilj Strategije je definiranje strateškog cilja te, prema utvrđenom strateškom cilju, određivanje smjernica odnosno mjera za uspostavu plana aktivnosti kojima će se ostvariti vizija Županije u upravljanju nekretninama u njenom vlasništvu, a koje će se izvršavati sukladno prioritetnim i razvojnim mogućnostima Županije.

Analizirajući sve prethodno utvrđeno u Strategiji, u vezi nekretnina u vlasništvu Županije, osobito razmatrajući analizu stanja nekretnina odnosno najbitnija pitanja upravljanja koja iz takve analize proizlaze te ih je, kao takva, u narednom razdoblju potrebno riješiti odnosno uspostaviti učinkovite procese njihovog rješavanja, a u cilju ostvarenja Strategijom utvrđene vizije upravljanja nekretninama, definiran je strateški cilj upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije.

Strateški cilj upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije je:

- ***učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije.***

Kao put prema ostvarenju strateškog cilja utvrđuju se određene smjernice te se definiraju mjere čija realizacija dovodi do ostvarenja strateškog cilja.

7.2. Smjernice i mjere

Za učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije utvrđuju se **smjernice** kako slijedi:

- Učinkovito, svrhovito i transparentno upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije,
- Osiguranje optimalnih uvjeta za rad upravnih tijela Županije i, po potrebi, proračunskih korisnika Županije,
- Uspostava učinkovite organizacije upravnih tijela Županije u svezi upravljanja nekretninama,
- Unaprjeđenje sveobuhvatne evidencije nekretnina u vlasništvu Županije,
- Razvoj ljudskih resursa za obavljanje poslova u svezi upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije.

U skladu sa navedenim smjernicama koje vode odnosno usmjeravaju, na uopćeni način, put prema utvrđenom strateškom cilju, dalje se utvrđuju mjere koje predstavljaju skup međusobno povezanih aktivnosti, a čija realizacija dovodi do ostvarenja strateškog cilja.

Mjere čija realizacija dovodi do ostvarenja strateškog cilja prema navedenim smjernicama, opisane su u nastavku.

Mjera 1.:

- **Nekretninama koje se ne koriste odnosno ne služe svrsi upravljati na način da se osigura najbolji način korištenja odnosno da se privedu najboljoj svrsi koja će stvoriti novu vrijednost za širu zajednicu, odnosno ekonomsku korist**

Određene nekretnine u vlasništvu Županije neiskorištene su odnosno ne koriste se za rad upravnih tijela Županije, ni po drugoj pravnoj osnovi. Ukoliko se utvrdi da iste nisu prikladne odnosno ne odgovaraju smještaju upravnih tijela Županije ili obavljanju određenih poslova iz nadležnosti Županije, potrebno je razmotriti njihovo aktiviranje, na način da se razmotri i utvrdi najbolji način njihovog korištenja odnosno da se privedu najboljoj svrsi, kako radi ostvarenja ekonomskih interesa Županije, tako i radi ostvarenja općih, gospodarskih i socijalnih interesa. Cilj ove mjere je osigurati aktivaciju neiskorištenih nekretnina.

Ova mjera može se provoditi, osobito, kroz aktivnosti sklapanja kupoprodajnih ugovora, sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice, kao i darovanjem nekretnina. Također, može se provoditi i davanjem u zakup ili najam nekretnina, kao i dodjelom nekretnina na uporabu, pri čemu se prednost, osobito za davanje u zakup poslovnih prostora, daje, u skladu sa propisima predviđenim mogućnostima, onim djelatnostima u poslovnim prostorima Županije koje će pridonijeti općem, gospodarskom i socijalnom interesu građana.

Provedba ove mjere doprinosi učinkovitijem upravljanju nekretninama, može potaknuti opći društveni razvoj kroz stavljanje u funkciju neaktivnih nekretnina te će se istom povećati prihodi proračuna Županije i smanjiti rashodi za održavanje neiskorištenih nekretnina. Ova mjera ima konkretne ekonomske koristi, a također utječe i na širu zajednicu odnosno društvene interese.

Mjera 2.:

- **Odluke o raspolaganju nekretninama temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju**

Odluke u svezi raspolaganja nekretninama u vlasništvu Županije donose nadležna tijela Županije, sukladno važećim zakonskim propisima i općim aktima Županije.

Odluke o raspolaganju odnosno načinima raspolaganja nekretninama trebale bi ići u smjeru ostvarenja boljih financijskih rezultata u proračunu Županije. To može biti smanjenje rashodovne strane ili pak povećanje prihodovne strane, a najbolje je jedno i drugo. Kako je ključna svrha postojanja područne (regionalne) samouprave pružanje povoljnog okruženja za razvoj gospodarstva, zadovoljenje svih potreba građana i osigurane održivosti za buduće naraštaje, to jasno ukazuje da jedinice područne (regionalne) samouprave imaju velike obveze (rashode), koje u upravljanju svojom imovinom, pa tako i nekretninama, moraju uskladiti, ali, i gdje je to moguće, postizati bolje financijske efekte odnosno rezultate toga upravljanja.

Ova mjera uključivala bi detaljniju procjenu financijskog učinka odnosno racionalizaciju troškova, utvrđivanjem najboljeg oblika raspolaganja nekretninama u određenom vremenskom razdoblju, a usmjereno prema dugotrajno najboljem učinku.

Ova mjera pridonosi učinkovitom upravljanju nekretninama jer osigurava ekonomski interes Županije pri raspolaganju nekretninama u njenom vlasništvu, kroz bolje financijske rezultate te postizanje održivog razvoja.

Mjera 3.:

- **Redoviti pregledi nekretnina radi nadgledanja i planiranja održavanja te redovito održavanje**

Nekretnine u vlasništvu Županije prvenstveno se koriste za potrebe njenih upravnih tijela odnosno pojedinih proračunskih korisnika. Ukoliko isto nije slučaj, najčešći način korištenja nekretnina u vlasništvu Županije, do sada, bio je po osnovi zakupa, od strane drugih pravnih osoba, a osobito kroz društveno bitne djelatnosti odnosno osiguranjem prostora za rad državnih tijela.

Ova mjera uključivala bi sve aktivnosti koje obuhvaćaju redovito održavanje nekretnina, u cilju osiguranja potrebnih te boljih uvjeta njihovog korištenja. Time će se i očuvati njihova vrijednost, a što je u korelaciji sa visinama cijena odnosno iznosa određenih naknada utvrđenima u budućim odlukama o raspolaganju.

Ovom mjerom postići će se učinkovito upravljanje nekretninama, upravo osiguranjem očuvanja vrijednosti nekretnina te kroz služenje istih svrsi kojoj su namijenjene, a također će se se i racionalizirati potrošnja sredstava, obzirom da će se ista osiguravati redovito, sukladno potrebama, za određeno proračunsko razdoblje, jer neosiguravanjem sredstava kroz duži vremenski period istovremeno dolazi i do povećanja troškova održavanja nekretnina, obzirom na vjerojatan porast cijena svih usluga i radova kroz određeno vremensko razdoblje.

Mjera 4.:

- **Analiza i kontinuirano praćenje zakonskih i podzakonskih propisa koji se odnose na upravljanje i raspolaganje nekretninama te donošenje općih akata i usklađivanje postojećih općih akata sa istima**

Sukladno ovlastima koje proizlaze iz zakona kojim se uređuje lokalna i područna (regionalna) samouprava, predstavničko tijelo Županije donosi, između ostalog, opće akte, u skladu sa Statutom Županije. Obzirom da je upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije potrebno i svrsishodno regulirati propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja, isto će se učiniti donošenjem općih akata u tom području, koji se donose temeljem odgovarajućih zakonskih propisa te sa istima, kao i sa odgovarajućim podzakonskim propisima, moraju biti u skladu.

Ova mjera uključuje analizu i kontinuirano praćenje zakonskih i podzakonskih propisa koji se odnose na upravljanje i raspolaganje nekretninama te donošenje općih akata Županije sukladno tim propisima. Također, uključuje i usklađivanje općih akata Županije sa novim zakonskim i podzakonskim propisima koji se odnose na upravljanje i raspolaganje nekretninama odnosno njihovim izmjenama i/ili dopunama. Ova mjera podrazumijeva i analizu postojećih općih akata Županije koji se odnose na upravljanje i raspolaganje nekretninama te razmatranje potreba za izradom njihovih izmjena i/ili dopuna odnosno novih općih akata.

Ova mjera osigurava učinkovitost upravljanja nekretninama, upravo propisivanjem određenih pravila za upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije, a sukladno važećim zakonskim i podzakonskim propisima, osobito onih pravila koja se, sukladno određenim zakonskim propisima, moraju utvrditi odlukama nadležnog tijela Županije. Propisivanje takvih pravila je također bitno radi postizanja njihove integriranosti, obzirom da ista pravila nisu sveobuhvatno sadržana u posebnom propisu koji bi se odnosio na jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Mjera 5.:

- **Donositi godišnje planove upravljanja nekretninama**

Nužno je kontinuirano pratiti stanje nekretnina i sve nastale promjene, a po potrebi i revidirati stanje uvažavajući novonastale uvjete. Isto se postiže, između ostalog, planiranjem, na godišnjoj razini, upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije.

Ova mjera obuhvaća aktivnosti koje su potrebne za donošenje te donošenje Godišnjeg plana upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije, a koji predstavlja dokument u kojem se putem mjera, projekata i aktivnosti razrađuju elementi strateškog planiranja postavljeni u Strategiji te se osigurava postizanja ciljeva utvrđenih istom. Godišnjim planom određuju se kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije. Prije donošenja Godišnjeg plana potrebno je, u najbitnijem smislu, ocijeniti postojeće stanje nekretnina, utvrditi potrebe koje proizlaze iz upravljanja istima, utvrditi koristi i nedostatke mogućeg raspolaganja nekretninama kako bi se moglo razmotriti raspolaganje odnosno utvrditi njegov najbolji oblik. Ova mjera doprinosi učinkovitom upravljanju nekretninama, postizanjem kontinuiranog praćenja stanja nekretnina i potreba vezanih za iste, na godišnjoj razini, omogućavajući tako redovito utvrđivanje i poduzimanje radnji kojima će se pridonijeti očuvanju nekretnina, interesima Županije, kao i općim, gospodarskim i socijalnim interesima. Također, objavom Godišnjeg plana u "Službenom vjesniku Šibensko-kninske županije" i na službenim mrežnim stranicama Županije osigurava se redovito upoznavanje javnosti s aktivnostima Županije u svezi upravljanja nekretninama u njenom vlasništvu.

Mjera 6.:

- **Javno objavljivati opće akte u „Službenom vjesniku Šibensko-kninske županije“ i na službenim mrežnim stranicama Županije te ostale akte na službenim mrežnim stranicama Županije**

Sukladno odredbama zakona kojim se uređuje lokalna i područna (regionalna) samouprava i Statuta Županije, Županija je dužna opće akte koje donosi njeno predstavničko tijelo, prije stupanja na snagu, objavljivati u svom službenom glasilu.

Ova mjera uključuje objavu općih akata koji se odnose na upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Županije u „Službenom vjesniku Šibensko-kninske županije“. Iste je potrebno odnosno mogu se objaviti i na službenim mrežnim stranicama Županije. Također, ova mjera uključuje i javnu objavu akata odnosno odluka u svezi upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije na službenim mrežnim stranicama Županije.

Ovom mjerom osigurava se učinkovito upravljanje nekretninama, u skladu sa načelom javnosti, javnom objavom općih akata i drugih akata koji se donose u svezi upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Županije, odnosno redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela Županije koja upravljaju nekretninama u njenom vlasništvu te javnom objavom odluka o upravljanju.

Mjera 7.:

- **Utvrđivanje potreba za smještajem upravnih tijela Županije i, po potrebi, proračunskih korisnika**

U nekretninama u vlasništvu Županije smještena su upravna tijela Županije i određeni proračunski korisnici. Županija u svom vlasništvu nema veliki broj nekretnina, odnosno ne raspolaže sa poslovnim prostorima velikih smještajnih kapaciteta te je ova mjera ponajprije

usmjerena na provedbu analize postojećeg stanja smještaja i osiguranje njegovog poboljšanja, u odnosu na uvjete smještaja i poslove koje upravna tijela Županije i/ili proračunski korisnici obavljaju.

Predložena mjera uključivala bi aktivnost sustavnog vođenja evidencije o površini poslovnih prostora sa kojima Županija raspolaže, njihovom stanju i svim promjenama (okolnosti prestanka ugovora na temelju kojeg je korišten poslovni prostor, a koje dovode do ispražnjavanja poslovnoga prostora, promjena korisnika poslovnoga prostora neposrednim ugovaranjem ili temeljem javnog natječaja, novo stanje odnosno promjene koje dovode do toga da se poslovni prostori koji su do tada bili prazni počinju koristiti od strane drugih osoba temeljem propisanih pravnih osnova, prodaja nekretnina, stjecanje nekretnina, zahvati kojima se mijenja svrha i/ili stanje nekretnina) te aktivnost utvrđivanja potreba za smještajem upravnih tijela Županije, kao i aktivnost razmatranja zahtjeva proračunskih korisnika za potrebe njihovog smještaja.

Planiranje realizacije potreba smještaja upravnih tijela Županije i proračunskih korisnika po zahtjevu korisnika, može se provesti kroz Godišnji plan upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije, kojim se mogu određivati i na godišnjoj osnovi revidirati moguće opcije stavljanja u funkciju nekretnina u vlasništvu Županije u svrhu smještaja upravnih tijela Županije i, po potrebi, proračunskih korisnika odnosno ostale moguće opcije (ulaganje u postojeće nekretnine, odnosno njihova adaptacija, stjecanje nekretnina, moguće objedinjavanje smještaja te obnova, rekonstrukcija i izgradnja novih nekretnina za potrebe smještaja).

Ova mjera pridonosi učinkovitom upravljanju nekretninama, jer može utjecati na ostvarenje ušteda te na preispitivanje opravdanosti rashoda vezanih za zakup, ali i razmatranje kupnje i/ili izgradnje novih nekretnina, sve uz prioritet racionalnog korištenja.

Mjera 8.:

- Rješavanje pitanja poslovnih prostora za rad upravnih tijela Županije

Županija za rad dijela svojih upravnih tijela koristi poslovne prostore koji nisu u njenom vlasništvu, kako u sjedištu, tako i u izdvojenim mjestima rada. Pitanje rješavanja poslovnih prostora za rad upravnih tijela Županije osobito je bitno u odnosu na poslovne prostore koje Županija koristi temeljem zakupa. Također, ovo pitanje je bitno i u odnosu na poslovne prostore u vlasništvu Županije, a koji, u svezi uvjeta, nisu optimalno rješenje za rad upravnih tijela Županije odnosno druga nekretnina u vlasništvu Županije predstavlja moguće bolje rješenje za njihov rad.

S tim u vezi, obzirom da su tijekom razdoblja na koje se odnosila postojeća Strategija određeni poslovni prostori, koje je Županija koristila za rad svojih upravnih tijela po osnovi zakupa, u sjedištu, postali neadekvatni za obavljanje istih poslova, zakupljeni su novi poslovni prostori koje Županija koristi za rad dijela svojih upravnih tijela. Obzirom da su novi poslovni prostori u kojima je Županija zakupnik u puno boljem stanju u odnosu na poslovne prostore koji su se ranije koristili po osnovi zakupa odnosno po stanju predstavljaju znatni pomak u odnosu na dotadašnje prostore, zakupnina za poslovne prostore koje Županija koristi za obavljanje poslova dijela svojih upravnih tijela se plaća u većem iznosu. Stoga, porasli su iznosi zakupnina odnosno rashodi za zakupnine za poslovne prostore koje Županija koristi za obavljanje poslova dijela svojih upravnih tijela.

Kako bi se osiguralo smanjenje troškova koji proizlaze iz plaćanja zakupa, u dugoročnoj perspektivi je potrebno u poslovne prostore u vlasništvu Županije koji su prazni smjestiti upravna tijela Županije odnosno nekretnine koje su u vlasništvu Županije, a po funkciji ne

odgovaraju poslovnim potrebama njenih upravnih tijela, staviti u funkciju kako bi služile svrsi obavljanja poslova upravnih tijela Županije u istima.

Na taj način pridonijelo bi se ostvarenju strateškog cilja učinkovitog upravljanja nekretninama jer bi iste bile korištene u skladu sa prioritetima koje pravo vlasništva osigurava i postavlja vlasniku, a osobito jer bi se smanjili troškovi korištenja i ulaganja u tuđu imovinu.

Ova mjera uključivala bi aktivnosti utvrđivanja najprimjerenijeg načina rješavanja pitanja poslovnih prostora za rad upravnih tijela Županije. Također, uključivala bi i aktivnosti u smjeru preseljenja upravnih tijela Županije koja se nalaze u prostorima koji nisu u vlasništvu Županije, u sjedištu, temeljem zakupa, u prostore koji su u vlasništvu Županije, a koji se nalaze u sjedištu Županije.

Aktivnosti kojima bi se utvrdio model i način navedenog preseljenja uključuju analizu podataka o troškovima korištenja nekretnina u zakupu na teret proračuna Županije odnosno analizu troškova i koristi. Pored toga, uključuju i analizu stanja korištenja svih prostora za potrebe upravnih tijela Županije, uključujući i onih u vlasništvu Županije, odnosno analizu poslova upravnih tijela Županije koji se obavljaju u nekretninama u zakupu, kao i poslova upravnih tijela Županije koji se obavljaju u nekretninama u vlasništvu Županije, kako bi se utvrdilo svrsishodno korištenje svih prostora u vlasništvu Županije u odnosu na poslove njenih upravnih tijela koji bi se u istima obavljali (osobito mogućnost obavljanja poslova iz djelokruga određenog upravnog tijela Županije objedinjeno odnosno na istom mjestu).

Ova mjera uključuje i aktivnosti kojima će se, u određenim slučajevima, osobito ako se utvrdi da Županija ne raspolaže primjerenim nekretninama, prije sklapanja ugovora o zakupu ocijeniti prednosti uzimanja poslovnoga prostora u zakup u odnosu na, primjerice, kupnju te utvrditi raspolaže li Županija poslovnim prostorom koji se može, uz adaptaciju, koristiti za rad njenih upravnih tijela, kako bi se ostvarila ušteda odnosno smanjili rashodi u proračunu Županije. Također, uključuje i aktivnosti kojima će se, nakon ispitivanja prethodno navedenog (mogućnosti zakupa, kupnje odnosno adaptacije), osobito ako se utvrdi da se nekretnine u vlasništvu Županije ne mogu staviti u funkciju obavljanja određenih poslova i/ili isto iziskuje prevelike troškove, ocijeniti prednosti, ponajprije financijske, a potom i prostorne te razmotriti mogućnost izgradnje nekretnine za potrebe obavljanja određenih poslova upravnih tijela Županije.

Za rad upravnih tijela Županije u izdvojenom mjestu rada u Drnišu, zbog nužnog iseljenja iz prostora koje je Županija, u dijelu, do sada koristila, aktivnosti u ovom smislu pokrenute su te su usmjerene prema mogućnosti dodjele na uporabu prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, a u daljnjem vremenskom razdoblju i na radnje koje proizlaze iz uporabe istih prostora, u smislu privođenja prostora svrsi i ostale radnje koje pravno proizlaze iz vlasničkih prava temeljenih na pravu na uporabu nekretnina.

U odnosu na dio upravnih tijela Županije koja se nalaze u ostalim izdvojenim mjestima rada, a za rad kojih Županija koristi prostore temeljem zakupnih odnosa sa jedinicama lokalne samouprave, dugoročno se može razmotriti dodjela nekretnina na uporabu odnosno stjecanje nekretnina na tim područjima.

Ova mjera pridonosi učinkovitom upravljanju nekretninama jer se istom, kroz utvrđivanje optimalnog načina rješavanja pitanja poslovnih prostora za rad upravnih tijela Županije, utječe na ostvarenje ušteda te na preispitivanje opravdanosti rashoda vezano uz zakup, ali i razmatranje kupnje i izgradnje novih poslovnih prostora, sve uz prioritet racionalnog korištenja. Utvrđivanje najoptimalnijeg načina rješavanja pitanja poslovnih prostora za osiguranje redovnog poslovanja u konačnici će dovesti i do smanjenja rashoda proračuna Županije za zakupnine od trećih osoba, kao i daljnjih ulaganja u zakupljene prostore.

Mjera 9.:

- **Ulaganje u nekretnine u vlasništvu Županije u funkciji ostvarenja administrativnih potreba upravnih tijela Županije i, po potrebi, proračunskih korisnika te obnova, rekonstrukcija i izgradnja nekretnina za smještaj**

Županija je, u dijelu svojih nekretnina vlasnik za cijelo, dok u dijelu ima u svom vlasništvu posebne dijelove nekretnina odnosno u dijelu nekretnina je suvlasnik na istima. Postoji realna potreba za obnovom dijela nekretnina. U tom smislu, poduzimane su određene prethodne aktivnosti te je iste potrebno nastaviti. Nadalje, određene nekretnine u vlasništvu Županije potrebno je adaptirati odnosno staviti u funkciju ostvarenja potreba obavljanja poslova upravnih tijela Županije te, po potrebi, proračunskih korisnika.

Predložena mjera uključivala bi aktivnost adaptacije nekretnina, za nekretnine za koje je isto potrebno, te po adaptaciji korištenje nekretnina od strane upravnih tijela Županije i/ili proračunskih korisnika primjenom odgovarajućeg pravnog temelja. Opravdanost ulaganja sagledavat će se kroz optimizaciju vrijednosti ulaganja u poslovne prostore u vlasništvu Županije u kojima je realiziran smještaj upravnih tijela Županije i/ili, po potrebi, proračunskih korisnika.

Ova mjera uključuje nastavak aktivnosti koje prethode obnovi nekretnina, za nekretnine u vlasništvu Županije za cijelo, dok kod nekretnina u kojima Županija ima posebne dijelove nekretnina odnosno u kojima je suvlasnik uključuje i aktivnosti koje obuhvaćaju nastavak i završetak izrade elaborata etažiranja te aktivnosti potrebne za postupak obnove u dogovoru sa ostalim suvlasnicima.

Predložena mjera uključivala bi i aktivnosti kako slijedi: utvrđivanje potreba za obnovom, rekonstrukcijom i izgradnjom novih kapaciteta za potrebe upravnih tijela Županije, odnosno moguće objedinjavanje smještaja upravnih tijela Županije i proračunskih korisnika na većim lokacijama. Utvrđivanje potreba za izgradnjom novih nekretnina za smještaj odnosno za obavljanje poslova Županije značilo bi i izradu plana izgradnje novih nekretnina s tom svrhom. Ova mjera doprinosi učinkovitom upravljanju nekretninama jer se istom postiže ostvarenje potrebnih odnosno optimalnih uvjeta za rad upravnih tijela Županije i/ili proračunskih korisnika ukoliko postoji potreba istih za korištenjem tih nekretnina, a istovremeno se dugoročno utječe na uštede u proračunu za nekretnine koje se za potrebe obavljanja poslova upravnih tijela Županije koriste temeljem zakupa, odnosno postiže se ekonomski interes, uz racionalizaciju troškova te se osiguravaju odnosno poboljšavaju uvjeti za redovno poslovanje.

Mjera 10.:

- **Stjecanje nekretnina za potrebe smještaja upravnih tijela Županije**

Nekretnine u vlasništvu Županije ponajprije se koriste za rad upravnih tijela Županije i određenih proračunskih korisnika. U određenim nekretninama Županija je suvlasnik odnosno ima suvlasničke dijelove. Postoji realna procjena da je svrsishodno, radi obavljanja određenih poslova upravnih tijela Županije, objединiti određene poslovne prostore u nekretninama u kojima Županija ima suvlasnički dio te bi u tom smislu bilo potrebno poduzeti radnje radi stjecanja dijela nekretnina od Republike Hrvatske kao suvlasnika u istima (ponajprije darovanjem). Ista mjera obuhvaća i druge načine stjecanja nekretnina odnosno novih nekretnina sklapanjem odgovarajućeg pravnog posla.

Predložena mjera uključivala bi aktivnosti procjene potreba smještaja te provođenja postupaka sklapanja pravnog posla radi stjecanja prava vlasništva i/ili drugih stvarnih prava na nekretninama, za potrebe upravnih tijela Županije.

Ova mjera pridonosi učinkovitom upravljanju nekretninama jer dugoročno osigurava racionalizaciju troškova te ostvarivanje i ispunjavanje potreba vezanih za obavljanje poslova upravnih tijela Županije.

Mjera 11.:

- Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama

U dijelu nekretnina u svom vlasništvu, Županija je suvlasnik, a koje suvlasništvo je, u zgradama, utvrđeno kao etažno vlasništvo sa neodređenim omjerima. U tim nekretninama odnosno u dijelu nekretnina u suvlasništvu Županije, koje su u Strategiji navedene kao posebni dijelovi nekretnina, jedan od suvlasnika je Republika Hrvatska. Stoga, postoji potreba, osobito radi poduzimanja radnji koje proizlaze iz pravnog pojma upravljanja, na istima uspostaviti etažno vlasništvo sa određenim omjerima. Pored toga, za jednu nekretninu potrebno je nesporno utvrditi u kojem dijelu je suvlasnik Republika Hrvatska, dok bi kod druge nekretnine kod koje je jedan od suvlasnika Republika Hrvatska, radi postizanja objedinjenosti određenih poslova Županije i cjelovitosti etaže, bilo svrsishodno zatražiti od Republike Hrvatske darovanje jednog dijela poslovnih prostora.

Ova mjera uključuje aktivnosti u smjeru uspostave etažnog vlasništva sa određenim omjerima, odnosno njihov nastavak jer su iste započete, kao i aktivnosti provođenja postupaka sklapanja pravnog posla radi stjecanja prava vlasništva darovanjem od Republike Hrvatske. Pored toga, uključuje i aktivnosti kontinuiranog praćenja i usklađivanja podataka katastra i zemljišnih knjiga i druge aktivnosti koje dovode do uspostave sredenog zemljišnoknjižnog stanja.

Ova mjera pridonosi učinkovitom upravljanju nekretninama jer je upravo preduvjet obavljanja određenih radnji koje pravno obuhvaća pojam upravljanja nekretninama.

Mjera 12.:

- Unaprjeđenje organizacije i nadležnosti upravnih tijela Županije u svezi upravljanja nekretninama

Provođenje ove mjere uključuje niz sukcesivno povezanih te koordiniranih radnji i aktivnosti svih upravnih tijela i tijela Županije, od predlagatelja i donositelja općih i pojedinačnih akata pa do provedbe istih akata u upravnim tijelima Županije.

Ova mjera uključuje aktivnosti pregleda nadležnosti različitih upravnih tijela Županije u odnosu na upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Županije i utvrđivanje eventualnih preklapanja nadležnosti i normativnih nedorečenosti. Uključuje i aktivnosti sa svrhom odvajanja poslova stvarnopravnog raspolaganja nekretninama u vlasništvu Županije od stručnih područja rada upravnih tijela Županije.

Ova mjera pridonosi učinkovitom upravljanju nekretninama jer se istom postiže podizanje razine stručnosti u obavljanju poslova upravljanja, obzirom da bi iste poslove obavljali službenici ovisno o području upravljanja nekretninama, u ovisnosti o potrebnoj vrsti obrazovanja koja se za pojedino područje upravljanja traži, a u odnosu na poslove koje to područje obuhvaća odnosno upravna tijela ovisno o vrsti poslova kojima se izvršava upravljanje.

Mjera 13.:

- Učinkovito upravljanje ljudskim potencijalima

Sustav upravljanja nekretninama, obzirom na složenost poslova koje takvo upravljanje obuhvaća te nadležnost za isto koja ide od izvršne vlasti odnosno predstavničkog tijela prema

upravnim tijelima, kao i obrnuto, od upravnih tijela odnosno njihovih službenika kao stručnih izvršitelja te osiguravatelja stručnosti u obavljanju poslova upravljanja, podrazumijeva suradnju i optimalnu stručnost te osiguranje potrebnih kadrovskih kapaciteta.

Mjera podrazumijeva aktivnosti koje uključuju provedbu edukacija i stručnog osposobljavanja te provedbu smjernica za organiziranje sustava upravljanja koji može učinkovito pridonijeti organizacijskim i operativnim potrebama. Također, uključuje i aktivnosti koje obuhvaćaju analizu stanja i potreba poslova upravljanja nekretninama odnosno osiguranje dostatnih ljudskih kapaciteta za njihovo obavljanje te aktivnosti ulaganja u ljudske i organizacijske resurse.

Ova mjera pridonosi učinkovitom upravljanju nekretninama jer se istom postiže dostatnost ljudskih kapaciteta za obavljanje poslova upravljanja nekretninama, osobito kadrova odgovarajuće stručnosti te se kroz njihovo kontinuirano usavršavanje i postizanje optimalne organizacijske strukture osigurava poboljšanje učinkovitosti poslova upravljanja nekretninama. U tom smislu, postiže se poboljšan aspekt ljudskih potencijala kao podrška učinkovitom upravljanju nekretninama.

Mjera 14.:

- Vođenje, razvoj i redovito ažuriranje evidencije nekretnina u vlasništvu Županije

Županija je uspostavila sustav evidencije nekretnina putem aplikacije Registar nekretnina, koji predstavlja sveobuhvatnu evidenciju nekretnina u vlasništvu Županije i korisnika (proračunskih i izvanproračunskih korisnika Županije, pravnih osoba kojima je Županija osnivač i/ili vlasnik, odnosno u kojima Županija ima većinski udio u kapitalu ili većinsko pravo u odlučivanju), a u istu evidenciju unose se podaci koji se odnose na imovinsko-pravno stanje nekretnine, namjenu, vrstu, stanje nekretnine, kao i ostali propisani podaci.

Ova mjera uključuje aktivnosti redovitog prikupljanja, unosa i ažuriranja podataka, praćenje zakonskih i podzakonskih propisa te unaprjeđenje sustava u odnosu na promjene istih, u smislu nadogradnje postojećih aplikacija ili nabave novih. Uključuje i aktivnosti koje podrazumijevaju uspostavu suradnje nadležnog upravnog tijela Županije sa ostalim upravnim tijelima u čijem su djelokrugu određeni korisnici, kao i uspostavu suradnje sa korisnicima, osobito u smislu pravovremene dostave podataka i njihove točnosti te potpunosti istih.

Ova mjera pridonosi učinkovitom upravljanju nekretninama jer detaljna baza podataka omogućava nadzor i analizu nekretnina te osigurava transparentnost u radu i olakšava donošenje odluka u svezi upravljanja i raspolaganja nekretninama. Funkcionalna uspostava sveobuhvatnog kvantitativnog i kvalitativnog popisa, odnosno registra, ishodišno je pitanje upravljanja nekretninama.

8. ZAKLJUČAK

Na osnovu svega navedenog i utvrđenog prethodno u Strategiji, može se zaključiti kako je upravljanje nekretninama, a osobito ono koje teži ostvarenju cilja učinkovitog upravljanja istima, složen odnosno kompleksan proces koji zahtijeva niz radnji kojima je cilj, kako pojedinačno, tako osobito objedinjeno, postići takvo upravljanje nekretninama koje predstavlja njegov optimalno učinkovit oblik odnosno ima za svrhu postizanje optimalnog učinka uz primjenu svih zakonom propisanih načela.

U tom smislu, bitno je pravilno ocijeniti stanje nekretnina proizašlo iz njihovog sadašnjeg korištenja te iz dosadašnjeg upravljanja istima, iznijeti onu viziju koja odgovara budućim potrebama upravljanja nekretninama, a koja će se ostvariti kroz strateški cilj koji predstavlja

optimalnu definiciju potreba upravljanja nekretninama u razdoblju koje je Strategijom potrebno obuhvatiti, kao i utvrditi one mjere i aktivnosti koje će pridonijeti učinkovitom upravljanju odnosno omogućiti učinkovito upravljanje nekretninama, a koje se realno mogu provesti u narednom razdoblju odnosno dugoročnom razdoblju na koje se Strategija odnosi.

S tim u vezi, Strategija je temelj za nadogradnju dosadašnjeg sustava upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije. Kako je potrebno kontinuirano težiti uspostavi još boljeg sustava upravljanja nekretninama, jedan od najvažnijih koraka za postizanje tog cilja je upravo donošenje Strategije i pridržavanje svih smjernica i mjera utvrđenih u istoj, a u svrhu postizanja Strategijom utvrđenog strateškog cilja upravljanja.

Radni procesi kojima se provode sve utvrđene mjere i aktivnosti, a u svrhu ostvarenja strateškog cilja, zahtijevaju koordinirani i multidisciplinarni angažman službenika različitih razina stručnog znanja, uključujući nužno sudjelovanje i povremene intervencije predstavničkog i izvršnog tijela. Za učinkovito i zakonito obavljanje svih radnji u okviru istih radnih procesa nužan je aktivan i na znanju utemeljen angažman, kako nadležnih službenika tako i donositelja političkih odluka.

Kroz sve utvrđeno u Strategiji, a osobito kroz Strategijom definiran strateški cilj osigurat će se ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije, koje će biti usmjereno prema postizanju povećanja prihoda od upravljanja u proračunu Županije te održivom razvitku i ostvarenju općih, gospodarskih i socijalnih interesa.

Vodeći se strateškim ciljem utvrđenim u Strategiji, a primjenom utvrđenih mjera, Županija će uspostaviti kvalitetan sustav upravljanja, po najvišim standardima, uz optimalne troškove poslovanja, upravljajući nekretninama kao dobar gospodar sukladno zakonskim načelima.

Izvjeshće o savjetovanju s javnošću

IZVJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU S JAVNOŠĆU U POSTUPKU DONOŠENJA Strategije upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije za razdoblje 2026. - 2035. Nositelj izrade izvješća: Upravni odjel za opću upravu, imovinsko-pravne i zajedničke poslove Mjesto, datum: Šibenik, 08. 12. 2025.	
Naziv akta za koji je provedeno savjetovanje s javnošću	Prijedlog Strategije upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije za razdoblje 2026. - 2035.
Naziv tijela nadležnog za izradu nacрта / provedbu savjetovanja	Upravni odjel za opću upravu, imovinsko-pravne i zajedničke poslove
Razlozi za donošenje akta i ciljevi koji se njime žele postići uz sažetak ključnih pitanja	Šibensko-kninska županija upravlja nekretninama u svom vlasništvu, putem nadležnih tijela čija je nadležnost i ovlast za upravljanje nekretninama odnosno odlučivanje o njihovom stjecanju, otuđivanju i drugom raspolaganju propisana odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 - ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20), a istim nekretninama je dužna upravljati, koristiti se i raspolagati pažnjom dobrog gospodara što je također utvrđeno navedenim zakonskim propisom. Zakonom o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“, broj 111/18, 41/20 i 83/23) odnosno Uredbom o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila („Narodne novine“, broj 95/19) propisana je obveza čelnika odnosno izvršnog tijela jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave na davanje Izjave o fiskalnoj odgovornosti na temelju Upitnika o fiskalnoj odgovornosti, a koji Upitnik obuhvaća pitanja iz, između ostalih, područja upravljanja imovinom te je, u okviru istih pitanja, čelnik jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužan odgovoriti na, između ostalih, pitanje je li donesena strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama. Iz navedenog proizlazi da jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave donose strateške i provedbene dokumente upravljanja nekretninama, u konkretnom slučaju odnosno u bitnom za ovaj prijedlog odluke donose strategiju upravljanja nekretninama odnosno proizlazi njihova obveza na donošenje iste strategije. U svezi odredaba Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15- pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak pročišćenog teksta), kojima je propisano da se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba, ističe se kako je upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske regulirano Zakonom o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“,

	broj 155/23) te se istim uređuju, između ostalog, akti strateškog planiranja odnosno donošenje strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Odlukom o upravljanju i raspolaganju nekretninama ("Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije", broj 25/25) propisano je, u bitnome, da Strategiju upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije donosi Županijska skupština za razdoblje od 10 godina te da se Strategijom određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije. Kako je donesena Strategija upravljanja imovinom Šibensko-kninske županije za razdoblje od 2019. - 2025., potrebno je donijeti novu strategiju za naredno odnosno propisano vremensko razdoblje. Obzirom na novi zakonodavni okvir kojim se uređuje, između ostalog, donošenje strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, u odnosu na zakonodavni okvir koji je bio na snazi u vrijeme donošenja postojeće Strategije, a koji je regulirao donošenje strategije koja se odnosi na upravljanje državnom imovinom, uz donošenje akata kojima se uređuje upravljanje nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije na način da isti prate važeće zakonodavstvo, ova nova strategija koja obuhvaća desetogodišnje razdoblje odnosi se na upravljanje nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije. Stoga, utvrđen je Prijedlog Strategije upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije za razdoblje 2026. - 2035., kojom se određuju dugoročni ciljevi odnosno strateški cilj te smjernice i mjere upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije, u svrhu ostvarenja učinkovitog, društveno odgovornog te održivog upravljanja nekretninama u vlasništvu Šibensko-kninske županije, upravljajući istima pažnjom dobrog gospodara, a sve temeljeno na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.
Objava dokumenata za savjetovanje Razdoblje provedbe savjetovanja	Dokument objavljen na web stranicama Šibensko-kninske županije www.sibensko-kninska-zupanija.hr Od 20. 11. 2025. do 05. 12. 2025. Razlog savjetovanja provedenog u skraćenom roku je činjenica da je izrada predmetnog Prijedloga Strategije odnosno njeno donošenje, svrha i razdoblje trajanja propisano prethodno navedenom Odlukom o upravljanju i raspolaganju nekretninama. Ista je stupila na snagu 18. listopada 2025. godine te je, sukladno odredbama zakona kojim se uređuje lokalna i područna (regionalna) samouprava, poslana na nadzor zakonitosti. Obzirom na moguće upute predstavničkom tijelu, koje mogu u okviru nadzora biti poslana, prolongiralo se vrijeme objave Prijedloga Strategije. Također, predmetni Prijedlog Strategije nastojalo se utvrditi uvidom u strategiju koja se odnosi na upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a koja još nije donesena te je prilikom izrade ovog Prijedloga razmotren nacrt prijedloga iste strategije nadležnog Ministarstva i izvršen je uvid u ocjenu prethodnog vrednovanja. Stoga, prolongirana je izrada ovog Prijedloga Strategije odnosno objava istog, nastojeći uočiti njene eventualne nedostatke, vodeći se državnim primjerom.

	U svezi navedenog, smatrajući da bi bilo ispravno donijeti predmetnu Strategiju do kraja ove godine, a ne početkom sljedeće (neovisno o izvršenom uvidu u objavljene strategije drugih jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i njihove prakse), a kako se istom ne proizvode pravni učinci u odnosu na treće osobe, kao što je to slučaj sa općim aktima predstavničkog tijela koji propisuju određena postupanja te kako ista obuhvaća dugi vremenski period, postoji realna i svrhovita potreba za njezinim praćenjem te je uvijek moguće da će biti potrebe za njezinom revizijom, poboljšanjima vezanima za iskustva iz svakodnevne prakse, kao i mogućim prilagođavanjem zakonskim, organizacijskim i tehnološkim promjenama, u kojem slučaju će Šibensko-kninska županija istu prema ocjeni nastalog stanja i okolnosti revidirati. Sve navedeno, a uzimajući u obzir da je proces savjetovanja bio dostupan i na raspolaganju svim sudionicima unutar razumnog vremenskog roka od 15 dana, pretpostavlja objektivni razlog skraćenog postupka savjetovanja.
Pregled osnovnih pokazatelja uključenosti savjetovanja s javnošću	Tijekom javnog savjetovanja nije pristigla niti jedna primjedba od strane zainteresirane javnosti.
Pregled prihvaćenih i neprihvaćenih mišljenja i prijedloga s obrazloženjem razloga za neprihvaćanje	Nije pristigla niti jedna primjedba od strane zainteresirane javnosti te nije bilo potrebe intervenirati u nacrt Prijedloga Strategije.
Ostali oblici savjetovanja s javnošću	
Troškovi provedenog savjetovanja	

Prilog 1. Pregled prihvaćenih i neprihvaćenih primjedbi

Redni broj	Sudionik savjetovanja (ime i prezime pojedinca, naziv organizacije)	Članak ili drugi dio nacрта na koji se odnosi prijedlog ili mišljenje	Tekst zaprimljenog prijedloga ili mišljenja	Status prijedloga ili mišljenja (prihvaćanje/neprihvaćanje s obrazloženjem)