

162.

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA



**STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE
ZA RAZDOBLJE OD 2026. DO 2030. GODINE**

Rijeka, lipanj 2026. godine

SADRŽAJ

1. UVOD.....	5
2. VAŽEĆI ZAKONI I AKTI U PODRUČJU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA.....	7
2.1. Zakonodavni akti.....	7
2.2. Akti Primorsko-goranske županije.....	8
3. VIZIJA I MISIJA SUSTAVA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA.....	8
3.1. Vizija upravljanja nekretninama.....	8
3.2. Misija upravljanja nekretninama.....	8
4. ANALIZA STANJA, POSTOJEĆIH AKTIVNOSTI I RAZVOJNIH SMJERNICA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU ŽUPANIJE.....	9
4.1. Nadležno tijelo.....	9
4.2. Baza podataka o nekretninama - Registar nekretnina.....	10
4.3. Plan upravljanja nekretninama Primorsko-goranske županije.....	11
4.4. Nekretnine u vlasništvu Primorsko-goranske županije.....	12
4.4.1. Poslovni prostori.....	13
4.4.2. Stambeni objekti.....	17
4.4.3. Zdravstvene ustanove.....	17
4.4.4. Ustanove socijalne skrbi.....	19
4.4.5. Obrazovne ustanove.....	20
4.4.6. Kompleks Stara Sušica.....	21
4.4.7. Ostala Zemljišta i objekti.....	21
4.4.8. Postupanje u predmetima prava prvokupa.....	22
5. SWOT ANALIZA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE.....	22
6. CILJEVI I SMJERNICE STRATEGIJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE.....	24
CILJ 1. Unaprjeđenje sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Primorsko-goranske županije.....	24
CILJ 2. Racionalno korištenje nekretnina i stavljanje nekretnina u funkciju razvoja.....	25
CILJ 3. Razvoj i modernizacija javne infrastrukture u funkciji obavljanja djelatnosti iz nadležnosti Županije.....	25
CILJ 4. Održivo, energetski učinkovito i odgovorno upravljanje nekretninama.....	26
7. ZAKLJUČAK.....	26
8. STUPANJE NA SNAGU.....	27

1. UVOD

Primorsko-goranska županija (dalje u tekstu: Županija), kao jedinica područne (regionalne) samouprave, u okviru svog samoupravnog djelokruga upravlja značajnim portfeljem nekretnina koje služe ostvarivanju javnih potreba i pružanju usluga od općeg interesa. Upravljanje tom imovinom usklađeno je s načelima zakonitosti, javnosti i transparentnosti, učinkovitosti, predvidljivosti te odgovornosti, sukladno važećem zakonodavnom okviru Republike Hrvatske i strateškim ciljevima razvoja Županije za razdoblje od 2026. do 2030. godine.

Temeljni pravni okvir za upravljanje imovinom u vlasništvu županije čine odredbe Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u dijelu primjenjivom na jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, kao i posebni propisi koji uređuju područja zdravstva, socijalne skrbi i odgoja i obrazovanja. Dodatno, primjenjuju se i podzakonski akti te interni opći akti Županije kojima se detaljnije uređuju načini raspolaganja, korištenja i evidentiranja imovine.

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

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

Raspolaganje nekretninama podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Županije u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasničke zajednice, zamjena, koncesija, osnivanje zaloge te davanje na uporabu ili korištenje nekretnina u vlasništvu Županije.

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

Upravljanje imovinom Županije, pa tako i nekretninama u njenom vlasništvu, temelji se na sljedećim načelima:

- **načelo zakonitosti** – Upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Županije provodi se u skladu s važećim zakonima i podzakonskim propisima Republike Hrvatske te općim aktima Županije, uz osiguranje pravne sigurnosti i zaštite javnog interesa u svim postupcima.

- **načelo javnosti i transparentnosti** – Načelo javnosti i transparentnosti osigurava se određivanjem ciljeva upravljanja nekretninama u Strategiji upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije i Godišnjem planu upravljanja nekretninama, propisivanjem jasnih i preglednih pravila i kriterija upravljanja u općim i drugim aktima Županije te njihovom javnom objavom, redovitim informiranjem javnosti o aktivnostima tijela nadležnih za upravljanje nekretninama te javnom objavom odluka, uz osiguranje njihove razumljivosti i provjerljivosti.

- **načelo predvidljivosti** – Predvidljivost upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Županije ostvaruje se jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima, čime se osigurava pravna sigurnost za suvlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na nekretninama.

- **načelo učinkovitosti** – Načelo učinkovitosti podrazumijeva upravljanje nekretninama na način koji omogućuje optimalno korištenje njihovih potencijala radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih ciljeva Županije.

- **načelo odgovornosti** – Načelo odgovornosti osigurava se jasnim propisivanjem ovlasti i dužnosti nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja nekretninama, uspostavom učinkovitog sustava nadzora, redovitim izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima te poduzimanjem mjera u slučaju nepridržavanja propisa i utvrđenih procedura.

Imovinski portfelj Županije dominantno obuhvaća nekretnine koje se koriste za obavljanje poslova upravnih tijela Županije, kao i za rad pravnih osoba kojima je Županija osnivač ili suosnivač, osobito u sustavima zdravstva, obrazovanja i socijalne skrbi. U tom kontekstu, značajan dio nekretnina stavljen je u funkciju pružanja javnih usluga putem domova zdravlja, školskih ustanova i ustanova socijalne skrbi, čime se neposredno doprinosi kvaliteti života stanovnika županije.

U razdoblju od 2026. do 2030. godine, strateško upravljanje imovinom Primorsko-goranske županije biti će usmjereno na optimizaciju korištenja postojećih nekretnina, povećanje njihove funkcionalne i energetske učinkovitosti, aktivaciju nedovoljno iskorištenih kapaciteta te razvoj novih projekata u skladu s potrebama zajednice i dostupnim izvorima financiranja, uključujući fondove Europske unije.

Ova Strategija predstavlja temeljni planski dokument kojim se definiraju ciljevi, prioriteti i mjere upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko-goranske županije, uzimajući u obzir zakonodavni okvir, postojeće stanje imovine te dugoročne razvojne potrebe županije i njezinih stanovnika.

Ova Strategija izrađena je uz aktivnu suradnju i koordinaciju svih upravnih tijela Primorsko-goranske županije, čime je osiguran cjelovit i stručan pristup planiranju razvoja županijske imovine.

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

2.1. Zakonodavni akti

Najvažniji zakonski propisi koji čine normativni okvir za upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije, odnosno koji se primjenjuju na upravljanje nekretninama i reguliraju navedeno područje, su kako slijedi:

1. Ustav Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 56/90, 135/97, 08/98 - službeni pročišćeni tekst, 113/00, 124/00 - službeni pročišćeni tekst, 28/01, 41/01 - službeni pročišćeni tekst, 55/01 - službeni pročišćeni tekst, 76/10, 85/10 - službeni pročišćeni tekst i 05/14)
2. Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20)
3. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15 - službeni pročišćeni tekst i 94/17 - službeni pročišćeni tekst)
4. Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24)
5. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 112/18, 39/22 i 152/24)
6. Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 155/23)
7. Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj 80/11 i 144/21)
8. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15)
9. Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 155/25)
10. Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 155/25)
11. Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20 i 145/24)
12. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
13. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24)
14. Zakon o šumama („Narodne novine“ broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20, 101/23, 145/23, 36/24, 145/24 i 146/25)
15. Zakon o otocima („Narodne novine“ broj 13/26)
16. Zakon o zaštiti prirode („Narodne novine“ broj 80/13, 15/18, 14/19, 127/19 i 155/23)
17. Zakon o ustanovama („Narodne novine“ broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19 i 151/22)
18. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 154/24 i 151/25)
19. Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 145/23 i 155/23)

20. Zakon o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“ broj 125/24)
21. Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 112/18)
22. Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ 111/18, 41/20 i 83/23)
23. Zakon o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“ 25/13, 85/15 i 69/22)

2.2. Akti Primorsko-goranske županije

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

1. Statut Primorsko-goranske županije („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 23/09, 9/13, 25/13- pročišćeni tekst, 5/18, 8/18-pročišćeni tekst, 2/20 i 4/21)
2. Plan razvoja Primorsko-goranske županije za razdoblje 2022.-2027. godina („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 27/21)
3. Proračun Primorsko-goranske županije za 2026. godinu i projekcije za 2027. i 2028. godinu („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 45/25)
4. Odluka o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko-goranske županije („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 49/12, 37/15, 4/16-pročišćeni tekst i 50/24)
5. Odluka o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Primorsko-goranske županije („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 49/12 i 19/19)

3. VIZIJA I MISIJA SUSTAVA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA

3.1. Vizija upravljanja nekretninama

Upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije temelji se na potpunim i vjerodostojnim podacima, uređenim imovinsko-pravnim odnosima i jasno definiranim institucionalnim nadležnostima, pri čemu se nekretnine stavljaju u punu funkciju za potrebe razvoja, obavljanja javnih djelatnosti i realizacije investicijskih potencijala te predstavljaju aktivan resurs za gospodarski i društveni napredak Županije.

3.2. Misija upravljanja nekretninama

Misija upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije je uspostaviti učinkovit, transparentan i održiv sustav upravljanja koji omogućuje zakonito i svrhovito raspolaganje imovinom, njezino optimalno korištenje za obavljanje djelatnosti iz nadležnosti Županije i ustanova kojima je osnivač te pravodobnu imovinsko-pravnu pripremljenost za realizaciju razvojnih projekata i korištenje sredstava iz fondova Europske unije, uz jasno razgraničene uloge nositelja upravljanja i resornih korisnika.

4. ANALIZA STANJA, POSTOJEĆIH AKTIVNOSTI I RAZVOJNIH SMJERNICA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU ŽUPANIJE

4.1. Nadležno tijelo

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

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

Odlukom o ustrojstvu i djelokrugu rada upravnih tijela Primorsko-goranske županije („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 29/19, 27/23 i 38/23; dalje u tekstu: Odluka o ustrojstvu) ustrojen je Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove koji uz ostale poslove određene Odlukom o ustrojstvu, obavlja i upravne i stručne poslove koji se odnose na:

- vođenje evidencije nekretnina u vlasništvu Županije, izradu prijedloga mjera upravljanja nekretninama te uređivanje vlasničko-pravnih odnosa;
- investicijsko i tekuće održavanje imovine u vlasništvu Županije, održavanje poslovnih prostora danih na korištenje te osiguranje imovine;
- predlaganje i kandidiranje projekata od interesa za Županiju te sudjelovanje u izradi strateških i ostalih dokumenata Županije.

Pored navedenog, Odjel obavlja i povjerene poslove državne uprave koji se odnose na provođenje postupaka naknade za oduzetu imovinu, postupke izvlaštenja, rješavanje predmeta stambenog zbrinjavanja te statusna prava izbjeglica, prognanika i povratnika.

Stupanjem na snagu Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, Županiji su povjereni i poslovi upravljanja neizgrađenim građevinskim zemljištem i građevinama sa zemljištem nužnim za redovnu uporabu te građevine, koji se nalaze na području Primorsko-goranske županije (izuzev područja Grada Rijeke), a koji poslovi su također u djelokrugu Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove.

Provedba strateških ciljeva upravljanja nekretninama temelji se na koordiniranom djelovanju svih upravnih tijela Županije. Dok je Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove nositelj sustavne evidencije i pravnih postupaka te investicijskog održavanja poslovnih prostora koje koriste upravna tijela Županije, ostali resorni upravni odjeli (iz područja zdravstva, obrazovanja, socijalne skrbi, kulture i dr.) izravno sudjeluju u upravljanju nekretninama koje koriste za obavljanje djelatnosti iz svog djelokruga. Ovakav integrirani pristup osigurava da se

odluke o stjecanju, korištenju i raspolaganju imovinom donose uz puno uvažavanje funkcionalnih potreba svakog pojedinog sektora, čime se postiže maksimalna svrsishodnost i razvojni potencijal javne imovine.

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

4.2. Baza podataka o nekretninama - Registar nekretnina

Provedba strateških ciljeva upravljanja nekretninama temelji se na načelu jedinstvene i vjerodostojne evidencije – Registru nekretnina kao središnjoj i verificiranoj bazi podataka kojoj pristupaju i koju nadopunjuju svi resorni upravni odjeli.

Županija je 2012. godine uspostavila elektroničku bazu podataka o nekretninama - Registar nekretnina. Registar nekretnina je aplikacija koja na jedinstven, sistematiziran i fleksibilan način popisuje jedinice imovine zajedno sa svim potrebnim opisnim karakteristikama i financijskim podacima. U Registar su uneseni podaci o jedinicama nekretnina (građevine i zemljišta) u vlasništvu Županije, kao i onih koje koriste zdravstvene ustanove, ustanove školstva i socijalne skrbi kao i druge pravne osobe čiji je osnivač ili suosnivač Županija.

Od uspostave Registra nekretnina u istom se vodila evidencija o ukupno 315 jedinica imovine, od kojih je trenutno aktivno 306 jedinica imovine.

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

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

Sukladno Uputi, Registar uspostavlja i vodi upravni odjel nadležan za poslove upravljanja imovinom. Podatke o nekretninama u vlasništvu ustanova i drugih pravnih osoba kojih je (su)osnivač Županija u Registar unose ovlašteni službenici pojedinog upravnog tijela Županije nadležnog za praćenje i koordiniranje rada ustanova ili pravnih osoba. Jednom godišnje provodi se i edukacija ovlaštenih službenika za rad i korištenje aplikacijom Registar nekretnina, a u narednom razdoblju planiran je i cjelokupan prijenos podataka u Središnji registar državne imovine.

Registar nekretnina daje cjelokupan pregled nekretnina Županije, sa svim relevantnim podacima kao što su: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine, broj zemljišnoknjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, naziv katastarske općine gdje se zemljišnoknjižna čestica nalazi, površinu zemljišnoknjižne čestice, kulturu zemljišnoknjižne čestice, vrstu vlasništva na nekretnini – isključivo vlasništvo, suvlasništvo, udio u vlasništvu u slučaju suvlasništva, drugi suvlasnici u slučaju

suvlasništva, titulara vlasništva, podatke o teretima na nekretnini, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu (zabilješke), broj katastarske čestice iz posjedovnog lista, naziv katastarske općine iz posjedovnog lista, površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, nositelja prava i udio, adresu katastarske čestice, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja nekretnine.

Do kraja 2025. godine usklađeni su podaci o nekretninama u vlasništvu Županije između Registra nekretnina, analitičkih knjigovodstvenih evidencija Županije i vanbilančnih analitičkih evidencija ustanova.

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

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

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

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

4.3. Plan upravljanja nekretninama Primorsko-goranske županije

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

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

Svrha donošenja Plana upravljanja nekretninama podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati nekretnine te interese Županije. Plan se donosi temeljem navedenih Odluka, Proračuna Županije za godinu za koju se donosi te drugih akata Županije kojima se rješava područje upravljanja i raspolaganja

nekretninama u vlasništvu Županije. Njime se predviđa ulaganje u nekretnine koje su neophodne za ostvarivanje funkcije upravnih tijela te gospodarskih i socijalnih interesa Županije, kao i rješavanje imovinsko-pravnih odnosa Županije.

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

Puna mjerljivost i transparentnost sustava osigurava se kroz obvezu podnošenja godišnjih izvješća o provedbi Plana upravljanja te izvješća o energetskom menadžmentu za prethodnu godinu. Ovim mehanizmom omogućuje se sustavna evaluacija postignutih rezultata, precizno praćenje financijskih učinaka i ušteda te kontrola dinamike investicijskih ulaganja, čime upravljanje imovinom postaje egzaktno i provjerljivo.

U nastavku se daje prikaz početnog stanja nekretnina u vlasništvu Županije kao polazišta za izradu Strategije. U okviru navedenog prikaza utvrđuju se pojavne kategorije nekretnina i oblici vlasničkih odnosa, način i svrha njihova korištenja te stanje korištenja u trenutku izrade Strategije. Analizom postojećeg stanja omogućuje se sagledavanje odnosa između sadašnje funkcionalnosti pojedinih nekretnina i dugoročnih ciljeva utvrđenih Strategijom, čime se stvaraju pretpostavke za plansko i razvojno usmjereno upravljanje županijskom imovinom.

4.4. Nekretnine u vlasništvu Primorsko-goranske županije

Županija posjeduje nekretnine velike vrijednosti. Vrijednost i raznolikost nekretnina Županije zahtijevaju stalni rad, usavršavanje i stručnost, kako bi se što bolje iskoristile za razvoj i boljitak života svih građana Županije.

Upravljanje nekretninama je umijeće gospodarenja nekretninom s ciljem očuvanja i povećanja njezine vrijednosti. Pod nekretninom se podrazumijeva čestica zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

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

- poslovni prostori,
- stambeni objekti,
- zdravstvene ustanove,
- obrazovne ustanove,
- ustanove socijalne skrbi,
- ustanove u kulturi,
- kompleks Stara Sušica,
- zemljišta,
- ostali objekti.

Županija upravlja i raspolaže nekretninama sukladno zakonskim propisima i općim aktima. Nekretnine se daju u zakup putem javnog natječaja, a na korištenje bez provedbe javnog natječaja u iznimnim slučajevima predviđenim zakonom (jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, Republici Hrvatskoj i pravnim osobama kojima je Županija osnivač ili suosnivač, ako je svrha korištenja od posebnog značaja za kulturni, socijalni i obrazovni razvoj Županije).

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

4.4.1. Poslovni prostori

U portfelju poslovnih prostora u vlasništvu Županije nalaze se 4 poslovne zgrade i 3 poslovna prostora smještena na različitim lokacijama u gradu Rijeci, ukupne površine cca 8.000 m².

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

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

Poslovni prostori u vlasništvu Županije su:

- poslovna zgrada na adresi Adamićeva 10, (sjedište Županija)
- poslovna zgrada na adresi Slogin kula 2
- poslovna zgrada na adresi Stane Vončine 4, (županijski arhiv)
- poslovna zgrada na adresi Trg braće Mažuranića 10, (Rektorat)
- poslovni prostor na adresi Ciottina 17b
- poslovni prostor na adresi Janka Polić Kamova 19
- poslovni prostor na adresi Save Jugo Bujkove 42/44, (garaža).

Osim poslovnih prostora u vlasništvu Županije, u Registru nekretnina vode se i poslovni prostori u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, odnosno Republike Hrvatske u kojima su smještene ispostave upravnog tijela nadležnog za poslove prostornog uređenja i graditeljstva te izdvojena mjesta rada upravnih tijela i matični uredi, a koje poslovne prostore je Županija preuzela na korištenje temeljem Sporazuma o preuzimanju predmeta, pismohrane, ostale dokumentacije, opreme te sredstava za rad od mjesno nadležnog ureda državne uprave u županiji.

Županija poslovne prostore koristi temeljem sklopljenih ugovora o zakupu i ugovora o korištenju poslovnih prostora, a u svrhu redovnog obavljanja djelatnosti izvan sjedišta Županije kao i obavljanja povjerenih poslova državne uprave.

Županija koristi poslovne prostore na različitim lokacijama temeljem ugovora o zakupu odnosno ugovora o korištenju i to kako slijedi:

- poslovni prostor Riva 10, Rijeka, u kojem se nalaze upravna tijela Županije
- poslovni prostor Splitska 2, Rijeka, u kojem se nalazi upravno tijelo Županije,
- poslovni prostori na adresi Vodovodna 20 i Vodovodna 35, Rijeka, u kojima se nalaze praonica i radionica za održavanje službenih vozila Županije,
- poslovni prostor na adresi Moše Albaharija 3 a, Rijeka, u kojem nalazi arhivska građa Županije,
- poslovni prostor na adresi Primorje 39, Bakar, u kojem se nalazi matični ured,
- poslovna zgrada na adresi Kralja Tomislava 85, Crikvenica, u kojoj se nalazi izdvojeno mjesto rada Županije,
- poslovni prostor na adresi Zaobilaznica 1, Čabar, u kojem se nalazi izdvojeno mjesto rada Županije i županijski arhiv,
- poslovni prostor na adresi Čavja 17, Čavle, u kojem se nalazi matični ured,
- poslovna zgrada na adresi Trg 138. brigade HV 4, Delnice, u kojoj se nalazi izdvojeno mjesto rada Županije,
- poslovni prostor na adresi Trg svete Lucije 1, Kastav, u kojem se nalazi matični ured,
- poslovna zgrada na adresi Trg bana Jelačića 3, Krk, u kojoj se nalazi izdvojeno mjesto rada Županije,
- poslovni prostor na adresi Ulica Stjepana Radića 11, Krk, u kojem se nalazi arhivska građa izdvojenog mjesta rada Krk,
- poslovni prostor na adresi Šetalište Maršala Tita 41, Lovran, u kojem se nalazi matični ured,
- poslovni prostor na adresi Lina Bolmarčića 22, Malinska, u kojem se nalazi matični ured,
- poslovna zgrada na adresi Riva lošinjskih kapetana 7, Mali Lošinj, u kojoj se nalazi izdvojeno mjesto rada Županije,
- poslovni prostor na adresi Vladimira Gortana 23, Mali Lošinj, u kojem se nalazi arhivska građa izdvojenog mjesta rada Mali Lošinj,
- poslovni prostor na adresi Dalmatinskih brigada 5, Matulji, u kojem se nalazi matični ured,
- poslovni prostor na adresi Trg Vinodolskog zakona 5, Novi Vinodolski, u kojem se nalazi matični ured,
- poslovna zgrada na adresi Maršala Tita 4, Opatija, u kojoj se nalazi izdvojeno mjesto rada Županije,
- poslovni prostor na adresi Maršala Tita 37, Opatija, u kojem je smještena arhivska građa izdvojenog mjesta rada Opatija,
- poslovni prostor na adresi Maršala Tita 6, Opatija, u kojem se nalazi matični ured,
- poslovna zgrada na adresi Palit 71, Rab, u kojoj se nalazi izdvojeno mjesto rada Županije,
- poslovni prostor na adresi Trg Municipium Arba 2, Rab, u kojem se nalazi izdvojeno mjesto rada Županije,
- poslovni prostor na adresi Mundanije 140, Rab, u kojem je smještena arhivska građa izdvojenog mjesta rada Rab.
- poslovni prostor na adresi Dobra 4, Vrbovsko, u kojem se nalazi izdvojeno mjesto rada Županije

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

Poslovni prostori dani na korištenje i u zakup su:

- poslovna zgrada na adresi Trg braće Mažuranića 10, Rijeka u kojoj se nalazi Rektorat Sveučilišta u Rijeci,
- poslovni prostor na adresi Ciottina 17b, Rijeka u dijelu kojeg su smještene Javna ustanova Regionalna razvojna agencija Primorsko-goranske županije, Ustanova Regionalna energetska agencija Kvarner te REA KVARNER - Regionalna energetska agencija Kvarner d.o.o. Navedeni prostor koristi se i za obavljanje upravnih i stručnih poslova iz djelokruga upravnog odjela nadležnog za poslove kulture, sporta i tehničke kulture. U okviru daljnjeg upravljanja predmetnom nekretninom planira se kontinuirano provođenje redovnog i investicijskog održavanja prostora radi očuvanja njegove funkcionalnosti, sigurnosti i vrijednosti. Poseban naglasak stavlja se na unapređenje energetske učinkovitosti prostora te, prema mogućnostima, prilagodbu prostora osobama s invaliditetom, s ciljem osiguravanja kvalitetnih uvjeta rada i racionalnog upravljanja županijskom imovinom,
- poslovni prostor na adresi Janka Polić Kamova 19, Rijeka u kojem je smješten Jadranski edukativno-istraživački centar za reagiranja na iznenadna onečišćenja mora (ATRAC). Prostor se koristi temeljem važećeg ugovora o zakupu te u potpunosti odgovara programskim i operativnim potrebama Centra. Uz uredske kapacitete prostor raspolaže i učionicom namijenjenom provedbi edukacija, stručnih osposobljavanja, radionica i projektnih aktivnosti iz područja zaštite morskog okoliša i reagiranja na iznenadna onečišćenja mora. Time predmetna nekretnina predstavlja važnu infrastrukturnu potporu razvoju stručnih, edukacijskih i međunarodnih aktivnosti usmjerenih na zaštitu morskog okoliša i jačanje sustava pripravnosti za izvanredne situacije.

Od 2012. godine do danas provedena su brojna tehnička, imovinsko-pravna i organizacijska razmatranja koja upućuju na potrebu cjelovitog pristupa uređenju službenih prostora Županije, uz poseban naglasak na racionalno upravljanje javnim sredstvima i dostupnost usluga građanima.

U tom smislu razmatraju se mogućnosti objedinjavanja upravnih tijela na jednoj lokaciji. Tijekom 2016. godine izrađeno je prvo idejno rješenje kojim je procijenjena mogućnost izgradnje upravne zgrade na lokaciji Slogin kula 4-6, pri čemu su razmotrena konzervatorska ograničenja povezana s arheološkim ostacima gradskih bedema. U 2017. godini izrađen je idejni projekt kojim je predviđena izgradnja nove upravne zgrade kao funkcionalne cjeline s postojećom Slogin kulom 2. Projekt je uključivao mogućnost smještaja približno 159 djelatnika, prostor za održavanje sjednica Županijske skupštine, međukatno povezivanje dvaju objekata te potrebu ciljnih izmjena i dopuna DPU-a Stari grad. Procijenjena bruto površina buduće zgrade iznosila je oko 7.500 m². Ova lokacija pokazala se kao jedina prostorna cjelina u vlasničkom okruženju Županije koja omogućuje izgradnju suvremenog upravnog objekta bez ograničenja postojećih gabarita i bez pravno-imovinskih poteškoća.

Stupanjem na snagu propisa kojim je provedena reorganizacija državne uprave, osobito Zakona o sustavu državne uprave („Narodne novine“ broj 66/19. i 155/23.), od 1. siječnja 2020. godine poslovi dotadašnjeg Ureda državne uprave preneseni su u djelokrug Županije. Provedbom Sporazuma od 16. prosinca 2019. godine, Županija je preuzela predmete, dokumentaciju, opremu i prostore koje je koristio Ured državne uprave, čime je stekla status većinskog korisnika zgrade na adresi Riva 10, Rijeka. Time se značajno povećao broj upravnih tijela i djelatnika koje je potrebno adekvatno smjestiti u funkcionalne i standardima odgovarajuće prostore.

Od 2020. godine Županija je, kao većinski korisnik zgrade Riva 10, preuzela i sve obveze tekućeg i investicijskog održavanja unutarnjih zajedničkih dijelova zgrade iako se zgrada nalazi u suvlasništvu Grada Rijeke, Republike Hrvatske i privatne pravne osobe te je do danas uložila značajna sredstva u tekuće i investicijsko održavanje iste, a ponajviše u samu funkcionalnost i dostupnost zgrade prvenstveno građanima (postavljanje rampe kojom se olakšava pristup osobama s invaliditetom i smanjenje pokretljivosti, ugradnja dizala i sl.). Obzirom se radi o dugoročno znatnom financijskom teretu održavanja nekretnine koja nije u vlasništvu Županije, razmatrala se i mogućnost rješavanja imovinsko-pravnih odnosa suvlasnika te prijenos navedene nekretnine u vlasništvo Županije.

Radi sagledavanja dugoročnih mogućnosti, dana 16. listopada 2025. godine izrađena je komparativna analiza idejnih rješenja rekonstrukcije zgrade javne namjene na lokaciji Riva 10 i izgradnje zgrade upravne namjene na lokaciji Slogin kula 4-6, kojom su uspoređene dvije opcije: rekonstrukcija zgrade Riva 10 i izgradnja nove upravne zgrade na Slogin kuli 4-6. Analiza pokazuje da je rekonstrukcija zgrade Riva 10 tehnički izvediva, ali ograničena postojećim gabaritima, konzervatorskim uvjetima, složenim suvlasničkim odnosima i rizicima tijekom izvođenja radova u aktivnom administrativnom objektu. Ukupna procijenjena vrijednost investicije rekonstrukcije zgrade Riva 10 iznosi 19.175.000,00 eura. Za razliku od toga, izgradnja nove upravne zgrade omogućava projektiranje suvremenog, funkcionalnog i energetski učinkovitog prostora, s mogućnošću objedinjavanja većeg broja upravnih tijela na jednoj lokaciji, smanjenja dugoročnih operativnih troškova i podizanja standarda pružanja usluga građanima. Time se stvaraju uvjeti za jedinstveni administrativni centar koji može odgovoriti na potrebe Županije u idućim desetljećima. Ukupna procijenjena vrijednost investicije izgradnje nove zgrade na lokaciji Slogin kula 4-6 iznosi 18.800.000,00 eura. Slijedom navedenog, u daljnjem razdoblju nastaviti će se aktivnosti na pripremi projektno-tehničke i prostorno-planske dokumentacije za izgradnju nove upravne zgrade na lokaciji Slogin kula 4-6, uz istodobno vođenje daljnjih razgovora s Gradom Rijekom i Republikom Hrvatskom radi formalnog uređenja statusa zgrade Riva 10. Time će se osigurati jasan strateški pravac usmjeren prema dugoročno održivom, funkcionalnom i financijski racionalnom smještaju upravnih tijela Županije.

Županija je 2013. godine započela s implementacijom i provođenjem energetskog menadžmenta u poslovnim zgradama u kojima su smještena županijska upravna tijela, s ciljem postizanja maksimalne energetske učinkovitosti i smanjenja troškova svih energenata. Energetska učinkovitost se ne promatra isključivo kao štednja energije, jer štednja uvijek podrazumijeva određena odricanja. Učinkovita

uporaba energije nikada ne narušava uvjete rada, a ipak značajno smanjuje troškove.

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

Ulaganja u korištenje obnovljivih izvora energije dio su dugoročnog opredjeljenja Županije za racionalno upravljanje energijom, smanjenje operativnih troškova te povećanje funkcionalne i razvojne vrijednosti županijske imovine.

Provedbom mjera energetske učinkovitosti i ulaganjima u obnovljive izvore energije uspostavlja se dugoročno održiv model upravljanja portfeljem nekretnina kojim se, uz smanjenje troškova i povećanje energetske neovisnosti, jača funkcionalna i razvojna uloga županijske imovine.

4.4.2. Stambeni objekti

Županija trenutačno u svom vlasništvu ima tri stana u zgradama u kojima se nalaze ambulante Doma zdravlja Primorsko-goranske županije; i to dva stana u Loparu i jedan stan u Lokvama. Oba stana u Loparu dana su na upravljanje Domu zdravlja Primorsko-goranske županije i koriste se isključivo za smještaj medicinskog kadra. Stan u Lokvama dan je u zakup Udruzi Vida temeljem ugovora o zakupu, a u svrhu ostvarenja načela i ciljeva procesa deinstucionalizacije, socijalne i ekonomske reintegracije ovisnika i koristi se za stambene i radno rehabilitacijske svrhe liječenih ovisnika.

Drugim stambenim objektima Županija ne raspolaže.

4.4.3. Zdravstvene ustanove

Županija osnivač je Doma zdravlja Primorsko-goranske županije, koji svoju djelatnost obavlja dijelom i u nekretninama u vlasništvu Županije. Nekretnine su dane na trajno korištenje Domu zdravlja u svrhu obavljanja redovne djelatnosti, odnosno pružanja primarne zdravstvene zaštite. Navedene nekretnine nalaze se na području gradova: Crikvenica, Rab, Mali Lošinj, Delnice, Vrbovsko te općina: Lopar, Skrad, Mrkopalj, Lokve te Ravna Gora. Županija je u razdoblju od 2020. do 2023. godine Općini Novi Vinodolski darovala nekretnine koje su u naravi činile ambulantu Doma zdravlja u Grižanama, a u svrhu obavljanja zdravstvenih usluga na nivou primarne zdravstvene zaštite, odnosno gospodarskog i socijalnog napretka stanovnika tog područja.

U skladu sa Strategijom razvoja zdravstvene industrije Primorsko-goranske županije 2013-2020 izgrađena je nova zgrada Doma zdravlja u Novom Vinodolskom u kojoj se nalaze četiri ordinacije obiteljske, dvije dentalne medicine, jedna pedijatrije, turistička ambulanta, dentalni laboratorij i patronažna soba sa popratnim prostorijama.

U skladu s Dokumentom „Zdravstvene potrebe i ulaganja u Primorsko-goranskoj županiji“ u cilju unapređenja zdravstvene infrastrukture planirana je rekonstrukcija i dogradnja zgrade Doma zdravlja Primorsko-goranske županije u Opatiji, na adresi Nova cesta 97, u objektu u vlasništvu Grada Opatije u kojem Dom zdravlja već pruža zdravstvene usluge. Projekt se provodi temeljem Sporazuma o sufinanciranju iz 2023. godine između Županije, Doma zdravlja Primorsko-goranske županije i Grada Opatije. Rekonstrukcijom postojeće zgrade i izgradnjom novog aneksa osigurati će se suvremen i funkcionalan prostor za pružanje primarne zdravstvene zaštite te objedinjavanje više zdravstvenih djelatnosti na jednoj lokaciji. Realizacijom projekta unaprijediti će se dostupnost i kvaliteta zdravstvenih usluga te osigurati primjereni uvjeti rada zdravstvenog osoblja i skrbi za stanovnike Opatije i okolnog područja.

U cilju daljnjeg razvoja zdravstvene infrastrukture pokrenuta je realizacija projekta Zdravstveni centar Rujevica Istok, u okviru kojeg je izgrađena nova zgrada Doma zdravlja Primorsko-goranske županije. Projekt se nastavlja kroz aktivnosti opremanja objekta i stvaranja uvjeta za njegovo stavljanje u funkciju pružanja zdravstvenih usluga, pri čemu je riječ o suvremenom zdravstvenom objektu okvirne neto površine oko 6.000 m² s pripadajućim parkirališnim kapacitetima za pacijente, posjetitelje i zaposlenike. U svrhu realizacije projekta Županija provodi aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama unutar obuhvata planiranog zahvata, čime se stvaraju preduvjeti za izgradnju i stavljanje objekta u funkciju pružanja zdravstvene zaštite.

Paralelno s navedenim projektom, provodi se i izgradnja Zdravstvenog centra Rujevica Zapad u Rijeci, kojim će se objediniti djelatnosti hitne medicinske pomoći, sanitetskog prijevoza i drugih interventnih službi te osigurati učinkovitije i funkcionalnije pružanje zdravstvene zaštite.

Osim Doma zdravlja, Županija je osnivač sljedećih zdravstvenih ustanova:

- Thalassoterapije Crikvenica - specijalne bolnice za medicinsku rehabilitaciju bolesti respiratornih organa i lokomotornog sustava (kompleks od 14 zgrada s pripadajućim pristupnim putovima, parkirališnim površinama te parkom medicinske rehabilitacije).
- Thalassoterapije Opatija - specijalne bolnice za medicinsku rehabilitaciju bolesti srca, pluća i reumatizma (Kompleks od 10 zgrada)
- Insula – Županijske specijalne bolnice za psihijatriju i rehabilitaciju (Kompleks od 16 zgrada)
- Lječilišta Veli Lošinj - lječilište za bolesti dišnih organa i kože (Kompleks od 10 zgrada s pristupnim prometnicama).

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

Županija kontinuirano ulaže vlastita sredstva u razvoj i unapređenje zdravstvene infrastrukture. Ulaganjem u izgradnju novih objekata, uređenje i

opremanje postojećih, znatno je podignuta razina kakvoće pružanja zdravstvenih usluga, značajno je povećan standard smještaja korisnika usluga, a time i omogućeno našim zdravstvenim ustanovama razvijanje zdravstvenog turizma.

4.4.4. Ustanove socijalne skrbi

Županija je osnivač više ustanova socijalne skrbi koje svoju djelatnost obavljaju u pružanju usluga smještaja, skrbi i rehabilitacije za starije osobe te osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Nekretnine u vlasništvu Županije koriste se za potrebe Doma za starije osobe Kantrida Rijeka te Doma za starije osobe Mali Kartec Krk, koje su tim ustanovama dane na korištenje radi obavljanja njihove redovne djelatnosti.

Djelatnost socijalne skrbi na području Županije obavlja se i u nekretninama u vlasništvu ustanova čiji je osnivač Županija, a to su Dom za starije osobe Volosko u Opatiji, Dom za starije osobe Marko A. Stuparić u Velom Lošinj u te Centar za rehabilitaciju Fortica u Kraljevici.

Tijekom 2024. godine, a u cilju povećanja smještajnih kapaciteta korisnika domova za starije i nemoćne, dio nekretnine Doma zdravlja u Delnicama, dan je na korištenje Domu za starije osobe „Kantrida“ Rijeka. Radi se prostoru od gotovo 1.300 m² u kojem su osigurani smještajni kapaciteti za 57 korisnika i u kojem je uspostavljena dislocirana jedinica Doma za starije osobe „Kantrida“ u Delnicama.

U cilju povećanja smještajnih kapaciteta korisnika domova planirana je i realizacija projekta dogradnje Doma za starije osobe Volosko u Opatiji. Projekt se provodi u suradnji Županije i Grada Opatije te obuhvaća izgradnju novih smještajnih kapaciteta na zemljištu koje je Grad Opatija ranije darovao za potrebe proširenja doma. Realizacijom projekta planira se povećanje kapaciteta doma za približno 150 novih smještajnih mjesta, čime će se značajno doprinijeti smanjenju listi čekanja i povećanju dostupnosti institucionalne skrbi za stariju populaciju na području Liburnije i šireg područja Županije.

Navedene nekretnine predstavljaju važan dio infrastrukture socijalne skrbi te se koriste za ostvarivanje javne funkcije skrbi o starijim osobama i osobama s invaliditetom, čime se osigurava ispunjavanje zakonskih i društvenih obveza Županije u području socijalne skrbi. S obzirom na izražen trend starenja stanovništva i povećanje potreba za institucionalnom i izvaninstitucijskom skrbi, razvoj infrastrukture za skrb o starijim osobama predstavlja jedan od važnijih razvojnih prioriteta Županije. Analize potreba na području Županije ukazuju na značajan nedostatak smještajnih kapaciteta u domovima za starije osobe, pri čemu velik broj građana čeka na smještaj u ustanovama socijalne skrbi. Slijedom navedenog, Županija planira razvoj novih kapaciteta kroz izgradnju i dogradnju domova za stariju populaciju na više lokacija te razvoj izvaninstitucijskih oblika skrbi, poput dnevnih boravaka za starije osobe, čime se dodatno unapređuje dostupnost socijalnih usluga i kvaliteta skrbi za stariju populaciju.

U cilju jačanja kapaciteta sustava socijalne skrbi planirana je realizacija projekta Centra za starije osobe u Kostreni, koji se gradi u naselju Paveki u Općini Kostrena. Centar će imati smještajni kapacitet od 144 mjesta, uključujući posebne kapacitete za osobe oboljele od Alzheimerove bolesti, te će pružati i različite izvaninstitucijske usluge, čime će se unaprijediti dostupnost i kvaliteta skrbi za starije osobe.

U cilju jačanja mreže socijalnih usluga i povećanja smještajnih kapaciteta za starije osobe, Županija planira stjecanje nekretnine na području naselja Gerovo u Gorskom kotaru radi njezine prenamjene u dom za starije osobe. Realizacijom ovog projekta osigurati će se prostorni preduvjeti za razvoj institucionalne skrbi za starije osobe na području Gorskog kotara, povećati dostupnost socijalnih usluga lokalnom stanovništvu te smanjiti potreba za smještajem starijih osoba u udaljenim sredinama. Projekt predstavlja važan korak u ravnomjernom regionalnom razvoju i jačanju sustava socijalne skrbi na području Županije.

Uz projekte usmjerene na povećanje smještajnih kapaciteta za starije osobe, razmatraju se i druge mogućnosti stavljanja nekretnina u funkciju skrbi i rehabilitacije posebno osjetljivih skupina. U okviru daljnjeg razvoja sustava skrbi o hrvatskim braniteljima razmatra se mogućnost prenamjene pojedinih nekretnina na području Županije u objekte namijenjene rehabilitaciji i oporavku braniteljske populacije. U tom kontekstu analiziraju se prostorni i funkcionalni potencijali pojedinih objekata koji bi se mogli staviti u funkciju budućeg veteranskog centra, u suradnji s nadležnim državnim institucijama i Ministarstvom hrvatskih branitelja. Ovakvi projekti doprinijeli bi jačanju infrastrukture socijalne i zdravstvene skrbi te dodatnoj valorizaciji nekretnina u vlasništvu ili na području Županije. Time se nekretnine u vlasništvu Županije stavljaju u funkciju razvoja sustava socijalne skrbi, povećanja dostupnosti usluga za starije osobe i osobe s invaliditetom te unaprjeđenja kvalitete života stanovništva na području Županije.

4.4.5. Obrazovne ustanove

Na području Županije djeluju 62 osnovne škole, 36 srednjih škola te 5 učeničkih domova. Županija ima osnivačka prava nad 32 osnovne škole, 30 srednjih škola te 4 učenička doma. Nad 28 osnovnih škola osnivačka prava imaju gradovi Rijeka, Opatija i Crikvenica, jedna je privatna osnovna škola te jedna vjerska osnovna škola. Od ukupno 36 srednjih škola, jedna je privatna škola s pravom javnosti, jedna je vjerska srednjoškolska ustanova te jedna čiji je osnivač Grad Rijeka. Županija je osnivač 4 učenička doma, a osnivač jednog učeničkog doma je vjerska zajednica.

Međutim Županija je vlasnik samo jedne nekretnine na adresi Jože Vlahovića 10 u Rijeci, koju čine zgrada škole, gospodarska zgrada i park. Riječ je o značajnom školskom kompleksu u kojem djeluju tri srednjoškolske ustanove: Strojarska škola za industrijska i obrtnička zanimanja, Drvodjeljska i strojarska škola te Prometna škola Rijeka. U cilju daljnjeg unaprjeđenja obrazovne infrastrukture planirana je izgradnja školske sportske dvorane u sklopu navedenog kompleksa, čime će se osigurati odgovarajući prostorni uvjeti za provedbu nastave tjelesne i zdravstvene kulture te dodatno unaprijediti funkcionalnost i društvena vrijednost predmetne nekretnine.

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

U cilju unapređenja obrazovne infrastrukture Županija provodi niz investicijskih projekata izgradnje i rekonstrukcije školskih objekata na području županije. Među značajnijim projektima izdvajaju se izgradnja nove osnovne škole i školske sportske dvorane u Marinićima, izgradnja Područne škole Rešetari Osnovne škole Milan Brozović u Kastvu, izgradnja školske sportske dvorane uz Osnovnu školu Maria Martinolića u Malom Lošinj te rekonstrukcija i dogradnja pojedinih školskih objekata, među kojima je i projekt dogradnje Osnovne škole Čavle kojim je predviđena izgradnja dodatnih učionica. Realizacijom navedenih projekata stvaraju se prostorni uvjeti za kvalitetniji odgojno-obrazovni proces i daljnji razvoj mreže školskih ustanova na području Županije.

4.4.6. Kompleks Stara Sušica

Kompleks Stara Sušica nalazi se na području Općine Ravna Gora, gdje Županija u vlasništvu ima dvije povezane zemljišne parcele ukupne površine oko 5 ha. Sukladno Prostornom planu Općine Ravna Gora, zemljište obuhvaća građevinsko i poljoprivredno zemljište na kojem se nalazi veći broj građevinskih objekata različite namjene.

Kompleksom upravlja upravni odjel nadležan za poslove turizma, poduzetništva i ruralnog razvoja Županije, dok je temeljem ugovora o korištenju kompleks dan na korištenje Centru za poljoprivredu i ruralni razvoj Županije.

U sklopu kompleksa jedna građevina koristi se kao upravna zgrada za potrebe rada Centra za poljoprivredu i ruralni razvoj, dok je druga građevina stavljena u funkciju pogona za preradu voća, u kojem se provode aktivnosti sušenja, destilacije i proizvodnje sokova. U sklopu kompleksa nalazi se i Centar za velike zvijeri kojim upravlja Javna ustanova „Priroda“.

U cilju daljnjeg razvoja kompleksa planirana je izgradnja novih objekata namijenjenih znanstveno-edukativnim aktivnostima iz područja pčelarstva i gljivarstva na mjestu postojećih građevina koje su u ruševnom stanju. Za navedene projekte izrađena je projektna dokumentacija te su ishođene pravomoćne građevinske dozvole, a realizacija se planira ovisno o osiguravanju potrebnih financijskih sredstava putem dostupnih izvora financiranja.

4.4.7. Ostala Zemljišta i objekti

U vlasništvu Županije nalaze se i pojedine nekretnine koje prema svojoj namjeni ne pripadaju skupinama obrazovnih, zdravstvenih ili drugih javnih objekata. Riječ je o manjim zemljištima i objektima koji čine dio portfelja županijske imovine te se njima

upravlja sukladno potrebama očuvanja njihove vrijednosti i mogućnostima buduće namjene.

U okviru takvih nekretnina evidentirano je zemljište na lokaciji Memorijalni centar Matić Poljana površine 2.642 m², koje u naravi predstavlja livadu te zemljište namijenjeno Centru za dobrobit životinja koje se u naravi sastoji od pašnjaka i livade.

Od ostalih objekata u vlasništvu Županije evidentirana je poslovna zgrada na adresi Dominika Skopinića 4 u Malom Lošinj u koja se zbog lošeg građevinskog stanja trenutačno ne koristi. Također, Županija je suvlasnik poslovnog prostora na adresi Janka Polić Kamova 19 u Rijeci (kotlovnica) koji je izvan funkcije.

Navedenim nekretninama upravlja se u okviru redovitog upravljanja imovinom Županije, pri čemu se razmatraju mogućnosti njihove buduće namjene, stavljanja u funkciju ili drugačijeg modela raspolaganja sukladno razvojnim potrebama i interesima Županije.

4.4.8. Postupanje u predmetima prava prvokupa

Sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, Zakona o otocima te Zakona o zaštiti prirode, Županija redovito zaprima ponude za ostvarivanje prava prvokupa nekretnina koje imaju status kulturnog dobra, nalaze se na otocima ili unutar zaštićenih dijelova prirode.

Odluke o prihvaćanju ili odbijanju prava prvokupa donose se na temelju:

- Strateškog interesa Županije za očuvanjem specifičnog resursa.
- Financijske održivosti i raspoloživosti proračunskih sredstava za stjecanje i kasniju obnovu/održavanje.
- Procjene razvojnog potencijala nekretnine u svrhu pružanja javnih usluga ili jačanja turističke i kulturne infrastrukture.

U predstojećem razdoblju, Županija će unaprjeđivati sustav evaluacije takvih ponuda kako bi se pravo prvokupa koristilo kao alat za plansko povećanje portfelja nekretnina od posebnog javnog značaja.

5. SWOT ANALIZA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE

U cilju sagledavanja ključnih čimbenika koji utječu na upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Primorsko-goranske županije, provedena je SWOT analiza kojom se identificiraju unutarnje snage i slabosti sustava upravljanja imovinom, kao i vanjske prilike i prijetnje koje mogu utjecati na daljnji razvoj i učinkovitost upravljanja županijskim nekretninama.

SWOT analiza predstavlja analitički alat koji omogućuje pregled postojećeg stanja te pomaže u prepoznavanju razvojnih potencijala i mogućih ograničenja u upravljanju nekretninama. Na temelju utvrđenih elemenata analize moguće je usmjeriti strateške ciljeve i mjere upravljanja imovinom prema učinkovitijem korištenju nekretnina, povećanju njihove funkcionalne vrijednosti te njihovom stavljanju u funkciju razvoja javnih usluga i regionalnog razvoja Županije.

Rezultati SWOT analize prikazani su u nastavku kroz pregled snaga, slabosti, prilika i prijetnji koje utječu na upravljanje nekretninama u vlasništvu Primorsko-goranske županije.

SNAGE (Strengths)

- uspostavljen i kontinuirano ažuriran Registar nekretnina Primorsko-goranske županije
- jasno definirana nadležnost upravljanja imovinom kroz Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove
- raznolik i vrijedan portfelj nekretnina (poslovni prostori, zdravstvene ustanove, obrazovne ustanove, ustanove socijalne skrbi, zemljišta)
- razvijena infrastruktura javnih ustanova u vlasništvu ili na korištenju Županije (zdravstvo, obrazovanje, socijalna skrb)
- kontinuirano donošenje godišnjih planova upravljanja nekretninama
- provedba energetske menadžmenta i ulaganja u obnovljive izvore energije u županijskim zgradama
- pokrenuti infrastrukturni projekti (zdravstveni objekti, obrazovna infrastruktura, socijalni objekti)

SLABOSTI (Weaknesses)

- nedostatak smještajnih kapaciteta u domovima za starije osobe u odnosu na potrebe stanovništva
- pojedine nekretnine koje se trenutno ne koriste ili su u lošem građevinskom stanju
- disperzija upravnih tijela na više lokacija i nedostatak jedinstvenog administrativnog prostora
- potreba daljnjeg rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na pojedinim nekretninama
- povećani troškovi održavanja starijih objekata
- neujednačena iskorištenost pojedinih nekretnina u portfelju
- potreba daljnjeg ulaganja u modernizaciju i energetske obnovu dijela postojećih objekata

PRILIKE (Opportunities)

- korištenje sredstava iz fondova Europske unije za razvoj javne infrastrukture
- izgradnja novih objekata i proširenje postojećih kapaciteta u sustavu zdravstva, obrazovanja i socijalne skrbi
- razvoj novih objekata socijalne skrbi (Kostrena, planirani dom u Gerovu, dogradnja Volosko)
- izgradnja nove upravne zgrade i objedinjavanje upravnih tijela

PRIJETNJE (Threats)

- demografski trend starenja stanovništva koji povećava potrebu za socijalnim uslugama
- rast troškova izgradnje, obnove i održavanja nekretnina
- složenost i dugotrajnost postupaka rješavanja imovinsko-pravnih odnosa
- ograničeni proračunski kapaciteti za financiranje velikih infrastrukturnih

PRILIKE (Opportunities)

- prenamjena i aktivacija nekretnina koje trenutno nisu u funkciji
- razvoj znanstveno-edukativnih i razvojnih sadržaja u kompleksu Stara Sušica
- korištenje nekretnina kao resursa za regionalni razvoj i razvoj javnih usluga
- korištenje prava prvokupa (kulturna dobra, otoci, zaštićena priroda) kao alata za plansko širenje portfelja nekretnina od posebnog javnog značaja.
- jačanje kulturne i turističke infrastrukture kroz strateško stjecanje nekretnina s razvojnim potencijalom.

PRIJETNJE (Threats)

- projekata
- dugotrajni administrativni postupci u pripremi i provedbi investicijskih projekata
- promjene zakonodavnog i institucionalnog okvira upravljanja javnom imovinom
- povećanje troškova održavanja javne infrastrukture
- financijsko opterećenje proračuna uslijed obveza održavanja i obnove novostečenih nekretnina (osobito kulturnih dobara).
- kratki zakonski rokovi za donošenje odluka o prvokupu koji zahtijevaju brzu i preciznu evaluaciju

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

Na temelju provedene analize stanja i postojećih aktivnosti vezanih uz upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije utvrđuju se ciljevi i smjernice Strategije za razdoblje od 2026. do 2030. godine. Ciljevi i smjernice određuju smjer upravljanja i raspolaganja nekretninama uvažavajući razvojne, gospodarske, socijalne i infrastrukturne potrebe Županije, uz istodobno osiguravanje zakonitog, transparentnog, učinkovitog i ekonomski svrhovitog upravljanja imovinom.

Ciljevi Strategije usmjereni su na daljnje unaprjeđenje sustava upravljanja nekretninama, racionalno korištenje postojećeg portfelja, razvoj javne infrastrukture, jačanje imovinsko-pravne pripremljenosti za realizaciju projekata te održivo i energetski učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije.

CILJ 1. Unaprjeđenje sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Primorsko-goranske županije

Smjernice za realizaciju cilja 1:

- kontinuirano ažurirati i unaprjeđivati Registar nekretnina kao temeljnu bazu podataka za upravljanje imovinom
- osiguravati usklađenost podataka o nekretninama između registra, zemljišnoknjižnih i katastarskih evidencija te računovodstvenih evidencija
- kontinuirano rješavati imovinsko-pravne odnose radi pravne sigurnosti i stvaranja preduvjeta za realizaciju razvojnih i investicijskih projekata

- usklađivati opće akte iz područja upravljanja i raspolaganja nekretninama s važećim zakonskim i podzakonskim propisima
- donositi godišnje planove upravljanja nekretninama i pratiti njihovu provedbu
- uspostaviti i kontinuirano unaprjeđivati sustav evaluacije ponuda prava prvokupa temeljem strateškog interesa, financijske održivosti i razvojnog potencijala nekretnina.

CILJ 2. Racionalno korištenje nekretnina i stavljanje nekretnina u funkciju razvoja

Smjernice za realizaciju cilja 2:

- osiguravati optimalne prostorne uvjete za rad upravnih tijela, ustanova i drugih pravnih osoba koje koriste nekretnine u vlasništvu Županije
- nekretnine koje nisu u funkciji ili nisu dostatno iskorištene postupno privoditi novoj, razvojnoj, društvenoj ili gospodarskoj namjeni
- razmatrati najpovoljnije modele korištenja, zakupa, davanja na korištenje, prenamjene ili raspolaganja nekretninama koje ne služe obavljanju javnih funkcija
- poduzimati aktivnosti radi racionalizacije korištenja poslovnih prostora i smanjenja troškova povezanih s korištenjem nekretnina koje nisu u vlasništvu Županije
- upravljati zemljištem i ostalim nekretninama na način kojim se stvara nova vrijednost i dugoročna korist za Županiju i širu zajednicu
- aktivno koristiti pravo prvokupa za stjecanje nekretnina koje doprinose zaštiti kulturnog identiteta i očuvanju prirode, uz njihovo postupno privođenje javnoj ili društvenoj namjeni.

CILJ 3. Razvoj i modernizacija javne infrastrukture u funkciji obavljanja djelatnosti iz nadležnosti Županije

Smjernice za realizaciju cilja 3:

- planirati i provoditi ulaganja u poslovne, zdravstvene, obrazovne, socijalne, kulturne i druge objekte u vlasništvu Županije ili objekte koje Županija koristi za obavljanje javnih funkcija
- stvarati prostorne i imovinsko-pravne preduvjete za realizaciju strateških projekata, osobito u području upravne, zdravstvene, socijalne i obrazovne infrastrukture
- nastaviti ulaganja u objekte ustanova kojima je Županija osnivač radi podizanja standarda usluga i kvalitete rada
- razvijati projekte kojima se unapređuje dostupnost javnih usluga i ravnomjeran regionalni razvoj, osobito na području Gorskog kotara, otoka i drugih specifičnih područja Županije
- koristiti raspoložive nacionalne i europske izvore financiranja radi sufinanciranja kapitalnih ulaganja i rekonstrukcija.

CILJ 4. Održivo, energetski učinkovito i odgovorno upravljanje nekretninama

Smjernice za realizaciju cilja 4:

- kontinuirano provoditi mjere investicijskog i tekućeg održavanja nekretnina radi očuvanja njihove funkcionalnosti, sigurnosti i vrijednosti
- nastaviti s provedbom energetske menadžmenta u objektima u vlasništvu Županije
- poticati ulaganja u energetske obnovu objekata i korištenje obnovljivih izvora energije
- smanjivati operativne troškove upravljanja nekretninama kroz povećanje energetske učinkovitosti i racionalnije korištenje prostora
- upravljati nekretninama pažnjom dobrog gospodara, vodeći računa o dugoročnoj održivosti, funkcionalnosti i društvenoj vrijednosti županijske imovine.

7. ZAKLJUČAK

Nekretnine u vlasništvu Županije predstavljaju važan resurs za ostvarivanje razvojnih, gospodarskih i društvenih ciljeva Županije te su značajan instrument u osiguravanju kvalitetnog pružanja javnih usluga građanima. Njihova funkcija posebno je izražena u područjima zdravstva, socijalne skrbi, odgoja i obrazovanja, javne uprave, gospodarstva, kulture i drugih djelatnosti od javnog interesa.

Upravljanje i raspolaganje nekretninama provodi se u skladu s načelima zakonitosti, transparentnosti, učinkovitosti i odgovornosti, uz primjenu načela pažnje dobrog gospodara. Time se osigurava racionalno korištenje postojećeg portfelja nekretnina, očuvanje njihove vrijednosti te stvaranje preduvjeta za njihovu daljnju razvojnu i društvenu funkciju.

Strategijom upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Županije za razdoblje od 2026. do 2030. godine utvrđeni su ciljevi i smjernice usmjereni na unaprjeđenje sustava upravljanja imovinom, racionalno korištenje nekretnina, razvoj javne infrastrukture te održivo i energetske učinkovito upravljanje županijskom imovinom. Poseban naglasak stavlja se na stvaranje imovinsko-pravnih i prostornih preduvjeta za realizaciju razvojnih projekata te na stavljanje nekretnina u funkciju gospodarskog i društvenog razvoja Županije.

Županija će i u narednom razdoblju nastaviti provoditi aktivnosti usmjerene na unaprjeđenje sustava evidencije i upravljanja nekretninama, racionalizaciju korištenja prostora, povećanje energetske učinkovitosti objekata te razvoj infrastrukture potrebne za kvalitetno obavljanje javnih djelatnosti. Posebna pažnja posvetit će se održavanju i očuvanju vrijednosti postojećih nekretnina te njihovom stavljanju u funkciju razvoja lokalne zajednice i podizanja kvalitete života stanovništva.

Realizacijom planiranih projekata u području zdravstvene, socijalne i obrazovne infrastrukture te unaprjeđenjem upravne i razvojne infrastrukture Županija dodatno jača prostorne i organizacijske preduvjete za ravnomjeran regionalni razvoj. Ulaganja u modernizaciju i funkcionalno korištenje nekretnina doprinose podizanju kvalitete javnih usluga, poticanju gospodarskog razvoja te stvaranju dugoročnih razvojnih potencijala Županije.

Donošenjem ove Strategije uspostavlja se okvir za sustavno, odgovorno i dugoročno održivo upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije, čime se osigurava njihova optimalna uporaba u interesu građana, gospodarstva i budućeg razvoja Županije.

8. STUPANJE NA SNAGU

Ova Strategija stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Primorsko-goranske županije“.

KLASA: 024-04/26-01/5
URBROJ: 2170-01-01/5-26-20
Rijeka, 2. srpnja 2026.

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Županijska skupština

PREDSJEDNIK

Marko Boras Mandić, v.r.