

**REPUBLIKA HRVATSKA  
ZADARSKA ŽUPANIJA**



**STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA  
NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU ZADARSKE ŽUPANIJE  
U RAZDOBLJU OD 2021. DO 2027. GODINE**

**Zadar, studeni 2020. godine**

## SADRŽAJ

1. UVOD .....	3
2. <b>NORMATIVNI OKVIR .....</b>	<b>4</b>
2.1. Ustav i zakonski akti.....	4
2.2. Akti Zadarske županije.....	4
3. <b>NAČELA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA ŽUPANIJE .....</b>	<b>5</b>
4. <b>ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA VEZANIH ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU ZADARSKE ŽUPANIJE.....</b>	<b>5</b>
4.1. Nadležno tijelo .....	5
4.2. <b>Nekretnine u vlasništvu Zadarske županije .....</b>	<b>6</b>
4.2.1. Poslovne zgrade .....	6
4.2.2. Poslovni prostori.....	7
4.2.3. Garaža.....	7
4.2.4. Stambeni prostor.....	7
4.2.5. Građevinska zemljišta.....	8
4.2.6. Pravo građenja.....	8
4.2.7. Ostalo .....	8
4.3. <b>Poslovni prostori koje Zadarska županija i njeni korisnici koriste na temelju zakupa ili su dani na korištenje bez naknade .....</b>	<b>8</b>
4.4. <b>Baza podataka o nekretninama – Registar nekretnina .....</b>	<b>9</b>
4.5. <b>Godišnji plan upravljanja nekretninama Zadarske županije .....</b>	<b>10</b>
5. <b>STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA .....</b>	<b>10</b>
5.1. <b>Strateški cilj upravljanja nekretninama.....</b>	<b>10</b>
5.2. <b>Vizija i misija upravljanja nekretninama.....</b>	<b>11</b>
6. <b>CILJEVI I SMJERNICE STRATEGIJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU ZADARSKE ŽUPANIJE .....</b>	<b>11</b>
6.1. <b>Posebni cilj 1. - Učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Županije.....</b>	<b>12</b>
6.2. <b>Posebni cilj 2. - Osiguranje optimalnih uvjeta za rad upravnih tijela Županije, pravnih osoba kojima je Županija osnivač i/ili vlasnik, odnosno u kojima Županija ima većinski udio u kapitalu ili većinsko pravo u odlučivanju .....</b>	<b>12</b>
6.3. <b>Posebni cilj 3. - Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama .....</b>	<b>13</b>
6.4. <b>Posebni cilj 4. - Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije nekretnina kojima upravlja Zadarska županija, pravnih osoba kojima je Županija osnivač i/ili vlasnik, odnosno u kojima Županija ima većinski udio u kapitalu ili većinsko pravo u odlučivanju .....</b>	<b>14</b>
7. <b>ZAKLJUČAK .....</b>	<b>14</b>
8. <b>ZAVRŠNA ODREDBA .....</b>	<b>15</b>

## 1. UVOD

Zadarska županija za obavljanje djelatnosti te ostvarivanje zadaća propisanih odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi osim financijskim sredstvima, upravlja i raspolaže pokretninama i nekretninama u svom vlasništvu.

Zakonom o fiskalnoj odgovornosti, odnosno Uredbom o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila propisana je obveza jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave za donošenje strateškog i provedbenog dokumenta za upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Zadarske županije za razdoblje od 2021. do 2027. godine (dalje u tekstu: Strategija) donosi Županijska skupština Zadarske županije na prijedlog župana Zadarske županije za razdoblje od 7 godina. Strategijom se određuju srednjoročni ciljevi i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama Županije, te se analizira stanje i aktivnosti vezane uz upravljanje nekretninama u vlasništvu Zadarske županije. Strategijom upravljanja i raspolaganja želi se osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Zadarske županije.

Prema odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi Zadarska županija je dužna svojim pokretninama i nekretninama, ali imovinom općenito upravljati, koristiti se i raspolagati pažnjom dobrog gospodara, što znači da imovina treba biti u funkciji obavljanja poslova institucije, ali i u funkciji stvaranja nove vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Zakonom o upravljanju državnom imovinom i Strategijom upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. do 2025. godine definirani su pojmovi upravljanja i raspolaganja nekretninama, kao i načela upravljanja. Sukladno navedenoj Strategiji, za upravljanje i raspolaganje imovinom jedinica lokalne i područne samouprave, potrebno je uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Stoga se ova Strategija na odgovarajući način dijelom oslanja na navedenu Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. do 2025. godine, ponajviše u pogledu načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom i imovinom jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Upravljanje nekretninama podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Zadarska županija racionalno, transparentno i javno upravlja nekretninama u svom vlasništvu i s time povezanim obvezama, a u ime i za račun građana radi održivog razvitka županije, kao što su izvršavanje svih vlasničkih ovlasti i preuzimanje svih vlasničkih obveza, sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva, poduzimanje svih radnji s pažnjom dobrog gospodara i načelima upravljanja nekretninama te po potrebi, utvrđivanje ili promjenu namjene nekretnine u vlasništvu Zadarske županije.

Raspolaganje nekretninama podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Zadarske županije u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrnuće suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje zaloga ili na drugi način te davanje na uporabu nekretnina u vlasništvu Zadarske županije.

Kako se Strategija o ovakvom obliku priprema po prvi put, to je razumljivo da će biti potrebe za njezinim praćenjem, revizijom, poboljšanjima vezanim za iskustva iz svakodnevne prakse, raznim prilagođavanjima zakonskim, organizacijskim i tehnološkim promjenama kojih će u narednih sedam godina sigurno biti.

## **2. NORMATIVNI OKVIR**

### **2.1. Ustav i Zakonski akti**

- Ustav Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 56/90, 135/97, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10-prijevod objave na strani jezik, 85/10, 5/14),
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129//05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19),
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“, broj 111/18, 41/20),
- Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ 63/19),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 112/18),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18),
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj 80/11),
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 123/17),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18),
- Zakon o šumama („Narodne novine“ broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20),
- Zakon o otocima („Narodne novine“ broj 116/18, 73/20),
- Zakon o zaštiti prirode („Narodne novine“ broj 80/13, 15/18, 14/19, 127/19),
- Zakon o ustanovama („Narodne novine“ broj 76/93, 23/97, 47/99, 35/08, 127/19),
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20),
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 78/15, 29/18).

### **2. 2. Akti Zadarske županije**

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

- Statut Zadarske županije („Službeni glasnik Zadarske županije“ broj 15/09, 7/10, 11/10, 4/12, 2/13, 14/13, 03/18 i 05/20),
- Županijska razvojna strategija Zadarske županije do 2020. godine,
- Odluka o uvjetima, načinu i postupku upravljanja i raspolaganja nekretninama („Službeni glasnik Zadarske županije“ broj 21/18),

- Odluka o uvjetima, kriterijima i postupku za davanje u zakup i privremeno korištenje prostora i opreme u školskim ustanovama Zadarske županije („Službeni glasnik Zadarske županije“ broj 21/18),
- Pravilnik o načinu vođenja evidencije nekretnina Zadarske županije („Službeni glasnik Zadarske županije“ broj 17/19).

### **3. NAČELA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA ŽUPANIJE**

Zadarske županija svojom imovinom, pa stoga i nekretninama u svom vlasništvu, upravlja učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, a sukladno načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti:

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

### **4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA VEZANIH ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU ZADARSKE ŽUPANIJE**

#### **4. 1. Nadležno tijelo**

Odlukom o ustrojstvu i djelokrugu upravnih tijela Zadarske županije („Službeni glasnik Zadarske županije“ broj 16/17) od dana, 3. listopada 2017. godine Zadarska županija je ustrojila Upravni odjel za javnu nabavu i upravljanje imovinom, radi obavljanja složenih i stručnih poslova upravljanja imovinom županije i njenih proračunskih korisnika.

Upravni odjel za javnu nabavu i upravljanje imovinom organizira, priprema i provodi postupke javne nabave za sva upravna tijela Zadarske županije i postupke zajedničke nabave za ustanove i trgovačka društva kojima je osnivač ili suosnivač Zadarska županija, prikuplja, vodi i objavljuje evidencije o provedenim postupcima i sklopljenim ugovorima za nabavu roba, usluga i ustupanja radova, izrađuje Plan nabave za sva upravna tijela, godišnja izvješća za potrebe župana i nadležnih državnih tijela i vodi registar pravnih osoba i imovine Zadarske županije i ustanova i trgovačkih društava kojima je osnivač ili suosnivač Zadarska županija, te obavlja upravne i stručne poslove upravljanja imovinom.

Unutar Upravnog odjela za javnu nabavu i upravljanje imovinom ustrojena su dva odsjeka: Odsjek za javnu nabavu i Odsjek za upravljanje imovinom.

Odsjek za upravljanje imovinom zadužen je za vođenje evidencije nekretnina, utvrđivanje vlasničko-pravnih odnosa, pružanje pravne zaštite vezane uz poslove upravljanja, korištenja i raspolaganja nekretninama, poslove izrade akata, ugovora i sporazuma koji se odnose na zaštitu i upravljanje nekretninama te izrade prijedloga mjera upravljanja nekretninama u vlasništvu Zadarske županije.

Sukladno Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi nekretninama u vlasništvu Zadarske županije upravlja i raspolaže Župan, odnosno Županijska skupština pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, ekonomičnosti i svrsishodnosti.

## **4.2. Nekretnine u vlasništvu Zadarske županije**

Zadarske županija u svom vlasništvu na dan 30. rujna 2020. godine ima slijedeći portfelj nekretnina:

- 9 poslovnih zgrada,
- 4 poslovna prostora,
- 1 garažu,
- 1 stambeni prostor,
- 4 građevinska zemljišta i
- 1 pravo građenja na zemljištu.

Nekretnine u vlasništvu Zadarske županije upisane su u zemljišne knjige, te se vode u knjigovodstvenim evidencijama Upravnog odjela za financije i proračun, dok se kao vanknjižno vlasništvo vodi poslovni prostor u stambeno-poslovnoj zgradi na adresi Obala kneza Branimira 4, u Zadru.

### **4.2.1. Poslovne zgrade**

Zadarska županija u svom vlasništvu ima 9 poslovnih zgrada koje koristi za potrebe rada svojih upravnih odjela, a iste je dodijelila na korištenje svojim proračunskim korisnicima i pravnim osobama koje obavljaju djelatnost od javnog interesa kako slijedi:

1. poslovnu zgradu izgrađenu na adresi Ul. I. Mažuranića 28A, Zadar (kat.čest.br. 3686/4, položena u k.o. Zadar), zajednički koriste Zavod za hitnu medicinu Zadarske županije i Dom zdravlja Zadarske županije,
2. poslovnu zgradu izgrađenu na adresi Ul. I. Mažuranića 30, Zadar (kat.čest.br. 3686/5, položena u k.o. Zadar), zajednički koriste Državni inspektorat, Ministarstvo poljoprivrede i Hrvatska agencija za poljoprivredu i hranu,
3. poslovnu zgradu izgrađenu na adresi Ul. I. Mažuranića 32A, Zadar (kat.čest.br. 3686/6, položena u k.o. Zadar), zajednički koriste Obrtnička škola Gojka Matuline Zadar i Grad Zadar,
4. poslovnu zgradu izgrađenu na adresi Ul. B. Vranjanina 11, Zadar (kat.čest.br. 10244/2, položena u k.o. Zadar), osim županijskog Upravnog odjela za povjerene poslove državne uprave, koriste i Zavod za prostorno uređenje Zadarske županije te Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode na području Zadarske županije- Natura Jadera,
5. poslovnu zgradu izgrađenu na adresi Ul. Bože Peričića 6, Zadar (kat.čest.br. 5950/2, položena u k.o. Zadar), koristi Opća Bolnica Zadar,
6. u odnosu na poslovnu zgradu sa pomoćnim objektom na adresi, Ul. k. S. Držislava 10A, Zadar (kat.čest.br. 4846/3, položena u k.o. Zadar) osnovano je pravo građenja u korist

Medicinske škole Ante Kuzmanića Zadar, radi rekonstrukcije, obnove i uređenja postojeće zgrade za potrebe uspostave regionalnog centra kompetentnosti,

7. poslovnu zgradu izgrađenu na adresi, Ul. Š. Vitasovića 1, Zadar (kat.čest.br. 10755/1 i 10755/2, položene u k.o. Zadar), za dio koje zgrade koji u naravi predstavlja kat.čest.br. 10755/2, k.o. Zadar, je Odlukom Županijske skupštine izdana suglasnost Sveučilištu u Zadru za ishodenje građevinske dozvole, sve u sklopu projekta Integriranih teritorijalnih ulaganja ITU i sredstava dodijeljenih Gradu Zadru, a preostali dio zgrade koji u naravi predstavlja kat.čest.br. 10755/1, k.o. Zadar, dodijeljen je Školi primijenjene umjetnosti i dizajna,
8. poslovnu zgradu na adresi Glagoljaška 14, Zadar (kat.čest.br. 4929/2 i 4929/6, položene u k.o. Zadar) - Ustanovi za razvoj kompetencija, inovacija i specijalizacije Zadarske županije dana je suglasnost da stupi na mjesto investitora budućeg Centra kreativne industrije,
9. poslovna zgrada na adresi Babindub bb, Zadar (kat.čest.br. 579/.ZGR kat.čest.br. 2138/9, položene u k.o. Crno) predviđena za smještaj budućeg Centra za palijativnu skrb Zadarske županije - Hospicij Babindub.

#### **4.2.2. Poslovni prostori**

U portfelju poslovnih prostora u vlasništvu Zadarske županije nalaze se 4 poslovna prostora i to;

1. poslovni prostor u poslovnoj zgradi izgrađenoj na adresi, Ul. B. Krnarutića 13, Zadar (kat.čest.br. 9755/2, položena u k.o. Zadar) u kojem su smješteni upravni odjeli Zadarske županije,
2. poslovni prostor u poslovnoj zgradi na adresi Narodni trg 1, Zadar (kat.čest.br. 10340, položena u k.o. Zadar) koji se koristi za potrebe rada upravnih odjela Zadarske županije, a dio je ustupljen Gradu Zadru i Državnom zavodu za statistiku,
3. poslovni prostor u poslovnoj zgradi na adresi, Ul. Š. K. Benje 2, Zadar (kat.čest.br. 9779/2, položena u k.o. Zadar), koji koristi Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje,
4. poslovni prostor u stambeno-poslovnoj zgradi na adresi Obala kneza Branimira 4 Zadar (kat.čest.br. 4794/7, položena u k.o. Zadar) koji je ustupljen Državnom uredu za obnovu i stambeno zbrinjavanje, Regionalnog ureda Zadar.

Za poslovne prostore od rednog broja 1. do rednog broja 3. proveden je upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama, dok su u odnosu na poslovni prostor pod rednim brojem 4. poduzete radnje u smislu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa kroz postupak povezivanja zemljišnih knjiga sa knjigom položenog ugovora, a podredno, uspostavljanja etažnog prava vlasništva na predmetnom poslovnom prostoru kao posebnog etažnog dijela.

#### **4.2.3. Garaža**

Zadarska županija u svom vlasništvu posjeduje jedan garažni prostor na adresi Bedemi zadarskih pobuna bb, Zadar (kat.čest.br. 10404, položena u k.o. Zadar), koji je dodijeljen na zajedničko korištenje Gradu Zadru i Muzeju antičkog stakla u Zadru.

#### **4.2.4. Stambeni prostor**

Zadarskoj županiji je kao osnivaču Narodnog muzeja Zadar od strane gđe. Ane Tomljanović darovan stambeni prostor, u ulici Put Pudarice 15 F, Zadar (kat. čest. br. 2888/2, položena u k.o. Zadar), sve u svrhu i za potrebe financiranja, osnivanja, otvaranja, rada i djelovanja kulturno-edukativnog "Centra za tkanje i tapiseriju Ivan i Ana Tomljanović".

#### **4.2.5. Građevinska zemljišta**

Zadarska županija u svom portfelju ima 4 građevinska zemljišta:

1. građevinsko zemljište, oznake kat.čest.br. 627/58, položeno u k.o. Bokanjac, za potrebe izgradnje skloništa za životinje,
2. građevinsko zemljište oznake kat.čest.br. 4684/22, položeno u k.o. Zemunik, za potrebe izgradnje Poljoprivredno-edukacijskog centra,
3. građevinsko zemljište oznaka zk.č.br. 1099/96, 1099/98, 31258, 31260, 31259, upisane u k.o. Biljane Donje, te zk.č.br. 112/10, 113/8, 128/14, 1000/19, 1000/22, upisane u k.o. Suhovare, u svrhu izgradnje Centra za gospodarenje otpadom „Biljane Donje”,
4. građevinsko zemljište oznake kat.čest.br. 498/215, položeno u k.o. Bibinje, u svrhu izgradnje Centra kompetencija za preradu ribe i voća - Plavo-zelenog centra.

#### **4.2.6. Pravo građenja**

Zadarska županija je u siječnju 2016. godine sa Općinom Gračac zaključila Ugovor o osnivanju prava građenja na zemljištu u Općini Gračac oznake kat.čest.br. 3993/3, položene u k.o. Mazin, u svrhu izgradnje multifunkcionalnog doma - centra za lovstvo, šumarstvo, agronomiju i ekologiju.

#### **4.2.7. Ostalo**

Zadarska županija je i nositelj prava služnosti kao ograničenog stvarnog prava i to na nekretninama položenim u k.o. Smilčić, k.o. Islam Grčki, k.o. Ostrovica, k.o. Vukšić i k.o. Lišane Ostrovičke koje čine sastavni dio sustava navodnjavanja „Baštica“ i „Lišansko polje“.

#### **4.3. Poslovni prostori koje Zadarska županija i njeni korisnici koriste na temelju zakupa ili su dani na korištenje bez naknade**

Osim poslovnih prostora u vlasništvu Zadarske županije, a koje se vode u Registru nekretnina, Županija i njeni korisnici koriste i poslovne prostore (nekretnine) koje nisu u njenom vlasništvu, odnosno za njih plaća zakup.

Sjedište Zadarske županije je u poslovnoj zgradi na adresi Božidara Petranovića 8, 23 000 Zadar, koja je u vlasništvu Republike Hrvatske. Predmetnu nekretninu Županija koristi od svog osnivanja 1993. godine, kao tek osnovana jedinica regionalne uprave i samouprave u posjed koje je stupila uz suglasnost vlasnika temeljem Zapisnika između Ministarstva obrane i Županije Zadarsko – kninske.

Zadarska županija i njeni korisnici koriste poslovne prostore na različitim lokacijama temeljem zakupa, i to kako slijedi;

1. Poslovni prostor na adresi S. Radića 2f, Zadar, za potrebe Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove,
2. Poslovni prostor na adresi Ul. F. Lisice 77, u Zadru, za potrebe Upravnog odjela za pomorsko dobro, more i promet,
3. Poslovni prostor na adresi M. Krleže 5c, u zgradi Financijske agencije, Regionalnog centra Split, Podružnice Zadar, za potrebe Upravnog odjela za povjerene poslove državne uprave;
4. Poslovni prostor na adresi Trg sv. Jurja 1, Gračac za potrebe Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove i Upravnog odjela za povjerene poslove državne uprave;
5. Poslovni prostor na adresi Ul. bana J. Jelačića 8a, Pag za potrebe Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove i Upravnog odjela za povjerene poslove državne uprave,



6. Poslovni prostor na adresi, Domobranska 2, Benkovac za potrebe Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove,
7. Poslovni prostor zgradi na adresi Murvička 14-16, Zadar, za potrebe Agencije za ruralni razvoj Zadarske županije (AGRRA) i Agencije za razvoj Zadarske županije Zadra nova;
8. Poslovni prostor na adresi Trg tri bunara 5, Zadar, za potrebe Inovacije – ustanove za razvoj kompetencija, inovacija i specijalizacije Zadarske županije,
9. Skladište na adresi Antuna Dobranića 12, Zadar, za potrebe Agencije za ruralni razvoj Zadarske županije (AGRRA),
10. Poslovni prostor na adresi Trg P. Zoranića 1, Zadar za potrebe Narodnog muzeja Zadar,
11. Poslovni prostor na adresi S. Radića 33, Obrovac, za potrebe Kazališta lutaka Zadar.

#### **4. 4. Baza podataka o nekretninama - Registar nekretnina**

Zadarska županija je 2019. godine uspostavila elektroničku bazu podataka o nekretninama - Registar nekretnina. Registar nekretnina je aplikacija koja na jedinstven, sistematiziran i fleksibilan način popisuje jedinice imovine zajedno sa svim potrebnim opisnim karakteristikama i financijskim podacima. U Registar su uneseni podaci o jedinicama nekretnina (građevine i zemljišta) u vlasništvu Zadarske županije, pravnih osoba kojima je županija osnivač i/ili vlasnik, odnosno u kojima županija ima većinski udio u kapitalu ili većinsko pravo u odlučivanju.

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

Pravilnikom o načinu vođenja evidencije nekretnina Zadarske županije propisan je oblik, sadržaj i način vođenja baze podataka Registar nekretnina.

Sukladno navedenom Pravilniku Registar nekretnina vodi i redovito ažurira Upravni odjel za javnu nabavu i upravljanje imovinom, u suradnji s drugim upravnim tijelima i korisnicima, dok podatke u Registar nekretnina unosi za to ovlaštena osoba.

Registar nekretnina daje cjelokupan pregled nekretnina Zadarske županije, pravnih osoba kojima je županija osnivač i/ili vlasnik, odnosno u kojima županija ima većinski udio u kapitalu ili većinsko pravo u odlučivanju, sa svim relevantnim podacima kao što su:

- broj zemljišnoknjižne čestice,
- broj zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, te broj poduloška ako postoji,
- naziv katastarske općine gdje se zemljišnoknjižna čestica nalazi,
- površinu i kulturu zemljišnoknjižne čestice,
- vrstu vlasništva na nekretnini – isključivo vlasništvo, suvlasništvo, zajedničko vlasništvo ili izvan knjižno vlasništvo, udio u vlasništvu u slučajevima suvlasništva ili zajedničkog vlasništva, drugi suvlasnici ili zajednički vlasnici u slučaju suvlasništva ili zajedničkog vlasništva,
- titular vlasništva,
- podatke o teretima na nekretnini,
- podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu,
- broj posjedovnog lista,
- broj, naziv i površinu katastarske čestice,
- nositelja prava i udio,
- broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu,
- adresu katastarske čestice,
- prostorno-plansku namjenu nekretnine,

- korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja nekretnine,
- vrijednost nekretnine, ukoliko je ista iskazana.

Registar nekretnina može, osim navedenih, sadržavati i druge podatke. Podaci iz Registra nekretnina se trajno čuvaju, a baza se mijenja i dopunjava novim podacima prema dinamici njihova nastanka.

Vođenjem ovakve baze podataka o nekretninama pruža se mogućnost donošenja kvalitetnih strateških odluka radi učinkovitog korištenja, upravljanja i raspolaganja nekretninama.

#### **4.5. Godišnji Plan upravljanja nekretninama Zadarske županije**

Župan na prijedlog Upravnog odjela za javnu nabavu i upravljanje imovinom svake godine donosi Plan upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Zadarske županije i pravnih osoba kojima je županija osnivač i/ili vlasnik, odnosno u kojima županija ima većinski udio u kapitalu ili većinsko pravo u odlučivanju.

Godišnjim planom upravljanja i raspolaganja nekretninama određuju se kratkoročni ciljevi i smjernice raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Zadarske županije i navedenih pravnih osoba, kao i pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati nekretnine i interese Zadarske županije.

Uz ranije spomenuti Registar nekretnina, ali i usvojene opće akte, kao što su Statut Zadarske županije, Odluka o uvjetima, načinu i postupku upravljanju i raspolaganju nekretninama Zadarske županije, Odluka o uvjetima, kriterijima i postupku za davanje u zakup i privremeno korištenje prostora i opreme u školskim ustanovama Zadarske županije kao i Proračun Zadarske županije, donošenje godišnjeg Plana upravljanja nekretninama predstavlja još jednu aktivnost kojom Zadarska županija postiže učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Svi opći akti vezani na upravljanje i raspolaganje nekretninama objavljuju se u Službenom glasniku Zadarske županije.

### **5. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA ZADARSKE ŽUPANIJE**

#### **5.1. Strateški cilj upravljanja nekretninama**

Strateški cilj upravljanja nekretninama u vlasništvu Zadarske županije je održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje istima, na način da budu u službi građana Zadarske županije.

U svrhu ostvarenja strateškog cilja definiraju se sljedeći posebni ciljevi upravljanja nekretninama Zadarske županije:

1. Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Zadarske županije,
2. Osiguranje optimalnih uvjeta za rad upravnih tijela Zadarske županije, pravnih osoba kojima je županija osnivač i/ili vlasnik, odnosno u kojima županija ima većinski udio u kapitalu ili većinsko pravo u odlučivanju,
3. Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama,
4. Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije nekretnina kojima upravlja Zadarska županija, pravnih osoba kojima je županija osnivač i/ili vlasnik, odnosno u kojima županija ima većinski udio u kapitalu ili većinsko pravo u odlučivanju.

## **5.2. Vizija i misija upravljanja nekretninama Zadarske županije**

Vizija Županije je sustavno, razvidno, optimalno i dugoročno održivo upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije, temeljeno na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, na način da se nekretnine stave u funkciju ostvarivanja javnog interesa i zadovoljavanja potreba stanovništva Zadarske županije.

Misija Županije je sustavno i planirano upravljati nekretninama u vlasništvu Zadarske županije i nekretninama u vlasništvu ustanova i trgovačkih društava čiji je osnivač Zadarska županija, optimalno koristiti nekretnine za obavljanje temeljnih zadaća Zadarske županije, voditi sveobuhvatne interne evidencije nekretnina u vlasništvu Zadarske županije i njenih proračunskih korisnika i poduzimanje potrebitih mjera za što učinkovitiju uporabu nekretnina u svom vlasništvu.

## **6. CILJEVI I SMJERNICE STRATEGIJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU ZADARSKE ŽUPANIJE**

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

Nastavak učinkovitog i transparentnog upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Zadarske županije jest cilj i vizija donošenja ove Strategije. Da bi se ona mogla ostvariti, potrebno je uspostaviti plan aktivnosti, odnosno donijeti određene smjernice kojih se je potrebno pridržavati i koje će se izvršavati sukladno prioritetima i financijskim mogućnostima Zadarske županije, kroz srednjoročno razdoblje, odnosno do 2027. godine.

Strateški cilj upravljanja nekretninama Zadarske županije se razrađuje u 4 posebna cilja. Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske poseban cilj je srednjoročni cilj definiran u nacionalnim planovima i planovima razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kojim se ostvaruje strateški cilj iz strategije i poveznica s programom u državnom proračunu ili proračunu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Prema istom propisu, mjere su skup međusobno povezanih aktivnosti i projekata u određenom upravnom području kojim se izravno ostvaruje poseban cilj, a neizravno se pridonosi ostvarenju strateškog cilja. Aktivnost je niz specifičnih i međusobno povezanih radnji čija provedba izravno vodi ostvarenju mjere, a neizravno ostvarenju posebnoga cilja, dok je projekt niz međusobno povezanih aktivnosti koje se odvijaju određenim redoslijedom radi postizanja ciljeva unutar određenoga razdoblja i određenih financijskih sredstava.

U svrhu ostvarenja strateškog cilja definiraju se sljedeći posebni ciljevi upravljanja nekretninama Zadarske županije:

- učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Zadarske županije,
- osiguranje optimalnih uvjeta za rad upravnih tijela Zadarske županije, pravnih osoba kojima je županija osnivač i/ili vlasnik, odnosno u kojima županija ima većinski udio u kapitalu ili većinsko pravo u odlučivanju,
- rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i
- vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije nekretnina kojima upravlja Zadarska županija, pravnih osoba kojima je županija osnivač i/ili vlasnik, odnosno u kojima županija ima većinski udio u kapitalu ili većinsko pravo u odlučivanju

Posebni ciljevi biti će analizirani u nastavku ove Strategije, dok će se godišnjim planovima upravljanja nekretninama Zadarske županije, kao provedbenim dokumentima koji se temelje na Strategiji, detaljnije razrađivati projekti i aktivnosti.

### **6.1. Posebni cilj 1. - Učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Županije**

Nekretninama u vlasništvu Zadarske županije treba upravljati i raspolagati učinkovito, djelotvorno i transparentno, sukladno zakonu, općim aktima i drugim propisima.

Mjere za realizaciju posebnog cilja broj 1.:

- kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na upravljanje i raspolaganje nekretninama i sukladno izmjenama usklađivati opće akte,
- javno objavljivati opće akte u Službenom glasniku i na mrežnim stranicama Zadarske županije,
- donositi godišnje planove upravljanja i raspolaganja nekretninama,
- redovito održavati i očuvati vrijednost županijskih nekretnina da efikasno služe svrsi za koju su namijenjene,
- poduzimati aktivnosti da se zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju uređuje i priprema za izgradnju te da se njime nadalje upravlja i raspolože sukladno zakonskim odredbama i proračunskim sredstvima županije,
- pratiti korištenje nekretnina danih u zakup odnosno na korištenje,
- nekretninama koje ne služe svrsi, upravljati i raspolagati na način da se privedu najboljoj svrsi koja će stvoriti novu vrijednost za širu zajednicu, odnosno ekonomsku korist, što uključuje moguća darovanja jedinicama lokalne samouprave, odnosno prodaju,
- odluke o raspolaganju nekretninama temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- poduzimati aktivnosti i provoditi projekte kojima se postiže ušteda kroz smanjenje troškova korištenja nekretnina,
- poduzimati mjere i radnje u pravcu smanjenja troškova održavanja i obveza na nekretninama Zadarske županije koji proizlaze iz vlasništva odnosno korištenja nekretnina ukoliko se one ne mogu dati u zakup niti prodati.

Subjekti kojima je povjereno pravo upravljanja moraju osigurati da se sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja odvijaju sukladno važećim propisima.

Za nekretnine koje trenutno nisu u funkciji potrebno je poduzeti aktivnosti za dovođenje u funkciju kroz investicijske projekte ili pak davanjem u najam/zakup te u krajnjoj opciji prodajom kako bi se na drugi način pokušao ostvariti direktan prihod u proračun s ciljem optimizacije portfelja nekretnina Zadarske županije.

### **6.2. Posebni cilj 2. – Osiguranje optimalnih uvjeta za rad upravnih tijela Zadarske županije, pravnih osoba kojima je županija osnivač i/ili vlasnik, odnosno u kojima županija ima većinski udio u kapitalu ili većinsko pravo u odlučivanju**

Zadarska županija u svrhu ostvarenja projekata od općeg javnog i socijalnog interesa, te smanjenja troškova koji proizlaze iz zakupnog odnosa, a u cilju realizacije projekata kojima se povećava kvaliteta života građana na području Zadarske županije, planira sve županijske odjele, agencije i ustanove objedinili i smjestili na jednoj lokaciji.

Mjere za realizaciju posebnog cilja broj 2.:

- sve županijske odjele i pravne osobe kojima je županija osnivač i/ili vlasnik, odnosno u kojima županija ima većinski udio u kapitalu ili većinsko pravo u odlučivanju, a koji su

smješteni na području grada Zadra izmjestiti na lokaciju bivše vojarne Stjepan Radić, na adresu Ivana Mažuranića i J.J. Strossmayera u Zadru,

- ustrajati na pronalazanju optimalnijeg i ekonomičnijeg rješenja za poslovne prostore na lokacijama u Biogradu na moru, Benkovcu, Obrovcu i Pagu, koje koriste Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove i Upravni odjel za povjerene poslove državne uprave Zadarske županije, na način da se službenici oba odjela smjeste u zajedničke poslovne prostore,
- predlagati i realizirati projekte koji se odnose na privođenje navedenoj svrsi darovanih nekretnina,
- pribavljati dokumentaciju (izvršne uporabne dozvole i dr.) kao dokaz o privođenju predmetnog darovanja navedenoj svrsi te iste dostaviti ministarstvu nadležnom za poslove upravljanja državnom imovinom,
- voditi računa o interesima Zadarske županije kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije.

### **6.3. Posebni cilj 3. - Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama**

Čankom 70. stavak. 1. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine,, broj 52/18) predviđeno je da će se nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske i koje su se na dan 1. siječnja 2017. koristile kao škole, domovi zdravlja, bolnice i druge ustanove kojima su osnivači jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i koje se koriste u obrazovne i zdravstvene svrhe te groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, dječja igrališta, sportsko-rekreacijski objekti, sportska igrališta, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice i javne stube temeljem ovoga Zakona upisati u vlasništvo jedinca lokalne ili područne (regionalne) samouprave na čijem području se nalaze, odnosno u vlasništvo ustanove koja ih koristi ili njima upravlja i koja je vlasništvo nekretnine stekla temeljem posebnog propisa. Za nekretnine koje je Zadarska županija i njeni proračunski korisnici dobili na korištenje od strane Republike Hrvatske potrebno je urediti imovinskopravne odnose radi stjecanja prava vlasništva, a sve u cilju da se nekretnine dovedu u stanje imovinskopravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti.

Mjere za realizaciju posebnog cilja broj 3.:

- prioritetno rješavati imovinsko-pravne odnose na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata od interesa za županiju i širu zajednicu,
- inicirati postupke pred nadležnim tijelima u cilju konačnog reguliranja međusobnih odnosa i prijenosa prava vlasništva nad nekretninama u korist Zadarske županije, pravnih osoba kojima je županija osnivač i/ili vlasnik, odnosno u kojima županija ima većinski udio u kapitalu ili većinsko pravo u odlučivanju, koje već koristi, a koje je u obvezi održavati i u iste ulagati značajna financijska sredstva,
- predlaganje izmjena i dopuna važećih propisa te izrada prijedloga novih propisa za poboljšanje upravljanja nekretninama Zadarske županije,
- kontinuirano raditi na uklanjanju neusklađenosti zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja,
- kontinuirano raditi na uklanjanju neusklađenosti prostornih planova više i niže razine te sudjelovati u postupcima izmjene prostornih planova.

#### **6.4. Posebni cilj 4. - Vođenje, razvoj i unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije nekretnina kojima upravlja Zadarska županija, pravnih osoba kojima je županija osnivač i/ili vlasnik, odnosno u kojima županija ima većinski udio u kapitalu ili većinsko pravo u odlučivanju**

Jedan od ciljeva u uspostavi učinkovitog i djelotvornog sustava upravljanja nekretninama je uspostava baze podataka o nekretninama na temelju izvršenog popisa.

Mjere za realizaciju posebnog cilja broj 4.:

- sve prikupljene relevantne podatke o korištenju poslovnih prostora od strane upravnih tijela Zadarske županije, pravnih osoba kojima je županija osnivač i/ili vlasnik, odnosno u kojima županija ima većinski udio u kapitalu ili većinsko pravo u odlučivanju, unijeti u bazu podataka – Registar nekretnina,
- redovito ažurirati podatke u Registru nekretnina s obzirom da su točni i potpuni podaci o jedinici nekretnine preduvjet za efikasno upravljanje nekretninama,
- unaprijediti postojeće informacijsko-komunikacijske sustave u smislu nadogradnje postojećih ili nabave novih
- čuvati zapise o nekretninama.

Detaljna baza podataka omogućava nadzor i analizu nekretnina te osigurava transparentnost u radu i olakšava donošenje odluka u vezi upravljanjem i raspolaganjem nekretninama.

Funkcionalna uspostava sveobuhvatnog kvantitativnog i kvalitativnog popisa, odnosno registra, ishodišno je pitanje učinkovitog upravljanja nekretninama.

## **7. ZAKLJUČAK**

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

S tim u vezi potrebno je konstantno težiti uspostavi još boljeg sustava upravljanja nekretninama, a kako bi se iste očuvale za buduće razdoblje. Jedan od važnih koraka za postizanje tog cilja zasigurno je donošenje ove Strategije i pridržavanje svih smjernica koje su njome propisane.

Sve identificirane slabosti postojećeg sustava upravljanja nekretninama bile su važan element u oblikovanju Strategije te se putem posebnih ciljeva, mjera i aktivnosti treba raditi na postupnom otklonu uočenih slabosti. Uspješna implementacija svih posebnih ciljeva doprinijet će realizaciji strateškog cilja upravljanja nekretninama Zadarske županije i pravnih osoba kojima je županija osnivač i/ili vlasnik, odnosno u kojima županija ima većinski udio u kapitalu ili većinsko pravo u odlučivanju.

Nekretnine u vlasništvu Zadarske županije služit će za sadašnje i buduće potrebe stanovništva kojima je potrebno učinkovito upravljati i raspolagati pažnjom dobrog gospodara s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Kvalitetno evidentiranje uz jasan i jednoobrazan normativni okvir osnovni je preduvjet učinkovitog upravljanja nekretninama, a ova Strategija temelj je za nadogradnju dosadašnjeg sustava upravljanja, raspolaganja i korištenja nekretnina u vlasništvu Zadarske županije i pravnih osoba kojima je županija osnivač i/ili vlasnik, odnosno u kojima županija ima većinski udio u kapitalu ili većinsko pravo u odlučivanju.

## **8. ZAVRŠNA ODREDBA**

Ova Strategija stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Zadarske županije“, a ista će se objaviti i na mrežnim stranicama Zadarske županije.