CROSS
ONE STOP SHOP

CRoatian One-Stop-Shop

Izvješće o identifikaciji i uklanjanju prepreka

Co-funded by the European Union under project ID 101119637. Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or CINEA. Neither the European Union nor the granting authority can be held responsible for them.

CRoatian One-Stop-Shop

Project Acronym	LIFE22-CET-CROSS
Project Name	Establishment of CRoatian One-Stop-Shop facility in North-West Croatia
Project Coordinator	North-West Croatia Regional Energy and Climate Agency (REGEA)
Project Duration	36 months
Website	CROSS I Regea

Deliverable No.	D3.4 Barrier detection and removal report
Dissemination Level	PU - Public
Work Package	WP3 CROSS Support and barrier removal
Lead beneficiary	REGEA
Author(s)	Milka Hrbud (REGEA) Marko Zlonoga (REGEA) Karla Vučić (REGEA)
Reviewed by	Velimir Šegon (REGEA)
Date	August, 2026

Legal Notice

The sole responsibility for the content of this publication lies with the authors. It does not necessarily reflect the opinion of the European Union. Neither CINEA nor the European Commission is responsible for any use that may be made of the information contained therein.

Published in 2024 by CROSS.

©CROSS, 2024. Reproduction is authorised provided the source is acknowledged.

About CROSS

The general project objective of the CROSS project is to establish and operate a regional one-stop-shop (OSS) in order to accelerate the renovation wave in the public sector covering a territory of four regional and 88 local authorities in Croatia and offering a comprehensive, all-inclusive service from technical, financial to legal advice, procurement and quality assurance of works. The long-term objective is to replicate this concept to a wider area covering Croatia and beyond as well as to ensure the long term sustainability of the OSS.

CROSS will achieve the targeted impacts and goalsset out in the project through the completion of the following specific project objectives:

1. Speed-up of public building renovation
2. Provision of support for the preparation of project pipelines
3. Development, validation and implementation of advanced funding, procurement and financing models
4. Stakeholder engagement and long-term sustainability

SADRŽAJ

1. Sažetak 5
2. Uvod 6
3. Pravne barijere 7
4. Financijske barijere 13
5. Organizacijske barijere 16
6. Infrastrukturne i ostale barijere 17
7. Zaključak 18

1. Sažetak

Ovo izvješće izrađeno je u okviru projekta CROSS s ciljem identifikacije i analize prepreka koje otežavaju pripremu i provedbu projekata obnove javnih zgrada na području uključenih županija. Analiza se temelji na rezultatima prethodno izrađenih akcijskih planova, iskustvima rada sa županijama te praktičnim izazovima uočenima tijekom pripreme projekata energetske obnove.

Prepoznate prepreke grupirane su u četiri glavne kategorije: pravne, financijske, organizacijske i infrastrukturne. Pravne prepreke odnose se prvenstveno na neriješene imovinsko-pravne odnose, neusklađenost katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka te pitanja zakonitosti postojećih građevina. Financijske prepreke povezane su s ograničenim proračunskim mogućnostima javnih tijela, složenim uvjetima financiranja te ovisnošću o dostupnosti bespovratnih sredstava. Organizacijske prepreke uključuju nedostatak administrativnih i stručnih kapaciteta za pripremu i provedbu projekata, dok se infrastrukturne prepreke odnose na nedostatak osnovne komunalne infrastrukture, osobito u ruralnim područjima, što može ograničiti mogućnost prijave projekata na dostupne izvore financiranja.

Analiza pokazuje da uspješna provedba obnove javnih zgrada ne ovisi samo o tehničkoj spremnosti projekata, već i o mogućnosti osiguravanja financijski održivih modela ulaganja te o prilagodbi uvjeta financiranja stvarnim potrebama lokalnih i regionalnih vlasti. Posebno su izraženi izazovi kod zgrada koje, unatoč potrebi za obnovom, ne mogu zadovoljiti pojedine kriterije prihvatljivosti zbog okolnosti na koje vlasnici nemaju izravan utjecaj.

Rezultati analize pružaju pregled najčešćih izazova s kojima se susreću jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te predstavljaju podlogu za daljnje aktivnosti usmjerene na uklanjanje prepreka i ubrzanje obnove javnih zgrada.

2. Uvod

Obnova javnih zgrada jedan je od ključnih preduvjeta za postizanje ciljeva energetske učinkovitosti, smanjenje emisija stakleničkih plinova te unapređenje kvalitete javne infrastrukture. Iako su u posljednjih nekoliko godina dostupni značajni nacionalni i europski izvori financiranja za provedbu projekata obnove, praksa pokazuje da uspješna realizacija takvih projekata često ovisi o nizu međusobno povezanih čimbenika koji nadilaze samu dostupnost financijskih sredstava.

Tijekom provedbe projekta CROSS identificiran je niz prepreka koje mogu usporiti, otežati ili u potpunosti onemogućiti pripremu i provedbu projekata obnove javnih zgrada. Te prepreke pojavljuju se u različitim fazama projektnog ciklusa – od pripreme projektne dokumentacije i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, preko osiguravanja potrebnih administrativnih i organizacijskih preduvjeta, do provedbe projekata i prijave na programe sufinanciranja.

Svrha ovog Izvješća je identificirati i analizirati najčešće prepreke s kojima se susreću jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave te druge javne institucije prilikom pripreme i provedbe projekata obnove javnih zgrada. Prepoznate prepreke grupirane su u četiri osnovne kategorije: pravne, financijske, organizacijske i infrastrukturne. Za svaku od navedenih kategorija prikazan je njihov utjecaj na proces obnove te su predložene mjere i preporuke za njihovo uklanjanje ili ublažavanje.

Cilj dokumenta je pružiti praktičan pregled izazova koji se pojavljuju u procesu obnove javnih zgrada te doprinijeti učinkovitijem planiranju, pripremi i provedbi budućih projekata kroz jačanje institucionalnih kapaciteta, unapređenje postojećih procedura i uklanjanje prepreka koje usporavaju provedbu ulaganja u javni građevinski fond.

3. Pravne barijere

Analiza pravnih barijera je detaljno razložena u prethodnom Deliverablu D3.3 (Action plan for removal of lgal barriers related to building ownership and permits), u sklopu kojeg je izrađen Akcijski plan za uklanjanje spomenutih barijera povezanih sa pitanjem vlasništva.

U nastavku će biti prikazano stanje sa pravnim barijerama po županijama (Grad Zagreb, Zagrebačka županija, Krapinsko-zagorska županija, Karlovačka županija) u vrijeme izrade analize pravnih barijera do lipnja 2024.godine. Pravne barijere su podijeljene u kategorije od teže rješivih do onih koji nemaju pravnih prepreka za provedbu projekata obnova, gdje su teže rješivi problemi pitanje vlasništva koje ili nije županijsko ili je podijeljeno između više vlasnika (npr. korisnik i županija/grad), a pod kategorijom bez pravnih prepreka su zgrade koje imaju usklađen katastar i zemljišnu knjigu, te riješeno pitanje vlasništva na županiji.

Usporedno će biti prikazano stanje postotka obnova za odabrani fond zgrada koji se provodi u toj županiji, zaključno sa trenutnim stanjem (do lipnja 2026.), gdje je postotak obnova iskazan za zgrade koje su u fazi projektiranja, izvođenja radova ili su obnove već završene .

Rezultati usporedbe bi trebali pokazati na koji način pravne prepreke utječu na postotak obnove javnih zgrada.

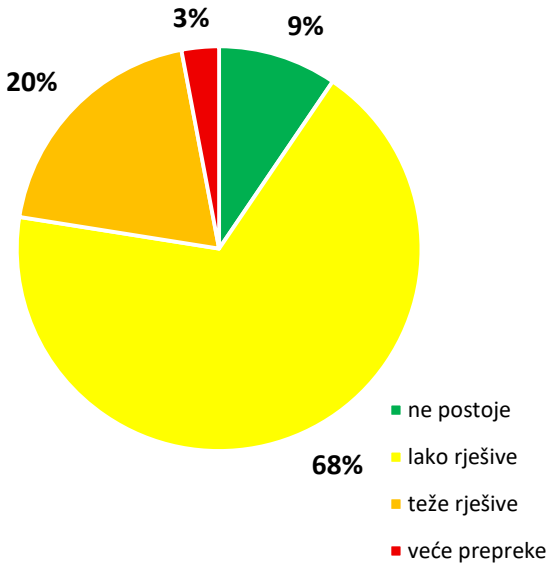
Zagrebačka županija

Sažetak analize statusa vlasništva i pravnih prepreka na uzorku od 200 zgrada (06.2024.) je pokazao različite pravne prepreke koje utječu na obnovu zgrada u Zagrebačkoj županiji. 19 je zgrada s riješenim imovinsko-pravnim odnosima, 136 s lakše rješivim, 39 s teže rješivim, dok je 6 zgrada s teže rješivim pravnim preprekama.

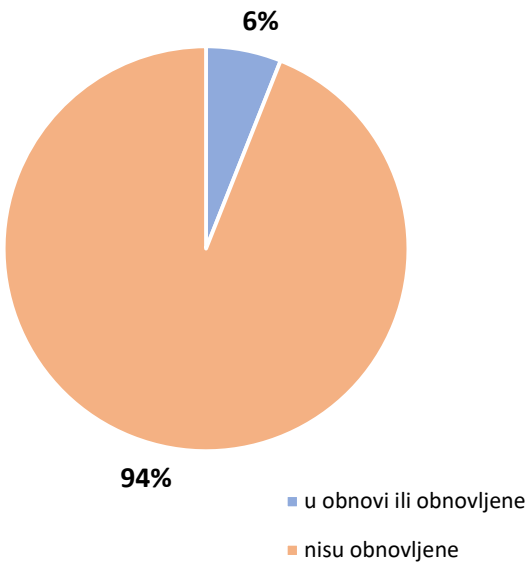
U kategoriji bez pravnih prepreka nalazilo se 7 zgrada Doma zdravlja, 5 osnovnih škola, 4 zgrade Ljekarni, 2 srednje škole i 1 uredska zgrada.
U kategoriji s lako rješivim pravnim preprekama nalazilo se 73 osnovne škole, 40 zgrade Doma zdravlja, 12 zgrada Ljekarni, 6 srednjih škola, po 2 bolnice i zgrade za obavljanje zdravstvene djelatnosti te 1 učenički dom.
U kategoriji s teže rješivim pravnim preprekama nalazilo se 39 osnovnih škola, 18 zgrada Doma zdravlja, 13 osnovnih škola, 5 zgrada Ljekarni, 2 ostale zgrade za obrazovanje te 1 srednja škola.
U kategoriji s većim pravnim preprekama se nalazilo 6 zgrada: 4 zgrade Ljekarni i 2 zgrade Doma zdravlja.

Analiza je pokazala kako skoro tri četvrtine svih zgrada u Zagrebačkoj županiji otpada na zgrade s lako rješivim pravnim preprekama, dok 20% ima teže rješive pravne prepreke. Samo 3% svih zgrada ima veće pravne prepreke (npr. neriješeno pitanje vlasništva), dok 9% nema pravnih prepreka prema provedbi projekata obnova.

Stanje 06./2024., pravne prepreke:



Stanje do 06./2026., status obnove:



Dijagram pokazuje kako je bez obzira na veliki postotak lako rješivih pravnih prepreka (skoro 70%) uz 9% zgrada bez prevnih prepreka, postotak obnove od 06.2024 do 06.2026. relativno nizak (6%). To govori kako pravne prepreke za Zagrebačku županiju nisu od značajnijeg utjecaja prema provođenju projekata obnova, nego da postoje drugi faktori koji taj proces usporavaju.

Karlovačka županija

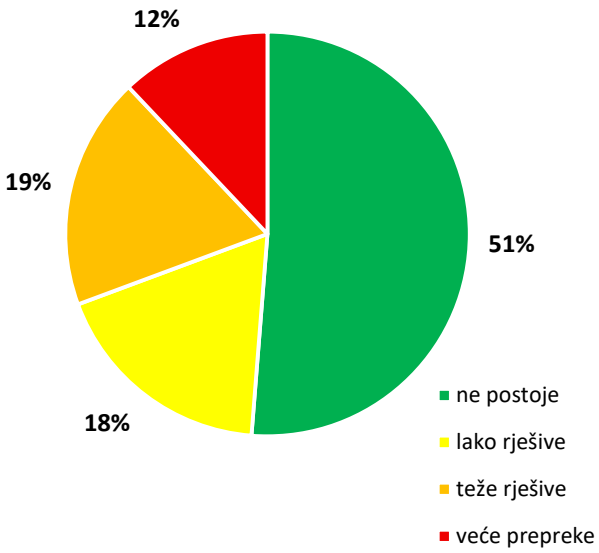
Sažetak analize statusa vlasništva i pravnih prepreka na uzorku od 199 zgrada (06.2024.) je pokazao različite pravne prepreke koje utječu na obnovu zgrada u Karlovačkoj županiji. 102 su zgrade s riješenim imovinsko-pravnim odnosima, 36 s lakše rješivim, 37 s teže rješivim, dok su 24 zgrade s teže rješivim pravnim preprekama.

U kategoriji bez pravnih prepreka nalazile su se 23 zgrade područnih škola koje više nisu u funkciji obrazovanja, 21 područna škola, 16 zgrada matičnih škola, po 12 srednjih škola i domova zdravlja, 6 ostalih zgrada za obavljanje zdravstvene djelatnosti, po 3 ostale zgrade za obrazovanje i ostale zgrade javnog sektora, po 2 učenička doma i školske sportske dvorane, po 1 bolnica i dom za starije i nemoćne.
U kategoriji s lako rješivim pravnim preprekama nalazilo se 10 domova zdravlja s pripadajućim ambulantama, 8 ljekarni, 5 ostalih zgrada javnog sektora, 4 zgrade područnih škola, 3 zgrade područnih škola koje više nisu u funkciji obrazovanja, po 2 zgrade matičnih osnovnih škola i srednjih škola te po 1 učenički dom i ostala zgrada za obavljanje zdravstvene djelatnosti.

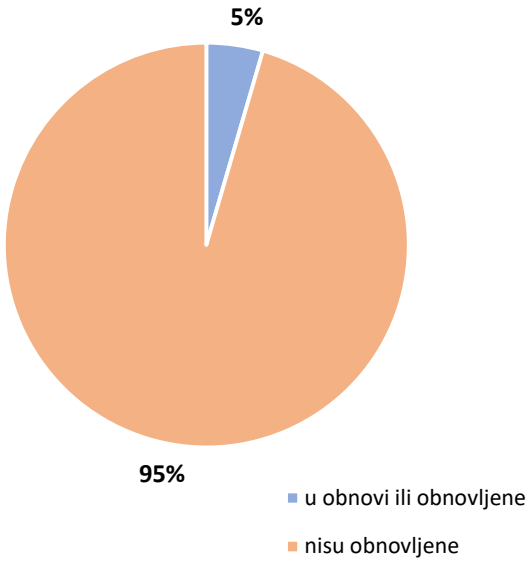
U kategoriji s teže rješivim pravnim preprekama se nalazilo 17 područnih škola koje više nisu u funkciji obrazovanja, po 8 zgrada u kojima su domovi zdravlja i pripadajuće ambulante i ostale zgrade javnog sektora, 2 područne škole te po 1 matična škola i ljekarna.
U kategoriji s većim pravnim preprekama su se nalazile 4 zgrade područnih škola koje više nisu u funkciji, 3 ostale zgrade javnog sektora, 2 zgrade domova zdravlja s pripadajućim ambulantama te 1 ljekarna.

Analiza je pokazala kako čak pola od svih zgrada u uzorku u Karlovačkoj županiji nema pravnih prepreka u smislu statusa vlasništva, usklađenosti katastra u zemljišnih knjiga. Ostale tri kategorije zgrada (lakše, teže i veće pravne prepreke) zauzimaju otprilike podjednaki postotak uzorka.

Stanje 06./2024., pravne prepreke:



Stanje do 06./2026., status obnove:



Dijagram pokazuje kako je samo 5% zgrada iz uzorka u procesu obnove ili su obnovljenje u periodu 06.2024.-06.2026. Iako je početna analiza pokazala kako pola zgrada iz uzorka nije imalo pravne prepreke, taj podatak nije polučio veće rezultate (veći postotak obnove). Ovo nam pokazuje kako pravne prepreke nemaju uvijek odlučujući faktor kod provedbe projekata obnova.

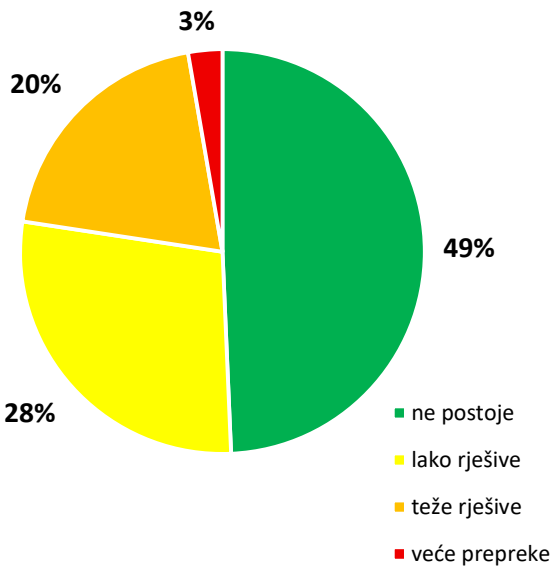
Krapinsko-zagorska županija

Sažetak analize statusa vlasništva i pravnih prepreka na uzorku od 146 zgrada (06.2024.) je pokazao različite pravne prepreke koje utječu na obnovu zgrada u Krapinsko-zagorskoj županiji. 72 su zgrade s riješenim imovinsko-pravnim odnosima, 41 s lakše rješivim, 29 s teže rješivim, dok su 4 zgrade s teže rješivim pravnim preprekama.

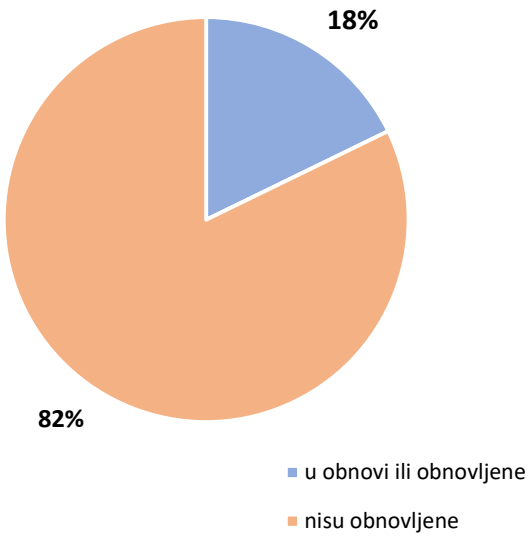
U kategoriji bez pravnih prepreka nalazile su se 52 osnovne škole, 12 domova zdravlja, 5 srednjih škola, 2 ostale zgrade za obrazovanje i 1 uredska zgrada.
U kategoriji s lako rješivim pravnim preprekama nalazilo se 12 zgrada u sastavu bolnica, 9 domova zdravlja, 6 uredskih zgrada, po 4 osnovne škole, srednje škole, ljekarne te po 1 učenički dom i zgrada za obavljanje zdravstvene djelatnosti.
U kategoriji s teže rješivim pravnim preprekama su se nalazile 22 osnovne škole, 6 domova zdravlja i 1 učenički dom.
U kategoriji s većim pravnim preprekama su se nalazila 3 doma zdravlja i 1 osnovna škola.

Analiza je pokazala kako čak pola od svih zgrada u uzorku u Krapinsko-zagorskoj županiji nema pravnih prepreka u smislu statusa vlasništva, usklađenosti katastra u zemljišnih knjiga. Relativno je podjednak broj zgrada s lakše i teže rješivim pravnim preprekama, dok je 3% zgrada u kategoriji s većim pravnim preprekama.

Stanje 06./2024., pravne prepreke:



Stanje do 06./2026., status obnove:



Dijagram pokazuje kako je čak 18% zgrada iz uzorka u procesu obnove ili su obnovljenje u periodu 06.2024.-06.2026. Možemo zaključiti da je taj relativno veliki postotak obnova djelomično rezultat nepostojanja pravnih prepreka u čak 50% zgrada iz uzorka. Ipak nedostatak pravnih prepreka sigurno nije bio jedini razlog boljeg postotka obnove, daljnje prepreke će biti obrazložene u sljedećim poglavljima.

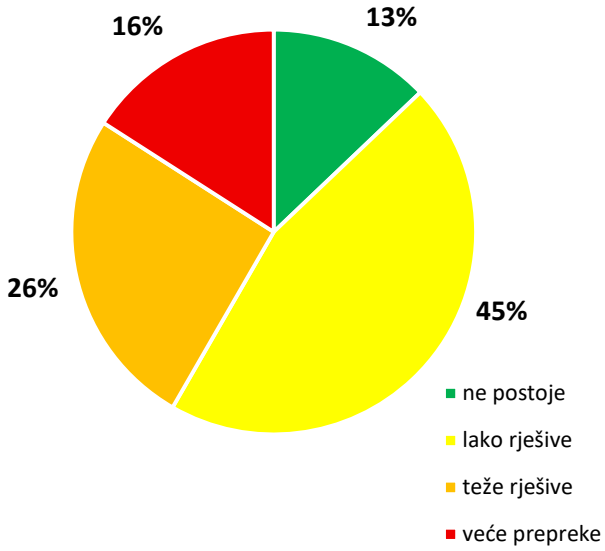
Grad Zagreb

Sažetak analize statusa vlasništva i pravnih prepreka na uzorku od 132 zgrade (06.2024.) je pokazao različite pravne prepreke koje utječu na obnovu zgrada u Gradu Zagrebu. 17 je zgrada s riješenim imovinsko-pravnim odnosima, 60 s lakše rješivim, 34 s teže rješivim, dok je 21 zgrada s većim pravnim preprekama.

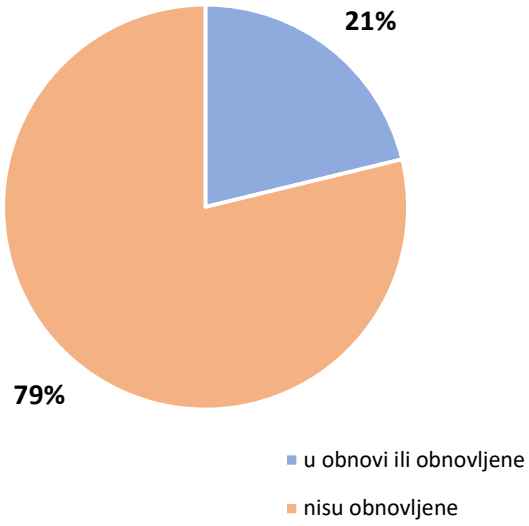
U kategoriji bez pravnih prepreka nalazile su se po 4 osnovne i srednje škole, 3 doma za starije, 2 bolnice i po 1 dječji vrtić, muzej, objekt kulture, gradska ili mjesna uprava.
U kategoriji s lako rješivim pravnim preprekama nalazilo se 17 osnovnih škola, 9 dječjih vrtića, 8 domova zdravlja, 7 domova za starije, po 4 bolnice, srednje škole i gradske ili mjesne samouprave, po 3 sportska objekta i objekta kulture, te 1 učenički dom.
U kategoriji s teže rješivim pravnim preprekama nalazilo se 9 osnovnih škola, po 5 srednjih škola i sportskih objakata, 4 doma za starije, 3 doma zdravlja, po 2 dječja vrtića, muzeja i gradske ili mjesne uprave i po 1 bolnica i učenički dom.
Za Grad Zagreb zadnja kategorija zgrada sa većim pravnim preprekama su zgrade eliminirane iz analize zbog statusa kulturnog dobra, a to su: 5 objakata kulture, po 4 osnovne i srednje škole, 3 muzeja, 2 gradske ili mjesne uprave te 1 bolnica.

Analiza je pokazala kako je najveći broj zgrada (45%) sa lako rješivim pravnim preprekama, dok su zgrade u preostalim kategorijama relativno podjednako raspoređene, gdje je postotak zgrada elimininiranih iz analize sa statusom kulturnog dobra relativno visok (16%).

Stanje 06./2024., pravne prepreke:



Stanje do 06./2026., status obnove:



Dijagram pokazuje kako je bez obzira na veliki postotak pravnih prepreka u svim kategorijama (samo 13% zgrada je bez pravnih prepreka), postotak obnove od 06.2024 do 06.2026. relativno visok (21%). To govori kako pravne prepreke za Grad Zagreb nisu bile značajnija prepreka prema provođenju projekata obnova.
Svakako treba uzeti u obzir analizirani vremenski period – razdoblje obnove od potresa i obnovu gradskih vrtića i domova zdravlja od kojih su mnogi izgrađeni u 70-im i 80-im godinama prošlog stoljeća te su im sada istekli 50-o godišnji rokovi trajanja, pa je i postotak obnove vjerojatno veći u odnosu na prijašnje vremenske periode.

4. Financijske barijere

Jedna od ključnih prepreka u pokretanju projekata obnova je financijska prepreka. Financije su često i glavni kriterij odabira ponuđača (za fazu izrade projektne dokumentacije i izvođenja radova), stoga su u ovom poglavlju obrađene financijske analize i prepreke s tim u vezi.

Deliverableom D3.2 napravljeno je 100 Studija izvodljivosti u sklopu kojih je napravljena i financijska analiza za zgrade javne namjene u analizi. U sklopu ovog Deliverablea za analizu financijskih barijera, analizirano je 70 zgrada u 4 županije (Zagrebačka, Karlovačka, Krapinsko-zagorska županija te Grad Zagreb). Analizirane su zgrade svih javnih namjena, a u analizi su raspoređeni omjerom koji otprlike odražava ukipni udio pojedinih namjena u cijelokupnom fondu zgrada javne namjene. Detaljni pokazatelji analiza po županija su prikazani u tekstu i grafikonima ispod.

Financijskom analizom su se analizirali tipovi obnova (integralna, dubinska i sveobuhvatna) i njihova financijska isplativost kroz vremenski period. U obzir su uzeti investicijski i operativni troškovi te ostvarene financijske uštede koje proizlaze iz realizacije energestkih mjera.

Zagrebačka županija

Na uzorku od 5 napravljenih studija izvodljivosti za zgrade javne namjene u Zagrebačkoj županiji, samo je jedna pokazala djelomičnu financijsku isplativost. Iako je postotak od 20% možda i realan, treba uzeti u obzir mali uzorak. Analizirane su četiri osnovne i jedna srednja škola. Financijskom analizom je isplativa obnova jedne osnovne škole.

Karlovačka županija

Na uzorku od 10 napravljenih studija izvodljivosti za zgrade javne namjene u Karlovačkoj županiji, samo su dvije pokazale financijsku isplativost (20%). Analizirane su po 1 ambulanta, glazbena škola, učenički dom, dom zdravlja i sportska dvorana Ekonomsko-turističke škole, 5 zgrada za osnovnoškolsko obrazovanje od čega su po dvije matične i dvije područne škole te jedna školska dvorana. Financijskom analizom su isplative obnove jedne matične osnovne škole, te sportska dvorana Ekonomsko-turističke škole.

Krapinsko-zagorska županija

Na uzorku od 15 napravljenih studija izvodljivosti za zgrade javne namjene u Krapinsko-zagorskoj županiji, pet ih je pokazalo financijsku isplativost (33%). Analizirano je 6 zgrada za osnovnoškolsko obrazovanje, od čega 4 matične škole te po 1 područna škola i sportska dvorana; nadalje su od zgrada za obrazovanje analizirana dvije srednje škole (od kojih jedan gimnazija). Ostale analizirane zgrade su zgrade za zdravstvo: 6 zgrada domova zdravlja (od kojih 4 zgrade ambulanti) te jedna specijalna bolnica.

Financijskom analizom su isplative obnove jedne gimnazije i 4 zgrade doma zdravlja, od kojih su dvije zgrade ambulante.

Grad Zagreb

Na uzorku od 40 napravljenih studija izvodljivosti za zgrade javne namjene u Gradu Zagrebu, samo je jedna pokazala financijsku isplativost (2,5%). Analizirano je 17 zgrada domova zdravlja, 2 doma za starije osobe, 9 dječjih vrtića, 10 osnovnih škola te 2 srednje škole. Financijskom analizom isplativa je obnova samo jednog doma zdravlja.

Možemo zaključiti kako je za tri županije postotak isplativosti investicije u rasponu od 20 do 33% - na čiji postotak utječe i broj napravljenih studija (zgrada i njihovih namjena uzetih u obzir). Kod četvrte županije (Grada Zagreba) dolazimo do puno drastičnijeg broja od samo 2,5% financijski isplativih investicija. To znači da se provedba investicija obnova ne bi financijski isplatila u promatranom vremenskom razdoblju (20 godina). To bi značilo da su uštede koje bi se ostvarile provedbom energetskih mjera u financijskom smislu neisplative.

Ipak Grad Zagreb od navedenih županija obnavlja najviše, razumljivo za glavni grad – najbogatiji i najnaseljeniji dio države. To nam jasno pokazuje da se prepreke financijske neisplativosti mogu prevladati sa dovoljnom količinim financiranja iz vlastitih ili sufinanciranja iz vanjskih izvora.

5. Organizacijske barijere

Organizacijske barijere u smislu provedbe projekata obnova su one prepreke koje smo doživjeli radom na projektima obnova. One se ne mogu izraziti u brojkama i grafičkim prikazima, no iskustveno upravo su one jedne od glavnih stvarnih prepreka koje usporavaju proces obnove.

Neke od ključnih organizacijskih prepreka u provedbi projekata obnova odnose se na dostupnost odgovarajućih institucionalnih i kadrovskih kapaciteta unutar županija i drugih jedinica regionalne samouprave. Uspješna priprema i provedba projekata obnove zahtijeva stručnjake različitih profila, uključujući tehničke, pravne, financijske i projektno-upravljačke kompetencije. Međutim, regionalne vlasti često se suočavaju s ograničenim brojem zaposlenika koji posjeduju odgovarajuće znanje i iskustvo u provedbi složenih investicijskih projekata i projekata financiranih iz europskih fondova. Nedostatak stručnog kadra može dovesti do povećanog administrativnog opterećenja, otežane koordinacije dionika, sporijeg donošenja odluka te kašnjenja u pripremi i provedbi projekata. Stoga je za učinkovitu provedbu projekata obnove nužno osigurati odgovarajuću organizacijsku strukturu, kontinuirano jačanje kapaciteta zaposlenika te pristup specijaliziranoj stručnoj podršci.

Od navedenih analiziranih županija, Grad Zagreb očekivano kao glavni grad, sa najvećim ljudskim kadrom prednjači u svladavanju organizacijskih prepreka. Kod njih najveći dio organizacije i provedbe projekata obnova provode određenih gradski uredi koji imaju zaposlene stručnjake u tehničkim, pravnim i ekonomskim strukama čija su znanja nužna za uspješnu provedbu projekata. Kod ostalih županija situacija je kod prevladavanja organizacijskih prepreka znatno otežana. Oni često nemaju potreban ljudski kadar – obzirom na nedostatka ljudi u tim županijama, te moraju angažirati vanjske stručnjake koji bi im pomagali u provedbi projekata.

Posebnu pozornost potrebno je posvetiti kontinuiranom stručnom usavršavanju zaposlenika kako bi mogli učinkovito upravljati sve složenijim projektima obnove, osobito onima koji se financiraju iz vanjskih izvora sufinanciranja, gdje je uz tehnička znanja potrebno poznavati i specifične zahtjeve vezane uz pripremu prijava, provedbu, izvještavanje i praćenje projektnih pokazatelja.

6. Infrastrukturne i ostale barijere

Iskustveno jedna od prepreka s kojom smo se susreli je bila i infrastrukturna barijera. Naime, obzirom na Poziv za sufinanciranje na koji su se trebale prijaviti zgrade javnog sektora iz sve četiri županije, općim kriterijima prihvatljivosti je bilo raspisano kako projekti moraju biti usklađeni s načelom „ne nanosi bitnu štetu“ (DNSH načelo), a jedan od uvjeta vezan je uz okolišni cilj III. Održiva uporaba i zaštita voda i morskih resursa (zgrada mora biti priključena na komunalnu infrasturkturu vodovoda i odvodnje otpadnih voda). Ovaj nam je kriterij eliminirao jako veliki postotak zgrada za sufinanciranje, obzirom da su projekti često bili na ruralnim lokacijama na kojima sustav javne odvodnje nije proveden, te se zgrada nije ni imala mogućnosti spojiti na javnu odvodnju. Ovakav kriterij iako logičan u svojoj ideji, nažalost negativno diskvalificira već ugrožene projekte – projekte koji nemaju mnogo drugih opcija sufinanciranja ili financiranja iz vlastitih izvora. S druge strane gradnja sustava javne odvodnje do svake zone županije je izrazito zahtjevan i dugotrajan proces čija realizacija može potrajati i do nekoliko desetljeća. Ove zgrade čiji je rok trajanja uglavnom već istekao ne mogu čekati realiziranje podržavajuće infratrukture, a uglavnom više ne mogu niti funkcionirati ili otežano funkcioniraju u trenutnom stanju. Ovo onda postaje ne samo infrastrukturna prepreka nego i društvena, jer prostori u kojima živimo direktno utječu na način na koji razmišljamo, a obnova u ovakvim slučajevima onda često ostaje nerealizirana.

7. Zaključak

Provedene analize pokazale su da uspješna priprema i provedba projekata obnove javnih zgrada ovisi o nizu međusobno povezanih čimbenika koji nadilaze samu dostupnost financijskih sredstava. Tijekom provedbe projekta CROSS identificirane su pravne, financijske, organizacijske i infrastrukturne prepreke koje u različitoj mjeri utječu na dinamiku i mogućnost realizacije projekata obnove.

Analiza je pokazala kako se prepreke rijetko pojavljuju pojedinačno, već su najčešće međusobno povezane. Neriješeni imovinsko-pravni odnosi, neusklađene evidencije, ograničeni institucionalni kapaciteti, ovisnost o vanjskim izvorima financiranja te nedostatak odgovarajuće infrastrukture mogu značajno usporiti ili otežati pripremu projekata, neovisno o stvarnim potrebama za obnovom pojedinih zgrada.

Posebno je prepoznata važnost organizacijskih kapaciteta javnih tijela, budući da uspješna provedba projekata zahtijeva stručan kadar sposoban upravljati složenim administrativnim, tehničkim i financijskim procesima, kao i kontinuirano prilagođavanje promjenama regulatornog i financijskog okruženja. Istovremeno, analiza je potvrdila da kvaliteta dostupnih podataka o zgradama, jasno definirani vlasnički odnosi te odgovarajući infrastrukturni preduvjeti predstavljaju važnu osnovu za učinkovito planiranje i provedbu ulaganja, iako analizirane pravne prepreke nisu imale značajniji utjecaj na konačni postotak obnova.

Rezultati prikazani u ovom dokumentu pružaju uvid u najčešće izazove s kojima se suočavaju jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te druge javne institucije tijekom pripreme i provedbe projekata obnove. Zaključci provedenih analiza mogu poslužiti kao podloga za bolje razumijevanje postojećih prepreka i njihova utjecaja na proces obnove javnih zgrada, kao i za planiranje budućih aktivnosti usmjerenih na povećanje učinkovitosti i uspješnosti provedbe projekata.

Co-funded by the European Union under project ID 101119637. Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or CINEA. Neither the European Union nor the granting authority can be held responsible for them.