

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije
za razdoblje 2024. – 2029.

PRIJEDLOG



**ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA**

**STRATEGIJA UPRAVLJANJA
IMOVINOM ISTARSKE ŽUPANIJE
za razdoblje 2024. – 2029.**

Pula-Pola, listopad 2023. godine

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije
za razdoblje 2024. – 2029.

SADRŽAJ

| | |
|---|----|
| 1. UVOD..... | 4 |
| 1.1. Uvodne napomene | 4 |
| 1.2. O Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Istarske županije za razdoblje od 2018. do 2023. | 5 |
| 1.3. Posebno o pitanju poslovnih prostora koje za svoj rad koriste upravna tijela Istarske županije..... | 7 |
| 1.4. Značenje pojmova | 8 |
| 1.5. Vizija i misija | 9 |
| 2. NAČELA | 11 |
| 3. OPĆI DIO | 13 |
| 3.1. Opći podaci | 13 |
| 3.2. Opći dio | 13 |
| 3.3. Važeći propisi i akti u području upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Istarske županije..... | 15 |
| 3.3.1. Zakoni | 15 |
| 4. Opis početnog stanja..... | 23 |
| 4.1. Stanovi..... | 23 |
| 4.2. Poslovni prostori | 23 |
| 4.3. Zemljišta..... | 24 |
| 4.4. Zdravstvene ustanove | 24 |
| 4.5. Ustanove socijalne skrbi | 25 |
| 4.6. Obrazovne ustanove..... | 25 |
| 4.7. Ustanove u kulturi | 26 |
| 4.8. Trgovačka društva, ustanove i zaklada | 26 |
| 5. SWOT ANALIZA..... | 38 |
| 6. STRATEŠKI CILJEVI | 40 |
| 6.1. Strateški cilj 1. Rješavanje pitanja poslovnih prostora za rad Županije | 41 |
| 6.2. Strateški cilj 2. Uređenje i rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama potrebnih za provedbu kapitalnih projekata Županije | 41 |
| 6.3. Strateški cilj 3. Unaprjeđenje postupanja s županijskom imovinom koju koriste pravne osobe kojima je Istarska županija osnivač – proračunski korisnici, kao i imovinom u vlasništvu navedenih osoba..... | 43 |
| 6.4. Strateški cilj 4. Unapređenje organizacije i nadležnosti upravnih tijela u području upravljanja imovinom | 44 |
| 6.5. Strateški cilj 5. Povećanje financijskih učinaka i racionalizacija troškova s osnova korištenja nekretnina..... | 45 |
| 7. Preporuke praćenja, ažuriranja i revidiranja Strategije | 46 |
| 8. ZAKLJUČAK..... | 47 |
| POPIS GRAFOVA, TABLICA I SLIKA | 49 |

1. UVOD

Istarska županija smještena je na zapadu Republike Hrvatske. Obuhvaća najveći dio istarskog poluotoka, osim liburnijskoga dijela istočno od Učke, koji upravno pripada Primorsko-goranskoj županiji, te sjevernih i sjeverozapadnih dijelova poluotoka koji su u sastavu susjednih Republika Slovenije i Italije. Granice joj se protežu od uvale Stupova kraj Brestove (Plomin) preko hrpta Učke i Čićarije do hrvatsko-slovenske granice između Muna i Vodica.

Istarsku županiju čine jedinice lokalne samouprave i to područja 10 gradova: Buje-Buie, Buzet, Labin, Novigrad-Cittanova, Pazin, Poreč - Parenzo, Pula -Pola, Rovinj-Rovigno, Umag-Umago i Vodnjan - Dignano, te područja 31 općine Bale-Valle, Barban, Brtonigla-Verteneglio, Cerovlje, Fažana-Fasana, Funtana - Fontane, Gračišće, Grožnjan-Grisignana, Karojba, Kanfanar, Kaštelir-Labinci - Castelliere-S.Domenica, Kršan, Lanišće, Ližnjan - Lisignano, Lupoglav, Marčana, Medulin, Motovun-Montona, Opatalj-Portole, Pićan, Raša, Sveta Nedjelja, Sveti Lovreč, Sveti Petar u Šumi, Svetvinčenat, Tar Vabriga - Torre Abrega, Tinjan, Višnjan-Visignano, Vižinada-Visinada, Vrsar - Orsera i Žminj¹.

Prema zadnjem Popisu stanovništva iz 2021. godine Istarska županija ima 195.237 stanovnika² na površini od 2.820 četvornih kilometara, što čini 4,98% posto od ukupne površine Republike Hrvatske³.

1.1. Uvodne napomene

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije za razdoblje 2024. – 2029. godine (dalje u tekstu: Strategija) je obvezujući dokument u funkciji učinkovitog, djelotvornog i transparentnog upravljanja imovinom u vlasništvu Istarske županije.

Stupanjem na snagu Zakona o fiskalnoj odgovornosti⁴ čelnik tijela je uz izjavu o fiskalnoj odgovornosti dužan Ministarstvu financija dostaviti i popunjeni Upitnik o fiskalnoj odgovornosti⁵ u kojem je dužan odgovoriti na pitanje je li donesena strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama i je li na temelju strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama donesen godišnji plan za ostvarenje ciljeva utvrđenih u strategiji.

Strategija se donosi na razdoblje od šest godina i sadrži ciljeve i mjere za osiguranje učinkovitog, djelotvornog i transparentnog upravljanja i raspolaganja imovinom Istarske županije.

¹ Zakon o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (Narodne novine 86/06, 125/06, 16/07, 95/08, 46/10, 145/10, 37/13, 44/13, 45/13, 110/15)

² Izvor: Državni zavod za statistiku, link: <https://podaci.dzs.hr/hr/>

³ Izvor: Istarska županija službene stranice, link: <https://www.istra-istria.hr/hr/upoznaj-zupaniju/zemljopisni-podaci/>

⁴ Narodne novine 111/18, 41/20 i 83/23

⁵ Uredba o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila (Narodne novine 95/19)

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije za razdoblje 2024. – 2029.

Kako bi se razvio učinkovit i strateški orijentiran pristup upravljanju imovinom, potrebno je identificirati radnje i procese koji su preduvjet ostvarivanja takvog pristupa. S time u vezi valja dodati, s obzirom na slojevitost, multidisciplinarnost i kronološki redoslijed provođenja operativnih zadataka u navedenom smislu, ovom Strategijom ne daje se analitički prikaz obveza i potraživanja Istarske županije, nastalih s osnova korištenja županijske imovine, bez obzira je li riječ o zemljištima, stanovima ili poslovnim prostorima.

Županijska imovina je u službi obavljanja niza različitih poslova od područnog značaja utvrđenih i navedenih u Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi⁶, kao i svih povjerenih poslova državne uprave koje je na temelju posebnih zakona Istarska županija dužna obavljati. Obavljanje navedenih poslova neizbježno generira značajne rashode, slijedom čega se na poslovanje Istarske 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 imovinom odnosi se na pretvaranje krajnjih željenih ciljeva u konkretne i ostvarive aktivnosti koje su postavljene na način da budu praktično, zakonito i razumno provedive.

Riječi i pojmovi koji se koriste u cijelom tekstu ove Strategije, a koji imaju rodno značenje odnose se jednako na ženski i muški rod, sukladno članku 43. Zakona o ravnopravnosti spolova⁷.

1.2. O Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Istarske županije za razdoblje od 2018. do 2023.

Postojeća *Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Istarske županije za razdoblje od 2018. do 2023. godine* (dalje u tekstu: Strategija 18-23) određuje srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Istarske županije, a izrađena je uz odgovarajuću primjenu Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske⁸ i Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske od 2013. do 2017.⁹ U bitnome, citiranom Strategijom utvrđeno je ukupno 5 strateških ciljeva koji se navode u nastavku:

1. USPOSTAVITI BAZU PODATAKA – REGISTAR NEKRETNINA U INFORMATIČKOM OBLIKU
2. NORMATIVNO UREDITI UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE IMOVINOM
3. OPTIMALNO I ODRŽIVO UPRAVLJATI IMOVINOM

⁶ Narodne novine 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20

⁷ Narodne novine 82/08 i 69/17

⁸ Narodne novine 94/13, 18/16 i 89/17

⁹ Narodne novine 76/13

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije
za razdoblje 2024. – 2029.

4. REGULIRATI PITANJE POSLOVNIH PROSTORA ZA RAD UPRAVNIH TIJELA ŽUPANIJE
5. USPOSTAVITI SUSTAVNI NADZOR I KONTROLU NA PODRUČJU UPRAVLJANJA IMOVINOM (NEKRETNINAMA) USTANOVA KOJIMA JE OSNIVAČ ŽUPANIJA.

Navedenim ciljevima su smisljeno i sadržajno prepoznati ključne okolnosti koje je potrebno urediti i ostvariti kako bi se ostvarili svi razvojni i drugi strateški ciljevi vezani za zadovoljavanje brojnih javnih potreba i dužnosti iz izrazito širokog spektra nadležnosti Istarske županije, a osobito u području obrazovanja, zdravstva, socijalne skrbi, kulture i gospodarstva. U tom je smislu važno naglasiti kako je Istarska županija uspostavila operativno i funkcionalno iskoristiv registar nekretnina u digitalnom obliku, što svakako predstavlja nužni i nezaobilazni preduvjet za učinkovito i zakonito upravljanje imovinom, ali i za ostvarenje svih ostalih strateških ciljeva. Međutim, dok je uspostava registra nekretnina objektivno mjerljiv operativni zadatak i u pravilu jednokratne i statične naravi, ostali ciljevi se, iako apstraktne naravi te ovise o brojnim eksternim čimbenicima, kontinuirano provode, slijedom čega je taj kontinuitet njihova provođenja trebalo uzeti u obzir i prilikom određivanja polaznih točaka za utvrđivanje novih strateških ciljeva.

Kako bi se osigurala implementacija strateških ciljeva u operativno i svakodnevno funkcioniranje Županije, Župan je u skladu s odredbama Strategije 18-23 imenovao *Povjerenstvo za upravljanje i raspolaganje imovinom*, koje je kao koordinativno tijelo zaduženo za poslove upravljanja imovinom u različitim stručnim područjima rada i nadležnosti Županije. Kontinuitet rada istog tijela bi svakako trebalo osigurati i u razdoblju koje slijedi, osobito jer se na taj način osigurava stručno i zakonito provođenje svih operativnih radnji u području upravljanja imovinom u najširem smislu. Nadalje, Istarska županija raspolaže dostatnim administrativnim i stručnim kapacitetima za učinkovito i zakonito upravljanje imovinom u najširem smislu, a navedena zapažanje također proizlazi iz odredbi Strategije, jer je u istoj prepoznato i utvrđeno kako bi svi stručni i operativni poslovi u smislu stvarnopravnog raspolaganja imovinom, bez obzira je li riječ o nekretninama u području kulture, zdravstva ili obrazovanja, bili u nadležnosti upravnog tijela za poslove upravljanja županijskom imovinom. Time su otklonjene organizacijske prepreke s kojima su suočene brojne lokalne jedinice u Republici Hrvatskoj, a koje proizlaze kao posljedica statičnosti normativnog okvira koji uređuje njihovo ustrojstvo i djelokrug. U bitnome, na ovaj je način ostvarena uspostava jedinstvenog mjesta upravljanja županijskom imovinom, čime je postignuta najviša razina sigurnosti, zakonitosti i transparentnosti u smislu obavljanja navedenih poslova, a istu je praksu svakako poželjno održavati u kontinuitetu te uspostaviti kao poželjni standard u ovom složenom i izrazito široko obuhvatnom području rada. Neizravni učinak ovakvog pristupa odražava se i u činjenici kako su na ovaj način drugi upravni odjeli nadležni za različita područja rada i nadležnosti, a koji u pravilu ne raspolažu dostatnim stručnim kapacitetima pravne struke, rasterećeni od operativne provedbe poslova raspolaganja imovinom.

1.3. Posebno o pitanju poslovnih prostora koje za svoj rad koriste upravna tijela Istarske županije

Obavljanje poslova u nadležnosti županija specifično je jer podrazumijeva prisutnost, a time i teritorijalnu disperzivnost svojih različitih ustrojstvenih jedinica na području čitave županije, odnosno u različitim jedinicama lokalne samouprave. Međutim, Istarska županija za svoj rad koristi značajan broj poslovnih prostora koji nisu u njezinu vlasništvu, što je u pravilu odraz zatečenog stanja nastalog uslijed ili nakon sukcesije imovine iz bivšeg socijalističkog uređenja, a navedena je okolnost dodatno osnaženo povjeravanjem poslova iz nadležnosti nekadašnjih ureda državne uprave županijama od 1. siječnja 2020. godine. Ista je okolnost, pored očitog povećanja opsega poslova i preuzimanja državnih službenika u upravna tijela županija, izrazito značajna i u kontekstu upravljanja imovinom, jer su županije u pravilu nastavile koristiti poslovne prostore u kojima su godinama svoje poslove obavljale različite ustrojstvene jedinice ureda državne uprave.

Prethodno opisano, stoga, otvara izrazito važno pitanje vlasništva nad poslovnim prostorima koja za svoj redovni rad i funkcioniranje koriste upravna tijela Istarske županije. Navedeno, bez obzira je li riječ o naplatnom ili besplatnom korištenju poslovnih prostora u tuđem vlasništvu, bezuvjetno podrazumijeva potrošnju značajnih proračunskih sredstava u smislu ulaganja i redovitog održavanja takve imovine, a koju je okolnost svakako nužno uzeti u obzir kako bi se imovinom upravljalo racionalno, učinkovito, zakonito te uz ostvarivanje pravnog standarda pažnje dobrog gospodara.

1.4. Značenje pojmova

Objašnjenje odnosno definiranje pojmova potrebno je ako postoje dvojbe o značenju, ako su stručni ili dvosmisleni, odnosno ako se koriste u užem ili širem smislu od uobičajenog.

Institute, nazivlja i pojmove koji predstavljaju pravne standarde i koji se podrazumijevaju u značenju u kojem su dani u pravnom sustavu, odnosno u općim propisima koji se odnose na određeno pravno područje, nije potrebno objašnjavati kako bi se osigurala njihova terminološka, logička i semantička dosljednost.

Pojedini pojmovi u smislu ove Strategije imaju sljedeća značenja:

1. **Evidentiranje imovine** odnosi se na niz radnji koje podrazumijevaju/obuhvaćaju prikupljanje i evidentiranje svih podataka kojima se omogućuje uvid u opseg i strukturu svih pojavnih oblika imovine Istarske županije, kao i postojanje eventualnih prava i ograničenja u odnosu na navedenu imovinu, a sve s ciljem učinkovitijeg upravljanja i nadzora nad raspolaganjem i stanjem županijske imovine, uključujući evidentiranje svih poslovnih promjena u vezi s nekretninama koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama.
2. **Imovina** su sve pokretne i nepokretne stvari u vlasništvu Istarske županije te imovinska prava koja im pripadaju, odnosno sve pokretne stvari i prava koje Istarska županija posjeduje kao samostalni posjednik.
3. **Poslovi u okviru upravljanja imovinom trajne i/ili periodične naravi** su poslovi i radne aktivnosti koje obuhvaćaju i podrazumijevaju trajnu i/ili periodičnu suradnju više upravnih tijela ili ustrojstvenih jedinica u okviru istih, a u pravilu se odnose na evidentiranje nekretnina i poslovnih događaja u odnosu na nekretnine koji proizlaze s osnova raspolaganja imovinom u obveznompravnog smislu.
4. **Poslovi u okviru upravljanja imovinom jednokratne naravi** su poslovi i radnje koje po svom izvršenju ili provedbi ne podrazumijevaju nikakav oblik trajne ili periodične suradnje više upravnih tijela, a u pravilu se odnose na poslove i radnje u okviru uređivanja imovinskopravnog stanja u odnosu na nekretnine koje proizlaze s osnova raspolaganja imovinom u stvarnompravnog smislu, odnosno poslova evidentiranja stvarnompravnog statusa nekretnina.
5. **Raspolaganje imovinom** odnosi se na sve radnje kojima se odlučuje o stjecanju i otuđivanju županijske imovine (raspolaganje u stvarnompravnog smislu), odnosno na sve radnje kojima se županijska imovina daje na uporabu i/ili korištenje poslovnim partnerima u smislu ove Strategije (raspolaganje u obveznompravnog smislu).
6. **Stanje u naravi** odnosi se na pravni status nekretnine o kojoj podaci iz javnih upisnika ne odražavaju istinito i potpuno činjenično i pravno stanje nekretnine, a obuhvaća sve oblike izvanknjižnog i predmnijevanog vlasništva Istarske županije u okviru kojih Istarska županija posjeduje nekretnine kao samostalni

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije za razdoblje 2024. – 2029.

posjednik (uslijed različitih okolnosti s osnova kojih nisu evidentirane nekretnine i stvarna prava na istima, a uvažavajući činjenicu kako Istarska županija upravlja određenim brojem nekretnina koje je stekao pravnim sljedništvom i/ili na temelju izričite zakonske odredbe – ex lege stjecanje).

7. **Strategija**, kao i eventualne izvedenice iz ovog pojma se, ako nije drugačije izričito naznačeno, odnosi na ovaj dokument punog naziva Strategija upravljanja imovinom Istarske županije za razdoblje 2024. – 2029. godine.
8. **Upravljanje imovinom** podrazumijeva ukupnost radnji i procesa usmjerenih k donošenju odluka o stjecanju, raspolaganju, prenamjeni i/ili otuđivanju županijske imovine, odnosno evidentiranju prava i obveza te troškova i prihoda koji nastaju s osnova raspolaganja i/ili korištenja županijskom imovinom.
9. **Upravno tijelo** je u smislu ove Strategije pobliže određeno odredbama općeg akta kojim se uređuje ustrojstvo i djelokrug upravnih tijela Istarske županije.
10. **Uređivanje imovinskopravnih odnosa** odnosi se na ukupnost radnji i postupaka koji u pravilu obuhvaćaju donošenje pojedinačnih akata te izradu i sastav isprava o pravnim poslovima kojima se mijenja ili utječe na stvarnopravni status određene jedinice imovine, a takve radnje i postupci uključuju sve aktivnosti koje obuhvaćaju prikupljanje dokumentacije i provedbu istih akata u svim javnim upisnicima i registrima, a osobito u zemljišnim knjigama i katastru, uz napomenu kako isti pojam obuhvaća, osim ako nije što drugo određeno posebnim propisom, pojmove rješavanja imovinskopravnih odnosa.
11. **Vlasništvo** se odnosi, pored značenja utvrđenog drugim pozitivnim propisima u odnosu na nekretnine i pokretnine, na knjižno, izvanknjižno i predmnijevano vlasništvo Istarske županije, a koje uključuje vlasništvo na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Istarska županija ima pravo raspolaganja ili korištenja, zatim na nekretnine koje su bile u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Istarske županije za koji se vodi postupak na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine¹⁰, do pravomoćnog okončanja tog postupka, kao i na vlasništvo svake nekretnine koju Istarska županija posjeduje kao samostalni posjednik.

1.5. Vizija i misija

Postizanjem strateških ciljeva i mjera u vezi s upravljanjem imovinom ostvaruje se i **vizija** ove Strategije, a to je očuvanje vrijednosti i optimalno upravljanje sveukupnom imovinom u vlasništvu Istarske županije, kako bi se njezinim stavljanjem u potpunu funkciju postiglo da imovina pridonosi općem dobru na razini gospodarstva, infrastrukture i strateškog razvoja lokalne zajednice.

¹⁰ Narodne novine br. 92/96, 92/99, 39/99, 42/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije za razdoblje 2024. – 2029.

Navedene se prepreke i poteškoće mogu navesti u svega nekoliko jasnih formulacija koje predstavljaju polazišnu točku za jasnije definiranje ciljeva kroz koje će se ista misija i vizija ostvariti:

- upravljanje imovinom podrazumijeva niz sukcesivno povezanih radnih procesa u različitim područjima rada koji nisu predviđeni postojećim normativnim okvirom¹¹
- nedorečenost i česte izmjene normativnog okvira doprinose stvaranju ozračja pravne nesigurnosti za sve operativno nadležne dionike procesa upravljanja imovinom
- postojanje obveze ustroja i vođenja različitih evidencija imovinske naravi u različitim područjima rada i nadležnosti koje nisu povezane ni komplementarne, što neizbježno dovodi do multipliciranja određenih radnih zadataka i procesa.

Uvažavajući prethodno navedeno, iz pregleda i analize navedenih poteškoća i zapreka proizlazi i **misija** ove Strategije, a koja se definira kroz dvije međusobno ovisne i povezane komponente koje će se postići izvršenjem provedbenih ciljeva, mjera i aktivnosti:

- zakonito, učinkovito, transparentno i održivo upravljanje imovinom Istarske županije
- učinkovito izvršavanje naloga i preporuka nadležnih nadzornih tijela te poštivanje zakonskih obveza u različitim područjima rada u odnosu na županijsku imovinu.

Uvažavajući prethodno navedeno, izrađen je konkretan i operativno provediv dokument minimalno apstraktne i paušalne naravi, koji na jednom mjestu integrira izrazito segmentirane i često nejasne nadležnosti u različitim područjima rada te pruža uporište za operativno nadilaženje prethodno navedenih prepreka.

¹¹ navedeno prije svega podrazumijeva područja nadležnosti proračunskog računovodstva

2. NAČELA

Potrebno je izričito navesti i naglasiti okolnost kako su ovlasti za raspolaganje imovinom u lokalnim jedinicama propisane izričitim zakonskim odredbama te kako Strategija ne može derogirati postojeće niti nametnuti nove nadležnosti i poslove koji nisu u skladu sa složenim normativnim okvirom koji uređuje područje funkcioniranja lokalnih jedinica u Republici Hrvatskoj.

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije polazi od prepoznavanja onih poteškoća i ograničenja interne i eksterne naravi koje priječe učinkovito upravljanje svim oblicima županijske imovine te nastavno i posljedično definira hijerarhijski strukturirane strateške ciljeve koje je potrebno u tom smislu provesti. Poseban izazov predstavlja okolnost kako je za postizanje visoke razine integriranosti svih poslovnih procesa u ovom interdisciplinarnom i slojevitom području rada potrebno uzeti u obzir okolnost kako takva razina integriranosti, uvažavajući sve prethodno navedeno, također nije predviđena i propisana postojećim normativnim okvirom.

Strategiju je, stoga, potrebno promatrati kao mehanizam stabilizacije koji usmjerava djelovanje upravnih tijela Istarske županije, sve kako bi se spomenute nedorečenosti i praznine operativno učinkovito mogle premostiti i svladati. Također, visoka razina točnosti svih relevantnih podataka u odnosu na županijsku imovinu predstavlja nezamjenjivo uporište za donošenje kvalitetnih odluka, ali i optimizaciju obavljanja svih poslovnih procesa koji izravno ili neizravno dotiču područje upravljanja županijskom imovinom.

Zakon o upravljanju državnom imovinom¹² definirao je načela upravljanja državnom imovinom. Polazeći od činjenice kako je stupanjem na snagu Zakona o Središnjem registru državne imovine¹³ kao državna imovina definirana i imovina jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te pojavnici oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje bez obzira na visinu vlasničkih udjela, to se načela definirana Zakonom o upravljanju državnom imovinom¹⁴ odnose i na Istarsku županiju, javne ustanove i trgovačka društva u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Istarske županije.

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

¹² Narodne novine 52/18

¹³ Narodne novine 112/18

¹⁴ Narodne novine 52/18

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije za razdoblje 2024. – 2029.

Načelo javnosti upravljanja imovinom Istarske županije osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom Istarske županije u propisima i drugim aktima koji se donose te njihovom javnom objavom, zatim određivanjem ciljeva upravljanja imovinom te donošenjem godišnjeg plana upravljanja imovinom, kao i redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima upravnih tijela koja upravljaju imovinom.

Imovinom Istarske županije upravlja se sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Istarske županije.

Predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom Istarske županije ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

3. OPĆI DIO

3.1. Opći podaci

Na temelju Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj¹⁵ Istarska županija je utvrđena kao jedinica područne (regionalne) samouprave. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti¹⁶, Istarska županija je razvrstana u IV. skupinu jedinica područne (regionalne) samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u prvoj polovini iznadprosječno rangiranih jedinica područne (regionalne) samouprave.

Nadalje, Istarska županija na temelju članka 20. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi¹⁷ u svom samoupravnom djelokrugu obavlja poslove od područnoga (regionalnog) značaja, a osobito poslove koji se odnose na:

- obrazovanje
- zdravstvo
- prostorno i urbanističko planiranje
- gospodarski razvoj
- promet i prometnu infrastrukturu
- održavanje javnih cesta
- planiranje i razvoj mreže obrazovnih, zdravstvenih, socijalnih i kulturnih ustanova
- izdavanje građevinskih i lokacijskih dozvola, drugih akata vezanih uz gradnju te provedbu dokumenata prostornog uređenja za područje županije izvan područja velikoga grada
- te ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Organizacijsku strukturu Istarske županije čine Župan, Županijska skupština i županijska uprava u okviru koje je ustrojeno 14 upravnih odjela (Stručna služba Skupštine, Služba za unutarnju reviziju, Upravni odjel župana, Upravni odjel za održivi razvoj, Upravni odjel za obrazovanje, sport i tehničku kulturu, Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb, Upravni odjel za proračun i financije, Upravni odjel za poljoprivredu, šumarstvo, lovstvo, ribarstvo i vodno gospodarstvo, Upravni odjel za turizam, Upravni odjel za talijansku nacionalnu zajednicu i druge etničke skupine, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Upravni odjel za kulturu i zavičajnost, Upravni odjel za gospodarstvo i Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove.

3.2. Opći dio

Iz odredbi članka 67. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi proizlazi kako imovinu jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave čine sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja im pripadaju, dok je odredbom

¹⁵ Narodne novine 86/06, 125/06 - ispravak, 16/07 - ispravak, 95/08 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 46/10 - ispravak, 145/10, 37/13, 44/13, 45/13 i 110/15

¹⁶ Narodne novine 132/17

¹⁷ Narodne Novine 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije za razdoblje 2024. – 2029.

članka 92. Zakona o proračunu¹⁸ određeno kako imovinu u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave obuhvaća financijsku i nefinancijsku imovinu u njihovu vlasništvu. S obzirom na okolnost kako pokretne stvari vrlo često ne zauzimaju toliko značajan udio u portfeljima imovine jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, fokus ovog dokumenta je na upravljanju nepokretnom imovinom u vlasništvu Istarske županije.

U prilog kompleksnosti i multidisciplinarnosti upravljanju imovinom valja istaknuti činjenicu kako su način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini lokalnih jedinica te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima propisani odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu¹⁹ i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu²⁰. Navedeni propisi, odnosno operativni poslovi i zadaci koji se na istima temelje, su u domeni službenika u ustrojstvenim jedinicama nadležnim za poslove računovodstva i financija. U bitnome, kako bi se mogla postići zakonita funkcionalna distinkcija pojedinih portfelja imovine, potrebno je konzultirati odredbe propisa koji uređuju područja prava vlasništva i drugih stvarnih prava, ali i propisa u području proračunskog računovodstva, prostornog uređenja i komunalnog gospodarstva. Međutim, kako su navedena upravna područja, odnosno propisi kojima su ista uređena, uglavnom usmjereni semantičkom definiranju određenih pojmova te evidentiranju okolnosti o vrijednosti i stanju imovine, može se izvesti zaključak kako je područje upravljanja imovinom jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave primarno potrebno podvesti pod izrazito široki obuhvat pojma imovinskopravnih poslova.

Kao što je uvodno rečeno, ova Strategija se neće baviti detaljima i analitičkim prikazima postojećih poslovnih događaja, jer predmet iste nije analiza i preporučavanje postojećih podataka, već stvaranje pristupa koji će omogućiti definiranje i implementaciju procesa u poslovanje svih upravnih tijela i pravnih osoba kojih je Istarska županija osnivač. Cilj je poboljšati cjelokupno poslovanje vezano uz imovinu u vlasništvu Istarske županije i kao posljedica svih tih postupaka poboljšati sve javne usluge i postići veće zadovoljstvo građana.

Također je bitno ponoviti da na rashode koji se pojavljuju u obavljanju svih tih poslova se ne mogu bezuvjetno primjenjivati tržišna pravila i *cost benefit* analiza, jer kao primarni cilj stavljanja imovine u funkciju nije maksimiziranje dobiti, već obavljanje zakonom određenih javnih poslova i područja rada, s primarnim ciljem zadovoljenja potreba te podizanja razine kvalitete života svojih građana. Svakako se pojedina tržišna načela poslovanja mogu iskoristiti kao određeni dinamički korektiv onih procesa i radnji koji nisu obuhvaćeni ili predviđeni postojećim organizacijskim i ustrojstvenim strukturama karakterističnim za javnu upravu.

U konačnici, potrebno je naglasiti kako je imovina Istarske županije i njenih proračunskih korisnika na temelju Zakona o Središnjem registru državne imovine obuhvaćena unutar pojma *državna imovina*, a svi podaci o istoj dostavljaju se, unose i vode u skladu s klasifikacijom pojavnih oblika imovine prema rasporedu računa

¹⁸ Narodne novine 144/21

¹⁹ Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20

²⁰ Narodne novine 37/22

Računskog plana za proračunsko računovodstvo, Računskog plana za neprofitne organizacije i kontnog plana poduzetnika.

3.3. Važeći propisi i akti u području upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Istarske županije

Za potrebe ove Strategije navode se samo najvažniji zakonski i podzakonski akti koji definiraju djelokrug upravljanja imovinom.

3.3.1. Zakoni

Normativni je okvir, bez obzira na područje koje uređuje te uvažavajući učestale izmjene i dopune istoga, po svojoj prirodi prilično statične naravi i nije za očekivati da može adekvatno pratiti razvoj i dinamiku društvenih odnosa u najširem smislu. Stoga je prijeko potrebno stvoriti i učvrstiti neke sekundarne mehanizme stabilizacije kako bi se osiguralo funkcionalno i učinkovito obavljanje različitih poslovnih procesa usmjerenih izvršenju zakonskih obveza s jedne, odnosno postizanju strateški postavljenih ciljeva s druge strane.

Upravljanje županijskom imovinom može se definirati kao sintagmu koja objedinjuje niz različitih kompleksnih i multidisciplinarnih aktivnosti u okviru poslovanja jedinice područne samouprave.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima²¹ jest ključni propis u odnosu na sva pitanja kojima se uređuje pravo vlasništva i druga stvarna prava u pravnom poretku Republike Hrvatske, ali u smislu ovog dokumenta posebno je važno istaknuti odredbe članka 391. istog Zakona koji propisuje prava i uvjete raspolaganja nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Tako je u stavku 1. istog članka propisano kako se nekretnine u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu otuđiti, odnosno kako se njima može raspolagati samo na osnovu javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, dok su stavcima 2. i 3. propisane iznimke od navedenog pravila. Prva iznimka odnosi se na situacije u kojima pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave stječu Republika Hrvatska i druge jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno pravne osobe u njihovom pretežitom vlasništvu, dok se druga iznimka odnosi na raspolaganje zemljištem radi formiranja građevne čestice, i to ne većeg od 20 % površine planirane građevne čestice. Nadalje, u istom smislu valja navesti i odredbe članka 176. Zakona o prostornom uređenju²², koji propisuje uvjete pod kojima su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave) dužne na zahtjev vlasnika prodati dio zemljišta radi formiranja izgrađene, odnosno neizgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja. Kako se navedene iznimke odnose na prilično ograničene slučajeve raspolaganja nekretninama, mišljenje je kako je osobito važno istaknuti izrazito ozbiljnu i moguće dalekosežnu posljedicu postupanja protivno odredbama članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a ona se odnosi na ništetnost takvih pravnih poslova. Ukratko, prema odredbama članka 323.

²¹ Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17

²² Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije za razdoblje 2024. – 2029.

Zakona o obveznim odnosima²³, u slučaju ništetnosti ugovora svaka je ugovorna strana dužna vratiti drugoj strani sve ono što je primila na temelju takva ugovora, uz potencijalnu odgovornost za štetu ugovaratelja koji je kriv za sklapanje ništetnog ugovora. Drži se važnim napomenuti kako mnogi ništetni poslovi mogu postojati i proizvoditi učinke, ali prava opasnost sklapanju takvih poslova leži u okolnosti kako na ništetnost sud pazi po službenoj dužnosti, na nju se može pozvati svaka zainteresirana osoba, a pravo na isticanje ništetnosti se ne gasi.

U kontekstu upravljanja imovinom potrebno je ukazati na odredbe članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prema kojem ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu županije kao jedinice područne (regionalne) samouprave imaju županijska tijela u skladu s propisom o ustrojstvu lokalne i područne samouprave, uz napomenu kako isti Zakon ne određuje pobliže značenje navedenih pojmova. Također, iz odredbi istog članka proizlazi kako je svatko tko upravlja stvarima u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dužan s istima postupati kao *dobar gospodar*.

Opći propis obveznog prava, s obzirom na to da u svom općem dijelu sadrži opsežne odredbe kojima se općenito uređuju temeljni instituti obveznopravnih odnosa, dok se odredbama posebnog dijela istog Zakona uređuju pojedini ugovorni (i izvanugovorni) odnosi, jest naprijed navedeni Zakon o obveznim odnosima. U kontekstu ovog dokumenta iz ukupnosti normativnog okvira osobito valja istaknuti posebne propise kojima se detaljno razrađuju pojedini instituti raspolaganja nepokretnom imovinom, a to je u prvom redu Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora²⁴. Tek po razvijanju svijesti o normativnom okviru, odnosno posljedicama eventualnog propuštanja postupanja po istome, pristupa se (ništa manje složenoj) operativnoj izradi i donošenju općih, a potom i pojedinačnih akata i isprava kojima se raspolože imovinom jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Stoga se usklađenost općih akata koje donosi Istarska županija s višim propisima koji uređuju određena pravna područja, može smatrati jednim od nužnih preduvjeta za učinkovito upravljanje imovinom u najširem smislu.

O službenim evidencijama županijske imovine

Prethodno je navedeno kako različita upravna tijela i/ili službenici mogu raspolagati s vrlo kvalitetnim evidencijama pojedinih vrsta imovine unutar svog područja rada i nadležnosti, ali je uređen sustav upravljanja imovinom u našim lokalnim jedinicama još uvijek puno češće na razini izolirane iznimke nego pravila.

U bitnome, županije su dužne pored zemljišnih knjiga i katastra nekretnina koje bi trebale odražavati istinito te potpuno činjenično i pravno stanje u vezi nekretnina, voditi usporedno evidencije i registre u skladu s posebnim propisima, uglavnom u području proračunskog računovodstva. Tako su, između ostaloga, u skladu s odredbama članka 7. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu²⁵, obveznici njegove primjene dužni voditi analitička knjigovodstva dugotrajne nefinancijske imovine.

²³ Narodne novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22 i 156/22

²⁴ Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18

²⁵ Narodne Novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18 i 126/19

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije za razdoblje 2024. – 2029.

Obzirom navedeni pojam obuhvaća svu pokretnu i nepokretnu imovinu u vlasništvu svake pojedine županije, riječ je o strukturiranom skupu podataka koji se može smatrati evidencijom imovinske naravi.

Potrebno je uzeti u obzir kako se imovina gradova, općina i županija, kao i imovina svih javnopravnih tijela na svim razinama javne vlasti u Republici Hrvatskoj, našla u obuhvatu pojma *državna imovina*. U semantičkom i gramatičkom smislu, pojam državna imovina trebao bi se odnositi na imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske, kako je i uređeno odredbama članka 3. Zakona o upravljanju državnom imovinom²⁶. Međutim, posebnim je propisom, točnije Zakonom o Središnjem registru državne imovine²⁷ pojmu državna imovina dano prošireno i alternativno značenje, ali uz napomenu kako se predmetni pojam u tom opsegu koristi samo i isključivo u smislu Zakona o Središnjem registru državne imovine²⁸. Istim Zakonom propisana je obveza dostave i unosa podataka u Središnji registar, a obveznici dostave dužni su voditi svoju evidenciju o pojavnim oblicima državne imovine iz članka 2. stavka 2. Zakona o Središnjem registru državne imovine kojom upravljaju, raspolažu ili im je dana na korištenje, neovisno o nositelju vlasničkih prava takve imovine te dostaviti podatke o istoj u Središnji registar, uz naznaku isprave na temelju koje je upis, promjena ili brisanje izvršeno, sve sukladno postupku koji će se propisati Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom.

Dodajmo da je Zakon o Središnjem registru državne imovine na snazi od 22. prosinca 2018. godine, a navedeni Pravilnik, još uvijek nije stupio na snagu, tako da takva situacija onemogućuje postupanje po istome, a posljedično i ispunjavanje svih drugih obveza propisanih Zakonom o Središnjem registru državne imovine.

Posebno o upravljanju, raspolaganju i evidentiranju imovinom

Kada je riječ o raspolaganju imovinom, a osobito davanju imovine na korištenje različitim subjektima po različitim osnovama, poput davanja poslovnih prostora u zakup, odnosno stanova u najam, na većinu takvih raspolaganja primjenjuju se opći i posebni propisi koji uređuju područje obveznopravnih odnosa, dok se o određenim raspolaganjima imovinom odlučuje donošenjem pojedinačnih akata u upravnom, odnosno poreznom postupku. Navedeno naglašavamo i posebno izdvajamo iz razloga

²⁶ Narodne Novine 52/18

²⁷ Narodne Novine 112/18

²⁸ Kako bi se izbjeglo bilo kakvo tumačenje volje zakonodavca u ovom smislu, u nastavku se navodi u cijelosti članak 2. stavak 2. Zakona o Središnjem registru državne imovine:

*Pod pojmom državne imovine u smislu stavka 1. ovoga članka podrazumijeva se sva nefinancijska i financijska imovina države, i to: imovina u vlasništvu Republike Hrvatske, imovina jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave i imovina pravnih osoba s javnim ovlastima te pojavnici oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje (u daljnjem tekstu: **državna imovina**), bez obzira na visinu vlasničkih udjela.*

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije za razdoblje 2024. – 2029.

jer se upravljanje imovinom uglavnom u široj stručnoj javnosti pojednostavljeno percipira upravo kroz navedene upravne i poslovne procese, ali se istovremeno propušta uzeti u obzir i sve prethodno spomenute aktivnosti u rasponu od donošenja nomotehnički i sadržajno zakonitih općih akata pa do knjigovodstvenog evidentiranja svih poslovnih događaja u odnosu na pojedinu jedinicu imovine.

Dodatnu dimenziju složenosti navedenome svakako predstavlja činjenica kako u odnosu na brojne nekretnine u vlasništvu lokalnih jedinica još uvijek nisu uređeni imovinskopravni odnosi, koje aktivnosti se također mogu podvesti pod široki obuhvat pojma upravljanja imovinom. Međutim, obzirom na nepredvidivost radnih procesa koji su uglavnom izvan nadležnosti županijskih upravnih tijela, odnosno koji ovise o ažurnosti i aktivitetu pravosudnih i drugih tijela javne vlasti, nije za očekivati da će takvi imovinskopravni odnosi biti riješeni u kratkom roku i s visokom razinom sigurnosti, slijedom čega je poželjno pristupiti njihovom sređivanju pravovremeno i uz uvažavanje navedenih ograničenja, sve uz adekvatno planiranje nužnih financijskih i administrativnih kapaciteta u tom smislu.

Strategija upravljanja imovinom u samom nazivu sadrži pojam upravljanje koji, bez obzira na svoje logično i jezično značenje u svakodnevnom govoru, valja definirati upravo u kontekstu ukupnosti svih radnji kojima županijska tijela poduzimaju radnje kojima se raspolaze pravima i obvezama u odnosu na svu županijsku imovinu u najširem smislu. Tako je u članku 30. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određeno kako je pravo vlasništva stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima. U stavku 2. istog članka određeno je kako vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Normativni okvir, a kako je navedeno u prethodnom odlomku, iako koristi pojmove upravljanja, raspolaganja i korištenja stvarima u vlasništvu županija, iste pobliže ne određuje, slijedom čega je potrebno derivirati ovlasti obuhvaćene pojmom upravljanja iz odredbi drugih propisa, odnosno logičkom argumentacijom i razlaganjem navedenih pojmova.

Upravljanje imovinom u smislu ove Strategije predstavlja pojam najšireg obuhvata u odnosu na sve radnje i aktivnosti koje se odnose na raspolaganje i evidentiranje županijske imovine, a u nastavku se navode.

Raspolaganje imovinom

Najviše dvojbi, a tako i različitih tumačenja i interpretacija, u praksi izaziva upravo pojam raspolaganja imovinom. Navedena okolnost je, s obzirom na izostanak jasne i nedvojbene definicije iste sintagme unutar normativnog okvira te s obzirom na činjenicu da se imovini pristupa iz različitih perspektiva, i to od pravne i računovodstvene pa do ekonomske i političke, prilično razumljiva. Stoga ćemo se u nastavku osvrnuti na dvije bitne dimenzije raspolaganja imovinom koje valja jasno i nedvojbeno razdvojiti u sadržajnom smislu pojma, ali i u odnosu na korištenje i razumijevanje istog pojma u smislu izrade općih akata, odnosno u smislu jasnog i

nedvojbenog određivanja nadležnosti i opsega poslova od strane različitih upravnih tijela u organizacijskoj strukturi Istarske županije. U tom je smislu važno razlikovati raspolaganja u stvarnopravnom od raspolaganja u obveznopravnom smislu.

Raspolaganje imovinom u stvarnopravnom smislu

U kontekstu ove Strategije raspolaganje imovinom u stvarnopravnom smislu odnosi se na sve radnje kojima se, prije svega, odlučuje o stjecanju ili otuđivanju županijske imovine. Također, navedena kategorija u teorijskom smislu podrazumijeva i ograničena stvarna prava na tuđim stvarima koja obuhvaćaju pravo služnosti, pravo građenja, pravo iz stvarnog tereta i založno pravo. Međutim, kako bi se zadržao fokus na bitnome, pojam raspolaganja imovinom u stvarnopravnom smislu, u smislu ove Strategije, odnosi se prije svega na stjecanje i otuđenje nekretnina u vlasništvu Istarske županije. Nadalje, isto područje valja proširiti na sukcesivno poduzimanje svih radnji koje se odnose na stvarnopravno raspolaganje nekretninama, i to od donošenja odluka i sastava pojedinačnih akata, isprava ili ugovora kojim se stječu ili otuđuju županijske nekretnine, do provođenja svih potrebnih upisa u zemljišne knjige i/ili druge javne upisnike u skladu s posebnim propisima.

Raspolaganje imovinom u obveznopravnom smislu

Prije svega, raspolaganje u obveznopravnom smislu odnosi se na pravne poslove kojima se imovina, a osobito nekretnine, daju na uporabu ili korištenje trećim osobama. Svako takvo raspolaganje podrazumijevalo bi da su nekretnine kojima se raspoložuje uknjižene u zemljišne knjige i druge javne upisnike, zatim da takvi podaci potpuno i istinito odražavaju činjenično i pravno stanje u vezi istih nekretnina te da su navedene okolnosti uredno i sistematično evidentirane u za to predviđenoj bazi podataka.

Međutim, bez obzira je li Istarska županija knjižni, izvanknjižni ili predmnijevani vlasnik nekretnina kojima upravlja, iste se daju odnosno mogu dati na korištenje ili uporabu trećim osobama za izvršavanje poslova u različitim upravnim i drugim područjima u nadležnosti Istarske županije, dok neke mogu biti orijentirane za stvaranje viška vrijednosti, povećanje županijskih prihoda i ostvarivanja drugih ciljeva određenih ovom Strategijom.

Evidentiranje imovine

Upravljanje imovinom obuhvaća i podrazumijeva multidisciplinarni pristup stručnjaka raznih profila i nužno podrazumijeva suradnju koju nije jednostavno normirati utvrđenjem nadležnosti i postupaka u okvirima odluke o ustrojstvu i djelokrugu rada upravnih tijela. Takvi poslovi i aktivnosti mogu se promatrati iz stvarnopravne, obveznopravne, ekonomske, računovodstvene, strateške, političke ili geodetske perspektive, ali jedini ispravan način upravljanja imovinom podrazumijeva uvažavanje svih navedenih dimenzija i njihovo učinkovito inkorporiranje u radne procese.

Stoga je evidentiranje imovine, iako u obuhvatu pojma upravljanja imovinom, potrebno od istog jasno pojmovno i sadržajno razgraničiti. Prije svega, svu županijsku imovinu potrebno je evidentirati putem jedinstvenog i sveobuhvatnog organizacijskog mjesta evidentiranja imovine s unaprijed utvrđenim identifikacijskim parametrima, što svakako

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije za razdoblje 2024. – 2029.

valja percipirati kao nužan preduvjet koji posljedično prethodi evidentiranju svih raspolaganja određenom jedinicom (ili kompleksom) imovine. Tek kada se zadovolje navedene sukcesivne i međusobno povezane radnje, može se očekivati kako će svi izvještaji iz takve baze podataka davati točne i potpune podatke po portfeljima imovine, i to od broja i vrste imovine pa do prihoda i troškova vezanih za istu.

Učinkovito evidentiranje svakako podrazumijeva ažurno i potpuno evidentiranje svih poslovnih događaja vezanih za neku jedinicu imovine koje bi trebalo postići ustrojavanjem organizacijskih procesa, kao i pratećih mehanizama kojima bi se osiguralo njihovo provođenje.

Ovdje valja ponoviti kako nadležno upravno tijelo vodi i konstantno ažurira podatke koji se odnose na imovinskopravni status poslovnih prostora, stanova i zemljišta, a isti je učinak potrebno postići u odnosu na sve županijske nekretnine.

3.3.1.1. Normativni okvir – taksativni dio

1. Ustav Republike Hrvatske (Narodne novine 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10 i 5/14)
2. Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20)
3. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
4. Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22 i 156/22)
5. Zakon o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20)
6. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18)
7. Zakon o cestama (Narodne novine 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22 i 04/23)
8. Zakon o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 112/18)
9. Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine 63/19 i 128/22)
10. Zakon o javnom bilježništvu (Narodne novine 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16 i 57/22)
11. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 112/18 i 39/22)
12. Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
13. Zakon o gradnji (Narodne novine 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
14. Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19)
15. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15)
16. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine 66/09, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21 i 114/22)
17. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine 74/14, 69/17 i 98/19)

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije
za razdoblje 2024. – 2029.

18. Zakon o komasaciji poljoprivrednog zemljišta (Narodne novine 46/22)
19. Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (Narodne novine 121/17, 98/19 i 84/21)
20. Zakon o građevinskoj inspekciji (Narodne novine 153/13)
21. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
22. Zakon o proračunu (Narodne novine 144/21)
23. Zakon o fiskalnoj odgovornosti (Narodne novine 111/18, 41/20 i 83/23)
24. Zakon o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22 i 33/23)
25. Zakon o autorskom pravu i srodnim pravima (Narodne novine 111/21)
26. Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (Narodne novine 75/15 i 102/19)
27. Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (Narodne novine 83/23)
28. Zakon o pravu na pristup informacijama (Narodne novine 25/13, 85/15 i 69/22)

3.3.1.2. Podzakonski i općenormativni akti

1. Uredba o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge (Narodne novine 26/15 i 37/21)
2. Uredba o stambenom zbrinjavanju članova obitelji smrtno stradalih i nestalih hrvatskih branitelja te hrvatskih ratnih vojnih invalida i dragovoljaca iz Domovinskog rata (Narodne novine 57/18 i 147/20)
3. Uredba o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 3/20)
4. Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (Narodne novine 40/97 i 117/05)
5. Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu (Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20)
6. Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 37/22)
7. Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) (Narodne novine 121/13, 61/18 i 63/19)
8. Jedinствена metodološko-nomotehnička pravila za izradu akata koje donosi Hrvatski sabor (Narodne novine 74/15)
9. Pravilnik o Upisniku koncesija na pomorskom dobru (Narodne novine 176/07)
10. Uredba o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru (Narodne novine 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11, 83/12 i 10/17)
11. Uredba o postupku davanja koncesijskog odobrenja na pomorskom dobru (36/04, 63/08, 133/13 i 63/14)
12. Pravilnik o postupku i mjerilima za izradu projekta komasacije, procjeni te mjerilima i postupcima utvrđivanja vrijednosti zemljišta za komasaciju (Narodne novine 120/23)

3.3.1.3. Opći akti Istarske županije

1. Statut Istarske županije (Službene novine Istarske županije 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21, 20/22 – pročišćeni tekst)

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije
za razdoblje 2024. – 2029.

2. Odluka o ustrojstvu i djelokrugu upravnih tijela Istarske županije (Službene novine Istarske županije 26/19 i 12/23)
3. Odluka o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije (Službene novine Istarske županije 10/20, 23/20 –ispr)
4. Odluka o uvjetima, kriterijima i postupku za uzimanje i davanje u zakup prostora i opreme u školskim ustanovama (Službene novine Istarske županije 9/02 i 10/04)
5. Odluka o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor Istarskih domova zdravlja i Istarskih ljekarni koji se daje u zakup za obavljanje zdravstvene zaštite u mreži javne zdravstvene službe uključujući ljekarničku djelatnost i dentalnu tehniku (Službene novine Istarske županije 10/19 i 26/19).
6. Pravilnik (procedura) o obavljanju poslova upravljanja i raspolaganja nekretninama, KLASA: 023-01/20-06/48 URBROJ: 2163/1-01/11-21-02 od 15. siječnja 2021. g.

4. Opis početnog stanja

Cilj opisa početnog stanja je utvrđivanje s kojim pojavnim oblicima nekretnina Istarska županija upravlja, njihovom trenutnom statusu i poslovnim procesima, uključenim dionicima procesa te izazovima upravljanja.

Opis je informativne naravi, donosi pregled najznačajnijih pojava oblika imovine u vlasništvu Istarske županije i služi isključivo kao podloga za definiranje strateških i posebnih ciljeva u ovoj Strategiji.

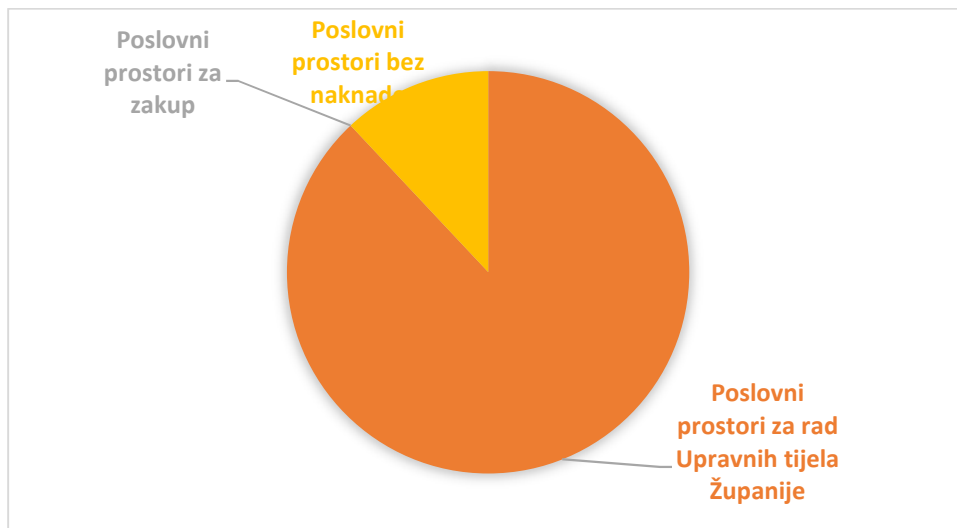
4.1. Stanovi

Na dan nastanka ovog dokumenta, Istarska županija upravlja sa dva stana procijenjene ukupne vrijednosti u iznosu od 165.192,12 eura. Na obje jedinice imovine je u službenim evidencijama upisano pravo vlasništva za korist Istarske županije. U ukupnom broju cjelokupne imovine Istarske županije, portfelj Stanovi ima udio manji od 1%.

4.2. Poslovni prostori

Na dan nastanka ovog dokumenta, Istarska županija upravlja sa 25 poslovnih prostora. U ukupnom broju jedinica imovine portfelj Poslovni prostori ima udio od 8,48%. Procijenjena je vrijednost za 40% svih poslovnih prostora čija ukupna vrijednost iznosi oko 5.353.676,67 eura.

Graf 1 Struktura portfelja Poslovni prostori



Izvor podatka: Registar nekretnina

Na svim jedinicama imovine je upisan podatak o načinu stjecanja.

Svi poslovni prostori imaju upisan podatak o vlasništvu. Katastarski i zemljišnoknjižni podatci su upisani na gotovo svim poslovnim prostorima (jedna jedinica imovine nema podatak o katastarskoj čestici i tri jedinice imovine nemaju zemljišnoknjižne podatke).

4.3. Zemljišta

Istarska županija, na dan nastanka ovog dokumenta upravlja s tri zemljišta od kojih su dva građevinska i jedno poljoprivredno. U ukupnom broju jedinica imovine portfelj Zemljišta ima udio od 1%. Dvije jedinice imovine upisane su u službenim evidencijama kao vlasništvo Istarske županije, dok je jedna jedinica imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Katastarski i zemljišnoknjižni podaci uneseni su na sve jedinice imovine. Financijski podatak upisan je na jednu jedinicu imovinu.

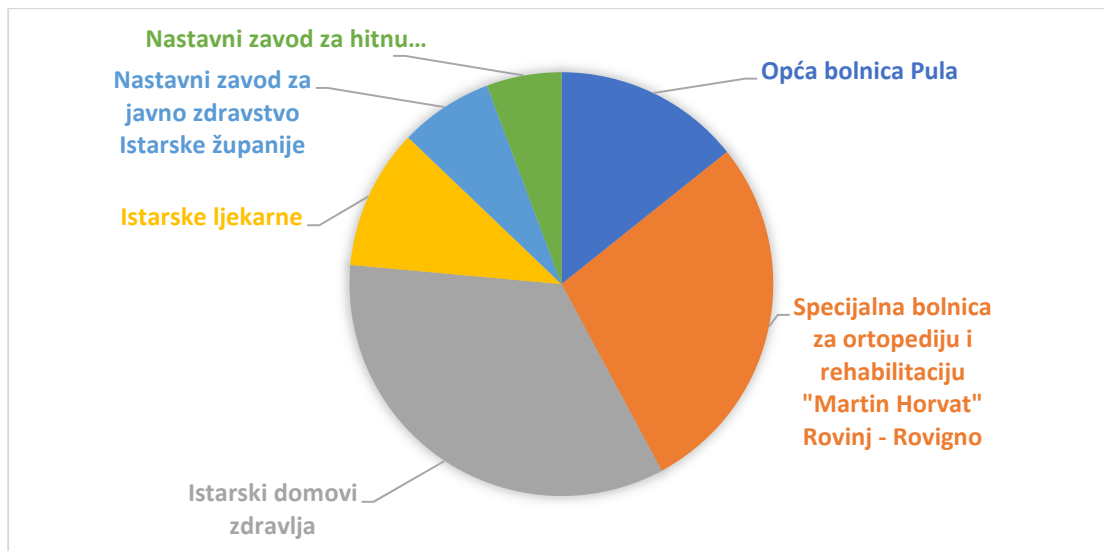
4.4. Zdravstvene ustanove

Unutar glavnog portfelja Zdravstvene ustanove, na dan nastanka ovog dokumenta, na upravljanju je ukupno 140 jedinica imovine i to:

1. Opća bolnica Pula – 20
2. Specijalna bolnica za ortopediju i rehabilitaciju "Martin Horvat" Rovinj - Rovigno - 39
3. Istarski domovi zdravlja - 48
4. Istarske ljekarne - 15
5. Nastavni zavod za javno zdravstvo Istarske županije - 10
6. Nastavni zavod za hitnu medicinu Istarske županije – 8.

U ukupnom broju jedinica imovine portfelj Zdravstvene ustanove ima udio od 47,46%. Procijenjena je vrijednost za 46% svih zdravstvenih ustanova čija ukupna vrijednost iznosi 27.446.111,73 eura.

Graf 2 Struktura portfelja Zdravstvene ustanove



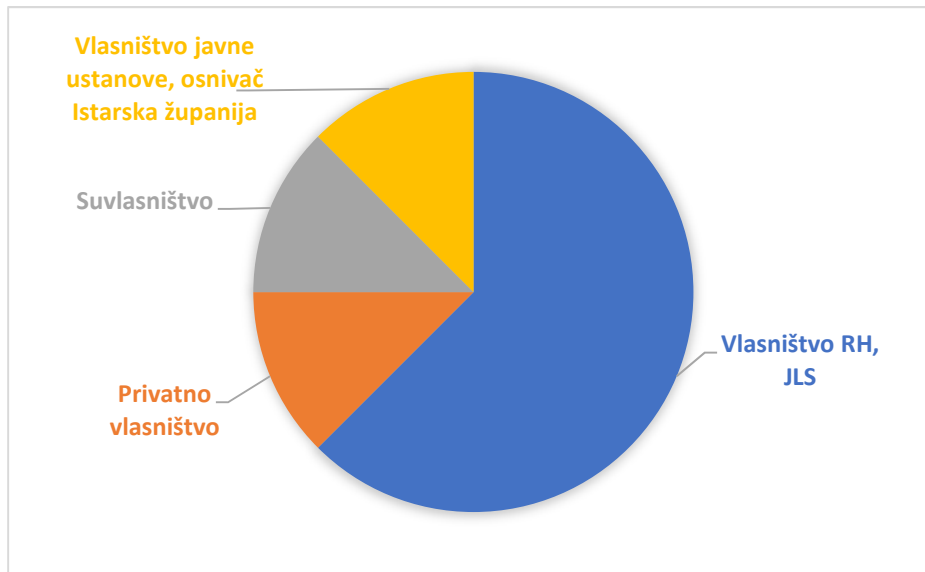
Izvor podatka: Registar nekretnina

4.5. Ustanove socijalne skrbi

Unutar glavnog portfelja Ustanove socijalne skrbi, na dan nastanka ovog dokumenta upisano je osam jedinica imovine i sve su domovi za starije osobe. U ukupnom broju jedinica imovine portfelj ima udio od 2,71%. Procijenjena je vrijednost za 62,5% svih jedinica imovine unutar portfelja (pet jedinica imovine) čija ukupna vrijednost iznosi oko 11.450.015,93 eura.

Podaci o vlasniku, upravitelju i korisnicima upisani su na sve jedinice imovine, a samo jedna jedinica imovine nema podatak o partneru u čijoj se bilanci prikazuje. Katastarski i zemljišnoknjižni podaci također su upisani na sve jedinice imovine.

Graf 3 Vlasnička struktura u portfelju Ustanove socijalne skrbi



Izvor podatka: Registar nekretnina

4.6. Obrazovne ustanove

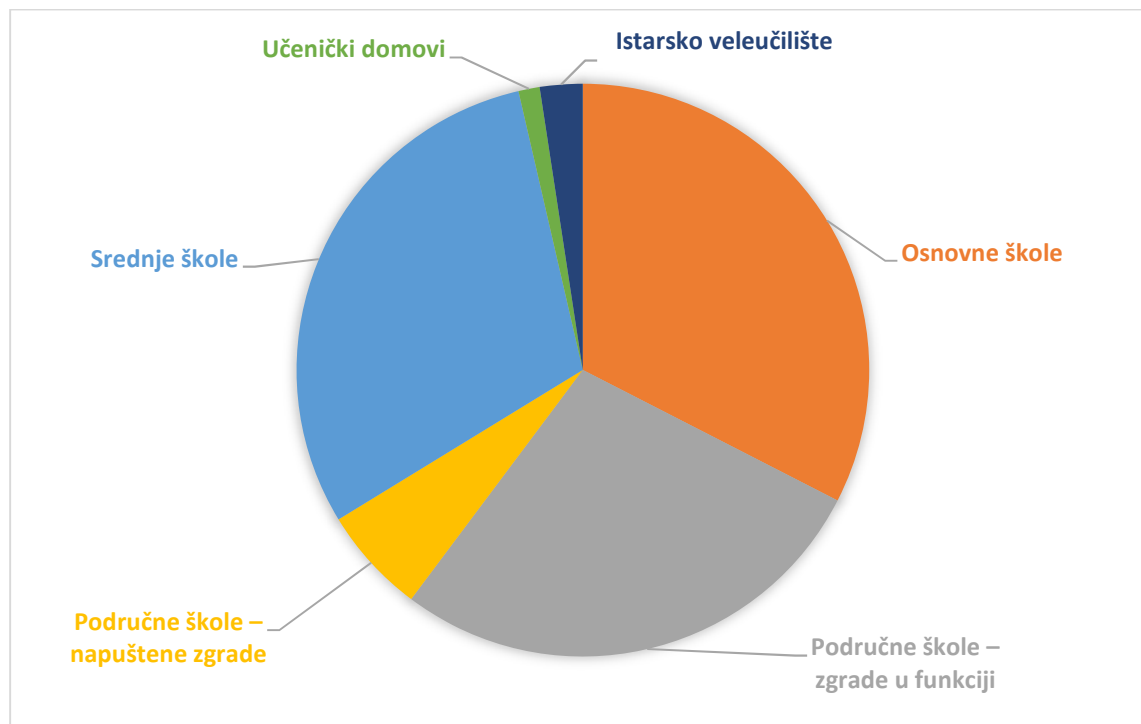
Unutar glavnog portfelja Obrazovne ustanove, na dan nastanka ovog dokumenta, upisane su 83 jedinice imovine i to za korist:

1. Osnovne škole - 27
 - a. Područne škole – zgrade u funkciji - 23
 - b. Područne škole – napuštene zgrade - 5
2. Srednje škole - 25
3. Učenički domovi - 1
4. Istarsko veleučilište - 2.

U ukupnom broju jedinica imovine portfelj ima udio od 28,14%. Procijenjena je vrijednost za 61,45% imovine portfelja (51 jedinica imovine) čija ukupna vrijednost iznosi 37.699.745,81 eura.

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije za razdoblje 2024. – 2029.

Graf 4 Struktura portfelja obrazovne ustanove



Izvor podatka: Registar nekretnina

4.7. Ustanove u kulturi

Unutar glavnog portfelja Ustanove u kulturi, na dan nastanka ovog dokumenta, Istarska županija upravlja s devet jedinica imovine. U ukupnom broju jedinica imovine portfelj ima udio od 3,05%. Procijenjena je vrijednost za 88,89% (osam jedinica imovine) svih jedinica imovine unutar portfelja čija ukupna vrijednost iznosi oko 2.507.476,88 eura.

4.8. Trgovačka društva, ustanove i zaklada

Istarska županija je osnivač ili suosnivač 12 trgovačkih društava.

| Podaci o trgovačkim društvima | | | | |
|-------------------------------|---|---------------------------------|-------------|-------------------|
| Red.br. | Naziv | Adresa | OIB | Udio u vlasništvu |
| 1. | AZRRI Agencija za ruralni razvoj Istre d.o.o. Pazin | Pazin, Tugomila Ujčića, prof. 1 | 90943600495 | osnivač |

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije
za razdoblje 2024. – 2029.

| | | | | |
|----|---|--|-------------|--------------|
| 2. | TV NOVA d.o.o. za proizvodnju, prienos i emitiranje radio i TV programa | Pula – Pola, Mletačka ulica - Via Venezia 12/V | 67336385733 | član društva |
| 3. | ISTARSKÉ CESTE, društvo za održavanje i zaštitu cesta, građevinarstvo i projektiranje, d.o.o. | Pula – Pola, Partizanski put 140 | 04000527358 | član društva |
| 4. | PLINARA, društvo s ograničenom odgovornošću za opskrbu plinom | Pula – Pola, Industrijska ulica - Via dell'industria 17 | 18436964560 | član društva |
| 5. | ZRAČNA LUKA PULA - društvo s ograničenom odgovornošću | Ližnjan, Valtursko polje 210 | 51946493681 | član društva |
| 6. | ISTARSKA RAZVOJNA AGENCIJA, društvo za obradu podataka, savjetovanje i zastupanje, d.o.o. | Pula – Pola, Mletačka ulica - Via Venezia 12 | 90084809413 | član društva |
| 7. | IRTA Istarska razvojna turistička agencija d. o. o. Poreč | Poreč – Parenzo, Pionirska 1A | 07683061191 | član društva |
| 8. | BRIJUNI RIVIJERA d.o.o. za hotelijerstvo, poslovno savjetovanje i upravljačke djelatnosti | Pula – Pola, Marulićeva ulica - Via Marko Marulić 1 | 39582496872 | član društva |
| 9. | ŽIČARA UČKA d.o.o. za gradnju, upravljanje i gospodarsko korištenje žičarom | Matulji, Ivana i Matka Baštijana 17 | 21248575428 | član društva |

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije
za razdoblje 2024. – 2029.

| | | | | |
|-----|---|---|-------------|--------------|
| 10. | VELETRŽNICA RIBE POREČ društvo s ograničenom odgovornošću za ulov i trgovinu ribom | Poreč – Parenzo, Mate Vlašića 24B | 53357660549 | član društva |
| 11. | KAŠTIJUN društvo s ograničenom odgovornošću za gospodarenje otpadom | Pula – Pola, Premanturska cesta 215 | 72690321172 | član društva |
| 12. | IRENA - Istarska Regionalna Energetska Agencija za energetske djelatnosti društvo s ograničenom odgovornošću | Labin, Rudarska 1 | 15317120721 | osnivač |

Tablica 1 Podaci o trgovačkim društvima

Istarska županija je osnivač 72 ustanove.

| Podaci o ustanovama | | | | |
|---------------------|---|---|-------------|----------------|
| Red.br. | Naziv | Adresa | OIB | Funkcija osobe |
| 1. | LUČKA UPRAVA PULA | Pula – Pola, Riva 2 | 98035365721 | osnivač |
| 2. | LUČKA UPRAVA RABAC | Rabac, Obala Maršala Tita 47C | 43940243528 | osnivač |
| 3. | LUČKA UPRAVA ROVINJ- AUTORITA' PORTUALE ROVIGNO | Rovinj – Rovigno, Obala Aldo Rismondo 2 | 32857429536 | osnivač |
| 4. | LUČKA UPRAVA POREČ | Poreč – Parenzo, Obala maršala Tita 21 | 71925651469 | osnivač |

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije
za razdoblje 2024. – 2029.

| | | | | |
|-----|--|---|-------------|---------|
| 5. | LUČKA UPRAVA UMAG - NOVIGRAD | Umag – Umago, Obala Josipa Broza Tita - Riva Josip Broz Tito 3 | 04142916214 | osnivač |
| 6. | Istarsko veleučilište - Università Istriana di scienze applicate | Pula – Pola, Riva 6 | 79550001298 | osnivač |
| 7. | IKA - Istarska kulturna agencija - Agenzia culturale Istriana | Pula – Pola, Flanatička ulica - Via Flanatica 29 | 56516458170 | osnivač |
| 8. | Natura Histrica - Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode na području Županije Istarske Natura Histrica - Ente pubblico per la gestione delle aeree naturali protette della Regione Istriana | Pula – Pola, Riva 8 | 45370781471 | osnivač |
| 9. | Osnovna škola "VAZMOSLAV GRŽALJA" | Buzet, 2. Istarske brigade 18 | 88886840492 | osnivač |
| 10. | OSNOVNA ŠKOLA VODNJAN - SCUOLA ELEMENTARE DIGNANO | Vodnjan - Dignano), Ulica Žuka 6-Via delle Ginestre 6 | 67897223243 | osnivač |
| 11. | Osnovna škola Vitomir Širola - Pajo | Nedeščina, Nedeščina 103 | 11188537984 | osnivač |
| 12. | Osnovna škola dr Mate Demarina | Medulin, Munida 3 | 82090031065 | osnivač |
| 13. | Osnovna škola Divšići | Divšići, Divšići 5 | 42666743290 | osnivač |

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije
za razdoblje 2024. – 2029.

| | | | | |
|-----|--|--|-------------|---------|
| 14. | Osnovna škola Ivan Goran Kovačić Čepić | Purgarija Čepić, Purgarija Čepić 1 | 83307015666 | osnivač |
| 15. | Osnovna škola Vladimira Nazora Potpićan | Potpićan, Dumbrova 12 | 14237019602 | osnivač |
| 16. | Talijanska osnovna škola, Scuola elementare italiana, Novigrad - Cittanova | Novigrad – Cittanova - Emonijska ulica 2 | 91021457515 | osnivač |
| 17. | Osnovna škola Jure Filipovića Barban | Barban, Barban 150 | 96034782118 | osnivač |
| 18. | Osnovna škola Vladimira Gortana | Žminj, 9. rujan 2 | 40785940483 | osnivač |
| 19. | OSNOVNA ŠKOLA SVETVINČENAT | Svetvinčenat, Svetvinčenat | 92363347984 | osnivač |
| 20. | Osnovna škola JURŠIĆI | Svetvinčenat, Juršići | 75125395250 | osnivač |
| 21. | Osnovna škola - Scuola elementare Mate Balote Buje - Buie | Buje – Buie, Ulica Školskog brijega - Colle delle Scuole 2 | 75498468638 | osnivač |
| 22. | Osnovna škola Ivana Batelića - Raša | Raša, Ivan Batelić 1 | 44343207867 | osnivač |
| 23. | OSNOVNA ŠKOLA JOŽE ŠURANA VIŠNJAN | Višnjan – Visignano, Istarska 2 | 49067596635 | osnivač |
| 24. | Osnovna škola - scuola elementare RIVARELA | Novigrad – Cittanova, Emonijska ulica 4 | 27267656235 | osnivač |
| 25. | Osnovna škola - Scuola elementare Milana Šorga Oprtalj - Portole | Oprtalj – Portole, Ulica Matka Laginje 25 | 19269600880 | osnivač |
| 26. | Osnovna škola Petra Studenca | Kanfanar, Dvigradska 3 | 42305886737 | osnivač |
| 27. | Talijanska osnovna škola Scuola | Buje – Buie, Ulica Školskog brijega - | 02043590650 | osnivač |

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije
za razdoblje 2024. – 2029.

| | | | | |
|-----|---|--|-------------|---------|
| | elementare italiana "Edmondo De Amicis" Buje Buie | Colle delle Scuole 3 | | |
| 28. | Osnovna škola Marčana | Marčana, Marčana 166 | 31345551255 | osnivač |
| 29. | Osnovna škola Joakima Rakovca | Sveti Lovreč Pazenatički, Gradski trg 1 | 81796497726 | osnivač |
| 30. | OSNOVNA ŠKOLA VLADIMIRA NAZORA - KRNICA | Krnica, Krnica 87 | 68924138485 | osnivač |
| 31. | Osnovna škola Tar - Vabriga - Scuola elementare Torre - Abrega | Tar, Istarska 21 | 19604931364 | osnivač |
| 32. | OSNOVNA ŠKOLA FAŽANA | Fažana – Fasana, Puljska cesta - Via Pola 9 | 70010834364 | osnivač |
| 33. | CENTAR ZA RAZVOJ RIBARSTVA I AKVAKULTURE ISTARSKE ŽUPANIJE - CENTRO PER LO SVILUPPO DELLA PESCA E DELL'ACQUACOLT URA DELLA REGIONE ISTRIANA | Rovinj – Rovigno, Ulica Luigija Montija - Via Luigi Monti 2 | 87575203429 | osnivač |
| 34. | Glazbena škola Ivana Matetića - Ronjgova Pula | Pula – Pola, Ciscuttijeva ulica - Via Pietro Ciscutti 22 | 65504237438 | osnivač |
| 35. | STRUKOVNA ŠKOLA EUGENA KUMIČIĆA ROVINJ - SCUOLA DI FORMAZIONE PROFESSIONALE | Rovinj – Rovigno, Carduccijeva ulica - Via Carducci 13 | 91505855364 | osnivač |

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije
za razdoblje 2024. – 2029.

| | | | | |
|-----|---|---|-------------|---------|
| | EUGEN KUMIČIĆ ROVIGNO | | | |
| 36. | SREDNJA ŠKOLA ZVANE ČRNJE ROVINJ, SCUOLA MEDIA SUPERIORE "ZVANE ČRNJA" ROVIGNO | Rovinj – Rovigno, Carduccijska ulica - Via Carducci 20 | 83838117332 | osnivač |
| 37. | GOSPODARSKA ŠKOLA ISTITUTO PROFESSIONALE | Buje – Buie, Ulica Školskog brijega - Colle delle Scuole 1 | 27648687825 | osnivač |
| 38. | SREDNJA ŠKOLA BUZET | Buzet, Antona- Cerovca Tonića 7 | 93755291191 | osnivač |
| 39. | TEHNIČKA ŠKOLA PULA | Pula – Pola, Cvečićev uspon - Clivo Juraj Cvečić 7 | 85551346613 | osnivač |
| 40. | Industrijsko - obrtnička škola Pula | Pula – Pola, Rizzijeva ulica - Via Lodovico Rizzi 40 | 21765234516 | osnivač |
| 41. | Gimnazija Pula | Pula – Pola, Trierska ulica - Via Trier 8 | 66563582219 | osnivač |
| 42. | TALIJANSKA SREDNJA ŠKOLA DANTE ALIGHIERI, PULA - SCUOLA MEDIA SUPERIORE ITALIANA DANTE ALIGHIERI, POLA | Pula – Pola, Santoriova ulica 3 | 86195376444 | osnivač |
| 43. | Strukovna škola Pula | Pula – Pola, Zagrebačka ulica - Via Zagabria 22 | 43395725775 | osnivač |
| 44. | Škola za turizam, ugostiteljstvo i trgovinu | Pula – Pola, Kandlerova ulica - | 30822226445 | osnivač |

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije
za razdoblje 2024. – 2029.

| | | | | |
|-----|--|---|-------------|---------|
| | | Via Pietro Kandler 48 | | |
| 45. | Talijanska srednja škola - Scuola media superiore italiana Rovinj - Rovigno | Rovinj – Rovigno, Carduccijska ulica 20 | 40451153058 | osnivač |
| 46. | Medicinska škola Pula | Pula – Pola, Zagrebačka ulica - Via Zagabria 30 | 56214920982 | osnivač |
| 47. | Ekonomska škola Pula | Pula – Pola, Kovačićeva ulica - Via Ivan Goran Kovačić 3 | 47059499324 | osnivač |
| 48. | Talijanska srednja škola - Scuola media superiore italiana "Leonardo da Vinci" Buje - Buie | Buje – Buie, Ulica Školskog brijega - Colle delle Scuole 1 | 07225004745 | osnivač |
| 49. | Srednja škola Mate Blažine Labin | Labin, Rudarska 4 | 48333795659 | osnivač |
| 50. | SREDNJA ŠKOLA "VLADIMIR GORTAN" - SCUOLA MEDIA SUPERIORE "VLADIMIR GORTAN" | Buje – Buie, Ulica Školskog brijega - Colle delle Scuole 1 | 45286714467 | osnivač |
| 51. | Srednja škola Mate Balote | Poreč – Parenzo, Karla Huguesa 6 | 48579920776 | osnivač |
| 52. | TURISTIČKO - UGOSTITELJSKA ŠKOLA ANTONA ŠTIFANIĆA POREČ | Poreč – Parenzo, Prvomajska 6 | 25253841250 | osnivač |
| 53. | Škola primijenjenih umjetnosti i dizajna - Pula | Pula – Pola, Radićeva ulica - Via Stjepan Radić 19 | 66707369583 | osnivač |

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije
za razdoblje 2024. – 2029.

| | | | | |
|-----|--|--|-------------|---------|
| 54. | Gimnazija i strukovna škola Jurja Dobrile, Pazin | Pazin, Šetalište Pazinske gi. 11 | 89025673993 | osnivač |
| 55. | Učenički dom Pula | Pula – Pola, Epulonova ulica 18 | 47668877184 | osnivač |
| 56. | DOM ZA STARIJE OSOBE NOVIGRAD - CASA PER ANZIANI CITTANOVA | Novigrad – Cittanova, Domovinskih Žrtava 14 | 63948970882 | osnivač |
| 57. | Dom za starije osobe "Domenico Pergolis" Rovinj - Casa per anziani "Domenico Pergolis" Rovigno | Rovinj – Rovigno, Carduccijeva ulica - Via Carducci 18 | 65822625952 | osnivač |
| 58. | DOM ZA STARIJE OSOBE RAŠA | Raša, Tesle Nikole 5 | 31771481585 | osnivač |
| 59. | DOM ZA STARIJE OSOBE ALFREDO ŠTIGLIĆ, PULA - CASA PER ANZIANI ALFREDO ŠTIGLIĆ POLA | Pula – Pola, Krležina ulica - Via Miroslav Krleža 33 | 92688800461 | osnivač |
| 60. | ETNOGRAFSKI MUZEJ ISTRE - MUSEO ETNOGRAFICO DELL' ISTRIA | Pazin, Trg Istarskog Razvoda 1275. 1 | 60032390813 | osnivač |
| 61. | Povijesni i pomorski muzej Istre - Museo storico e navale dell'Istria | Pula – Pola, Gradinski uspon 6 | 99085069175 | osnivač |
| 62. | Muzej suvremene umjetnosti Istre - Museo d'arte contemporanea dell'Istria | Pula – Pola, Ulica sv. Ivana 1 | 59485940105 | osnivač |

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije
za razdoblje 2024. – 2029.

| | | | | |
|-----|---|--|-------------|---------|
| 63. | NASTAVNI ZAVOD ZA JAVNO ZDRAVSTVO ISTARSKE ŽUPANIJE- ISTITUTO FORMATIVO DI SANITÀ PUBBLICA DELLA REGIONE ISTRIANA | Pula – Pola, Nazorova ulica 23 | 90629578695 | osnivač |
| 64. | NASTAVNI ZAVOD ZA HITNU MEDICINU ISTARSKE ŽUPANIJE - ISTITUTO FORMATIVO PER LA MEDICINA D'URGENZA DELLA REGIONE ISTRIANA | Pula – Pola, Zagrebačka ulica 30 | 40606155880 | osnivč |
| 65. | ISTARSKI DOMOVI ZDRAVLJA - CASE DELLA SALUTE DELL' ISTRIA | Pula – Pola, Flanatička ulica - Via Flanatica 27 | 99092064857 | osnivač |
| 66. | ISTARSKE LJEKARNE | Pula – Pola, Laginjina ulica 1 | 68657585843 | osnivač |
| 67. | Specijalna bolnica za ortopediju i rehabilitaciju "Martin Horvat" Rovinj- Rovigno - Ospedale specialistico per l'ortopedia e la riabilitazione "Martin Horvat" Rovinj- Rovigno | Rovinj – Rovigno, Ulica Luigija Montija - Via Luigi Monti 2 | 06628576557 | osnivač |
| 68. | Opća bolnica Pula - Ospedale Generale di Pola | Pula – Pola, Santoriova ulica - Via Santorio Santorio 24A | 16089706543 | osnivač |

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije
za razdoblje 2024. – 2029.

| | | | | |
|-----|---|--|-------------|-----------|
| 69. | Regionalni koordinator Istarske županije za europske programe i fondove – Coordinatore regionale della Regione Istriana per i programmi e fondi europei | Pula – Pola, Riva 8 | 2303054094 | osnivač |
| 70. | Zaštitna radionica Tekop Nova, ustanova za zapošljavanje osoba s invaliditetom - Officina per la tutela Tekop Nova, Ente per il collocamento al lavoro dei disabili | Pula – Pola, Trg I. istarske brigade 2 | 33876111143 | suosnivač |
| 71. | Zavod za prostorno uređenje Istarske županije | Pula – Pola, Sv. Teodora br. 2 | 46917415846 | osnivač |
| 72. | Županijska uprava za ceste Istarske županije - ustanova za upravljanje županijskim i lokalnim cestama | Pazin, Matka Brajše Rašana 2/4 | 29919922049 | osnivač |

Tablica 2 Podaci o ustanovama

Istarska županija je osnivač jedne zaklade.

| Podaci o zakladi | | | | |
|------------------|---|--------------|-------------|-------------------|
| Red.br. | Naziv | Adresa | OIB | Udio u vlasništvu |
| 1. | Zaklada za poticanje partnerstva i razvoja civilnog društva - Fondazione per la promozione del partenariato e dello sviluppo della società civile | Pula, Riva 8 | 59964009678 | osnivač |

Tablica 3 Podaci o zakladi

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije za razdoblje 2024. – 2029.

Polazeći od činjenice kako ustanove u velikoj mjeri financijski ovise o proračunskim sredstvima svog osnivača odnosno Istarske županije, osobito u kontekstu izdašnjih financijskih ulaganja u gradnju ili energetske učinkovitost, nužno je naglasiti kako temeljem članka 59. stavka 2. Zakona o ustanovama, osnivač ustanove solidarno i neograničeno odgovara za njene obveze.

Pristup upravljanju imovinom, koji je definiran za Istarsku županiju, na odgovarajući način se može primijeniti na ustanove i trgovačka društva kojih je osnivač odnosno suosnivač Istarska županija tako da isti:

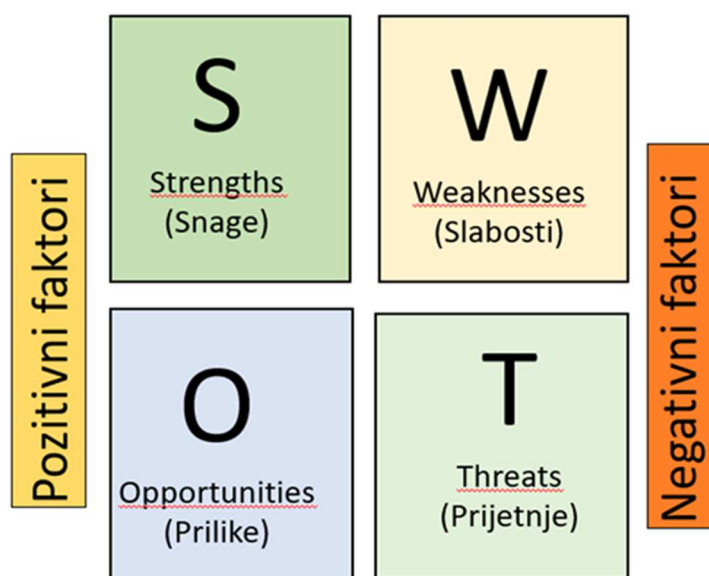
- redovito i ažurno popisuju imovinu
- rade na sređivanju vlasničkopravnih odnosa
- sukladno funkciji nekretnine brinu o financijskim rezultatima
- prate prihode i troškove po jedinici imovine.

5. SWOT ANALIZA

SWOT analiza je jedan od instrumenata koji se može koristiti u postupku kreiranja strategije.

Radi se o kvalitativnoj analitičkoj metodi koja kroz četiri čimbenika nastoji prikazati snage, slabosti, prilike i prijetnje određene pojave ili situacije. Međutim, treba uzeti u obzir kako se radi o subjektivnoj metodi.

SWOT analiza je jedna od najpoznatijih i osnovnih tehnika strateške analize unutar poslovnih znanosti.



Slika 1 Prikaz koncepta SWOT analize

Promatranjem vlastitih snaga i slabosti u kombinaciji s prilikama i prijetnjama dolazi se do spoznaje kako poduzeti pravilne mjere i aktivnosti za postizanje strateških ciljeva.

Iznimno je važno naglasiti kako učinkovitost provođenja poslovnih procesa visoke razine složenosti koji ovise o koordiniranom djelovanju različitih ustrojstvenih jedinica, kao i o usklađivanju zahtjeva koji proizlaze iz različitih stručnih područja rada, ovisi o nizu kako unutarnjih tako i vanjskih čimbenika. Stoga se u navedenom kontekstu ova analiza može razumjeti kao svojevrsni usporedni prikaz unutarnjih snaga i slabosti organizacije u odnosu na vanjske prilike i prijetnje s kojima se županijska uprava Istarske županije suočava u okviru upravljanja županijskom imovinom.

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije
za razdoblje 2024. – 2029.

| SNAGA (S) | SLABOSTI (W) |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> – geografski položaj i gospodarska razvijenost – usklađenost postojeće dokumentacije u području upravljanja imovinom – kompetentni i stručni službenici – profesionalna otvorenost i spremnost djelatnika na usvajanje novih vještina – prilagodljivost raznim novonastalim situacijama i sklonost obavljanju poslova usprkos ograničenjima propisa o ustrojstvu i djelokrugu – visoka razina organiziranost i kvalitetno ustrojstvo upravnih tijela – uspostavljen sustav upravljanja kvalitetom – neznatan broj nekretnina u vlasništvu Istarske županije* – postojanje strukturiranih evidencija imovine – uspostavljen registar nekretnina kao jedinstveno mjesto upravljanja imovinom – kontinuitet rada povjerenstva koje daje mišljenje o raspolaganju imovinom – visoki standardi funkcioniranja proračunskih korisnika – visoka razina primjene informacijsko-komunikacijskih tehnologija u svakodnevnom radu – osobito u smislu komunikacije s dislociranim ustrojstvenim jedinicama | <ul style="list-style-type: none"> – manji broj jedinica imovine u vlasništvu Istarske županije* – kontinuirano dugogodišnje ulaganje u imovinu koju koriste upravna tijela Istarske županije, a koja nije u vlasništvu iste – kontinuirano dugogodišnje ulaganje u imovinu proračunskih korisnika koja nije u vlasništvu Istarske županije – Republika Hrvatska ne priznaje troškove ulaganja u prostore u njihovom vlasništvu – neriješeno pitanje vlasništva nad objektima koje koriste proračunski korisnici – dugotrajnosti i složenost postupaka rješavanja imovinskopravnih odnosa – različita stručna ekipiranost unutar upravnih odjela županije od utjecaja je na pristup vođenja investicija i ulaganja u imovinu proračunskih ustanova kojima je osnivač Istarska županija |
| PRILIKE (O) | PRIJETNJE (T) |
| <ul style="list-style-type: none"> – stjecanje vlasništva na nekretninama u svrhu osiguravanja prostornih uvjeta za rad i obavljanje poslova iz nadležnosti Županije (uredski prostori za rad upravnih tijela Županije) – institucionalizacija upravljanja imovinom – analiza potrebe i intervencija u procese rada upravljanja imovinom – poboljšanje komunikacije s nadležnim tijelima Republike Hrvatske u području upravljanja imovinom – nastavak ostvarenje ciljeva utvrđenih u prethodnoj Strategiji upravljanja imovinom – mogućnost ostvarivanja prihoda od imovine | <ul style="list-style-type: none"> – nastavak korištenje tuđih nekretnina za obavljanje vlastitih djelatnosti – troškovi održavanja i ulaganja u tuđu imovinu – zastoje u suradnji i komunikaciji s Republikom Hrvatskom u pogledu rješavanja imovinskopravnih odnosa na nekretninama u vlasništvu RH, a koje koristi IŽ – nedostatna i neodgovarajuća suradnja s dijelom lokalnih jedinica u Istarskoj županiji – nedorečenost propisa – poslovi upravljanja državnom imovinom <i>de lege ferenda</i> (administrativni i stručni kapaciteti) – razina osviještenosti o nužnosti stjecanja vlasništva nad nekretninama za redovito funkcioniranje upravnih tijela Istarske županije |

Tablica 4 SWOT analiza upravljanja imovinom Istarske županije

6. STRATEŠKI CILJEVI

Definiranjem strateških ciljeva nastoji se ostvariti ekonomski svrhovito, učinkovito, djelotvorno i transparentno upravljanje županijskom imovinom. Iz strateških ciljeva se daljnjom razradom deriviraju smjernice koje detaljnije razrađuju strateške ciljeve.

Smjernice su skup međusobno povezanih aktivnosti kojima se izravno ili neizravno ostvaruju strateški ciljevi.

Strateški ciljevi – vezani za upravljanje imovinom Istarske županije

| | | | | |
|--|--|---|---|---|
| 1 Rješavanje pitanja poslovnih prostora za rad Županije | 2. Uređenje i rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama potrebnih za provedbu kapitalnih projekata Županije | 3. Unaprjeđenje postupanja s županijskom imovinom koju koriste pravne osobe kojima je Istarska županija osnivač – proračunski korisnici, kao i imovinom u vlasništvu navedenih osoba | 4. Unaprjeđenje organizacije i nadležnosti upravnih tijela u području upravljanja imovinom | 5. Povećanje financijskih učinaka i racionalizacija troškova s osnova korištenja nekretnina |
|--|--|---|---|---|

Tablica 5 Tablica strateških ciljeva

6.1. Strateški cilj 1. Rješavanje pitanja poslovnih prostora za rad Županije

Istarska županija nema poslovne prostore u vlasništvu te koristi poslovne prostore u vlasništvu drugih jedinica lokalne samouprave ili Republike Hrvatske. S obzirom na navedeno, Istarska županija Strateški cilj 1. Rješavanje pitanja poslovnih prostora za rad Županije preuzima iz prethodne Strategije odnosno Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Istarske županije 2018.-2023. godine.

Naime, kao što je navedeno i u prethodnoj Strategiji, Istarska županija i dalje teži što veći broj nekretnina aktivirati radi zadovoljavanja javnih potreba u cilju i interesu gospodarskog i socijalnog napretka građana, a podredno i radi povećanja prihoda Županije.

Ujedno, za nekretnine koje je Županija dobila na korištenje od strane Republike Hrvatske na određeno vrijeme potrebno je urediti imovinskopravne odnose posebno uzimajući u obzir troškove koje Istarska županija ima u odnosu na predmetne nekretnine.

U okviru strateškog cilja 1. – Rješavanje pitanja poslovnih prostora za rad Županije definirane su sljedeće smjernice:

- izrada posebnog popisa nekretnina evidentiranih u Registru imovine Istarske županije koje koriste upravna tijela Istarske županije, a koje nisu u vlasništvu Istarske županije i financijskih podataka o troškovima korištenja tih nekretnina na teret proračuna Istarske županije
- podizanje razine svijesti o važnosti i nužnosti stjecanja vlastite imovine za obavljanje poslova iz nadležnosti Županije u svrhu smanjenja i racionalizacija troškova i ulaganja u tuđu imovinu
- ispitivanje mogućnosti za okrupnjivanje korištenja poslovnih prostora na više adresa u istoj jedinici lokalne samouprave
- izrada studija izvodljivosti s analizom troškova i koristi vezano za pitanje rješavanja poslovnih prostora za rad upravnih tijela Županije.

6.2. Strateški cilj 2. Uređenje i rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama potrebnih za provedbu kapitalnih projekata Županije

Uređivanje imovinskopravnih odnosa je od odlučnog utjecaja na ostvarivanje značajnog financijskog i društvenog potencijala koji nekretnine posjeduju, u rasponu od izravnog stvaranja prihoda pojedinih portfelja imovine pa do podizanja kvalitete života građana. Uređeno imovinskopravno stanje nekretnina predstavlja nužan preduvjet iskorištavanju potencijalno vrlo izdašnih bespovratnih sredstava iz europskih fondova.

Realizacijom kapitalnih projekata javna politika usmjereno djeluje na ciljeve kojima se zadovoljavaju javne potrebe građana, odnosno rješavaju nastali problemi unutar zajednice.

Županijska uprava organizacijski je ustrojena po pojedinim upravnim tijelima radi obavljanja poslova iz svoje nadležnosti. Na određeni način tako organizirana upravna tijela su samodovoljna za obavljanje poslova koji su im stavljeni u nadležnost. Međutim, realizacija kapitalnih projekata zahtijeva organizaciju koja nadilazi upravnu

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije za razdoblje 2024. – 2029.

organizacijsku strukturu pojedinih upravnih tijela. Kako su kapitalni projekti u cijelosti proizvodi javne uprave, pojavljuju se određeni rizici ako se isti vode iz pozicija pojedinih upravnih tijela.

Kako bi se realizirao kapitalni projekt mora se planirati i obaviti niz aktivnosti za što je potrebno uspostaviti projektni pristup, odnosno uspostaviti tijelo koje će koordinirati cjelokupnim sustavom planiranja i realizacije kapitalnog projekta do faze ključ u ruke.

Faze vođenja kapitalnog projekta su:

- analiza javnih potreba na određenom području odnosno unutar zajednice
- donošenje političke odluke o pokretanju pojedinog kapitalnog projekta
- analiza može li se za realizaciju kapitalnog projekta iskoristiti postojeća imovina koju treba prenamijeniti i eventualno prilagoditi novim potrebama
- rješavanje imovinskopravnih odnosa
- planiranje sredstava u Proračunu za realizaciju projekta
- izbor lokacije na kojoj će se realizirati projekt u skladu s važećim prostornim planom
- provjera/prilagodba projektne ideje prostorno planskim uvjetima na izabranoj lokaciji
- provođenje javne nabave radi izbora projektanta
- projektiranje zahvata
- ishodenje dozvola za gradnju
- javna nabava za izbor izvođača građevinskih radova
- građenje objekta
- uporabna dozvola
- opremanje objekta
- sklapanje ugovora
- zapisnik o primopredaji objekta korisniku (npr. ustanovi škole, vrtića)
- okončani zapisnik i nalog za stavljanje imovine iz pripreme u uporabu, te unos u analitičku evidenciju imovine
- početak rada ustanove zajednici daje određenu javnu uslugu.

Za vrijeme realizacije kapitalnog projekta pojavljuju se problemi ako se ne organizira i ne koordinira cjelokupni postupak pripreme, provedbe, praćenja provedbe i izvještavanja o kapitalnom projektu iz jednog centra. Ostvariti koordinaciju kapitalnog projekta iz pozicije nadležnosti svakog pojedinog upravnog tijela operativno je vrlo zahtjevno i u stvarnim slučajevima uglavnom se pokaže manjkavim.

U okviru strateškog cilja 2. – Uređenje i rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama potrebnih za provedbu kapitalnih projekata Županije definirane su sljedeće smjernice:

- uspostava dijaloga s Republikom Hrvatskom
 - samostalno i
 - putem Hrvatske zajednice županija.
- pravovremena priprema i podnošenje zahtjeva za dodjeljivanje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske Istarskoj županiji
- unaprjeđenje odnosa s jedinicama lokalne samouprave u pogledu ravnopravnog postupanja glede korištenja i ulaganja u imovinu u vlasništvu kako gradova i općina tako i Županije.

6.3. Strateški cilj 3. Unaprjeđenje postupanja s županijskom imovinom koju koriste pravne osobe kojima je Istarska županija osnivač – proračunski korisnici, kao i imovinom u vlasništvu navedenih osoba

S obzirom da ustanove gotovo u potpunosti financijski ovise o proračunskim sredstvima svog osnivača odnosno Istarske županije, osobito u kontekstu izdašnjih financijskih ulaganja u gradnju ili energetska učinkovitost, postavlja se pitanje je li razumno očekivati da one budu vlasnice nekretnina te da njima mogu (gotovo) samostalno raspolagati kako u stvarnopravnom tako i u obveznopravnom smislu. Bitno je naglasiti kako temeljem članka 59. stavka 2. Zakona o ustanovama, osnivač ustanove solidarno i neograničeno odgovara za njene obveze.

Pristup upravljanju imovinom, koji je definiran za Istarsku županiju, na odgovarajući način se treba primijeniti i na pravne osobe kojima je osnivač Istarska županija. U tu svrhu je nužno ravnatelje ustanova kojih je osnivač Istarska županija informirati i upoznati sa ovom Strategijom, odnosno s njenim ciljevima i smjernicama. Primjena ove Strategije na sve pravne osobe kojima je Istarska županija osnivač – proračunske korisnike će osigurati transparentno, učinkovito i djelotvorno upravljanje sveukupnom imovinom Istarske županije bez obzira na status stjecanja.

Uvažavajući okolnost da je Istarska županija osnivač niza ustanova osnovanih s ciljem obavljanja brojnih upravnih i drugih područja koji su joj stavljeni u nadležnost, razumljivo je da postoje određene neujednačene prakse i pojave u pogledu vlasništva imovine navedenih subjekata. Gotovo svi troškovi za održavanje nekretnina, pored troškova za obavljanje stručne djelatnosti koje se u istima obavljaju, predstavljaju rashod Istarske županije, a uređeno imovinskopravno stanje imovine predstavlja istinski nužan preduvjet za sve izdašnije i učestalije korištenje europskih sredstava iz različitih fondova.

Imovina koja se koristi za obavljanje djelatnosti ustanove vremenom se troši te zahtjeva moguće popravke kao i zamjenu opreme. U troškove održavanja uključeni su i troškovi redovnog održavanja građevinskih objekata kao što su npr. mijenjanje stolarije, instalacija, krovništva i slično.

Nadalje, u troškove odnosno rashode koje osnivač ima ubrajaju se i kapitalna ulaganja u građevinske objekte (npr. zamjena fasade).

Kada osnivač ustanove, u konkretnom slučaju Istarska županija, ulaže u tuđi prostor, odnosno financira veću adaptaciju i rekonstrukciju cjelokupnog prostora kojeg koristi proračunski korisnik odnosno ustanova kojoj je osnivač Istarska županija, isto predstavlja ulaganje u tuđu imovinu.

Kako bi Župan i Županijska skupština mogli donijeti kvalitetnu odluku nužno je znati koliko imovine imaju pravne osobe kojima je Istarska županija osnivač – proračunski korisnici, koliko ta imovina vrijedi, kako se ista koristi i koliki su prihodi i rashodi po jedinici imovine.

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije za razdoblje 2024. – 2029.

U okviru strateškog cilja 3. – Unaprjeđenje postupanja s županijskom imovinom koju koriste pravne osobe kojima je Istarska županija osnivač – proračunski korisnici, kao i imovinom u vlasništvu navedenih osoba definirane su sljedeće smjernice:

- upoznavanje pravnih osoba kojima je Istarska županija osnivač – proračunskih korisnika sa Strategijom kroz radne sastanke i provedbene akte
- izrada posebnog popisa imovine koju koriste pravne osobe kojima je Istarska županija osnivač – proračunski korisnici, a koja nije u vlasništvu ni proračunskih korisnika ni Istarske županije
- pružanje stručne potpore pravnim osobama kojima je Istarska županija osnivač – proračunskim korisnicima u pitanjima rješavanja imovinskopravnih odnosa.

6.4. Strateški cilj 4. Unaprjeđenje organizacije i nadležnosti upravnih tijela u području upravljanja imovinom

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

U rješavanju neriješenih imovinskopravnih statusa nekretnina, potrebno je standardizirano i sustavno postupanje, grupiranje predmeta po istovrsnim značajkama, po vrsti postupka, upravnom području i portfelju. Kad god je to moguće, rješenja je potrebno tražiti u postupcima nagodbe ili medijacije, što će rezultirati skraćivanjem trajanja postupaka, ali i postizanja dugoročno održivih rješenja u odnosu na sve stvarno ili potencijalno suprotstavljene strane u različitim sporovima.

Za dugoročno rješavanje pitanja vlasništva nad imovinom koja je bez valjanog upisa ili je upisana na Republiku Hrvatsku, bitno je razraditi i primijeniti procese rješavanja imovinskopravnih predmeta na jedinstven način bez obzira na nadležnost županijskih upravnih tijela.

Značajan dio poslova može se obuhvatiti uspostavom procedura i protokola rada primjenjivih na sva upravna tijela i nadležne službenike koja obavljaju poslove u okviru upravljanja imovinom, ali valja imati na umu kako su takve procedure i protokoli, baš kao i normativni okvir kojima su uspostavljeni, izrazito statične naravi. Stoga je potrebno predvidjeti određenu razine vjerojatnosti kako iste ne bi postale operativno neupotrebljivi dokumenti kojima je svrha svedena isključivo na zadovoljenje nekih strogo formalnih birokratiziranih zadaća, a njihovo postojanje i množenje dodatno bi opteretile ionako preopterećeni normativni okvir.

Kako bi se izbjegle navedene posljedice, odnosno kako bi se izbjeglo postizanje potpuno suprotnog učinka od željenog, predlaže se izrada jednostavnih, razumljivih i operativno provedivih protokola i procedura u okviru postojećih općih akata, a kojoj izradi prethodi dubinska analiza svih poteškoća i zapreka koje se na navedeni način nastoje premostiti.

Nadalje, za potrebe ove Strategije, valja navesti kako je za donošenje općih akata potrebno postojanje zakonskog ovlaštenja, zatim kako opći akti moraju biti dostupni i objavljeni na odgovarajući način te kako sadržajno ne smiju biti u suprotnosti s odredbama viših pravnih akata. Također, opći akti podliježu različitim oblicima

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije za razdoblje 2024. – 2029.

nadzora, a kao najvažniji oblik ističe se kontrola zakonitosti (i ustavnosti) putem sudova.

U okviru strateškog cilja 4. – Unapređenje organizacije i nadležnosti upravnih tijela, definirane su sljedeće smjernice:

- pregled nadležnosti različitih upravnih odjela u odnosu na raspolaganje nekretninama u vlasništvu Istarske županije i utvrđivanje:
 - eventualnih preklapanja nadležnosti i
 - normativnih nedorečenosti
- organizacija i uspostava pravila vođenja kapitalnih i investicijskih projekata u odnosu na imovinu u vlasništvu Istarske županije
- prilagodba unutarnjeg ustrojstva u vezi propisa *de lege ferenda* u području upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (eSavjetovanje)
- nastavak aktivnosti sa svrhom odvajanja poslova stvarnopravnog raspolaganja imovinom od stručnih područja rada županijskih upravnih tijela.

6.5. Strateški cilj 5. Povećanje financijskih učinaka i racionalizacija troškova s osnova korištenja nekretnina

Povećanje financijskih efekata ide u smjeru željenog ostvarenja boljih financijskih rezultata u županijskom proračunu. 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 gospodarenju s imovinom moraju uskladiti, ali i gdje je to moguće postizati bolje financijske efekte, odnosno rezultate sa imovinom. Isto je moguće s imovinom koja je trenutno višak, tj. s imovinom koja im je na raspolaganju za ostvarenje prihoda.

U okviru strateškog cilja 5. - Povećanje financijskih učinaka i racionalizacija troškova s osnova korištenja nekretnina definirane su sljedeće smjernice:

- mogućnost stjecanja i/ili prodaje nekretnina u vlasništvu Istarske županije ako je isto ekonomski opravdano ili je u cilju i interesu gospodarskog i socijalnog napretka građana
- nastojati aktivirati nekretnine u vlasništvu Istarske županije kako bi se osiguralo korištenje nekretnina prema namjeni, povećali proračunski prihodi i slično.

7. Preporuke praćenja, ažuriranja i revidiranja Strategije

Za uspješnu provedbu Strategije nužno je istu kontinuirano pratiti i ažurirati sve nastale promjene, a po potrebi i revidirati uvažavajući novonastale uvjete, koji se mogu odnositi na promjenu zakonskog okvira, nepredviđene situacije, mogućnosti korištenja sredstava iz EU fondova i slično.

Preporuka je nakon tri godine izraditi reviziju provedbe Strategije i podnijeti izvještaj o provedbi iste Županu i Županijskoj skupštini. Župan određuje nositelje izvještajnog dijela poslova te izvršenja ciljeva i mjera utvrđenih u ovoj Strategiji.

Na temelju godišnjeg plana potrebno je podnijeti Godišnje izvješće o izvršenju plana upravljanja imovinom Županu, do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu, kao jedan od oblika izvještavanja o imovini.

Osnovne preporuke za praćenje, koje u sebi uključuju elemente nadzora i ocjenjivanja, odnose se na praćenje:

- ostvaruje li se vizija Strategije (kroz analizu učinka po pojedinim ciljevima, prikazom i usporedbom pokazatelja, s naglaskom na rezultate mjera i aktivnosti iz godišnjih planova)
- primjenjuju li se načela Strategije kao osnovne komponente učinkovitog upravljanja imovinom Istarske županije
- ostvaruje li se godišnji plan (analiza kako, kada i tko provodi aktivnosti definirane u godišnjem planu)
- je li došlo do promjene normativnog okvira u vezi upravljanja imovinom i
- prilagoditi opće akte i samu provedbu Strategije novonastalim normativnim promjenama.

Gore navedeno treba biti usklađeno s procesima stvaranja i implementacije Strategije, kako je prikazano na sljedećoj slici.



Slika 2 Faze stvaranja i implementacije Strategije upravljanja imovinom

8. ZAKLJUČAK

Ponovno se ističe kako imovinu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave čine sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja istoj pripadaju, ali poteškoće i dvojbe u vezi upravljanja imovinom odnose se, obzirom na njihovu različitost, vrijednost i rashode koje generiraju iz proračunskih sredstava, gotovo isključivo na županijske nekretnine. Tako unutar pojma upravljanja imovinom možemo razlikovati niz stručnih i radnih procesa koji obuhvaćaju različite načine raspolaganja i korištenja županijskom imovinom, ali i evidentiranja svih poslovnih događaja proizašlih s osnova stjecanja, otuđenja, korištenja ili održavanja iste, uključujući provođenje različitih operativnih poslova prije svega imovinskopravne naravi, a posebno u području planiranja i provedbe investicija.

Takvi radni procesi zahtijevaju koordinirani i multidisciplinarni angažman većeg broja službenika različitih razina stručnog znanja u okviru brojnih stručnih i/ili upravnih područja, uključujući nužno sudjelovanje i povremene intervencije predstavničkog i izvršnog tijela. Pritom valja imati na umu kako se za određena područja i radne procese može reći da imaju statičku narav i obavljaju se redovito uz određene uhodane i uglavnom repetitivne radnje, ali je za učinkovito i zakonito obavljanje istih nužan aktivan i na znanju utemeljen angažman, kako nadležnih službenika tako i donositelja političkih odluka.

Stoga je izrazito važno naglasiti i osvijestiti okolnost kako obujam i složenost poslovnih procesa u obuhvatu pojma upravljanja imovinom ne samo često, već u pravilu nadilaze postojeće ustrojstvo i djelokrug rada, odnosno prilično čvrsto ukorijenjene opise radnih mjesta službenika u županijskim upravnim tijelima. Kao otegotnu okolnost navedenome valja dodati činjenicu da pravilnici o unutarnjem redu, odnosno sistematizirana radna mjesta u okviru istih, pored toga što su ograničene normativnim okvirom koji uređuje klasifikaciju radnih mjesta službenika i namještenika u upravnim odjelima i službama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, predstavljaju akte uglavnom statične naravi koji se ne prilagođavaju adekvatno novonastalim uvjetima uslijed čestih izmjena normativnog okvira. Stoga je nužno potrebno, u pojedinim slučajevima primijeniti projektni pristup i timski rad.

Navedene je poteškoće organizacijske naravi moguće nadići i premostiti isključivo putem izrade i donošenja strateški koncipiranih dokumenta u različitim područjima rada i nadležnosti, a tako i u području upravljanja imovinom, koji trebaju predstavljati kvalitetnu normativnu i sadržajnu podlogu za koordinirano, sukcesivno i dosljedno operativno provođenje svih zadanih strateških i posebnih ciljeva. Stoga je nužno naglasiti kako ništa od navedenoga ne može biti ostvareno u slučaju izostanka aktivne participacije i nedvojbene podrške donositelja odluka u koordiniranju i usklađivanju svih složenih radnih zadataka u različitim upravnim i stručnim područjima objedinjenim u pojmu upravljanja imovinom u najširem smislu.

Strategija upravljanja imovinom u pravilu je usmjerena na postojeću nepokretnu imovinu u vlasništvu Istarske županije, kao i imovinu koju ista koristi za svoje redovno funkcioniranje, a u neizravnim smislu i na imovinu pravnih osoba kojima je Istarska

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije za razdoblje 2024. – 2029.

županija osnivač – proračunskih korisnika²⁹. Međutim, obuhvat iste je svakako poželjno promatrati i u kontekstu svakog budućeg stjecanja takve imovine s ciljem optimizacije i racionalizacije troškova upravljanja imovinom, a osobito poslovnim prostorima. Naime, uvodno je istaknuto kako Istarska županija za svoj rad u pravilu koristi poslovne prostore koji nisu u njezinu vlasništvu, što bezuvjetno generira značajne materijalne troškove u vezi korištenja i održavanja takvih nekretnina, a istu okolnost je poželjno promatrati kao primarni strateški cilj kako u smislu upravljanja imovinom tako i u smislu daljnjeg razvoja Istarske županije.

Iako izravno nije riječ o poslovima upravljanja imovinom, u vrijeme nastanka ove Strategije su najavljeni ili stupili na snagu propisi koji svakako nameću nove obveze koje će izravno i u značajnoj mjeri utjecati na funkcioniranje županijskih upravnih tijela, osobito iz razloga jer zahtijevaju određene stručne i administrativne resurse. Riječ je, u bitnome, o poslovima utvrđivanja i određivanja statusa pomorskog dobra za područje čitave Istarske županije u skladu s odredbama novog Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama³⁰. Nadalje, u rujnu 2023. godine provedeno je Savjetovanje s javnošću za Nacrt prijedloga Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske³¹, koji također predviđa stručni i operativni angažman županijskih upravnih tijela kroz decentralizaciju upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Dakle, iako nije riječ o poslovima upravljanja imovinom u vlasništvu Istarske županije, navedeni poslovi su suštinski imovinskopravne naravi te po prirodi stvari zahtijevaju angažman službenika pravne struke, koju okolnost je svakako poželjnu uzeti u obzir prilikom intervencija u županijsko ustrojstvo i djelokrug te prilikom procjene potrebnih resursa za njihovo provođenje.

Nadalje, najavljeni propis u području upravljanja državnom imovinom *de lege ferenda* predviđa i raspolaganje nekretninama u državnom vlasništvu bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, koju okolnost je svakako valjalo uzeti u obzir prilikom definiranja strateških ciljeva u smislu stvaranja prilika za stjecanje vlasništva na prijeko potrebnim poslovnim prostorima za učinkovito funkcioniranje Istarske županije na čitavom području svoje nadležnosti.

U konačnici, Strategija, točnije strateški ciljevi kroz koje se ista ostvaruje, nisu zadani za postizanje i ostvarivanje neodređenih fraza visoke razine apstraktnosti, već su definirani na način da budu objektivno zadani, mjerljivi te stvarno i životno provedivi.

²⁹ navedena je okolnost od izrazitog značaja u kontekstu upravljanja imovinom jer Istarska županija kao osnivač brojnih ustanova u različitim područjima rada odgovara za njihove obveze solidarno i neograničeno

³⁰ Narodne novine 83/23

³¹<https://esavjetovanja.gov.hr/ECon/Dashboard?StatusFilterId=&organizationFilterId=63&TextFilterValue=&WasOpenedDate=>

Strategija upravljanja imovinom Istarske županije
za razdoblje 2024. – 2029.

POPIS GRAFOVA, TABLICA I SLIKA

POPIS GRAFOVA

| | |
|---|----|
| Graf 1 Struktura portfelja Poslovni prostori | 23 |
| Graf 2 Struktura portfelja Zdravstvene ustanove | 24 |
| Graf 3 Vlasnička struktura u portfelju Ustanove socijalne skrbi | 25 |
| Graf 4 Struktura portfelja obrazovne ustanove | 26 |

POPIS TABLICA

| | |
|---|----|
| Tablica 1 Podaci o trgovačkim društvima | 28 |
| Tablica 2 Podaci o ustanovama..... | 36 |
| Tablica 3 Podaci o zakladi..... | 36 |
| Tablica 4 SWOT analiza | 39 |
| Tablica 5 Tablica strateških ciljeva | 40 |

POPIS SLIKA

| | |
|--|----|
| Slika 1 Prikaz koncepta SWOT analize | 38 |
| Slika 2 Faze stvaranja i implementacije Strategije upravljanja imovinom..... | 46 |