



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Bjelovar

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE
NA PODRUČJU BJELOVARSKO-BILOGORSKE ŽUPANIJE

Bjelovar, siječanj 2016.

SADRŽAJ

stranica

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA	3
Bjelovarsko-bilogorska županija	9
Grad Bjelovar	15
Grad Čazma	23
Grad Daruvar	29
Grad Garešnica	36
Grad Grubišno Polje	45
Općina Berek	53
Općina Dežanovac	59
Općina Đulovac	67
Općina Hercegovac	74
Općina Ivanska	81
Općina Kapela	88
Općina Končanica	93
Općina Nova Rača	101
Općina Rovišće	108
Općina Severin	113
Općina Sirač	121
Općina Šandrovac	129
Općina Štefanje	137
Općina Velika Pisanica	143
Općina Velika Trnovitica	150
Općina Veliki Grđevac	156
Općina Veliko Trojstvo	166
Općina Zrinski Topolovac	173
OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	178
OČITOVANJE LOKALNIH JEDINICA	180
Prilog 1: Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama na području Bjelovarsko-bilogorske županije	
Prilog 2: Broj i površina poslovnih prostora prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Bjelovarsko-bilogorske županije na dan 31. prosinca 2014.	
Prilog 3: Broj i površina stanova prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Bjelovarsko-bilogorske županije na dan 31. prosinca 2014.	



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Bjelovar

KLASA: 041-01/15-10/6

URBROJ: 613-09-16-77

Bjelovar, 11. siječnja 2016.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE
NA PODRUČJU BJELOVARSKO-BILOGORSKE ŽUPANIJE

Na temelju odredbi članka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 80/11), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Bjelovarsko-bilogorske županije.

Revizija je obavljena na način i prema postupcima utvrđenim okvirom revizijskih standarda Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija (INTOSAI) i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora.

Postupci revizije provedeni su od 23. veljače 2015. do 11. siječnja 2016.

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE

Predmet revizije je upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (dalje u tekstu: lokalne jedinice) na području Bjelovarsko-bilogorske županije od 2012. do 2014.

U ovoj reviziji, pod pojmom nekretnine podrazumijevaju se građevinsko zemljište i građevinski objekti (poslovni prostori i stanovi). Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13), zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene. Poslovni prostori su, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11 i 64/15), poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta. Pod pojmom stanovi, podrazumijevaju se stanovi u vlasništvu lokalnih jedinica. Revizijom je obuhvaćeno vođenje evidencija, normativno uređenje i usklađenost upravljanja i raspolaganja nekretninama sa zakonima i drugim propisima. Također, revizijom je provjeren sustav kontrola upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Revizijom su obuhvaćene sve lokalne jedinice (županija, pet gradova i 18 općina) Bjelovarsko-bilogorske županije, utvrđene odredbama Zakona 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 i 45/13).

U svrhu ocjene učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama u lokalnim jedinicama, utvrđeni su sljedeći ciljevi:

- ocijeniti cjelovitost podataka o nekretninama
- ocijeniti normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama
- ocijeniti upravlja li se i raspolaže nekretninama (poslovnim prostorima, stanovima i građevinskim zemljištem) u skladu sa zakonima i drugim propisima
- ocijeniti djelotvornost raspolaganja i upravljanja nekretninama
- ocijeniti efikasnost sustava unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Djelotvornost upravljanja nekretninama podrazumijeva poduzete aktivnosti za ostvarivanje prihoda od nekretnina (zakup, najam, koncesija, prodaja) te racionalno i odgovorno raspolaganje nekretninama.

METODE REVIZIJE

U skladu s prihvaćenim međunarodnim revizijskim standardima vrhovnih revizijskih institucija, revizija je planirana i obavljena na način koji osigurava potrebne dokaze i pruža razumnu osnovu za revizijske nalaze i zaključke te ostvarenje revizijskih ciljeva.

U fazi planiranja i obavljanja pripremnih radnji za obavljanje revizije učinkovitosti proučeni su i analizirani zakoni i drugi propisi kojima je uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama i financijska izvješća lokalnih jedinica. Osim toga, korišteni su i podaci iz izvješća o ranije obavljenoj financijskoj reviziji lokalnih jedinica.

U postupku revizije korištene su sljedeće metode prikupljanja i analize dokaza:

- ispitana je dosljednost primjene zakona i drugih propisa te internih akata
- provjerene su poslovne knjige i knjigovodstvene isprave koje služe kao dokaz o nastalim poslovnim događajima i analizirani su podaci prikupljeni putem upitnika
- obavljani su razgovori s odgovornim osobama te pribavljena obrazloženja o pojedinim poslovnim događajima.

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

Za ocjenu učinkovitosti utvrđeni su kriteriji koji proizlaze iz zakona i drugih propisa te poduzetih aktivnosti lokalnih jedinica vezanih uz upravljanje i raspolaganje nekretninama. Revizijom su prikupljeni dokazi kako bi se odgovorilo na sljedeća pitanja:

- Imaju li lokalne jedinice cjelovite podatke o nekretninama?
- Jesu li lokalne jedinice normativno uredile upravljanje i raspolaganje nekretninama?
- Upravlja li i raspolažu lokalne jedinice nekretninama (poslovnim prostorima, stanovima i građevinskim zemljištem) pažnjom dobrog gospodara?
- Je li uspostavljen efikasan sustav unutarnjih kontrola u svrhu praćenja upravljanja i raspolaganja nekretninama?

Upravljanje i raspolaganje nekretninama ocjenjuje se kao **učinkovito**, ako lokalna jedinica nekretninama upravlja i raspolaže pažnjom dobrog gospodara, ima cjelovite podatke odnosno poduzete su sve aktivnosti u cilju utvrđivanja cjelovitih podataka o nekretninama, upravljanje i raspolaganje je normativno uređeno, te je uspostavljen efikasan sustav unutarnjih kontrola.

Kao **djelomično učinkovito**, ocjenjuje se ako su potrebna određena poboljšanja u upravljanju i raspolaganju nekretninama, ako poduzete aktivnosti za utvrđivanje cjelovitih podataka o nekretninama nisu dostane te je upravljanje i raspolaganje nekretninama djelomično normativno uređeno.

Upravljanje i raspolaganje nekretninama **nije učinkovito**, ako su za to potrebna znatna poboljšanja, nisu poduzete aktivnosti za utvrđivanje cjelovitih podataka o nekretninama te upravljanje i raspolaganje nije normativno uređeno.

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

Za obavljanje poslova i djelatnosti te ostvarivanje zadaća propisanih odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11 i 19/13 - pročišćeni tekst), osim financijskim sredstvima (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima), upravljaju i raspolažu pokretninama i nekretninama (upravne zgrade, stanovi, poslovni prostori, objekti komunalne infrastrukture, školski, zdravstveni, kulturni i sportski objekti, igrališta i druge nekretnine).

Prema odredbama spomenutog Zakona, lokalna jedinica je dužna pokretninama i nekretninama upravljati, koristiti i raspolagati pažnjom dobrog gospodara.

Pojmovi upravljanja i raspolaganja nekretninama definirani su Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 94/13) i Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske od 2013. do 2017. (Narodne novine 76/13). Prema spomenutoj Strategiji, za upravljanje i raspolaganje imovinom lokalnih jedinica, potrebno je uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Upravljanje nekretninama odnosi se na provedbu postupaka potrebnih za upravljanje nekretninama, sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine, tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina, reguliranje vlasničkopravnog statusa nekretnine, ustupanje nekretnina na korištenje ustanovama i pravnim osobama za obavljanje poslova od javnog interesa te obavljanje drugih aktivnosti i poslova u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Raspolaganje nekretninama predstavlja prodaju, davanje u zakup ili najam, osnivanje prava građenja i dokapitalizaciju trgovačkih društava unošenjem nekretnina u temeljni kapital trgovačkih društava, darovanje, zamjenu, osnivanje založnog prava na nekretnini, osnivanje prava služnosti na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje i druge načine raspolaganja.

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) treba dosljedno i u cijelosti primjenjivati i na imovinu lokalnih jedinica.

Načelo javnosti - upravljanje imovinom osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u propisima i drugim aktima, te njihovom javnom objavom u planu upravljanja imovinom (koji se donosi na godišnjoj razini), javnom objavom najvažnijih odluka o upravljanju imovinom i javnosti dostupnom registru imovine.

Načelo predvidljivosti - upravljanje imovinom mora biti predvidljivo za korisnike nekretnina i drugih stvarnih prava. Predvidljivost upravljanja imovinom ostvaruje se jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

Načelo učinkovitosti - imovinom se upravlja učinkovito radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva. Temeljni je cilj učinkovito upravljati svim oblicima imovine prema načelu „dobrog gospodara“.

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

Načini, uvjeti i postupci stjecanja nekretnina utvrđeni su većim brojem propisa. Lokalne jedinice su pojedine nekretnine (izgrađeno građevinsko zemljište s objektima i neizgrađeno građevinsko zemljište) stekle prema odredbama Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi (Narodne novine 90/92), prema kojima su općine, gradovi i županije preuzele nekretnine, pokretnine, financijska sredstva te prava i obveze općina čiji su slijednik, a izmjenama navedenog Zakona (Narodne novine 117/93), nekretnine i pokretnine dotadašnjih mjesnih zajednica.

Prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine 70/97), preuzele su objekte i uređaje koji se koriste isključivo za javnu rasvjetu, prema Uredbi o prestanku rada Fonda u stambenom gospodarstvu (Narodne novine 64/97), nekretnine, prava i obveze u vezi s tim nekretninama Fonda koje se nalaze na njihovom području, a prema odredbama Zakona o grobljima (Narodne novine 19/98 i 50/12), groblja na svom području. Prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sportu (Narodne novine 77/95), sportski objekti i druge nekretnine u društvenom vlasništvu na kojima pravo korištenja imaju sportske organizacije, udruge i druge pravne osobe prelaze u vlasništvo gradova i općina na čijem se području nalaze, ukoliko nadležno gradsko odnosno općinsko vijeće donese akt o preuzimanju i/ili u vlasništvo županije pod propisanim uvjetima. Odredbama Zakona o cestama (Narodne novine 84/11, 22/13 i 54/13), propisano je da je nerazvrstana cesta javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi. Uz navedeno, lokalne jedinice su nekretnine stjecale na temelju pravnih poslova (kupnja, darovanje, zamjena, nasljeđivanje i na druge načine).

Način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini lokalnih jedinica te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima propisani su odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 114/10 i 31/11) i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 32/11). Od listopada 2014., na snazi je novi Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 124/14), a od siječnja 2015. novi Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 3/15). Prema navedenim propisima, zemljište i građevinski objekti iskazuju se u okviru nefinancijske imovine.

Podaci o nekretninama i drugoj nefinancijskoj imovini

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine lokalnih jedinica Bjelovarsko-bilogorske županije na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 2.006.403.627,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 42.860.853,00 kn ili 2,2 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 1.660.923.960,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 345.479.666,00 kn.

U tablici broj 1 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine lokalnih jedinica na području Bjelovarsko-bilogorske županije na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 1

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica na području
Bjelovarsko-bilogorske županije na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	115.335.473,00	139.099.510,00	139.247.716,00
2.	Građevinski objekti	497.621.031,00	1.190.039.496,00	1.259.840.660,00
3.	Imovina u pripremi	174.550.598,00	173.763.429,00	173.509.415,00
4.	Druga imovina	113.189.754,00	117.970.527,00	88.326.169,00
	Ukupno	900.696.856,00	1.620.872.962,00	1.660.923.960,00

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica Bjelovarsko-bilogorske županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 720.176.106,00 kn ili 80,0 %, a koncem 2014. za 40.050.998,00 kn ili 2,5 % u odnosu na 2013. Najveće povećanje nefinancijske imovine u 2013. u odnosu na 2012. odnosi se na građevinske objekte u Gradu Bjelovaru (za 328,0 %) te u Gradu Daruvaru i Općini Ivanska (za 46,4 %).

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju sa 75,9 %, nefinancijska imovina u pripremi s 10,4 %, zemljište s 8,4 % te druga imovina s 5,3 %. U okviru građevinskih objekata vrijednosno značajnija imovina se odnosi na poslovne i infrastrukturne objekte.

Vrijednosno značajnija imovina u pripremi iskazana je u financijskim izvještajima Bjelovarsko-bilogorske županije u iznosu 69.382.157,00 kn, a najvećim dijelom odnosi se na vodovod i dvije športske dvorane u izgradnji. U okviru druge imovine, najvećim dijelom iskazana je vrijednost opreme.

U tablici broj 2 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine po lokalnim jedinicama na području Bjelovarsko-bilogorske županije, na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 2

Vrijednost nefinancijske imovine po lokalnim jedinicama na području Bjelovarsko-bilogorske županije, na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Lokalna jedinica	Vrijednost nefinancijske imovine				
		2012.	2013.	Indeks (3/2)	2014.	Indeks (5/3)
	1	2	3	4	5	6
1.	Bjelovarsko-bilogorska županija	73.256.461,00	73.048.928,00	99,7	72.899.194,00	99,8
2.	Grad Bjelovar	272.856.793,00	941.872.545,00	345,2	973.573.232,00	103,4
3.	Grad Čazma	41.582.603,00	41.888.328,00	100,7	42.452.828,00	101,3
4.	Grad Daruvar	124.830.397,00	159.812.950,00	128,0	157.020.890,00	98,3
5.	Grad Garešnica	68.415.377,00	68.538.737,00	100,2	68.433.910,00	99,8
6.	Grad Grubišno Polje	73.430.722,00	76.574.112,00	104,3	84.287.219,00	110,1
7.	Općina Berek	8.267.999,00	8.490.858,00	102,7	8.607.709,00	101,4
8.	Općina Dežanovac	8.381.393,00	8.584.468,00	102,4	10.751.252,00	125,2
9.	Općina Đulovac	18.474.050,00	19.276.624,00	104,3	20.006.424,00	103,8
10.	Općina Hercegovac	6.437.643,00	6.294.823,00	97,8	6.225.238,00	98,9
11.	Općina Ivanska	9.209.789,00	13.348.771,00	144,9	13.130.183,00	98,4
12.	Općina Kapela	18.152.561,00	30.251.005,00	166,6	31.930.476,00	105,6
13.	Općina Končanica	5.697.532,00	5.444.942,00	95,6	5.363.032,00	98,5
14.	Općina Nova Rača	12.572.038,00	12.762.676,00	101,5	12.979.594,00	101,7
15.	Općina Rovišće	13.940.945,00	14.334.222,00	102,8	13.477.930,00	94,0
16.	Općina Severin	15.788.452,00	16.086.154,00	101,9	16.390.746,00	101,9
17.	Općina Sirač	28.790.432,00	26.951.112,00	93,6	27.289.891,00	101,3
18.	Općina Šandrovac	21.533.513,00	22.502.278,00	104,5	23.844.333,00	106,0
19.	Općina Štefanje	9.433.822,00	9.457.817,00	100,3	9.269.583,00	98,0
20.	Općina Veliki Grđevac	7.497.096,00	9.749.851,00	130,0	10.768.382,00	110,4
21.	Općina Velika Pisanica	18.625.682,00	18.397.012,00	98,8	18.934.609,00	102,9
22.	Općina Velika Trnovitica	2.669.611,00	2.648.101,00	99,2	2.775.626,00	104,8
23.	Općina Veliko Trojstvo	37.727.203,00	31.517.976,00	83,5	26.439.017,00	83,9
24.	Općina Zrinski Topolovac	3.124.742,00	3.038.672,00	97,2	4.072.662,00	134,0
	UKUPNO	900.696.856,00	1.620.872.962,00	180,0	1.660.923.960,00	102,5

U ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine svih lokalnih jedinica na području Bjelovarsko-bilogorske županije koncem 2014., nefinancijska imovina Grada Bjelovara sudjeluje s 58,6 %, Grada Daruvara s 9,5 %, Grada Grubišno Polje s 5,1 %, Bjelovarsko-bilogorske županije s 4,4 % te Grada Garešnica s 4,1 %. Nefinancijska imovina drugih lokalnih jedinica sudjeluje s 18,3 % u ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici lokalnih jedinica Bjelovarsko-bilogorske županije za 2012. su ostvareni u iznosu 369.107.919,00 kn, za 2013. u iznosu 392.084.420,00 kn i za 2014. u iznosu 385.959.616,00 kn.

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem čine 2,5 % ukupno ostvarenih prihoda za 2012. i 2013. te 1,8 % ukupno ostvarenih prihoda za 2014.

U tablici broj 3 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u lokalnim jedinicama na području Bjelovarsko-bilogorske županije za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 3

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u lokalnim jedinicama na području Bjelovarsko-bilogorske županije za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	1.573.357,00	2.894.295,00	2.200,00
2.	Zakup poslovnih prostora	3.672.430,00	3.542.667,00	3.077.371,00
3.	Prodaja stanova	926.599,00	351.461,00	514.651,00
4.	Najam stanova	340.865,00	401.402,00	393.950,00
5.	Prodaja zemljišta	862.880,00	498.450,00	916.389,00
6.	Zakup zemljišta	262.883,00	246.474,00	265.383,00
7.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem	1.752.011,00	1.841.449,00	1.825.539,00
	Ukupno	9.391.025,00	9.776.198,00	6.995.483,00

Lokalne jedinice Bjelovarsko-bilogorske županije su ostvarile prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. više za 385.173,00 kn u odnosu na 2012. te za 2014. manje za 2.780.715,00 kn u odnosu na 2013. Prihodi od drugih oblika raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem se odnose na prihode od naknade za djelatnost parkiranja Grada Bjelovara u iznosu 1.200.000,00 kn, naknade za smještaj djece u odmaralištu Grada Bjelovara u iznosu 600.986,00 kn te na prihode od naknade za korištenje javnih površina, mrtvačnica i pokretnih trgovina koje su ostvarile druge lokalne jedinice u iznosu 24.553,00 kn.

U tablici broj 4 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta lokalnih jedinica Bjelovarsko-bilogorske županije na dan 31. prosinca 2014., prema podacima lokalnih jedinica.

Tablica broj 4

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta lokalnih jedinica na području Bjelovarsko-bilogorske županije na dan 31. prosinca 2014.

Redni broj	Lokalna jedinica	Poslovni prostori		Stanovi		Površina zemljišta u m ²
		Broj	Površina u m ²	Broj	Površina u m ²	
	1	2	3	4	5	6
1.	Bjelovarsko-bilogorska županija	3	27 492	0	0	41 613
2.	Grad Bjelovar	99	12 705	86	4 294	347 215
3.	Grad Čazma	36	2 240	14	585	150 000
4.	Grad Daruvar	47	15 379	57	2 427	146 591
5.	Grad Garešnica	54	3 114	10	423	1 114 329
6.	Grad Grubišno Polje	33	3 657	1	78	875 917
7.	Općina Berek	18	3 086	0	0	182 610
8.	Općina Dežanovac	14	938	1	86	106 329
9.	Općina Đulovac	29	3 195	0	0	12 571
10.	Općina Hercegovac	9	2 011	0	0	225 795
11.	Općina Ivanska	18	534	0	0	-
12.	Općina Kapela	7	5 193	2	81	11 600
13.	Općina Končanica	21	3 630	6	423	18 977
14.	Općina Nova Rača	27	5 363	9	442	123 645
15.	Općina Rovišće	21	2 248	0	0	7 322
16.	Općina Severin	4	200	2	192	7 477
17.	Općina Sirač	20	2 819	3	162	144 415
18.	Općina Šandrovac	26	1 531	1	49	116 892
19.	Općina Štefanje	14	1 039	1	60	340 579
20.	Općina Veliki Grđevac	15	1 066	1	40	15 144
21.	Općina Velika Pisanica	13	2 159	3	172	34 991
22.	Općina Velika Trnovitica	12	317	0	0	-
23.	Općina Veliko Trojstvo	15	716	1	-	81 161
24.	Općina Zrinski Topolovac	7	296	0	0	0
	Ukupno	562	100 928	198	9 514	4 105 173

Grad Grubišno Polje te općine Ivanska, Šandrovac, Velika Trnovitica i Veliko Trojstvo raspolažu s mjesnim domovima, a za koje nemaju podatke o njihovoj površini. Općine Ivanska i Velika Trnovitica raspolažu s građevinskim i drugim zemljištem za koje nemaju podatke o površini. Općine Velika Pisanica, Severin, Šandrovac i Veliko Trojstvo nemaju cjelovite podatke o zemljištu, a u tablici su dani podaci o površini dijela građevinskog i drugog zemljišta, koje se uglavnom odnosi na površinu poslovnih zona. Općina Zrinski Topolovac nema građevinskog zemljišta, nego samo poljoprivredno zemljište i groblja.

Bjelovarsko-bilogorska županija

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Bjelovarsko-bilogorska županija kao jedinica područne (regionalne) samouprave. Površina Županije je 2 641 km², a obuhvaća pet gradova i 18 općina, od kojih jedan grad, dva naselja u gradu Daruvaru i sedam općina imaju status druge ili treće skupine područja posebne državne skrbi. Županija ima 119 764 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2011.).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 107.072.954,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 2.470.349,00 kn ili 2,3 %. Ukupna imovina se odnosi na nefinancijsku imovinu u iznosu 72.899.194,00 kn ili 68,1 % i financijsku imovinu u iznosu 34.173.760,00 kn ili 31,9 % ukupne imovine.

U tablici broj 5 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Bjelovarsko-bilogorske županije na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 5

Vrijednost nefinancijske imovine Bjelovarsko-bilogorske županije
dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	832.940,00	832.940,00	832.940,00
2.	Građevinski objekti	1.986.134,00	1.947.974,00	1.909.814,00
3.	Imovina u pripremi	69.263.217,00	69.382.157,00	69.382.157,00
4.	Druga imovina	1.174.170,00	885.857,00	774.283,00
	Ukupno	73.256.461,00	73.048.928,00	72.899.194,00

Vrijednost nefinancijske imovine Bjelovarsko-bilogorske županije koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 207.533,00 kn ili 0,3 %, a koncem 2014. za 149.734,00 kn ili 0,2 % u odnosu na 2013. Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 72.899.194,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., imovina u pripremi sudjeluje s 95,2 %, građevinski objekti s 2,6 %, zemljište s 1,1 %, a druga imovina sudjeluje s 1,1 %.

Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na vodovod u iznosu 58.068.123,00 kn, dvije športske dvorane u iznosu 9.423.396,00 kn te ceste i željeznice u iznosu 1.890.637,00 kn. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na objekt bivše medicinske škole u iznosu 318.117,00 kn i sportsko-rekreacijski kompleks Kukavica u iznosu 1.591.697,00 kn. Vrijednost zemljišta odnosi se na vrijednost zemljišta u Velikoj Pisanici u iznosu 730.000,00 kn te zemljište uz dva poslovna objekta u iznosu 102.940,00 kn (bivša medicinska škola 53.120,00 kn i Kukavica 49.820,00 kn).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 119.610.814,00 kn. Od 2012. do 2014. Bjelovarsko-bilogorska županija je ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja nekretninama u iznosu 12.600,00 kn (4.200,00 kn godišnje), a odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora.

Bjelovarsko-bilogorska županija je na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. raspolagala s tri poslovne zgrade površine 27 492 m² i zemljištem površine 41 613,26 m².

U dvije poslovne zgrade prostore koristi deset korisnika (tijela državne uprave i proračunski korisnici državnog proračuna, proračunski korisnici lokalnih jedinica). Jednu poslovnu zgradu, bivši vojni objekt (kompleks Kukavica), u naravi restoran, spavaonice, bunar igralište, dvorište i zemljište površine 24 910 m² Županija je 2010. dobila u vlasništvo odlukom Vlade Republike Hrvatske. Županija nema u vlasništvu stanova. Na nekretninama u vlasništvu Županije nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski i upravni postupci.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Bjelovarsko-bilogorska županija vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema propisima o proračunskom računovodstvu. Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama i financijskim izvještajima koncem 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 832.940,00 kn, građevinskih objekata u iznosu 1.909.814,00 kn i imovina u pripremi u iznosu 69.382.157,00 kn. Bjelovarsko-bilogorska Županija navodi kako je u poslovnim knjigama evidentiran dio nekretnina. U poslovnim knjigama nije evidentirana poslovna zgrada u kojoj Županija posluje, površine 2 217,22 m² (bez zajedničkih i pomoćnih prostorija). Vrijednost zgrade nije procijenjena. Ukupna površina poslovne zgrade je 4 095 m² (u naravi zgrada, devet garaža, skladišni prostori i dvorište). Prema odluci Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz 1996. i sporazumu o diobi i preuzimanju u posjed nekretnina prijašnje općine Bjelovar, poslovna zgrada je u omjeru 71/100 vlasništvo Županije, a prema izvratku iz zemljišnih knjiga, Grad Bjelovar je vlasnik navedenog djela zgrade. Navedena poslovna zgrada je u preostalom omjeru 29/100 vlasništvo Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

Analitičke evidencije zemljišta i građevinskih objekata sadrže podatke o pojedinačnoj vrijednosti nekretnina, a nema drugih potrebnih podataka o nekretninama (površina, drugi podaci). Podaci o vrijednosti nekretnina u evidencijama su istovjetni podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima.

Bjelovarsko-bilogorska županija je provela popis imovine i obveza koncem 2014. i nisu utvrđene razlike u odnosu na stanje iz poslovnih knjiga.

Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Županije (nije evidentirana poslovna zgrada u kojoj Županija posluje), nego samo nekretnine evidentirane u poslovnim knjigama. Popisne liste nekretnina sadrže podatke o vrijednosti pojedine nekretnine i lokaciji nekretnine, a ne sadrže druge potrebne podatke (površina, drugi podaci).

Bjelovarsko-bilogorska županija nije ustrojila registar imovine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Navedenom Uredbom je utvrđeno da se registar sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te da će popis nekretnina sadržavati podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Republika Hrvatska, odnosno zavodi i druge pravne osobe kojih je osnivač Republika Hrvatska, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u jedinicama lokalne (područne) samouprave. Registar imovine Bjelovarsko-bilogorske županije nije ustrojen.

Državni ured za reviziju predlaže u poslovnim knjigama evidentirati i financijskim izvještajima iskazati te popisom obuhvatiti sve nekretnine (zemljišta i građevinske objekte) kojima Bjelovarsko-bilogorska županija upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Predlaže u zemljišnim knjigama upisati pravo vlasništva u korist Bjelovarsko-bilogorske županije nad svim nekretninama koje pripadaju Županiji. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Bjelovarsko-bilogorske županije na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Županija raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja nekretninama. Akti kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje nekretninama su strategija, godišnji plan upravljanja, te drugi akti kojima se reguliraju ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama nekretnina.

Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese jedinice lokalne samouprave. Plan upravljanja određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Bjelovarsko-bilogorska županija nije donijela strategiju i godišnji plan upravljanja nekretninama.

Bjelovarsko-bilogorska županija je od 2012. do 2014. poslovne prostore ustupala na korištenje na temelju pojedinačnih odluka županijske skupštine. Internim aktima Županije nije utvrđeno raspolaganje i upravljanje poslovnim prostorima i zemljištem te drugim nekretninama (zakup odnosno najam, kupnja, prodaja, darovanje, zamjena, osnivanje prava građenja, založnog i drugog prava, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajednička izgradnja ili financiranje izgradnje, drugo). Prema Odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom županijske skupštine, odnosno gradskog ili općinskog vijeća. Prema odredbama Statuta, trebalo je donijeti odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Županije.

Poslovni prostori su dani na korištenje bez naknade tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna te trgovačkim društvima u vlasništvu Bjelovarsko-bilogorske županije i proračunski korisnicima Županije, a nisu utvrđena mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade. Načini izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama nisu utvrđeni. Odluke vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Županije.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja nekretninama kojom se određuju srednjoročni ciljevi i smjernice za upravljanje nekretninama te godišnji plan upravljanja nekretninama kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja nekretninama te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže utvrditi uvjete i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, odnosno donijeti interne akte kojima će se utvrditi način gospodarenja nekretninama u skladu s odredbama Statuta, te urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Donošenjem navedenih dokumenata, Bjelovarsko-bilogorska županija bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Bjelovarsko-bilogorska županija je koncem 2014. upravljala i raspolagala s poslovnim prostorima u tri poslovne zgrade površine 27 492 m² (od čega se jedna zgrada odnosi na kompleks Kukavica) i zemljištem u Velikoj Pisanici površine 41 613,26 m² te drugim zemljištem na kojem se nalaze poslovne zgrade za koje nema podataka o površini. Od 2012. do 2014. Županija je ostvarila prihode od raspolaganja nekretninama (zakup dijela poslovne zgrade) u iznosu 12.600,00 kn. Prihodi od drugih nekretnina nisu ostvareni.

Bjelovarsko-bilogorska županija koristi za svoje potrebe poslovne prostore površine 664,28 m², ustanova za obavljanje turističkih, sportsko-rekreativnih i kulturnih djelatnosti u suvlasništvu Županije koristi kompleks Kukavica površine 24 910 m², a preostali prostor površine 1 917,72 m² dan je na korištenje tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna te trgovačkim društvima u vlasništvu Županije i proračunskim korisnicima Županije.

Poslovni prostori su tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna te trgovačkim društvima u vlasništvu Bjelovarsko-bilogorske županije i proračunskim korisnicima Županije dani na korištenje na temelju rješenja i sporazuma iz ranijih godina, bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Bjelovarsko-bilogorska županija je u 2014. ostvarila rashode za zakup poslovnog prostora u iznosu 85.000,00 kn. Županija je za obavljanje djelatnosti uzela u zakup poslovni prostor u Bjelovaru površine 100 m² uz ugovorenu zakupninu u iznosu 6.000,00 kn mjesečno, a bez naknade uz plaćanje režijskih troškova koristi tri prostora Ureda državne uprave (u Čazmi 30,34 m², Daruvaru 81,76 m² i Garešnici 16,75 m²).

Bjelovarsko-bilogorska županija je u 2014. zemljište u Velikoj Pisanici površine 41 613,26 m² (u naravi dvije zgrade, ciglana, proizvodna zgrada, skladište, trafostanica i gospodarsko dvorište, eksploatacijsko polje i put) zajedno s kompleksom Kukavica dala na upravljanje i korištenje ustanovi za obavljanje turističkih, sportsko-rekreativnih i kulturnih djelatnosti, koju je osnovala zajedno s općinom Veliki Grđevac, na temelju odluke županijske skupštine.

Nekretnine nisu klasificirane prema uporabnim kategorijama (namjeni), odnosno Bjelovarsko-bilogorska županija nije utvrdila namjenu zemljišta i drugih nekretnina, zbog čega nije vidljivo koje su nekretnine namijenjene potrebama Bjelovarsko-bilogorske županije, a koje su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Također nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina, odnosno ustrojiti podatke o nekretninama koje nisu namijenjene potrebama Bjelovarsko-bilogorske županije, nego su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Također predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Bjelovarsko-bilogorska županija je koncem 2014. imala 81 zaposlenika. Od toga, pet dužnosnika (župan i četiri dožupana) i 76 u upravnim odjelima, a 18 osoba je na stručnom osposobljavanju za rad bez zasnivanja radnog odnosa.

Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar upravnih odjela. Prema odredbama Statuta, imovinom upravljaju župan i županijska skupština.

Županija je uspostavila službu za unutarnju reviziju u kojoj je koncem 2014. jedan zaposlenik. Unutarnjim revizijama nisu bile obuhvaćene aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama.

S obzirom na utvrđene propuste u dijelu evidencija o nefinancijskoj imovini te normativnom uređenju, Državni ured za reviziju predlaže unutarnjom revizijom obuhvatiti aktivnosti vezane uz područje upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Grad Bjelovar

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Bjelovar kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Površina Grada je 192 km², a obuhvaća 31 naselje sa 40 276 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 1.168.000.696,00 kn, što je u odnosu na početak godine veće za 27.861.889,00 kn ili 2,4 %. Ukupna imovina se odnosi na nefinancijsku imovinu u iznosu 973.573.232,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 194.427.464,00 kn.

U tablici broj 6 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Bjelovara na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 6

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Bjelovara na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	27.487.707,00	27.756.588,00	27.559.830,00
2.	Građevinski objekti	201.953.398,00	864.591.506,00	928.842.173,00
3.	Imovina u pripremi	684.236,00	684.236,00	11.886,00
4.	Druga imovina	42.731.452,00	48.840.215,00	17.159.343,00
	Ukupno	272.856.793,00	941.872.545,00	973.573.232,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Bjelovara je koncem 2013. veća u odnosu na 2012. za 669.015.752,00 kn ili 245,2 %, a koncem 2014. je veća za 31.700.687,00 kn ili 3,4 % u odnosu na 2013. Vrijednosti nefinancijske imovine koncem 2013. u odnosu na 2012. je povećana najvećim dijelom zbog preuzimanja nerazvrstanih cesta od Županijske uprave za ceste u vrijednosti 680.487.151,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju s 95,4 %, zemljište s 2,8 % i druga imovina s 1,8 %. Vrijednost građevinskih objekata koncem 2014. se odnosi na vrijednost poslovnih prostora u iznosu 130.435.738,00 kn, stambenih prostora u iznosu 15.222.015,00 kn, cesta i nogostupa u iznosu 722.721.089,00 kn te drugih građevinskih objekata (plinska, vodovodna i kanalizacijska mreža, javna rasvjeta, sportski i rekreacijski tereni, spomenici i drugi nespomenuti građevinski objekti) u iznosu 60.463.331,00 kn. Vrijednost druge nefinancijske imovine se odnosi na ulaganja u poslovne udjele u iznosu 13.266.023,00 kn, postrojenja i opremu u iznosu 2.255.200,00 kn, računalne programe, projekte, planove, prava, umjetnička djela i drugo u iznosu 1.638.120,00 kn. Vrijednost zemljišta se odnosi na poljoprivredna zemljišta u iznosu 6.906.375,00 kn, građevinska i ostala zemljišta u iznosu 19.705.841,00 kn te groblja u iznosu 947.614,00 kn.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 108.395.888,00 kn, a rashodi i izdaci u iznosu 114.184.699,00 kn. U okviru ukupnih prihoda ostvareni su prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) u iznosu 4.064.816,00 kn, što čini 3,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka za 2014.

U tablici broj 7 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Grada Bjelovara za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 7

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Bjelovara za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	1.378.798,00	1.156.026,00	934.551,00
2.	Prodaja stanova	876.399,00	5.334,00	352.268,00
3.	Najam stanova	136.790,00	168.277,00	174.148,00
4.	Zakup zemljišta	85.920,00	69.067,00	84.229,00
5.	Prodaja zemljišta	668.506,00	20.513,00	718.634,00
6.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem	1.721.351,00	1.807.110,00	1.800.986,00
	Ukupno	4.867.764,00	3.226.327,00	4.064.816,00

Grad Bjelovar je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 12.158.907,00 kn. Prihodi od drugih oblika raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem se odnose na naknadu za obavljanje djelatnosti naplate parkiranja i na prihode od pružanja usluge smještaja i prehrane u dječjem odmaralištu u Novom Vinodolskom. Naknada za obavljanje djelatnosti naplate parkiranja se naplaćuje u iznosu 1.200.000,00 kn godišnje od komunalnog društva u vlasništvu Grada, kojem je naplata parkiranja povjerena na temelju ugovora zaključenog 2002. i godišnjih dodataka ugovoru. Grad pruža uslugu smještaja i prehrane djeci, sportašima i umirovljenicima u dječjem odmaralištu, a na temelju odluke o cijeni ljetovanja koju utvrdi gradonačelnik.

U tablici broj 8 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 8

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Bjelovara na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	97	98	99
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	10 407	10 433	12 705
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	125	127	86
2.	Površina stanova u m ²	5 905	5 871	4 294
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	407 136	368 207	347 215

Grad Bjelovar koncem 2014. raspolaže s 99 poslovnih prostora površine 12 705 m², što je u odnosu na 2013. povećanje za 2 272 m² najvećim dijelom zbog stavljanja u funkciju novoizgrađenog poslovnog prostora (za kino djelatnost).

Na jednoj nekretnini (stambeno-poslovna zgrada) je upisana hipoteka u iznosu 1.675.979,00 kn (nekretnina je tabularnim očitovanjem 2009. prešla u vlasništvo Grada Bjelovara). Od 2012. do 2014. Grad Bjelovar je vodio sudske sporove i upravne postupke vezane uz nekretnine i naplatu potraživanja za najamninu. Koncem 2014. u tijeku je jedanaest sudskih sporova (od kojih se jedan vodi protiv Republike Hrvatske), te šest upravnih postupaka.

U 2012. Grad Bjelovar je uputio Agenciji za upravljanje državnom imovinom zahtjev za darovanje ili kupnju nekretnina zvanih Sajmište, radi izgradnje sportskih terena stadiona površine 41 566 m² i Centra za osobe s invaliditetom na površini 28 217 m², darovanje poljoprivrednog zemljišta za izgradnju industrijsko-poslovne zone Korenovo površine 1 087 188 m² (zahtjevi su upućivani i ranijih godina), darovanje zgrade mjesnog doma u Trojstvenom Markovcu te za darovanje dijela nekretnine ribnjaka Pulman, jer je u reambulaciji pronađena još jedna čestica ribnjaka (ribnjak Pulman je 2002. Odlukom Vlade Republike Hrvatske darovan Gradu). U 2013. je upućen zahtjev za darivanjem 3 200 000 m² zemljišta u sastavu vojnog poligona radi izgradnje auto-moto centra Lepirac (zahtjev je upućen i 2011.). Svi navedeni zahtjevi su u fazi rješavanja.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

Vrijednost zemljišta iskazana u poslovnim knjigama Grada Bjelovara (glavnoj knjizi i analitičkim knjigovodstvenim evidencijama) u iznosu 27.559.830,00 kn i građevinskih objekata u iznosu 928.842.173,00 kn se odnosi na ulaganja u zemljište i građevinske objekte koja su obavljena od konstituiranja Grada Bjelovara kao jedinice lokalne samouprave, na dio nekretnina koji su pripali Gradu na temelju podjele imovine bivše općine Bjelovar, te na nekretnine koje su pripale Gradu prema zakonskim propisima (groblja i nerazvrstane ceste). U poslovnim knjigama nije evidentiran dio nekretnina koje su pripale Gradu na temelju podjele imovine bivše općine Bjelovar, te pojedina druga imovina za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi. Navedena imovina koja nije iskazana u poslovnim knjigama je evidentirana u evidencijama koje ne sadrže podatke o vrijednosti jer vrijednost nije utvrđena. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i redovito se obavljaju. Plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina nije donesen.

Grad Bjelovar je ustrojio i vodi analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) i u većini slučajeva drugim podacima o nekretnini (površna, broj katastarske čestice, zemljišno-knjižni uložak, katastarska općina). Evidencije su programski povezane s glavnom knjigom. Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj evidenciji su istovjetni s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Grad Bjelovar ima ustrojen katastar vodova.

Grad Bjelovar je obavio popis imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. Popisom je obuhvaćena imovina iskazana u poslovnim knjigama, te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Grad poduzima aktivnosti za reguliranje vlasništva u zemljišnim knjigama. Prema procjeni Grada, do konca 2014. je u zemljišnim knjigama evidentirano oko 70,0 % ukupnih nekretnina koje su njegovo vlasništvo.

Grad Bjelovar je u 2013. počeo s ustrojavanjem registra imovine Grada. Do konca 2014. u registru su evidentirani poslovni prostori, stanovi i dio poslovnih zgrada. Tijekom 2014. program je dopunjen novom verzijom radi lakše dostupnosti podataka u tabelarnom prikazu, a proračunom za 2015. je planirana nabava proširenog programa za unos ostalog dijela nekretnina. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Navedenom Uredbom je utvrđeno da se registar sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te da će popis nekretnina sadržavati podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Republika Hrvatska, odnosno zavodi i druge pravne osobe kojih je osnivač Republika Hrvatska, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u jedinicama lokalne (područne) samouprave.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, odnosno u većoj mjeri poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovnim knjigama i financijskim izvještajima. Također se predlaže nastaviti s aktivnostima na evidentiranju imovine u registru imovine Grada Bjelovara kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom Grada Bjelovara može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Grad nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje. Godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom su doneseni samo u dijelu koji se odnosi na prodaju nekretnina (Odluka gradskog vijeća o prodaji nekretnina u vlasništvu grada Bjelovara za promatrane godine), a drugi načini raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (davanje u zakup, najam, darovanje) nisu obuhvaćeni. Ostvarenje godišnjeg plana prodaje nekretnina nije sastavljeno.

Grad Bjelovar je od 2012. do 2014. poslovne prostore davao u zakup uz naknadu i bez naknade, stanove je davao u najam, kupovao, prodavao i darovao, zemljišta je davao u zakup, osnivao pravo građenja, prodavao i kupovao, a javne površine je davao na korištenje. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima (kućama) u vlasništvu Grada Bjelovara, javnim površinama te poljoprivrednim i građevinskim neizgrađenim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada, odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Bjelovara, Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora, Odlukom o kriterijima za određivanje početne zakupnine za poslovne prostore, Odlukom o davanju stanova u najam, Odlukom o uređivanju visine slobodno ugovorene najamnine, Odlukom o postupku davanja u zakup poljoprivrednog i građevinskog neizgrađenog zemljišta u vlasništvu Grada Bjelovara, Odlukom o utvrđivanju početne (najniže) cijene kvadratnog metra zemljišta u Poslovnoj zoni Novi Borik-Lepirac i Slobodnoj zoni Bjelovar, te Odlukom o cijeni boravka u Dječjem odmaralištu Novi Vinodolski.

Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Bjelovara je uređena prodaja, razvrgnuće suvlasničke zajednice, zamjena, kupnja, zasnivanje stvarnih služnosti i tereta na nekretninama, uspostava prava građenja, darovanje nekretnina, davanje na korištenje nekretnina te ošasna imovina. Razrađeni su svi spomenuti načini raspolaganja. Utvrđeno je da se prodaja nekretnina provodi na temelju Odluke o planu prodaje nekretnina, a iznimno samo u slučajevima kada za to postoji opravdan gospodarski ili drugi interes Grada Bjelovara. Odlukom je uređena nadležnost i način postupanja gradskog vijeća i gradonačelnika u gospodarenju nekretninama, utvrđen je način formiranja početne cijene, postupak provođenja javnog natječaja, te prodaja neposrednom pogodbom. U odluci je navedeno da se davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada, davanje u najam stanova u vlasništvu Grada, davanje na privremeno korištenje i drugo raspolaganje javnim površinama u vlasništvu Grada, davanje u zakup poljoprivrednog i građevinskog neizgrađenog zemljišta u vlasništvu Grada uređuje posebnim odlukama. Grad Bjelovar nije aktima utvrdio način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

Interni akti i pojedinačne odluke gradskog vijeća i gradonačelnika vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Grada Bjelovara.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Bjelovara kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada, donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže sastaviti ostvarenje godišnjeg plana prodaje nekretnina i utvrditi načine izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Grad Bjelovar je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 99 poslovnih prostora površine 12 705 m², 86 stanova površine 4 294 m² te građevinskim zemljištem površine 347 215 m². Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina (osim za zemljište) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. Grad Bjelovar je ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 3.469.375,00 kn, najma stanova u iznosu 479.215,00 kn, prodaje stanova u iznosu 1.234.001,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 239.216,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 1.407.653,00 kn te od drugih oblika raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 5.329.447,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu zemljišta (otkup zemljišta za formiranje ulica, te povrat prodanog zemljišta) u iznosu 584.072,00 kn i za nabavu kuće u iznosu 420.603,00 kn.

Koncem 2014., Grad Bjelovar za svoje potrebe koristi jedan poslovni prostor površine 2 221 m², osam prostora površine 361 m² je izvan upotrebe (odnose se na prostore mjesnih domova za koje nije bilo zainteresiranih zakupaca ili su potrebna ulaganja u poslovni prostor), a 90 poslovnih prostora površine 10 123 m² je dano u zakup tijekom 2014. i ranijih godina, raznim subjektima na temelju zaključenih ugovora te uz plaćanje režijskih i drugih troškova, osim udruga kojima su u 2014. poslovni prostori dani u zakup u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, odnosno bez plaćanja režijskih troškova. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložuci sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

Od 90 poslovnih prostora površine 10 123 m² danih u zakup, proračunski korisnici Grada Bjelovara, trgovačko društvo u vlasništvu Grada te ustanove kojima je Grad osnivač koriste osam prostora površine 4 649 m² (jedan uz plaćanje zakupnine, a sedam bez plaćanja zakupnine), tijela državne uprave i trgovačko društvo u državnom vlasništvu koriste deset prostora površine 953 m² (osam uz plaćanje zakupnine, a dva bez plaćanja zakupnine). Navedeni subjekti koriste poslovne prostore bez provedenog natječaja, što je u skladu s odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Nadalje, na temelju provedenih natječaja, deset prostora površine 164 m² koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine, 37 prostora površine 1 941 m² je dano u zakup udrugama (32 uz plaćanje zakupnine i pet bez plaćanja zakupnine), a 25 prostora površine 2 416 m² koriste drugi subjekti uz plaćanje zakupnine (trgovačka društva, javnobilježnički ured, medicinska ordinacija, obrtnici, neprofitne organizacije).

U 2014. na temelju ugovora o prijenosu prava vlasništva Grad Bjelovar je proračunskom korisniku (škola) prenio u vlasništvo, bez naknade, poslovnu zgradu površine 1 500 m² (u naravi građevinsko zemljište) procijenjene tržišne vrijednosti 974.992,00 kn u svrhu izgradnje objekta glazbene škole.

Koncem 2014. Grad Bjelovar je upravljao i raspolagao sa 86 stanova ukupne površine 4 294 m², od kojih je 69 u vlasništvu Grada, a 17 u postupku rješavanja imovinsko-pravnih odnosa. Od 86 stanova, 21 stan koriste zaštićeni najmprimci, 54 stana su dana u najam po slobodno ugovorenoj najamnini, dva stana se koriste bespravno (poduzimane su mjere za iseljenje), a devet stanova nije u uporabi (neki zbog dotrajalosti, a neki su obuhvaćeni planom prodaje nekretnina). Stanovi su dani u najam zaštićenim najmprimcima te sa slobodno ugovorenim najamninom, uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06) i Odluke o davanju stanova u najam.

Od 2012. do 2014. je stambeni fond Grada Bjelovara smanjen za ukupno 39 stanova (povećanje za sedam stanova i smanjenje za 46 stanova). U navedenom razdoblju Grad je kupio jedan stambeni objekt (od kojeg su napravljena dva stana) i osposobio za stanovanje pet stanova (evidentirano kao povećanje stambenog fonda), a prodao je dva stana, darovao jedan stambeni objekt (kuću), iz jedne derutne zgrade su stanari iseljeni te je iz evidencije brisano 13 stanova u navedenoj zgradi. Nadalje, u postupku rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom je predano 20 stanova u vlasništvu Republike Hrvatske, a jednom vlasniku je vraćeno deset stanova, te je koncem 2014. Grad Bjelovar upravljao i raspolagao s 86 stanova. Spomenuta dva stana prodana su u 2012. i 2014. uz primjenu odredbi Zakona 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 i 152/14) i akata Grada, odnosno na temelju javnih natječaja, odluka gradonačelnika, te ugovora zaključenih s kupcima stanova. Početne cijene su utvrđene na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka. Odluke o prodaji je donijelo gradsko vijeće i utvrdilo razloge prodaje. Stambeni objekt (kuća s okućnicom površine 647 m² u prigradskom naselju) je darovan 2013. na doživotno korištenje fizičkoj osobi jer se navedena osoba odrekla novčane nagrade u visini 10,0 % prometne vrijednosti stvari na koju je imala pravo prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (što je iznosilo oko 100.000,00 kn). Kuća je darovana na temelju odluke gradonačelnika i ugovora o darovanju. Sudski vještak je 2009. vrijednost kuće procijenio na 4.541,52 EUR (33.187,00 kn). U vrijeme darovanja knjigovodstvena vrijednost kuće je iznosila 45.091,00 kn.

Od 2012. do 2014. Grad Bjelovar je prodao građevinska zemljišta ukupne površine 70 782 m² (građevinsko zemljište u poslovnim zonama površine 22 830 m², građevinsko zemljište u naravi oranice površine 47 429 m², zemljište ispod garaža i dio parkirališta površine 366 m², te neizgrađeno građevinsko zemljište površine 157 m²). Zemljišta su prodana uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i akata Grada, odnosno na temelju odluke gradonačelnika, provedenih javnih natječaja i ugovora zaključenih u vrijednosti 675.818,00 kn. Uz kupoprodajnu cijenu kupci nekretnina su Gradu bili dužni podmiriti i trošak objave natječaja te trošak procjene kupljene nekretnine. Prije prodaje utvrđeni su razlozi prodaje.

U 2014. je na temelju provedenog javnog natječaja zaključeno osam ugovora o zakupu javnih površina radi postave kioska. Rok zakupa je ugovoren na pet godina, a ukupno ugovorena godišnja zakupnina iznosi 55.503,00 kn.

Od 2012. do 2014. Grad Bjelovar je na temelju provedenih javnih natječaja davao u zakup na rok od tri godine građevinska zemljišta (poljoprivredno zemljište unutar građevinskog područja) za obavljanje poljoprivredne djelatnosti. Tijekom 2014. u zakupu je bilo 273 639 m², a ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 26.574,00 kn. U promatranom razdoblju je na temelju zaključenih ugovora osnovano pravo građenja na zemljištima ukupne površine 4 657 m² od čega je za zemljište površine 156 m² ugovorena jednokratna naknada u iznosu 15.600,00 kn, za zemljište površine 1 897 m² naknada je ugovorena u iznosu 212.400,00 EUR na 30 godina, odnosno 600,00 EUR mjesečno, a za zemljište površine 2 604 m² je ugovoreno da se osnivanje prava građenja daje bez naknade do konca 2017. (ugovorom zaključenim s komunalnim društvom u vlasništvu Grada naknada je procijenjena u iznosu 70.308,00 kn).

U 2013. je na temelju odluke gradonačelnika i ugovora o prijenosu prava vlasništva, dobrovoljnom vatrogasnom društvu bez naknade preneseno građevinsko zemljište površine 529 m² uz uvjet da u roku dvije godine izgradi vatrogasno spremište, radni prostor te dječje igralište. Tržišna vrijednost nekretnine prema procjeni sudskog vještaka je iznosila 5.287,00 kn. Koncem 2014. Grad Bjelovar raspolaže građevinskim zemljištem površine 347 215 m², od čega se 168 023 m² odnosi na izgrađeno građevinsko zemljište, a 179.192 m² nije izgrađeno. Neizgrađeno građevinsko zemljište je planirano za prodaju.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad Bjelovar upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Bjelovar je koncem 2014. imao 106 zaposlenih (tri dužnosnika, 81 zaposlenik u upravnim odjelima, 22 na javnim radovima) te 20 osoba na stručnom osposobljavanju za rad bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za gospodarstvo unutar kojeg je osnovan Odsjek za imovinsko pravne odnose. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (tri zaposlenice), a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. U okviru internih akata je utvrđen način postupanja za pojedine oblike raspolaganja i upravljanja imovinom te ovlasti i odgovornosti zaposlenika za obavljanje i kontrolu navedenih poslova.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Bjelovar je ustrojio unutarnju reviziju, koja je 2011. obavila reviziju procesa davanja poslovnih prostora u zakup i na korištenje, a 2012. reviziju procesa davanja stanova u najam. Uočene su određene slabosti i dane su preporuke za poboljšanje. Do konca 2014. je većina danih preporuka izvršena.

Grad Čazma

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Čazma kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Površina Grada je 238 km², a obuhvaća 36 naselja s 8 077 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 50.435.727,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 453.897,00 kn ili 0,9 %. Najvećim dijelom se odnosi na nefinancijsku imovinu u iznosu 42.452.828,00 kn ili 84,2 % ukupne imovine.

U tablici broj 9 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Čazma na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 9

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Čazma na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	11.822.719,00	11.834.197,00	11.954.197,00
2.	Građevinski objekti	9.121.137,00	9.027.367,00	8.924.313,00
3.	Imovina u pripremi	16.794.776,00	17.130.239,00	17.426.650,00
4.	Druga imovina	3.843.971,00	3.896.525,00	4.147.668,00
	Ukupno	41.582.603,00	41.888.328,00	42.452.828,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Čazma koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 305.725,00 kn ili 0,7 %, a koncem 2014. veća je za 564.500,00 kn ili 1,3 % u odnosu na 2013. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., imovina u pripremi sudjeluje s 41,0 %, zemljište s 28,2 %, a građevinski objekti sudjeluju s 21,0 %. Vrijednost imovine u pripremi najvećim dijelom se odnosi na ceste i objekte u izgradnji. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte (mjesni domovi, mrtvačnice, groblja), stambene objekte, infrastrukturne objekte (nerazvrstane ceste, javna rasvjeta i ostali prometni objekti) te druge građevinske objekte.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 16.162.291,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u iznosu 205.669,00 kn, što čini 1,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 10 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Grada Čazma za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 10

Ostvareni prihodi od upravljanja poslovnim prostorima i stanovima Grada Čazma za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	208.648,00	175.130,00	198.067,00
2.	Najam stanova	8.820,00	9.189,00	7.602,00
	Ukupno	217.468,00	184.319,00	205.669,00

Grad Čazma je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u iznosu 607.456,00 kn, a prihodi od građevinskog zemljišta nisu ostvareni.

Grad Čazma je na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. raspolagao s 36 poslovnih prostora površine 2 240 m², 14 stanova površine 584,55 m² i zemljištem površine 150 000 m². Grad je ranijih godina upućivao zahtjev Vladi Republike Hrvatske i Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom za darovanje ili zamjenu više čestica zemljišta za izgradnju industrijske zone, aerodroma i vodocrpilišta. Do konca 2014. nije bilo darivanja ili zamjene, a postupci rješavanja su još u tijeku. Na nekretninama koje su u vlasništvu Grada nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski i upravni postupci.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Grad Čazma vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema propisima o proračunskom računovodstvu. Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama i financijskim izvještajima koncem 2014. evidentirano je zemljište u iznosu 11.954.197,00 kn i građevinski objekti u iznosu 8.924.313,00 kn (mjesni domovi, uredski objekti, mrtvačnice, nerazvrstane ceste, vodovod, energetski vodovi i drugo). Grad Čazma navodi kako je u poslovnim knjigama evidentiran dio nekretnina te kako Grad provodi aktivnosti radi evidentiranja svih nekretnina koje pripadaju Grad ili koje Grad koristi. Prema procjeni Grada do konca 2014. podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni oko 40,0 %.

U poslovnim knjigama nisu evidentirane neke nerazvrstane ceste i nogostupi koji se održavaju prema godišnjem programu održavanja komunalne infrastrukture, nego su evidentirane samo ceste u koje je Grad Čazma ulagao prethodnih godina. Na pojedinim nekretninama koje su iskazane u knjigama Grada Čazme (nogometno igralište, groblja, mjesni domovi, nerazvrstane ceste, građevinska zemljišta, drugo) nije upisano vlasništvo Grada, nego je upisano vlasništvo Republike Hrvatske, općenarodna imovina, javno dobro ili vlasništvo privatnih osoba. Plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina nije donesen.

Analitičke evidencije zemljišta i građevinskih objekata sadrže podatke iz zemljišnih knjiga (površina, broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i broj zemljišno knjižnog uloška), a nema drugih podataka o nekretninama (pojedinačnoj vrijednosti nekretnina).

Grad Čazma je proveo popis imovine i obveza koncem 2014. i nisu utvrđene razlike u odnosu na stanje iz poslovnih knjiga. Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Grada, nego samo nekretnine evidentirane u poslovnim knjigama. Popisne liste nekretnina sadrže podatke o vrijednosti pojedine nekretnine i lokaciji, a ne sadrže druge potrebne podatke (količina, drugi podaci).

Grad Čazma nije ustrojio registar imovine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Navedenom Uredbom je utvrđeno da se registar sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te da će popis nekretnina sadržavati podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Republika Hrvatska, odnosno zavodi i druge pravne osobe kojih je osnivač Republika Hrvatska, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u jedinicama lokalne (područne) samouprave.

Za izgrađene građevinske objekte plinovoda, vodovoda, kanalizacije i javne rasvjete Grada Čazme, osim što nije ustrojena evidencija, nije ustrojen katastar vodova. Prema odredbama članaka 95. do 98. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 16/07, 124/10 i 56/13), jedinice lokalne samouprave nadležne su za osnivanje i vođenje katastra vodova, u kojem se evidentiraju vodovi elektroenergetske, telekomunikacijske, vodovodne, kanalizacijske, toplovodne, plinovodne i naftovodne mreže. Katastar vodova sadrži podatke o vrstama, odnosno namjeni, osnovnim tehničkim osobinama i položaju izgrađenih vodova te imenima i adresama njihovih upravitelja. Katastar vodova osniva se i vodi na temelju evidencija koje su za pojedinu vrstu vodova dužni osnovati i voditi njihovi upravitelji, a koji su različiti za pojedine vrste vodova.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Čazma upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati i financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovnim knjigama.

Predlaže popisom obuhvatiti sve nekretnine (zemljišta i građevinske objekte) te u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine navesti propisane podatke o nekretninama (vrsta, količina, vrijednost, drugi potrebni podaci). Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Grada Čazme na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Predlaže se ustrojiti katastar vodova u skladu s odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina. Također, predlaže se donijeti plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina radi evidentiranja svih nekretnina u poslovnim i zemljišnim knjigama koje pripadaju Gradu kao vlasništvo Grada.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja nekretninama. Akti kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje nekretninama su strategija, godišnji plan upravljanja, te drugi akti kojima se reguliraju ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama nekretnina. Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese jedinice lokalne samouprave. Plan upravljanja određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Grad Čazma nije donio strategiju i godišnji plan upravljanja nekretninama. Načini izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama nisu utvrđeni.

Grad Čazma je od 2012. do 2014. poslovne prostore davao u zakup i stanove u najam, uglavnom na temelju pojedinačnih odluka gradskog vijeća. Internim aktima Grada Čazme nije utvrđeno raspolaganje i upravljanje poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem te drugim nekretninama (zakup odnosno najam, kupnja, prodaja, darovanje, zamjena, osnivanje prava građenja, založnog i drugog prava, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajednička izgradnja ili financiranje izgradnje, drugo). Prema odredbama Statuta, trebalo je donijeti odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada. Prema Odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom županijske skupštine, odnosno gradskog ili općinskog vijeća. Također, prema odredbi članka 51. Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06), jedinice lokalne samouprave su obvezne propisati uvjete i mjerila za davanje stanova u najam.

Grad Čazma je davao poslovne prostore na korištenje bez naknade tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna te trgovačkim društvima u vlasništvu Grada i proračunskim korisnicima Grada, a nisu utvrđena mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade. Odluke vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Grada.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja nekretninama kojom se određuju srednjoročni ciljevi i smjernice za upravljanje nekretninama te godišnji plan upravljanja nekretninama kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja nekretninama te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

Predlaže utvrditi uvjete i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, propisati uvjete i mjerila za davanje stanova u najam u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova, odnosno donijeti interne akte kojima će se utvrditi način gospodarenja nekretninama u skladu s odredbama Statuta, te urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Donošenjem navedenih dokumenata, Grad Čazma bi trebao utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Grad Čazma ima 36 poslovnih prostora površine 2 240 m², 14 stanova površine 584,55 m² i zemljište površine 150.000 m². Od 2012. do 2014. Grad je ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja nekretninama u iznosu 607.456,00 kn, a odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora te najma stanova. Prihodi od raspolaganja zemljištem nisu ostvareni.

Prihodi od zakupa poslovnih prostora u 2014. su ostvareni u iznosu 198.067,00 kn. Jedan poslovni prostor površine 40 m² koristi Grad Čazma za svoje potrebe, pet poslovnih prostora površine 315,45 m² koriste trgovačka društva u vlasništvu Grada i proračunski korisnici Grada, jedanaest poslovnih prostora površine 641,32 m² koriste tijela državne uprave i proračunski korisnici državnog proračuna, tri prostora površine 498,16 m² koriste udruge, a deset poslovnih prostora površine 448,43 m² dano je u zakup drugim subjektima na temelju provedenog natječaja uz utvrđenu zakupninu i plaćanje režijskih troškova. Šest prostora površine 298,34 m² je prazno. Poslovni prostori dani su na korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu Grada Čazme, proračunskim korisnicima Grada, tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna na temelju rješenja i sporazuma iz ranijih godina, bez plaćanja zakupnine.

Tri poslovna prostora dano je na korištenje udrugama ranijih godina, na temelju odluka gradskog vijeća, bez provedenog natječaja. Dvije udruge koriste prostor bez plaćanja zakupnine i zaključenog ugovora (nogometni klub, udruga vinogradara). Režijske troškove za navedeni poslovni prostor podmiruje Grad Čazma. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložuci sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog, javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Prihodi od najma stanova tijekom 2014. ostvareni su u iznosu 7.603,00 kn. Koncem 2014. Grad Čazma ima 14 stanova ukupne površine 584,44 m² od čega šest površine 303,16 m² koriste zaštićeni najmoprimci, pet površine 197,22 m² je dano u zakup po tržišnim uvjetima, a tri stana površine 84,17 m² nisu za upotrebu.

Za poslovne prostore i stanove izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za uređenje istih odnosno stavljanje u upotrebu. Nekretnine nisu klasificirane prema uporabnim kategorijama (namjeni), odnosno Grad Čazma nije utvrdio namjenu zemljišta i drugih nekretnina, zbog čega nije vidljivo koje su nekretnine namijenjene potrebama Grada, a koje su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Također nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Državni ured za reviziju predlaže provođenje javnog natječaja pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u upotrebu. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina, odnosno ustrojiti podatke o nekretninama koje nisu namijenjene potrebama Grada Čazme, nego su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Također predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Čazma je koncem 2014. ima 12 zaposlenika (dužnosnik, jedanaest zaposlenika u upravnim odjelima) te tri osobe na stručnom osposobljavanju za rad bez zasnivanja radnog odnosa. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslove upravljanja i raspolaganja nekretninama, između ostalog, obavljaju dva zaposlenika. Prema odredbama Statuta, imovinom upravljaju gradonačelnik i gradsko vijeće.

Grad Daruvar

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Daruvar kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Površina Grada je 64 km², a obuhvaća devet naselja s 11 633 stanovnika. Dva naselja su u drugoj skupini područja posebne državne skrbi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 182.178.939,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.013.034,00 kn ili 0,6 %. Najvećim dijelom se odnosi na nefinancijsku imovinu u iznosu 157.020.890,00 kn ili 86,2 % ukupne imovine.

U tablici broj 11 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Daruvara na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 11

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Daruvara na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	12.970.069,00	26.095.634,00	26.095.634,00
2.	Građevinski objekti	48.324.248,00	70.768.068,00	68.269.401,00
3.	Imovina u pripremi	15.658.744,00	15.027.407,00	15.090.407,00
4.	Druga imovina	47.877.336,00	47.921.841,00	47.565.448,00
	Ukupno	124.830.397,00	159.812.950,00	157.020.890,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Daruvara koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 34.982.553,00 kn ili 28,0 %, a koncem 2014. manja je za 2.792.060,00 kn ili 1,7 % u odnosu na 2013. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju s 43,5 %, druga imovina s 30,3 %, a zemljište sa 16,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, stambene objekte, infrastrukturne objekte (ceste, željeznice i ostali prometni objekti) i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi najvećim dijelom odnosi se na građevinske objekte u izgradnji u iznosu 14.997.258,00 kn.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 27.746.666,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 493.331,00 kn, što čini 1,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 12 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Daruvara za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 12

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Daruvara za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	437.525,00	499.082,00	341.986,00
2.	Najam stanova	145.882,00	167.181,00	149.905,00
3.	Prodaja zemljišta	28.573,00	303.276,00	0,00
4.	Zakup zemljišta	1.440,00	1.440,00	1.440,00
	Ukupno	613.420,00	970.979,00	493.331,00

Grad Daruvar je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 2.077.730,00 kn.

Grad Daruvar je na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. raspolagao s 47 poslovnih prostora površine 15 379 m², 57 stanova površine 2 427 m² te zemljištem površine 162 783 m². U 2014. je jedan stan prodan, a jedan stan je vraćen Gradu Daruvaru u vlasništvo radi nepoštivanja ugovora o prodaji zaključenog ranijih godina. Do konca 2014. je Državni ured za upravljanje državnom imovinom darovao Gradu Daruvaru zemljište površine 19 093 m² (bivša vojarna u Daruvaru) za Zapadnu zonu. Osim toga, od Državnog ureda za upravljanje državnom je ranijih godina Grad zatražio zemljište na više lokacija ukupne površine 40 511 m², a do konca 2014. zahtjevi nisu riješeni. Na pojedinim nekretninama koje su u vlasništvu Grada upisane su hipoteke i vode se sudski i upravni postupci.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Grad Daruvar vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema propisima o proračunskom računovodstvu. Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama i financijskim izvještajima koncem 2014. evidentirano je zemljište u iznosu 26.095.634,00 kn i građevinski objekti u iznosu 68.269.401,00 kn.

Grad Daruvar navodi kako je u poslovnim knjigama evidentirana većina nekretnina. Grad je 1994. s drugim općinama potpisao sporazum o razdiobi i preuzimanju nekretnina, pokretne imovine, financijskih sredstava te prava i obveza dotadašnje općine Daruvar, prema kojem je Gradu Daruvaru pripalo zemljište, kuće, poslovni objekti i druga imovina na njenom području. Dio navedenih nekretnina nije evidentiran u poslovnim knjigama. U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve nerazvrstane ceste već samo ceste (prema vrsti i pojedinačnoj vrijednosti) u koje je Grad ulagao prethodnih godina. Grad je u 2012. donio Odluku o nerazvrstanim cestama i ustrojio djelomičnu bazu podataka o nerazvrstanim cestama (37 067 km) koja sadrži naziv, duljinu i kategoriju ceste (asfalt, makadam), a podaci i vrijednosti i drugi podaci nisu navedeni. Iz navedenog je vidljivo da Grad Daruvar nema cjelovite podatke o nekretninama kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Grad provodi aktivnosti radi evidentiranja svih nekretnina koje pripadaju Gradu ili koje Grad koristi. Analitičke knjigovodstvene evidencije zemljišta i građevinskih objekata sadrže podatke o pojedinačnoj vrijednosti nekretnina koje su evidentirane u glavnoj knjizi, a u nekim slučajevima nema drugih propisanih podataka o nekretninama (količina, drugi podaci).

Na pojedinim nekretninama koje su iskazane u poslovnim knjigama Grada Daruvara (nerazvrstane ceste, građevinska zemljišta, zgrada, drugo), u zemljišnim knjigama nije upisano vlasništvo Grada Daruvara, nego je upisano vlasništvo Republike Hrvatske, općenarodna imovina, javno dobro ili vlasništvo privatnih osoba. Plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina nije donesen. Prema procjeni Grada, do konca 2014. podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni oko 80,0 %.

Grad Daruvar nije ustrojio registar imovine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Navedenom Uredbom je utvrđeno da se registar sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te da će popis nekretnina sadržavati podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Republika Hrvatska, odnosno zavodi i druge pravne osobe kojih je osnivač Republika Hrvatska, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u jedinicama lokalne (područne) samouprave.

Za izgrađene građevinske objekte plinovoda, vodovoda, kanalizacije i javne rasvjete Grada Daruvara, osim što nije ustrojena evidencija, nije ustrojen katastar vodova.

Prema odredbama članka 95. do 98. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 16/07, 124/10 i 56/13), jedinice lokalne samouprave nadležne su za osnivanje i vođenje katastra vodova, u kojem se evidentiraju vodovi elektroenergetske, telekomunikacijske, vodovodne, kanalizacijske, toplovodne, plinovodne i naftovodne mreže. Katastar vodova sadrži podatke o vrstama, odnosno namjeni, osnovnim tehničkim osobinama i položaju izgrađenih vodova te imenima i adresama njihovih upravitelja. Katastar vodova osniva se i vodi na temelju evidencija koje su za pojedinu vrstu vodova dužni osnovati i voditi njihovi upravitelji, a koji su različiti za pojedine vrste vodova.

Grad Daruvar je proveo popis imovine i obveza koncem 2014. i nisu utvrđene razlike u odnosu na stanje iz poslovnih knjiga. Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Grada, nego samo nekretnine evidentirane u poslovnim knjigama. Popisne liste nekretnina sadrže podatke o vrijednosti pojedine nekretnine i lokaciji, a ne sadrže druge potrebne podatke (količina, drugi podaci).

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Daruvar upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati i financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovnim knjigama. Predlaže se popisom obuhvatiti sve nekretnine (zemljišta i građevinske objekte) te u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine navesti sve propisane podatke (vrsta, količina, vrijednost, drugi potrebni podaci). Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Grada Daruvara na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad Daruvar raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Predlaže ustrojiti katastar vodova u skladu s odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina. Također, predlaže se donijeti plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina radi evidentiranja svih nekretnina u poslovnim i zemljišnim knjigama koje pripadaju Gradu, kao vlasništvo Grada.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja nekretninama. Akti kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje nekretninama su strategija, godišnji plan upravljanja, te drugi akti kojima se reguliraju ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama nekretnina. Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese jedinice lokalne samouprave. Plan upravljanja određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Grad Daruvar nije donio strategiju i godišnji plan upravljanja nekretninama. Načini izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama nisu utvrđeni.

U razdoblju od 2012. do 2014. Grad Daruvar je poslovne prostore davao u zakup i na korištenje bez naknade i stanove u najam, prodao je jedan stan te je kupovao, prodavao i mijenjao zemljište za potrebe okrupnjavanja čestica i otkup suvlasničkog dijela.

Osim zakonima i drugim propisima, Grad Daruvar je za upravljanje nekretninama donio Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova, Odluku o davanju u zakup poslovnih prostora, Odluku o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama, Odluku o davanju u zakup javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta za postavu kioska i pokretnih naprava. Poslovni prostori dani su na korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu Grada, proračunskim korisnicima Grada, tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna, bez plaćanja zakupnine, a nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade. Interni akti i pojedinačne odluke vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Grada.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja nekretninama kojom se određuju srednjoročni ciljevi i smjernice za upravljanje nekretninama te godišnji plan upravljanja nekretninama kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja nekretninama te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže internim aktima detaljnije utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom odnosno regulirati davanje u zakup poslovnih prostora trgovačkim društvima u vlasništvu Grada Daruvara, proračunskim korisnicima Grada, tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna. Državni ured za reviziju predlaže urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Donošenjem navedenih dokumenata, Grad Daruvar bi trebao utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Grad Daruvar ima 47 poslovnih prostora površine 15 379 m², 57 stanova ukupne površine 2 427 m² i zemljište površine 146 591 m². Od 2012. do 2014. Grad je ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja nekretninama u iznosu 2.077.730,00 kn, a odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora i zemljišta, najma stanova te prodaje zemljišta.

Prihodi od zakupa poslovnih prostora u 2014. su ostvareni u iznosu 341.986,00 kn. Koncem 2014. Grad Daruvar koristi za svoje potrebe poslovni prostor površine 747 m², tri prostora površine 10 080,15 m² koriste trgovačka društva u vlasništvu Grada i proračunski korisnici Grada, deset prostora površine 1 292,74 m² koriste tijela državne uprave i proračunski korisnici državnog proračuna, tri prostora površine 92,83 m² koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine, a pet prostora površine 340,69 m² koriste udruge. Preostalih 25 poslovnih prostora površine 2 826,32 m² dano je u zakup drugim subjektima na temelju provedenih natječaja, uz plaćanje zakupnine, uz primjenu odluka Grada i zaključenih ugovora o zakupu.

Poslovni prostori dani su na korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu Grada Daruvara, proračunskim korisnicima Grada, tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna na temelju rješenja i sporazuma iz ranijih godina, bez plaćanja zakupnine.

Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Pet poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama ranijih godina, na temelju odluke gradskog vijeća, bez provedenog natječaja, bez plaćanja zakupnine i zaključenog ugovora (udruga invalida, likovna grupa, manjinske zajednice). Režijske troškove za navedene poslovne prostore podmiruje Grad Daruvar. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog, javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Prihodi od najma stanova u 2014. ostvareni su u iznosu 149.905,00 kn. Koncem 2014. Grad Daruvar ima 57 stanova ukupne površine 2 427,09 m², od čega 17 stanova površine 848,38 m² koriste zaštićeni najmoprimci, tri stana površine 135,44 m² se koriste za službene potrebe, 31 stan površine 1 230,61 m² je dan u najam po tržišnim uvjetima, a šest stanova površine 212,66 m² nije za upotrebu. Za stanove izvan upotrebe u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za uređenje istih, odnosno stavljanje u upotrebu.

Prihodi od zakupa zemljišta u 2014. ostvareni su u iznosu 1.440,00 kn. Koncem 2014. Grad Daruvar ima zemljište površine 146 591 m². Tijekom 2014. zakup i prodaja zemljišta je obavljena uz primjenu zakonskih propisa i odluka Grada.

Nekretnine nisu klasificirane prema uporabnim kategorijama (namjeni), odnosno Grad Daruvar nije utvrdio namjenu zemljišta i drugih nekretnina, zbog čega nije vidljivo koje su nekretnine namijenjene potrebama Grada, a koje su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Također nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Državni ured za reviziju predlaže provođenje javnog natječaja pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine (stanove, drugo) koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina, odnosno ustrojiti podatke o nekretninama koje nisu namijenjene potrebama Grada, nego su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Također predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- **Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Grad Daruvar je koncem 2014. imao 31 zaposlenika (tri dužnosnika, 28 u upravnim odjelima). Prema Pravilniku o unutarnjem redu gradske uprave iz 2011., dva zaposlenika, između ostalog, obavljaju poslove vezane uz nekretnine. Prema odredbama Statuta, imovinom upravljaju gradonačelnik i gradsko vijeće.

Grad Garešnica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Garešnica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Površina Grada je 226 km², a obuhvaća 23 naselja s 10 472 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 79.992.681,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.158.989,00 kn ili 2,8 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 68.433.910,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 11.558.771,00 kn.

U tablici broj 13 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Garešnice na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 13

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Garešnice na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	25.404.315,00	26.184.264,00	26.270.753,00
2.	Građevinski objekti	41.350.909,00	40.992.897,00	41.083.974,00
3.	Druga imovina	1.660.153,00	1.361.576,00	1.079.183,00
	Ukupno	68.415.377,00	68.538.737,00	68.433.910,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Garešnice koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 123.360,00 kn ili 0,2 %, a koncem 2014. je manja za 104.827,00 kn ili 0,2 % u odnosu na 2013. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju sa 60,0 %, zemljište s 38,4 % i druga imovina s 1,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte u iznosu 452.012,00 kn, poslovne objekte (mjesni domovi, zgrade kulture, mrtvačnice, sportsko-rekreacijski centar, drugo) u iznosu 34.819.904,00 kn, nerazvrstane ceste u iznosu 3.250.652,00 kn, te infrastrukturne i druge objekte (plinovod, vodovod, kanalizacija, javna rasvjeta, spomenici) u iznosu 2.561.406,00 kn. Vrijednost zemljišta odnosi se na građevinsko zemljište u iznosu 22.098.029,00 kn, groblja u iznosu 3.252.345,00 kn te poljoprivredno zemljište u iznosu 920.379,00 kn.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 18.826.227,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 377.033,00 kn, što čini 2,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 14 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Garešnice za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 14

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Garešnice za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	85.891,00	0,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	280.903,00	315.815,00	283.003,00
3.	Prodaja stanova	0,00	188.200,00	0,00
4.	Najam stanova	15.183,00	14.532,00	8.676,00
5.	Prodaja zemljišta	85.113,00	0,00	23.091,00
6.	Zakup zemljišta	70.966,00	61.601,00	62.263,00
	Ukupno	538.056,00	580.148,00	377.033,00

Grad Garešnica je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 1.495.237,00 kn. Najvećim dijelom odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 879.721,00 kn te na prihode od zakupa zemljišta u iznosu 194.830,00 kn i prodaje stana u iznosu 188.200,00 kn.

U tablici broj 15 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 15

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Garešnice na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	54	54	54
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	3 114	3 114	3 114
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	11	10	10
2.	Površina stanova u m ²	464	423	423
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	1 037 164	1 082 453	1 114 329

Grad Garešnica nema cjelovitu evidenciju o svim poslovnim prostorima, nego samo evidenciju za 34 poslovna prostora površine 2 246 m². Zemljište površine 1 114 329 m² odnosi se na građevinsko zemljište površine 786 542 m², poljoprivredno zemljište površine 174 388 m² te groblja površine 153 999 m². Površina zemljišta je u promatrane tri godine povećana jer je Grad kupovao zemljište za potrebe izgradnje poslovne zone u Kapelici te je stjecao zemljište na temelju rješenja o nasljeđivanju. Na nekretninama koje su u vlasništvu Grada nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski i upravni postupci.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Grad Garešnica vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema propisima o proračunskom računovodstvu. Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama i financijskim izvještajima je koncem 2014. evidentirano zemljište u iznosu 26.270.753,00 kn i građevinski objekti u iznosu 41.083.974,00 kn. U poslovnim knjigama (glavnoj knjizi i analitičkim evidencijama) nisu evidentirane neke nerazvrstane ceste i nogostupi koje se održavaju prema godišnjem programu održavanja komunalne infrastrukture, nego su evidentirane samo ceste u koje je Grad Garešnica ulagao prethodnih godina. Također u poslovnim knjigama u 2014. i ranijih godina na računima imovine nije evidentirana većina nekretnina (obiteljske kuće s okućnicom i zemljišta bez utvrđene vrijednosti), koje su stečene na temelju rješenja o nasljeđivanju te nisu evidentirani prihodi i rashodi s navedene osnove. Prema odredbama članka 55. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, dobivena dugotrajna imovina evidentira se odobravanjem odgovarajućeg računa prihoda poslovanja i zaduživanjem odgovarajućeg računa rashoda za nabavu dugotrajne nefinancijske imovine. Istovremeno se za primljenu imovinu zadužuje odgovarajući račun nefinancijske imovine u razredu 0, a odobrava odgovarajući račun vlastitih izvora u razredu 9.

Grad Garešnica vodi analitičke evidencije zemljišta i građevinskih objekata po vrsti, i vrijednosti, a dijelom i po količini. Analitičke evidencije ne sadrže podatke o površini građevinskih objekata i dužini nerazvrstanih cesta, a u nekim slučajevima ne sadrže podatke o površini zemljišta ili površine zemljišta ne odgovaraju površinama koje su upisane u zemljišnim knjigama. Podaci o vrijednosti nekretnina u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine u nekim slučajevima nisu istovjetni podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Osim navedenih analitičkih evidencija, Grad ima ustrojene evidencije katastarskih općina, koje također nisu povezane s glavnom knjigom i analitičkim evidencijama. Evidencije katastarskih općina sadrže podatke o nekretninama prema podacima iz zemljišnih knjiga (broj katastarske čestice, broj zemljišno knjižnog uloška, površina, kultura zemljišta, vrsta vlasništva na nekretnini i podatke o teretima na nekretnini), a ne sadrže podatke o vrijednosti nekretnina.

Grad Garešnica je proveo popis imovine i obveza koncem 2014., a kojim je obuhvaćena samo imovina iskazana u poslovnim knjigama. Popisne liste nekretnina sadrže podatke o vrijednosti pojedine nekretnine, a ne sadrže podatke o površini građevinskih objekata i dijelu zemljišta. Iz navedenog je vidljivo da Grad Garešnica nema cjelovite podatke o nekretninama kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati.

Grad Garešnica nije ustrojio registar imovine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Navedenom Uredbom je utvrđeno da se registar sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te da će popis nekretnina sadržavati podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Republika Hrvatska, odnosno zavodi i druge pravne osobe kojih je osnivač Republika Hrvatska, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u jedinicama lokalne (područne) samouprave.

Za izgrađene građevinske objekte plinovoda, vodovoda, kanalizacije i javne rasvjete Grada Garešnice, osim što nije ustrojena evidencija, nije ustrojen katastar vodova. Prema odredbama članaka 95. do 98. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 16/07, 124/10 i 56/13), jedinice lokalne samouprave nadležne su za osnivanje i vođenje katastra vodova, u kojem se evidentiraju vodovi elektroenergetske, telekomunikacijske, vodovodne, kanalizacijske, toplovodne, plinovodne i naftovodne mreže. Katastar vodova sadrži podatke o vrstama, odnosno namjeni, osnovnim tehničkim osobinama i položaju izgrađenih vodova te imenima i adresama njihovih upravitelja. Katastar vodova osniva se i vodi na temelju evidencija koje su za pojedinu vrstu vodova dužni osnovati i voditi njihovi upravitelji, a koji su različiti za pojedine vrste vodova.

Za neke nerazvrstane ceste koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama, u zemljišnim knjigama nije upisano vlasništvo Grada Garešnica, nego je upisano vlasništvo Republike Hrvatske, kao općenarodna imovina ili javno dobro. Za 52 građevinska objekta su u tijeku postupci legalizacije te se prema potrebi rješavaju imovinsko-pravni odnosi na nekretninama. Plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina nije donesen.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Garešnica upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima, popisati cjelokupnu imovinu te za svu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama.

Predlaže se u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine navesti za svu imovinu propisane podatke (vrsta, količina, vrijednost, drugi potrebni podaci). Predlaže u poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranja navedene imovine u poslovnim knjigama. Predlaže se evidentirati prihode i rashode s osnove nekretnina stečenih na temelju rješenja o nasljeđivanju, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, ustrojiti katastar vodova u skladu s odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina te ustrojiti i voditi registar imovine Grada Garešnice na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad Garešnica raspolaže i stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovnim knjigama.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja nekretninama. Akti kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje nekretninama su strategija, godišnji plan upravljanja, te drugi akti kojima se reguliraju ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama nekretnina. Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese jedinice lokalne samouprave. Plan upravljanja određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Grad Garešnica nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, ali je započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Od 2012. do 2014. Grad Garešnica je nekretninama raspolagao na način da je davao u zakup poslovne prostore, zemljište (javne površine) i u povremeni zakup neke mjesne domove, u najam stanove, prodavao je poslovne prostore, stanove i zemljište te je kupovao zemljište i uzimao u zakup poslovne prostore. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem su utvrđeni internim aktima Grada. Grad Garešnica je donio odluku o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Garešnice, odluku o zakupu poslovnih prostora, povremenom zakupu mjesnih domova, povremenom zakupu javnih površina (ugostiteljskih terasa), cijeni zakupa javnih površina te odluku o pravima iz socijalne skrbi. Navedenim odlukama su utvrđeni načini i uvjeti davanja u zakup poslovnih prostora i javnih površina i u povremeni zakup mjesnih domova, utvrđene su cijene zakupa te je omogućeno pravo korisnicima socijalne skrbi na privremeni smještaj.

Odlukom o gospodarenju nekretninama je utvrđeno da se bez naknade daju na korištenje nekretnine tijelima državne uprave ili drugim tijelima i pravnim osobama korisnicima proračuna, za obavljanje njihove djelatnosti, na obrazloženi zahtjev, uz podmirenje svih režijskih troškova i troškova tekućeg i investicijskog održavanja.

Utvrđeno je da radna površina po jednom zaposlenom djelatniku podnositelju zahtjeva može iznositi do 15 m², a nisu utvrđeni drugi uvjeti i mjerila davanja u zakup kao i za davanje u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i suvlasništvu Grada Garešnica. Također, internim aktima Grada nisu utvrđeni uvjeti i mjerila za davanje stanova u najam te za povremeno stambeno zbrinjavanje korisnika socijalne skrbi. Prema odredbi članka 51. Zakona o najmu stanova (Narodne Novine 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06), jedinice lokalne samouprave su obvezne propisati uvjete i mjerila za davanje stanova u najam. Odlukom o povremenom zakupu mjesnih domova predviđeno je davanje u povremeni zakup osam mjesnih domova. Davanje u zakup preostalih 12 mjesnih domova nije predviđeno internim aktima Grada Garešnice, a prikladni su za upotrebu.

Sve odluke su objavljene u službenom glasilu koja su objavljena na mrežnim stranicama Grada Garešnice. Navedenim odlukama nisu utvrđeni načini izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Garešnica kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada te donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže detaljnije utvrditi uvjete pod kojima se u skladu s propisima bez provedenog natječaja daju poslovni prostori u zakup tijelima državne uprave i trgovačkim društvima u vlasništvu odnosno suvlasništvu Grada. Predlaže utvrditi uvjete i mjerila za davanje stanova u najam i za povremeno stambeno zbrinjavanje socijalno ugroženih osoba u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova te utvrditi uvjete i mjerila za davanje u zakup svih mjesnih domova.

Donošenjem navedenih dokumenata, Grad Garešnica bi trebao utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Garešnica je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 54 poslovna prostora površine 3 114 m², deset stanova površine 423 m² te zemljištem površine 1 114 329 m² (grobља, građevinsko i poljoprivredno zemljište). Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina, zbog čega nije vidljivo koje su nekretnine namijenjene potrebama Grada, a koje su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Također nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. Grad Garešnica je ostvario prihode od upravljanja poslovnim prostorima stanovima i zemljištem u iznosu 1.495.237,00 kn.

Odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 879.721,00 kn, zakupa zemljišta (javnih površina) u iznosu 194.830,00 kn, prodaje stana u iznosu 188.200,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 108.204,00 kn, prodaje poslovnih prostora u iznosu 85.891,00 kn i najma stanova u iznosu 38.391,00 kn.

U istom razdoblju ostvareni su rashodi od upravljanja poslovnim prostorima stanovima i zemljištem u iznosu 235.637,00 kn. Odnose se na rashode za nabavu zemljišta u iznosu 181.286,00 kn i zakup poslovnih prostora u iznosu 54.351,00 kn.

Prihodi od zakupa poslovnih prostora odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora i povremenog zakupa mjesnih domova. Za svoje potrebe Grad Garešnica koristi jedan poslovni prostor, 19 poslovnih prostora se ne koristi ili se povremeno koristi, o čemu nema evidencije (odnosi se uglavnom na mjesne domove), jedanaest poslovnih prostora je dano u zakup u 2014. i ranijih godina na temelju natječaja, odnosno uz primjenu akata Grada. Po jedan poslovni prostor koristi trgovačko društvo u suvlasništvu Grada, tijelo državne uprave i trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske za obavljanje poštanske djelatnosti, uz plaćanje režijskih troškova, a bez plaćanja zakupnine (osim što je s tijelom državne uprave ugovoreno plaćanje zakupnine).

Sedam poslovnih prostora koriste političke stranke, dok preostalih 13 poslovnih prostora koriste udruge. Spomenuti poslovni prostori se koriste bez provedenih javnih natječaja, bez plaćanja zakupnine i režijskih troškova. Sa svim korisnicima i zakupcima poslovnih prostora su zaključeni ugovori. Davanje poslovnih prostora u zakup bez provedenog natječaja nije u skladu s odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, prema kojima se poslovni prostori u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave daju u zakup putem javnog natječaja. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte. Odredbom članka 22. Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe (Narodne novine 24/11, 61/11, 27/13, 48/13-pročišćeni tekst i 2/14) propisano je da se zabranjuje financiranje političkih stranaka od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim u slučajevima i na način propisan ovim zakonom. Navedenim Zakonom je, između ostalog propisan način financiranja redovne djelatnosti političkih stranaka iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dok davanje u zakup poslovnih prostora političkim strankama bez naknade i režijskih troškova nije propisano, te predstavlja nedopušteni način financiranja.

Većina mjesnih domova nije davana u zakup i njihovo davanje u zakup nije predviđeno gradskom odlukom, iako su prikladni za upotrebu, a neki mjesni domovi su dani u povremeni zakup u skladu s gradskom odlukom.

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od prodaje poslovnih prostora u iznosu 85.891,00 kn. Odnose se na prodaju poslovnog prostora tržnice u iznosu 75.791,00 kn i cisterne u iznosu 10.100,00 kn.

Prije prodaje poslovnog prostora Grad Garešnica nije utvrdio razloge prodaje. Poslovni prostor tržnice površine 17,50 m² i cisterna za gorivo pričvršćena za temelje kapaciteta 20 000 litara prodani su u 2012. na temelju natječaja i zaključenog kupoprodajnog ugovora. Početnu prodajnu cijenu prostora tržnice utvrdio je ovlašteni sudski vještak. Od 2012. do 2014. ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 54.351,00 kn. Odnose se na rashode za zakup sportske dvorane za Dan grada u iznosu 26.350,00 kn, zakup ureda u Bruxellesu u iznosu 15.000,00 kn, zakup prostora na sajmu u iznosu 2.344,00 kn te zakup poslovnog prostora za potrebe udruge umirovljenika u iznosu 10.657,00 kn (a Grad raspolaže s praznim mjesnim domovima i drugim poslovnim prostorima). Rashodi su ostvareni na temelju zaključenih ugovora o zakupu. Ugovor o zakupu ureda u Bruxellesu istekao je u 2012 te Grad prostor više ne koristi.

Vezano uz upravljanje stanovima, od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od prodaje stana u iznosu 188.200,00 kn te najma stanova u iznosu 38.391,00 kn. Stan površine 53 m² prodan je u 2013. na temelju natječaja i zaključenog kupoprodajnog ugovora. Početnu prodajnu cijenu utvrdio je ovlašteni sudski vještak. Prije prodaje stana Grad Garešnica nije utvrdio razloge prodaje. Koncem 2014. Grad Garešnica je upravljao i raspolagao s deset stanova ukupne površine 423 m², od kojih je ranijih godina jedan dan u najam po tržišnim uvjetima, a tri stana koriste zaštićeni najmoprimci, uz plaćanje najamnine. U promatrane tri godine Grad nije izračunavao visinu mjesečnog iznosa zaštićene najamnine. Odredbom članka 11. Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (Narodne novine 40/97 i 117/05), visinu mjesečnog iznosa zaštićene najamnine za pojedini stan izračunava najmodavac jedanput godišnje. Preostalih šest stanova je dano u najam tijekom 2014. socijalno ugroženim osobama, bez plaćanja najamnine, na razdoblje do dvije godine, a na temelju odluke o pravima iz socijalne skrbi iz 2012. Sa svim korisnicima stanova su zaključeni ugovori.

Vezano uz upravljanje zemljištem, od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa zemljišta (javnih površina) u iznosu 194.830,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 108.204,00 kn. U istom razdoblju su ostvareni rashodi za nabavu zemljišta u iznosu 181.286,00 kn. Prihodi od zakupa zemljišta odnose se na prihode od povremenog zakupa javnih površina (ugostiteljske terase, prodaja sezonskog voća i povrća, drugo). Javne površine su davane u zakup uz primjenu internih akata Grada Garešnice. Prihodi od prodaje zemljišta odnose se na prihode od prodaje građevinskog zemljišta u 2012. u iznosu 85.113,00 kn i poljoprivrednih zemljišta u 2014. u iznosu 23.091,00 kn. Zemljišta su prodana na temelju javnog natječaja i zaključenih ugovora. Početnu prodajnu cijenu građevinskog zemljišta utvrdio je ovlašteni sudski vještak, a za poljoprivredna zemljišta su primijenjene cijene Agencije za poljoprivredno zemljište. Prije prodaje zemljišta Grad nije utvrdio razloge prodaje. Rashodi za nabavu zemljišta u iznosu 181.286,00 kn odnose se na nabavu poljoprivrednog i građevinskog zemljišta za potrebe izgradnje poslovne zone u Kapelici. Veći dio navedenog zemljišta je otkupljen u postupku potpunog izvlaštenja radi izgradnje prometnica u poslovnoj zoni, na temelju Zakona o izvlaštenju (Narodne novine 9/94, 35/94, 112/00, 114/01, 79/06, 45/11 i 34/12). Naknade za izvlaštene nekretnine utvrđene su rješenjima Ureda državne uprave Bjelovarsko-bilogorske županije.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina, odnosno ustrojiti podatke o nekretninama koje nisu namijenjene potrebama Grada Garešnice, nego su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Predlaže se kod davanja poslovnih prostora u zakup političkim strankama postupati u skladu s odredbama Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe. U slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže prije prodaje nekretnina (poslovnih prostora, stanova, zemljišta) utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju odnosno utvrditi opravdanost prodaje nekretnina. Predlaže se jednom godišnje obračunati visinu mjesečnog iznosa zaštićene najamnine u skladu s odredbama Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine.

- **Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Grad Garešnica je koncem 2014. imao 16 zaposlenih (dva dužnosnika, 14 u upravnim odjelima). Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja više zaposlenika uz druge poslove iz svog djelokruga rada, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Načini i postupci upravljanja i raspolaganja nekretninama su uređeni Statutom, odlukom o gospodarenju nekretninama i drugim internim aktima, dok su ovlasti i odgovornosti zaposlenika vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama djelomično uređeni Pravilnikom o unutarnjem redu iz listopada 2014.

Grad Grubišno Polje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Grubišno Polje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Površina Grada je 265 km², a obuhvaća 23 naselja s 6 478 stanovnika. Pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 116.973.648,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 7.587.493,00 kn ili 6,9 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 84.287.219,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 32.686.429,00 kn.

U tablici broj 16 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Grubišno Polje na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 16

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Grubišno Polje na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	24.307.468,00	25.796.685,00	25.923.041,00
2.	Građevinski objekti	23.435.944,00	23.400.718,00	22.269.223,00
3.	Imovina u pripremi	21.882.754,00	23.754.884,00	32.208.553,00
4.	Druga imovina	3.804.556,00	3.621.825,00	3.886.402,00
	Ukupno	73.430.722,00	76.574.112,00	84.287.219,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Grubišno Polje koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 3.143.390,00 kn ili 4,3 %, a koncem 2014. za 7.713.107,00 kn ili 10,1 % u odnosu na 2013. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., imovina u pripremi sudjeluje s 38,2 %, zemljište s 30,8 %, građevinski objekti s 26,4 % i druga imovina s 4,6 %. Vrijednost zemljišta odnosi se na građevinsko zemljište u iznosu 22.351.084,00 kn, groblja u iznosu 3.338.217,00 kn i poljoprivredno zemljište u iznosu 233.740,00 kn. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte u iznosu 1.659.217,00 kn, poslovne objekte (mjesni domovi, poslovne zgrade i prostori, odmaralište, drugo) u iznosu 10.882.629,00 kn, nerazvrstane ceste (ceste, parkirališta, nogostupi) u iznosu 3.500.493,00 kn te infrastrukturne i druge objekte (plinovod, vodovod, kanalizacija, javna rasvjeta, spomenici, igralište, autobusna ugibališta) u iznosu 6.226.884,00 kn. Vrijednost stambenih objekata odnosi se na jednu obiteljsku kuću u iznosu 60.638,00 kn i stanove prodane na obročnu otplatu (stanovi na kojima je postojalo stanarsko pravo i stanovi u vlasništvu Grada) u iznosu 1.598.579,00 kn. Na stanovima prodanima na obročnu otplatu upisane su hipoteke Grada. Vrijednost imovine u pripremi najvećim dijelom se odnosi na izgradnju objekata komunalne infrastrukture (odlagalište otpada, uređaj za pročišćavanje otpadnih voda, kanalizacijski kolektor, kanalizacija, vodovod, plinovod, nerazvrstane ceste, nogostupi, parkirališta, mostovi) te dva mjesna doma i mrtvačnice. Navedena imovina se nalazi u različitim etapama dovršenosti (za neku izgrađenu imovinu nedostaje samo uporabna dozvola). Vrijednost druge imovine odnosi se na opremu, prijevozna sredstva i nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 22.468.567,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 318.973,00 kn, što čini 1,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 17 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Grubišno Polje za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 17

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Grubišno Polje za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	0,00	0,00	2.200,00
2.	Zakup poslovnih prostora	281.044,00	306.536,00	280.750,00
3.	Prodaja stanova	50.200,00	63.192,00	11.921,00
4.	Najam stanova	4.269,00	4.716,00	2.902,00
5.	Prodaja zemljišta	35.998,00	47.974,00	21.200,00
	Ukupno	371.511,00	422.418,00	318.973,00

Grad Grubišno Polje je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 1.112.902,00 kn. Najvećim dijelom odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 868.330,00 kn te prodaje stanova u iznosu 125.313,00 kn.

U tablici broj 18 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 18

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Grubišno Polje na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	27	31	33
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	3 229	3 657	3 657
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	1	1
2.	Površina stanova u m ²	98	78	78
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	-	-	875 917

Grad Grubišno Polje koncem 2014. raspolaže s 33 poslovna prostora, od čega se osam odnosi na mjesne domove za koje nema podataka o površini. U 2014. je odnosu na 2012. više šest poslovnih prostora, jer je jedan poslovni prostor odnosno poslovna zgrada kupljena u 2013., a pet poslovnih prostora je iskazano više zbog podjele poslovnih zgrada na više poslovnih prostora (povećan je broj zakupnika i korisnika).

U 2013. prodan je jedan stan u vlasništvu Grada Grubišno Polje. Grad je u lipnju 2015., na temelju uvida u e-zemljišne knjige, utvrdio površinu zemljišta sa stanjem koncem 2014. ukupno 875 917 m², koje se sastoji od tri poslovne zone površine 405 890 m², građevinskog zemljišta površine 178 571 m², poljoprivrednog zemljišta površine 114 226 m² i groblja površine 177 230 m². U prethodne dvije godine prodavano je i kupovano zemljište. Grad nema podataka o površini zemljišta koncem 2012. i 2013. Na nekretninama koje su u vlasništvu Grada Grubišno Polje nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski i upravni postupci.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Grad Grubišno Polje vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema propisima o proračunskom računovodstvu. Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama i financijskim izvještajima je koncem 2014. evidentirano zemljište u iznosu 25.923.041,00 kn i građevinski objekti u iznosu 22.269.223,00 kn. U poslovnim knjigama (glavnoj knjizi i analitičkim evidencijama) nisu evidentirane neke nerazvrstane ceste te zelene i druge javne površine koje se održavaju prema godišnjem programu održavanja komunalne infrastrukture. U poslovnim knjigama su evidentirane samo nerazvrstane ceste u koje je Grad Grubišno Polje ulagao prethodnih godina. Odlukom o nerazvrstanim cestama iz 2011. utvrđene su i popisane sve nerazvrstane ceste na području grada, ali nisu utvrđene pojedinačne vrijednosti cesta. Grad provodi aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, ali nema evidencija iz kojih bi bilo vidljivo za koje nekretnine su navedeni odnosi riješeni. Plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina nije donesen.

Grad Grubišno Polje vodi analitičke evidencije zemljišta i građevinskih objekata po vrsti i vrijednosti, koje u nekim slučajevima ne sadrže podatke po količini (površini). Podaci o vrijednosti nekretnina u analitičkim evidencijama su istovjetni podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Grad Grubišno Polje je proveo popis imovine i obveza koncem 2014., kojim je obuhvaćena samo imovina iskazana u poslovnim knjigama. Popisne liste nekretnina sadrže podatke o vrijednosti pojedine nekretnine, a ne sadrže podatke o površini većine nekretnina.

Iz navedenog je vidljivo da Grad Grubišno Polje nema cjelovite podatke o nekretninama kojima upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

Za izgrađene građevinske objekte plinovoda, vodovoda, kanalizacije i javne rasvjete Grada Grubišno Polje, osim što nije ustrojena evidencija, nije ustrojen katastar vodova. Prema odredbama članaka 95. do 98. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 16/07, 124/10 i 56/13), jedinice lokalne samouprave nadležne su za osnivanje i vođenje katastra vodova, u kojem se evidentiraju vodovi elektroenergetske, telekomunikacijske, vodovodne, kanalizacijske, toplovodne, plinovodne i naftovodne mreže. Katastar vodova sadrži podatke o vrstama, odnosno namjeni, osnovnim tehničkim osobinama i položaju izgrađenih vodova te imenima i adresama njihovih upravitelja. Katastar vodova osniva se i vodi na temelju evidencija koje su za pojedinu vrstu vodova dužni osnovati i voditi njihovi upravitelji, a koji su različiti za pojedine vrste vodova.

Grad Grubišno Polje nije ustrojio registar imovine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Navedenom Uredbom je utvrđeno da se registar sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te da će popis nekretnina sadržavati podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Republika Hrvatska, odnosno zavodi i druge pravne osobe kojih je osnivač Republika Hrvatska, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u jedinicama lokalne (područne) samouprave.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Grubišno Polje upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te obaviti popis cjelokupne imovine. Predlaže u poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa. Predlaže se u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine za svu imovinu navesti propisane podatke (vrsta, količina, vrijednost, drugi potrebni podaci) te ustrojiti katastar vodova u skladu s odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina. Nadalje, predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Grada Grubišno Polje na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad Grubišno Polje raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja nekretninama. Akti kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje nekretninama su strategija, godišnji plan upravljanja, te drugi akti kojima se reguliraju ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama nekretnina. Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese jedinice lokalne samouprave. Plan upravljanja određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Grad Grubišno Polje nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, ali je započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Od 2012. do 2014. Grad Grubišno Polje je nekretninama raspolagao na način da je davao u zakup poslovne prostore i povremeni zakup mjesne domove, u najam stanove, prodavao je stanove i zemljište te je kupovao zemljište i poslovne prostore. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem su utvrđeni internim aktima Grada. Grad je donio odluke o zakupu poslovnih prostora, povremenom zakupu mjesnih domova i zakupu neizgrađenog građevinskog zemljišta. Navedenim odlukama su utvrđeni načini i uvjeti davanja u zakup poslovnih prostora i zemljišta te u povremeni zakup mjesnih domova te su utvrđene cijene zakupa.

Odlukom o zakupu poslovnih prostora utvrđeno je da gradonačelnik odlučuje o davanju na korištenje poslovnih prostora bez provođenja natječaja i bez naknade trgovačkim društvima i drugim pravnim osobama u vlasništvu Grada Grubišno Polje, tijelima državne uprave, ustanovama te udrugama od gradskog ili javnog interesa, ali navedenom Odlukom nisu utvrđeni uvjeti i mjerila davanja na korištenje bez naknade poslovnih prostora navedenim korisnicima. Grad svojim aktima nije obuhvatio druge oblike raspolaganja nekretninama, kao što su raspolaganje stanovima (najam, prodaja, nabava) i zemljištem (prodaja, nabava), zamjena nekretnina, darovanje, osnivanje založnog prava na nekretnini i drugo, odnosno nije donio odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada, kako je utvrđeno odredbama Statuta iz ožujka 2013. Prema odredbi članka 51. Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06), jedinice lokalne samouprave su obvezne propisati uvjete i mjerila za davanje stanova u najam. Sve odluke su objavljene u službenom glasilu koja su objavljena na mrežnim stranicama Grada Grubišno Polje. Navedenim odlukama nisu utvrđeni načini izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Grubišno Polje, kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada. Predlaže donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

Predlaže se utvrditi uvjete, način i postupke za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima, kojima će se, između ostalog, regulirati davanje u zakup poslovnih prostora bez naknade trgovačkim društvima i drugim pravnim osobama u vlasništvu Grada. Predlaže utvrditi uvjete i mjerila za davanje stanova u najam u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova te urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Donošenjem navedenih dokumenata, Grad Grubišno Polje bi trebao utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Grubišno Polje je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 33 poslovna prostora površine 3 657 m², obiteljskom kućom površine 78 m² te zemljištem površine 875 917 m² (groblja, tri poslovne zone, građevinsko i poljoprivredno zemljište). Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina, zbog čega nije vidljivo koje su nekretnine namijenjene potrebama Grada, a koje su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Također nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. Grad Grubišno Polje je ostvario prihode od upravljanja poslovnim prostorima stanovima i zemljištem u iznosu 1.112.902,00 kn. Odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 868.330,00 kn, prodaje stanova u iznosu 125.313,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 105.172,00 kn, najma stana u iznosu 11.887,00 kn te prodaje poslovnog prostora u iznosu 2.200,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi od upravljanja poslovnim prostorima stanovima i zemljištem u iznosu 559.947,00 kn. Odnose se na rashode za nabavu poslovnog prostora u iznosu 306.600,00 kn, nabavu zemljišta u iznosu 219.147,00 kn i zakup poslovnih prostora u iznosu 34.200,00 kn.

Prihodi od zakupa poslovnih prostora odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora i povremenog zakupa mjesnih domova. Za svoje potrebe Grad Grubišno Polje koristi dva poslovna prostora (od čega je jedan spomen soba poginulim braniteljima koju uređuje udruga), dva su prazna jer na objavljenim natječajima nije bilo zainteresiranih zakupaca, a osam se odnosi na mjesne domove dane u povremeni zakup po uvjetima i cijenama na temelju odluke gradskog vijeća. Tijekom 2014. i ranijih godina je jedanaest poslovnih prostora dano u zakup na temelju natječaja, uz primjenu propisa i gradske odluke. Sedam poslovnih prostora koriste tijela državne uprave, bez plaćanja zakupnine, uz plaćanje režijskih troškova, na temelju zaključenih sporazuma iz ranijih godina. Po jedan poslovni prostor koriste trgovačko društvo u vlasništvu Grada i politička stranka na temelju odluka i zaključenih ugovora, bez plaćanja zakupnine, a politička stranka i bez plaćanja režijskih troškova. Političkoj stranci je poslovni prostor dan na korištenje bez provedenog javnog natječaja. Davanje poslovnih prostora u zakup bez provedenog natječaja nije u skladu s odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, prema kojima se poslovni prostori u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave daju u zakup putem javnog natječaja.

Odredbom članka 22. Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe (Narodne novine 24/11, 61/11, 27/13, 48/13 - pročišćeni tekst i 2/14) propisano je da se zabranjuje financiranje političkih stranaka od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim u slučajevima i na način propisan ovim zakonom. Navedenim Zakonom je, između ostalog, propisan način financiranja redovne djelatnosti političkih stranaka iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dok davanje u zakup poslovnih prostora političkim strankama bez naknade nije propisano, te predstavlja nedopušteni način financiranja. Preostali poslovni prostor površine 10 m² dan je u zakup teleoperateru zajedno sa susjednom jedinicom lokalne samouprave kao suvlasnikom nekretnine u visini 50,0 %, za postavljanje elektroničke komunikacije na prostoriji (toranj) zgrade, na pet godina. Zakupnina je ugovorena u iznosu 600,00 EUR mjesečno, odnosno 300,00 EUR za svakog suvlasnika.

U 2014. ostvareni su prihodi od prodaje poslovnog prostora u iznosu 2.200,00 kn, a odnose se na uplaćenu jamčevinu prigodom prodaje poslovnog objekta s pripadajućim zemljištem po natječaju objavljenim koncem 2014. U 2013. su ostvareni rashodi za nabavu poslovnog prostora u iznosu 306.600,00 kn. Odnose se na kupnju poslovne zgrade za potrebe poduzetničkog inkubatora. Kupoprodajna cijena je utvrđena procjenom ovlaštenog procjenitelja. Također su u promatrane tri godine ostvareni rashodi za zakup poslovnih prostora u ukupnom iznosu 34.200,00 kn. Najvećim dijelom se odnose na zakup poslovnih prostora za potrebe ostvarivanja programa pomoći u kući i programa dnevnog boravka za umirovljenike.

Vezano uz upravljanje stanovima, od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od prodaje stanova u iznosu 125.313,00 kn. Odnose se na prihode ostvarene u 2013. prodajom stana površine 20 m² u iznosu 48.157,00 kn, na temelju objavljenog natječaja i zaključenog kupoprodajnog ugovora. Početnu kupoprodajnu cijenu utvrdio je ovlašteni procjenitelj. Preostali prihodi u iznosu 77.156,00 kn se odnose na prihode ostvarene prodajom četiri stana u vlasništvu Grada Grubišno Polje ranijih godina na obročnu otplatu, od kojih su još tri u otplati koncem 2014. U istom razdoblju su ostvareni prihodi od najma stana u iznosu 11.887,00 kn, a odnose se na najam obiteljske kuće površine 78 m² koju koristi korisnik socijalne skrbi, uz plaćanje najamnine. Ugovor o najmu je zaključen u 2009.

Vezano uz upravljanje zemljištem, od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 105.172,00 kn te rashodi za nabavu građevinskog i poljoprivrednog zemljišta u iznosu 219.147,00 kn. Prodano zemljište odnosi se na prodaju zemljišta u poslovnoj zoni i zemljišta koje nije bilo u funkciji. Također je kupovano zemljište za izgradnju pješačkog kolnika i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa u poslovnoj zoni te je obavljan nazadkup zemljišta u poslovnoj zoni (otkup prodanog zemljišta od kupca). Kupnja i prodaja je obavljena na temelju objavljenih natječaja i zaključenih kupoprodajnih ugovora. Početne kupoprodajne cijene zemljišta su utvrđene na temelju podataka o tržišnoj cijeni građevinskog zemljišta Porezne uprave ili na temelju procjene ovlaštenog gospodarskog vještaka.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina, odnosno ustrojiti podatke o nekretninama koje nisu namijenjene potrebama Grada Grubišno Polje, nego su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže kod davanja poslovnih prostora u zakup političkim strankama postupati u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

- **Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Grad Grubišno Polje je koncem 2014. imao 26 zaposlenih (dva dužnosnika, 14 u upravnim odjelima na neodređeno vrijeme, jednog zaposlenog na određeno vrijeme na projektu Poduzetnički inkubator, devet zaposlenih na određeno vrijeme na programu pomoći u kući) te šest osoba na stručnom osposobljavanju za rad bez zasnivanja radnog odnosa. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja više zaposlenika uz duge poslove iz svog djelokruga rada, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Načini i postupci upravljanja i raspolaganja nekretninama su većim dijelom uređeni Statutom i drugim općim aktima Grada, dok su ovlasti i odgovornosti zaposlenika vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama djelomično uređeni Pravilnikom o unutarnjem redu iz siječnja 2013.

Općina Berek

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Berek kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Površina Općine je 111 km², a obuhvaća 13 naselja s 1 443 stanovnika. Nalazi se u trećoj skupini područja posebne državne skrbi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 9.953.619,00 kn, što je u odnosu na početak godine veće za 91.140,00 kn ili 0,9 %. Ukupna imovina se odnosi na nefinancijsku imovinu u iznosu 8.607.709,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.345.910,00 kn.

U tablici broj 19 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Berek na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 19

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Berek na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	740.082,00	740.082,00	740.082,00
2.	Građevinski objekti	6.517.648,00	7.003.630,00	7.341.428,00
3.	Imovina u pripremi	689.176,00	456.718,00	295.378,00
4.	Druga imovina	321.093,00	290.428,00	230.821,00
	Ukupno	8.267.999,00	8.490.858,00	8.607.709,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Berek koncem 2013. je veća u odnosu na 2012. za 222.859,00 kn ili 2,7 %, a koncem 2014. je veća za 116.851,00 kn ili 1,4 % u odnosu na 2013. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju s 85,3 %, zemljište s 8,6 % te druga imovina sa 6,1 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na stambene objekte u iznosu 485.167,00 kn, poslovne objekte (zgrada Općine i drugi mjesni domovi) u iznosu 2.611.471,00 kn, ceste, nogostup i parkiralište u iznosu 1.411.479,00 kn te druge građevinske objekte (vodovod, plinovod, projektna dokumentacija za vodovod, javna rasvjeta, spomenik i drugo) u iznosu 2.833.311,00 kn. Općina Berek se očitovala da u vlasništvu nema stambenih objekata, a da je u poslovnim knjigama i financijskim izvještajima vrijednost dva poslovna objekta (mrtvačnice i veterinarske ambulante) pogrešno evidentirana kao vrijednost stambenih objekata. Vrijednost prirodnih bogatstava koncem 2014. se odnosi na građevinska i druga zemljišta (oranice, livade, šume) u iznosu 617.190,00 kn te groblja u iznosu 122.892,00 kn. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na ulaganja u mjesni dom u iznosu 242.885,00 kn koja su započeta u studenome 2014. i na vrijednost projekta za županijski magistralni vodovod u iznosu 52.493,00 kn.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 2.881.228,00 kn, a rashodi i izdaci u iznosu 2.902.520,00 kn. U okviru ukupnih prihoda ostvareni su prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na zakup i povremeno korištenje poslovnih prostora te raspolaganje zemljištem) u iznosu 39.365,00 kn, što čini 1,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka za 2014.

U tablici broj 20 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Berek za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 20

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Berek za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	48.097,00	34.055,00	39.065,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	1.500,00	0,00
3.	Prihodi od drugih oblika raspolaganja zemljištem	235,00	405,00	300,00
	Ukupno	48.332,00	35.960,00	39.365,00

Općina Berek je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 123.657,00 kn. Prihodi od drugih oblika raspolaganja zemljištem se odnose na prihode od davanja na korištenje javnih površina.

Općina Berek je na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. raspolagala s 18 poslovnih prostora površine 3 086 m². Na dan 31. prosinca 2012. raspolagala je zemljištem površine 185 466 m², a na dan 31. prosinca 2013. i 2014. zemljištem površine 182 610 m². Općina ne vodi sudske i upravne postupke vezane uz nekretnine. Na nekim nekretninama koje su od 2004. do 2010. stečene nasljeđivanjem (ošasna imovina) upisani su tereti (hipoteke, pravo doživotnog uzdržavanja te potraživanja tadašnjeg Ministarstva rada i socijalne skrbi). Od 2012. do 2014. Općina nije zatražila ni darovanjem dobila državnu imovinu.

U 2013. je sklopljena nagodba između Općine Berek i Republike Hrvatske zastupane po Županijskom državnom odvjetništvu radi uknjižbe prava vlasništva Općine Berek na dvije čestice koje su u naravi groblje, a u zemljišnim knjigama su se vodile kao vlasništvo Republike Hrvatske. Odredbom članka 2. Zakona o grobljima je utvrđeno da su groblja komunalni objekti u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem području se nalaze. Nakon nagodbe jedna od navedenih čestica nije evidentirana u imovini Općine i nije popisana. Općina Berek koristi još neka zemljišta (najvećim dijelom groblja) koja se u zemljišnim knjigama vode kao vlasništvo Republike Hrvatske. Tijekom 2014. su poduzete radnje kako bi se državnom odvjetništvu uputio dopis za pokretanje mirnog rješavanja spora s Republikom Hrvatskom i navedena imovina postala vlasništvo Općine.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige.

Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

Vrijednost zemljišta iskazana u poslovnim knjigama (glavna knjiga i analitičke evidencije) Općine Berek u iznosu 740.082,00 kn i građevinskih objekata u iznosu 7.341.428,00 kn se odnosi na ulaganja obavljena od konstituiranja Općine Berek kao jedinice lokalne samouprave, građevinske objekte i zemljišta stečena na temelju Sporazuma o podjeli nekretnina dotadašnje općine Garešnica (zaključen je u siječnju 1994.), nekretnine koje su pripale Općini prema zakonskim propisima (groblja). Iz poslovnih knjiga nije isknižena imovina (zemljišta) prodana ranijih godina fizičkim i pravnim osobama (najviše je prodano 2007.). U poslovnim knjigama Općine Berek (glavnoj knjizi i analitičkim evidencijama) nije evidentirana naslijeđena (ošasna) imovina, nerazvrstane ceste te dio zemljišta za koja su riješeni imovinsko-pravni odnosi. Navedenoj imovini nije utvrđena vrijednost. Stoga Općina Berek nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaze odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

Općina Berek je ustrojila i vodi analitičke evidencije dugotrajne nefinancijske imovine koje sadrže podatke o vrsti imovine, količini, vrijednosti (nabavna i otpisana) katastarskoj općini, katastarskoj čestici, površini nekretnine i drugo. Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkim evidencijama su istovjetni s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Općina Berek je obavila popis imovine sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom je trebalo obuhvatiti sve nekretnine (zemljišta, građevinske objekte) u vlasništvu/suvlasništvu Općine Berek kao i imovinu koju Općina koristi i evidentirati u poslovnim knjigama.

Plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina nije donesen. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama su započete ranijih godina, a intenzivnije u 2014. i u tijeku su. Od nadležne gruntovnice i katastra su pribavljeni svi zemljišno-knjižni izvaci i posjedovni listovi o imovini u vlasništvu i suvlasništvu Općine Berek po katastarskim općinama. Iz navedenih izvadaka i posjedovnih listova su preuzeti potrebni podaci i sastavljena evidencija o nekretninama Općine. Općina je također radi postupka usklađivanja stanja vlasništva nad imovinom popisala i locirala sve nerazvrstane ceste na području općine, utvrdila njihovu dužinu, i pripadajuće čestice. Prema procjeni Općine, do konca 2014. je u poslovnim knjigama evidentirano oko 30,0 % nekretnina u vlasništvu Općine.

Općina Berek nije ustrojila registar imovine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

Navedenom Uredbom je utvrđeno da se registar sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te da će popis nekretnina sadržavati podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Republika Hrvatska, odnosno zavodi i druge pravne osobe kojih je osnivač Republika Hrvatska, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u jedinicama lokalne (područne) samouprave.

Za izgrađene građevinske objekte plinovoda, vodovoda i javne rasvjete Općine Berek nije ustrojen katastar vodova. Prema odredbama članaka 95. do 98. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 16/07, 124/10 i 56/13), jedinice lokalne samouprave nadležne su za osnivanje i vođenje katastra vodova, u kojem se evidentiraju vodovi elektroenergetske, telekomunikacijske, vodovodne, kanalizacijske, toplovodne, plinovodne i naftovodne mreže. Katastar vodova sadrži podatke o vrstama, odnosno namjeni, osnovnim tehničkim osobinama i položaju izgrađenih vodova te imenima i adresama njihovih upravitelja. Katastar vodova osniva se i vodi na temelju evidencija koje su za pojedinu vrstu vodova dužni osnovati i voditi njihovi upravitelji, a koji su različiti za pojedine vrste vodova.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Berek upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima, popisati cjelokupnu imovinu te provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se u poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa. Predlaže se ustrojiti katastar vodova u skladu s odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Berek na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom.

Upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Berek može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom (odluka o izradi navedenog dokumenta je donesena u ožujku 2015.) ni godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom. U lipnju 2015. je donesen Plan upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Berek za četverogodišnje razdoblje od 2015. do 2019., kojim je utvrđeno da će Općina u navedenom razdoblju rješavati imovinsko-pravne odnose vezane uz zemljište i građevinske objekte, nerazvrstane ceste i lokalne putove te uz osnivanje Poslovne zone u naselju Berek i Oštri Zid. Također je utvrđeno da će se po isteku ugovora o zakupu nastaviti s davanjem u zakup i najam poslovnih prostora i javnih površina te će se nastojati dati u zakup prostore koji su trenutno prazni.

Od 2012. do 2014. Općina Berek je nekretninama raspolagala na način da je poslovne prostore davala u zakup uz zakupninu i na povremeno korištenje uz naknadu i bez naknade, građevinsko zemljište je prodavala, a javne površine davala na korištenje. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Berek i neizgrađenim građevinskim zemljištem su utvrđeni i internim aktima Općine, odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora na području Općine Berek, Odlukom o visini zakupnine poslovnog prostora te Odlukom o davanju na jednodnevno korištenje dvorana u mjesnim domovima na području Općine Berek. Zemljište je prodano na temelju pojedinačnih odluka općinskog vijeća kojima je utvrđena početna cijena zemljišta. Također, općinsko vijeće je u lipnju 2015. donijelo Odluku o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Berek. Odlukom je utvrđeno provođenje natječaja za prodaju nekretnina, raspolaganje nekretninama izravnom pogodbom, zamjena nekretnina, zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta, te ostvarivanje i osnivanje drugih prava na nekretninama. Navedeni akti su objavljeni u službenom glasilu Općine Berek, koji se objavljuje na njenim mrežnim stranicama.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Berek kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine, donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Berek je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 18 poslovnih prostora površine 3 086 m² i zemljištem površine 182 610 m² (građevinsko). Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina (osim za manji dio građevinskog zemljišta) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 121.217,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 1.500,00 kn, te od davanja na korištenje javnih površina u iznosu 940,00 kn.

Od navedenih 18 poslovnih prostora ukupne površine 3 086 m², Općina Berek koristi jedan poslovni prostor površine 426 m² za svoje potrebe, četiri poslovna prostora površine 281 m² su dana u zakup, a preostalih 13 poslovnih prostora površine 2 379 m² je prazno. Prazni prostori se odnose na prostore mjesnih domova (sale i nusprostorije) od kojih se neki povremeno koriste za potrebe Općine, šest domova se povremeno daje na korištenje mještanima uz plaćanje naknade, uz primjenu općinske odluke, a četiri mjesna doma nisu pogodna za korištenje (potrebna su ulaganja). U promatranom razdoblju Općina nije poduzimala aktivnosti za davanje u trajniji zakup mjesnih domova. Od 2012. do 2014. u zakupu su bila četiri poslovna prostora ukupne površine 281 m². U zakup su dani uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i internih odluka te ugovora o zakupu zaključenih u 2012. i ranijih godina, kojima je zakup ugovoren na deset godina, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 2.805,00 kn.

U 2013. prodano je zemljište (u naravi livada) površine 2 856 m² na temelju javnog natječaja i kupoprodajnog ugovora zaključenog u iznosu 1.500,00 kn. Početnu cijenu je utvrdilo općinsko vijeće u iznosu 1.483,00 kn. Prije prodaje zemljište nije bilo evidentirano u poslovnim knjigama kao imovina Općine Berek. Općina Berek je koncem 2014. imala 182 610 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti navedenog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta, osim za dio zemljišta koji je prostornim planom Općine namijenjen za formiranje dvije poslovne zone.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Berek upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji (mjesne domove) poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Berek je koncem 2014. imala osam zaposlenika (jedan dužnosnik, tri u Jedinostvenom upravnom odjelu, četiri na javnim radovima) te dvije osobe na stručnom osposobljavanju za rad bez zasnivanja radnog odnosa. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju sva tri zaposlenika u Jedinostvenom upravnom odjelu uz ostale redovne poslove iz svog djelokruga rada. Kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. U okviru općinskih akata utvrđen je način postupanja za pojedine oblike raspolaganja i upravljanja imovinom.

Općina Dežanovac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Dežanovac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Površina Općine Dežanovac je 103 km², a obuhvaća dvanaest naselja s 2 715 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 12.276.973,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.776.788,00 kn ili 29,2 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 10.751.252,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.525.721,00 kn.

U tablici broj 21 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Dežanovac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 21

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Dežanovac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	167.876,00	167.876,00	167.876,00
2.	Građevinski objekti	2.195.759,00	2.097.168,00	1.998.577,00
3.	Imovina u pripremi	5.852.396,00	6.136.353,00	8.399.980,00
4.	Druga imovina	165.362,00	183.071,00	184.819,00
	Ukupno	8.381.393,00	8.584.468,00	10.751.252,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Dežanovac koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 203.075,00 kn ili 2,4 %, a koncem 2014. veća je za 2.166.784,00 kn ili 25,2 % u odnosu na 2013. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., imovina u pripremi sudjeluje sa 78,1%, građevinski objekti s 18,6%, zemljište s 1,6 % i druga imovina s 1,7 %. Vrijednost imovine u pripremi se najvećim dijelom odnosi na građevinske objekte u pripremi u iznosu 7.655.582,00 kn. Od toga se na poslovne objekte u pripremi odnosi 1.662.640,00 kn (mjesni domovi, zgrade Općine, dječjeg vrtića i nogometnog kluba), vodne građevine 3.849.473,00 kn, ceste 1.633.075,00 kn, plinovod 276.927,00 kn, javne površine 161.634,00 kn, mrtvačnice 69.753,00 kn i drugo 2.080,00 kn. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte u iznosu 1.266.389,00 kn (zgrade Općine, mjesni domovi), ceste u iznosu 377.640,00 kn, plinovod u iznosu 306.940,00 kn i mrtvačnicu u iznosu 47.608,00 kn. Vrijednost zemljišta odnosi se na zemljište groblja u iznosu 161.876,00 kn i odlagalište otpada u iznosu 6.000,00 kn. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 4.725.367,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i raspolaganja zemljištem) ostvareni su u iznosu 20.878,00 kn, što čini 0,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 22 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Dežanovac za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 22

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima
i zemljištem Općine Dežanovac za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	9.408,00	9.408,00	9.158,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	10.100,00	0,00
3.	Zakup zemljišta	11.556,00	11.625,00	11.720,00
	Ukupno	20.964,00	31.133,00	20.878,00

Općina Dežanovac je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 72.975,00 kn.

Općina Dežanovac je na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. raspolagala s 14 poslovnih prostora površine 938 m² te stanom površine 86 m². Na dan 31. prosinca 2012. raspolagala je zemljištem površine 109 810 m², a na dan 31. prosinca 2013. i 2014. zemljištem površine 106 329 m² (groblja 102 292 m², odlagalište otpada 3 812 m², građevinsko zemljište 225 m²). Hipoteka je upisana na ošasnu imovinu upisanu u zemljišno knjižni uložak 76, katastarska općina Blagorodovac. Imovina je stečena na temelju rješenja o nasljeđivanju Općinskog suda u Daruvaru iz veljače 2014. Vrijednost imovine nije utvrđena. Založno pravo Ministarstva financija je upisano u iznosu 58.541,00 kn (tražbina je ovršna). Prema podacima Općine, na drugim nekretninama koje su u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke i ne vode se sporovi. U bilješkama uz financijske izvještaje nisu navedeni podaci o hipoteci na imovini Općine.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Općine Dežanovac na koncu 2014. iskazana je vrijednost zemljišta u iznosu 167.876,00 kn, građevinskih objekata u iznosu 1.998.577,00 kn te građevinskih objekata u pripremi u iznosu 7.655.582,00 kn.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na dio nekretnina koje su pripale Općini Dežanovac prema Sporazumu o razdiobi i preuzimanju nepokretne i pokretne imovine, financijskih sredstava te prava i obveza bivše općine Daruvar iz ožujka 1994. i veljače 2003., nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine, te na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Dežanovac kao jedinice lokalne samouprave.

Vrijednost građevinskih objekata u pripremi iznosu 7.655.582,00 kn. Do konca 2014. završena su ulaganja na poslovnim objektima u iznosu 1.584.063,00 kn (mjesni domovi, zgrade Općine Dežanovac), izgradnji cesta u iznosu 1.633.075,00 kn, plinovoda u iznosu 276.927,00 kn i javnih površina u iznosu 161.634,00 kn te je u poslovnim knjigama navedenu imovinu trebalo knjigovodstveno prenijeti u upotrebu i za navedeni iznos smanjiti vrijednost materijalne imovine u pripremi i obračunati ispravak vrijednosti na imovinu prenesenu u upotrebu, što nije učinjeno. Ispravak vrijednosti se obračunava od prvog dana mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je dugotrajna imovina stavljena u uporabu (kada je građevina završena tako da se može ekonomski koristiti, bez obzira je li tehnički prijam obavljen i bez obzira je li upisana u zemljišne knjige).

U poslovnim knjigama (glavnoj knjizi i analitičkim evidencijama) nije evidentirano građevinsko zemljište površine 225 m² koje je dano u zakup, građevinska zemljišta na kojima se nalaze poslovni objekti (zgrada Općine Dežanovac, mjesni domovi, drugi građevinski objekti), neke nekretnine (zemljište, građevinski objekti) koje su pripale Općini Dežanovac prema Sporazumu o razdiobi i preuzimanju nepokretne i pokretne imovine, financijskih sredstava te prava i obveza bivše općine Daruvar iz ožujka 1994. i veljače 2003., te ošasna imovina u Blagorodovcu koja je stečena u veljači 2014. Za navedenu imovinu nije utvrđena vrijednost. Također nisu evidentirane nerazvrstane ceste i javne površine s podacima o vrijednosti i drugim podacima (lokacija, naziv, katastarska općina, katastarska čestica, dužina ceste, površina javne površine), osim za dvije ceste u Sokolovcu za koje su navedeni podaci o dužini i vrijednosti te za ceste i javne površine u pripremi u koje je Općina Dežanovac ulagala prethodnih godina. Općina Dežanovac je ustrojila analitičku knjigovodstvenu evidenciju navedene dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Analitička knjigovodstvena evidencija sadrži podatke o vrijednosti zemljišta i druge podatke (lokacija, katastarska čestica, površina), osim što za zgradu Općine Dežanovac, šest mjesnih domova i mrtvačnicu u Dežanovcu nema podataka o katastarskoj općini i čestici te površini nekretnine.

Plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina nije donesen. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te evidentiranju imovine u poslovnim knjigama su započete u ranijim godinama i u tijeku su. U zemljišnim knjigama i katastru nisu upisane sve nekretnine u vlasništvu Općine Dežanovac. Prema podacima Općine Dežanovac, procijenjeni postotak usklađenih nekretnina je 80,0 %. Općina je uspostavila evidenciju nekretnina za legalizaciju s podacima o nazivu, lokaciji, katastarskoj čestici i vlasniku nekretnine iz koje je vidljivo da Općina koristi neke nekretnine (mjesni domovi, mrtvačnice, vatrogasno spremište, svlačionice na igralištu) koje nisu u vlasništvu Općine (državna imovina, imovina fizičkih osoba, javno dobro, drugo). Vrijednost tuđe imovine koju Općina Dežanovac koristi nije utvrđena, odnosno tuđa imovina nije evidentirana izvanbilančno te nisu regulirani imovinsko-pravni odnosi s vlasnicima.

Općina Dežanovac je u 2013. predala zahtjeve za legalizaciju devet zgrada u vlasništvu Općine Dežanovac (stara zgrada Općine, zgrada u kojoj je poštanski ured, svlačionica na igralištu, šest mrtvačnica), tri zgrade u vlasništvu Republike Hrvatske (dvije svlačionice na igralištu, mrtvačnica) te tri zgrade (dva vatrogasna spremišta, mjesni dom u Gornjem Dežanovcu) koje su u vlasništvu dobrovoljnog vatrogasnog, odnosno fizičkih osoba.

Općina Dežanovac je obavila popis imovine sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. Popisom je obuhvaćena imovina iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćena druga imovina (zemljište, građevinski objekti) u vlasništvu Općine odnosno koju Općina koristi, a koja nije iskazana u poslovnim knjigama.

Slijedom navedenoga, Općina Dežanovac nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

Općina Dežanovac nije ustrojila registar imovine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Navedenom Uredbom je utvrđeno da se registar sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te da će popis nekretnina sadržavati podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Republika Hrvatska, odnosno zavodi i druge pravne osobe kojih je osnivač Republika Hrvatska, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u jedinicama lokalne (područne) samouprave.

Za izgrađene infrastrukturne objekte vodovoda, kanalizacije, plinovoda i javne rasvjete nije ustrojen katastar vodova. Prema odredbama članaka 95. do 98. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 16/07, 124/10 i 56/13), jedinice lokalne samouprave nadležne su za osnivanje i vođenje katastra vodova, u kojem se evidentiraju vodovi elektroenergetske, telekomunikacijske, vodovodne, kanalizacijske, toplovodne, plinovodne i naftovodne mreže. Katastar vodova sadrži podatke o vrstama, odnosno namjeni, osnovnim tehničkim osobinama i položaju izgrađenih vodova te imenima i adresama njihovih upravitelja. Katastar vodova osniva se i vodi na temelju evidencija koje su za pojedinu vrstu vodova dužni osnovati i voditi njihovi upravitelji, a koji su različiti za pojedine vrste vodova.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Dežanovac upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima, popisati cjelokupnu u imovinu te provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa. Predlaže se u uporabu prenijeti završena ulaganja na nekretninama i obračunati ispravak vrijednosti. Vezano uz korištenje tuđe imovine, predlaže se regulirati odnose s vlasnicima i vrijednost tuđe imovine evidentirati izvanbilančno te u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine navesti za svu imovinu propisane podatke (vrsta, količina, vrijednost, drugi potrebni podaci). Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Dežanovac na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti katastar vodova u skladu s odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Dežanovac, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Dežanovac je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te građevinsko zemljište u zakup. U 2012. je nabavljala zemljišta, a u 2013. je prodala građevinsko zemljište i koristila poslovni prostor od drugih subjekata za potrebe izbora. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i građevinskim zemljištem nisu utvrđeni aktima Općine Dežanovac. Davanje poslovnih prostora u zakup i na korištenje bez naknade, zemljišta u zakup, prodaja i kupnja građevinskog zemljišta te ulaganja u poslovne objekte obavljana su na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća. Prema Odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom županijske skupštine, odnosno gradskog ili općinskog vijeća. Interni akt kojim bi se detaljno utvrdili načini, ovlasti, procedure i kriteriji upravljanja i raspolaganja pojedinim vrstama imovine nije donesen, uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i davanju u zakup nekretnina odnosno pri kupnji i stjecanju nekretnina, te uvjete ulaganja zakupnika u poslovni prostor, podmirenja režijskih i drugih troškova korištenja poslovnog prostora, prestanka zakupa i otkaznog roka i primopredaje poslovnog prostora.

Prema Statutu iz travnja 2013., općinsko vijeće donosi odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Dežanovac.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Dežanovac, te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže utvrditi uvjete i postupak natječaja za davanje poslovnih prostora u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, odnosno donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja cjelokupnom imovinom, u skladu s odredbama Statuta.

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina Dežanovac bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Dežanovac je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 14 poslovnih prostora površine 938 m², jednim stanom površine 86 m² i 225 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina zbog čega nije vidljivo koje su nekretnine namijenjene potrebama Općine, a koje su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Općina je uspostavila evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina za 2014. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 27.974,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 34.901,00 kn i prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 10.100,00 kn. U istom razdoblju obavljana su ulaganja na postojećim građevinskim objektima u iznosu 522.821,00 kn, u 2012. nabavljeno je poljoprivredno zemljište površine 2 985 m² za 8.000,00 kn, a u 2013. korišten je poslovni prostor od drugih subjekata za potrebe izbora uz naknadu u iznosu 300,00 kn.

Poljoprivredno zemljište površine 2 985 m² nabavljeno je na temelju ugovora, za proširenje groblja u naselju Golubinjak. Razlozi kupnje i kupoprodajna cijena utvrđeni su odlukom načelnika.

Od 14 poslovnih prostora površine 938 m² kojima je Općina Dežanovac koncem 2014. upravljala i raspolagala, dva prostora površine 241 m² koristi Općina Dežanovac za svoje potrebe, osam prostora površine 523 m² koriste udruge građana, a jedan prostor površine 82 m² povremeno koriste mještani bez plaćanja zakupnine. Jedan poslovni prostor površine 50 m² je prazan jer ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njegovo uređenje. Preostala dva prostora površine 43 m² (od kojih jedan prostor površine 18 m² trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske) dana su u zakup ranijih godina putem javnog natječaja, na pet godina na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Za jedan poslovni prostor rok zakupa produžuje se dodacima ugovoru. Mjesečna zakupnina iznosi 784,00 kn (od 10,00 kn do 30 kn po m²).

Početni mjesečni iznos zakupnine je utvrdilo općinsko vijeće odlukom o raspisivanju javnog natječaja iz studenoga 2002. Zakupci podmiruju sve troškove vezane uz korištenje prostora.

Osam poslovnih prostora koriste udruge građana bez provedenog javnog natječaja i plaćanja zakupnine, na temelju odluka općinskog vijeća iz ranijih godina, kojima su utvrđeni uvjeti korištenja prostora. Također, udruge povremeno koriste stan površine 86 m², bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove podmiruje Općina Dežanovac, što nije regulirano. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoloživi sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Općina Dežanovac je u 2013. na temelju javnog natječaja prodala građevinsko zemljište površine 3 481 m² (u naravi kuća u ruševnom stanju i dvor površine 3 093 m² te voćnjak površine 388 m²) u iznosu 10.100,00 kn. Početnu cijenu je utvrdilo općinsko vijeće, a nekretnina je prodana zbog urušavanja i skupog održavanja kuće i zemljišta.

Koncem 2014. Općina Dežanovac je raspolagala s građevinskim zemljištem površine 225 m². Navedeno zemljište je u 2001. dano u zakup teleoperatoru, bez javnog natječaja, na temelju ugovora na neodređeno vrijeme za potrebe postavljanja antenskog stupa i kontejnera za smještaj uređaja. Dodatkom ugovoru iz ožujka 2002. cijena zakupa ugovorena je u stranoj valuti u iznosu 128,00 EUR mjesečno, umjesto u kunama.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Dežanovac upravlja i raspoložive. U slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Također predlaže u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

- **Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Dežanovac je koncem 2014. imala osam zaposlenika (dva dužnosnika, dva u Jedinostvenom upravnom odjelu, četiri u vlastitom komunalnom pogonu) te dvije osobe na stručnom osposobljavanju za rad bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar Jedinostvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Zaposlenici za obavljanje navedenih poslova nisu internim aktima posebno određeni.

Općina Đulovac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Đulovac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Površina Općine je 188 km², a obuhvaća 29 naselja s 3 245 stanovnika. Nalazi se u drugoj skupini područja posebne državne skrbi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 21.992.066,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.369.151,00 kn ili 6,6 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 20.006.424,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.985.642,00 kn.

U tablici broj 23 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Đulovac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 23

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Đulovac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	14.668,00	14.668,00	14.668,00
2.	Građevinski objekti	17.324.833,00	18.114.598,00	18.832.221,00
3.	Druga imovina	1.134.549,00	1.147.358,00	1.159.535,00
	Ukupno	18.474.050,00	19.276.624,00	20.006.424,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Đulovac koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 802.574,00 kn ili 4,3 %, a koncem 2014. veća je za 729.800,00 kn ili 3,8 % u odnosu na 2013. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju s 94,1 % te druga imovina s 5,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte (mjesni domovi, mrtvačnice, nerazvrstane ceste, drugo) i infrastrukturne objekte (kanalizacija, javna rasvjeta). Vrijednost zemljišta odnosi se na groblja, a vrijednost druge imovine na opremu i nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 4.747.494,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima iznosu 98.232,00 kn, što čini 2,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 24 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Đulovac za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 24

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Đulovac za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	13.134,00	13.126,00	13.242,00
2.	Prodaja stanova	0,00	48.953,00	84.990,00
	Ukupno	13.134,00	62.079,00	98.232,00

Općina Đulovac je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja nekretninama u iznosu 173.445,00 kn. Odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora, povremenog zakupa mjesnih domova i javnih površina, te prodaje stanova.

U tablici broj 25 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 25

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta u vlasništvu Općine Đulovac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	28	28	29
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	3 185	3 185	3 195
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	9	2	0
2.	Površina stanova u m ²	538	120	0
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	12 571	12 571	12 571

Do povećanja broja poslovnih prostora u 2014. u odnosu na prethodnu godinu došlo je zbog izdvajanja dijela prostora površine 3 194,9 m². Općina Đulovac koristi zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske površine 8 255 m². Općina je 2007. zaključila s Vladom Republike Hrvatske ugovor o osnivanju prava građenja za navedeno zemljište radi gradnje (asfaltiranja) otvorenog sportskog terena. Ugovor je zaključen za rok od 30 godina i naknadu u iznosu 24.765,00 kn te kamatu u iznosu 825,50 kn za svaku godinu osnovanog prava građenja uvećano za kamatu u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke.

Općina Đulovac je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom uputila u svibnju 2014. zahtjev za darivanjem nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (oranica površine 46 179 m²) na kojoj Općina Đulovac planira gradnju tvornice za proizvodnju peleta i kogeneracija na čvrstu biomasu. Zahtjev Općine do konca 2014. nije riješen. Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Đulovac nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski i upravni postupci.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Općina Đulovac vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema propisima o proračunskom računovodstvu. Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima.

Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama i financijskim izvještajima koncem 2014. evidentirano je zemljište u iznosu 14.668,00 kn i građevinski objekti u iznosu 18.832.221,00 kn (mjesni domovi, uredski objekti, groblja, mrtvačnice, nerazvrstane ceste vodovod, kanalizacija, deponij i drugo). Općina Đulovac navodi kako je u poslovnim knjigama evidentiran dio nekretnina. Općina Đulovac je 1994. s drugim općinama potpisala sporazum o razdiobi i preuzimanju nekretnina, pokretne imovine, financijskih sredstava te prava i obveza dotadašnje općine Daruvar, prema kojem je Općini Đulovac pripalo zemljište, kuće, poslovni objekti i druga imovina na njenom području. Dio navedenih nekretnina nije evidentiran u poslovnim knjigama Općine Đulovac. Iz navedenog je vidljivo da Općina Đulovac nema cjelovite podatke o nekretninama kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Općina provodi aktivnosti radi evidentiranja svih nekretnina koje pripadaju Općini ili koje Općina koristi.

Na pojedinim nekretninama koje su iskazane u knjigama Općine Đulovac (groblja, mjesni domovi, kuće, nerazvrstane ceste, građevinska zemljišta i drugo) nije upisano vlasništvo Općine Đulovac, nego je upisano vlasništvo Republike Hrvatske, općenarodna imovina, javno dobro ili vlasništvo privatnih osoba. Plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina nije donesen. Prema procjeni Općine Đulovac, do konca 2014. podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni oko 60,0 % nekretnina. Analitičke evidencije zemljišta i građevinskih objekata sadrže podatke o pojedinačnoj vrijednosti nekretnina, a nema drugih propisanih podataka o nekretninama (površina, drugi podaci). Podaci o vrijednosti nekretnina u evidencijama su istovjetni podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima

Općina Đulovac nije ustrojila registar imovine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Navedenom Uredbom je utvrđeno da se registar sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te da će popis nekretnina sadržavati podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Republika Hrvatska, odnosno zavodi i druge pravne osobe kojih je osnivač Republika Hrvatska, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke.

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u jedinicama lokalne (područne) samouprave.

Za izgrađene građevinske objekte plinovoda, vodovoda, kanalizacije i javne rasvjete Općine Đulovac, osim što nije ustrojena evidencija, nije ustrojen katastar vodova. Prema odredbama članaka 95. do 98. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 16/07, 124/10 i 56/13), jedinice lokalne samouprave nadležne su za osnivanje i vođenje katastra vodova, u kojem se evidentiraju vodovi elektroenergetske, telekomunikacijske, vodovodne, kanalizacijske, toplovodne, plinovodne i naftovodne mreže. Katastar vodova sadrži podatke o vrstama, odnosno namjeni, osnovnim tehničkim osobinama i položaju izgrađenih vodova te imenima i adresama njihovih upravitelja. Katastar vodova osniva se i vodi na temelju evidencija koje su za pojedinu vrstu vodova dužni osnovati i voditi njihovi upravitelji, a koji su različiti za pojedine vrste vodova.

Općina Đulovac je provela popis imovine i obveza koncem 2014. i nisu utvrđene razlike u odnosu na stanje iz poslovnih knjiga. Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Općine, nego samo nekretnine evidentirane u poslovnim knjigama. Popisne liste nekretnina sadrže podatke o vrijednosti pojedine nekretnine i lokaciji, a ne sadrže druge potrebne podatke (količina, drugi podaci).

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Đulovac upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovnim knjigama. Predlaže se popisom obuhvatiti sve nekretnine (zemljišta i građevinske objekte) te u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine navesti sve propisane podatke o imovini (vrsta, količina, vrijednost, drugi potrebni podaci). Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Đulovac na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaze te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Također, predlaže se ustrojiti katastar vodova u skladu s odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina te donijeti plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina radi evidentiranja svih nekretnina u poslovnim i zemljišnim knjigama koje pripadaju Općini kao vlasništvo Općine.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja nekretninama. Akti kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje nekretninama su strategija, godišnji plan upravljanja, te drugi akti kojima se reguliraju ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama nekretnina. Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese jedinice lokalne samouprave. Plan upravljanja određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

Općina Đulovac nije donijela strategiju i godišnji plan upravljanja nekretninama. Načini izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama nisu utvrđeni.

Općina Đulovac je od 2012. do 2014. poslovne prostore davala u zakup i stanove u najam te prodaju. Osim zakonima i drugim propisima, uvjete, procedure i način raspolaganja nekretninama Općina je utvrdila Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora (2007.), Odlukom o prodaji stanova u vlasništvu Općine (2012.) i Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine (2010.). U slučajevima kada se poslovni prostori daju na korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu Općine Đulovac i tijelu državne uprave, bez plaćanja zakupnine, nisu utvrđena mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade. Interni akti i pojedinačne odluke vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja nekretninama kojom se određuju srednjoročni ciljevi i smjernice za upravljanje nekretninama te godišnji plan upravljanja nekretninama kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja nekretninama te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže internim aktima detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom, odnosno davanje u zakup poslovnih prostora trgovačkim društvima u vlasništvu Općine Đulovac i tijelu državne uprave. Državni ured za reviziju predlaže urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina Đulovac bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Đulovac ima 29 poslovnih prostora površine 3 194,9 m² i zemljište površine 12 571 m². Od 2012. do 2014. Općina je ostvarila prihode od upravljanja poslovnim prostorima i stanovima u iznosu 173.445,00 kn.

Koncem 2014. četiri poslovna prostora površine 416,18 m² koristi Općina Đulovac za svoje potrebe, deset poslovnih prostora površine 1 545 m² je prazno, jedan prostor površine 30 m² koristi tijelo državne uprave, jedan prostor površine 10 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine Đulovac, a šest poslovnih prostora površine 772 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine. Preostalih sedam poslovnih prostora površine 421,72 m² dano je u zakup ranijih godina i tijekom 2014., uz primjenu općinske odluke o davanju u zakup poslovnih prostora (na temelju provedenog natječaja, odluka načelnika ili općinskog vijeća i zaključenih ugovora o zakupu). Za poslovne prostore izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za uređenje istih odnosno stavljanje u upotrebu. Poslovni prostori dani su na korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu Općine Đulovac i tijelu državne uprave na temelju rješenja i sporazuma iz ranijih godina, bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Šest poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama ranijih godina, na temelju odluke općinskog vijeća (udruga umirovljenika, nogometni klub, dobrovoljna vatrogasna društva i drugi), bez provedenog natječaja, plaćanja zakupnine i zaključenog ugovora. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor podmiruje Općina Đulovac. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog, javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Prihodi od prodaje stanova u 2014. su ostvareni u iznosu 84.990,00 kn. Općina Đulovac je u 2013. prodala sedam stanova, a u 2014. dva stana, te koncem 2014. u vlasništvu nema stanova. Stanovi su prodani uz primjenu općinske odluke o prodaji stanova, nakon provedenog javnog natječaja i odabira najpovoljnijeg ponuditelja. Ugovorima je ugovorena obročna otplata (60 mjesečnih obroka), a Općina Đulovac je kao osiguranje plaćanja uknjižila založno pravo na prodane stanove. Vrijednost navedenih stanova je koncem 2014. trebala biti isknjižena iz poslovnih knjiga.

Nekretnine nisu klasificirane prema uporabnim kategorijama (namjeni), odnosno Općina Đulovac nije utvrdila namjenu zemljišta i drugih nekretnina, zbog čega nije vidljivo koje su nekretnine namijenjene potrebama Općine Đulovac, a koje su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Također nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Državni ured za reviziju predlaže provođenje javnog natječaja pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina, odnosno ustrojiti podatke o nekretninama koje nisu namijenjene potrebama Općine Đulovac, nego su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Također predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- **Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Đulovac je koncem 2014. imala sedam zaposlenika (dva dužnosnika, pet u jedinstvenom upravnom odjelu) te dvije osobe na stručnom osposobljavanju za rad bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja nekretninama obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Prema odredbama Statuta imovinom upravljaju načelnik i općinsko vijeće. Pisane procedure za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja nekretninama su donesene 2013., a njima su utvrđene odgovornosti pročelnik jedinstvenog upravnog odjela, načelnika i povjerenstva za popis imovine.

Općina Hercegovac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Hercegovac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Površina Općine je 51 km², a obuhvaća pet naselja s 2 383 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 8.083.481,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 71.044,00 kn ili 0,9 %. Ukupna imovina se odnosi na nefinancijsku imovinu u iznosu 6.225.238,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.858.243,00 kn.

U tablici broj 26 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Hercegovac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 26

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Hercegovac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	1.627.670,00	1.627.670,00	1.627.670,00
2.	Građevinski objekti	3.705.824,00	3.529.413,00	3.353.002,00
3.	Imovina u pripremi	263.206,00	263.206,00	263.206,00
4.	Druga imovina	840.943,00	874.534,00	981.360,00
	Ukupno	6.437.643,00	6.294.823,00	6.225.238,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Hercegovac koncem 2013. je manja u odnosu na 2012. za 142.820,00 kn ili 2,2 %, a koncem 2014. za 69.585,00 kn ili 1,1 % u odnosu na 2013. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju s 53,9 %, zemljište s 26,1 %, druga imovina s 15,8 %, te imovina u pripremi s 4,2 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte (zgrade mjesnih domova, jednu poslovnu zgradu i mrtvačnice) u iznosu 1.763.464,00 kn, infrastrukturne objekte (ceste, putove) u iznosu 394.111,00 kn te druge građevinske objekte (vodovod, kanalizacija, javna rasvjeta, parkiralište, spomenik) u iznosu 1.195.427,00 kn. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi se najvećim dijelom odnosi na vrijednost projekata za odvodnju, pročištač te izgradnju vodovoda. Vrijednost zemljišta koncem 2014. u iznosu 1.627.670,00 kn se odnosi na građevinsko zemljište u iznosu 904.307,00 kn, građevinsko zemljište u poduzetničkoj zoni u iznosu 433.822,00 kn te groblja u iznosu 289.541,00 kn.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 3.433.426,00 kn, a rashodi i izdaci u iznosu 3.444.024,00 kn. U okviru ukupnih prihoda ostvareni su prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 65.233,00 kn, što čini 1,9 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka za 2014.

U tablici broj 27 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Hercegovac za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 27

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Hercegovac za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	57.847,00	54.084,00	55.988,00
2.	Prodaja zemljišta	25.001,00	0,00	0,00
3.	Prihodi od drugih oblika raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem	7.775,00	8.975,00	9.245,00
	Ukupno	90.624,00	63.059,00	65.233,00

Općina Hercegovac je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 218.916,00 kn. Općina nema stambenih objekata (stanova ni kuća) u svom vlasništvu i ne ostvaruje prihode s te osnove. Prihodi od drugih oblika raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem su ostvareni od naknade za korištenje mrtvačnica te davanjem na korištenje javnih površina za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, postavljanje prodajnih štandova, aparata za zabavu, naprava za pečenje plodina, prodaju sladoleda.

Općina Hercegovac je na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. raspolagala s devet poslovnih prostora površine 2 011 m² te zemljištem površine 225 795 m². Na nekretninama u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski sporovi.

Općina Hercegovac je na temelju ugovora o darovanju zaključenog u ožujku 2011. sa Središnjim državnim uredom za upravljanje državnom imovinom dobila od Republike Hrvatske 14 katastarskih čestica (u naravi oranice) ukupne površine 76 538 m² za izgradnju poduzetničke zone. Prema ugovoru o darovanju vrijednost darovanih nekretnina je iznosila 433.822,00 kn. Općina je dobivenu imovinu u poslovnim knjigama evidentirala u 2012. u navedenom iznosu. Do obavljanja revizije (lipanj 2015.) poduzetnička zona nije izgrađena i zemljište nije stavljeno u funkciju, a prema spomenutom ugovoru Općina Hercegovac je bila dužna dobivene nekretnine privesti namjeni u roku tri godine. Dobivene nekretnine Općina je okrupnila i elaboratom spojila u jedan blok, što je u zemljišnim knjigama provedeno početkom lipnja 2015. Općina Hercegovac je u veljači 2012. podnijela zahtjev Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom za dodjelu građevinskog zemljišta (staro sajmište) koje je u vlasništvu Republike Hrvatske, a na kojem je Općina Hercegovac planirala izgradnju nogometnog igrališta s umjetnom travom zbog blizine navedenog zemljišta igralištu nogometnog kluba. Također je, u svibnju 2010., podnijela zahtjev Središnjem uredu za upravljanje državnom imovinom za dodjelom poljoprivrednog zemljišta oko ribnjaka koje se koristi u svrhe sportskog ribolova. Predmet je preuzela Agencija za upravljanje državnom imovinom koja u veljači 2012. zahtjev prosljedila Ministarstvu poljoprivrede. Navedeni zahtjevi su u postupku rješavanja.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja.

Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata iskazana u poslovnim knjigama (glavna knjiga i analitičke evidencije) Općine Hercegovac u iznosu 4.980.672,00 kn odnosi se na ulaganja obavljena od konstituiranja Općine Hercegovac kao jedinice lokalne samouprave, na zemljišta i građevinske objekte stečene na temelju Sporazuma o podjeli imovine bivše općine Garešnica, na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine (dio poslovnih prostora, građevinskog zemljišta, nerazvrstane ceste) te na zemljište dobiveno darovanjem od Republike Hrvatske. U poslovnim knjigama (glavnoj knjizi i analitičkim evidencijama) nije evidentiran jedan poslovni prostor, neka građevinska zemljišta te dio groblja. Za dio imovine (poslovni prostor) koji nije evidentiran u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi i vrijednost je utvrđena procjenom koju je izvršila Općina Hercegovac u suradnji s vanjskim stručnim osobama. Općina Hercegovac nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama su započete u ranijim godinama i u tijeku su. Prema procjeni Općine Hercegovac, do konca 2014. je u poslovnim knjigama evidentirano oko 90,0 % nekretnina u vlasništvu Općine. Radi postupka usklađivanja stanja vlasništva nad imovinom Općina je od nadležne gruntovnice zatražila zemljišno-knjižne izvratke za zemljišta koja pripadaju Općini te popis zemljišno-knjižnih uložaka za zemljište koje je u vlasništvu Republike Hrvatske.

Općina Hercegovac je ustrojila i vodi analitičke evidencije dugotrajne nefinancijske imovine koje sadrže podatke o vrsti imovine, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) katastarskoj općini, katastarskoj čestici, površini nekretnine, te je li nekretnina u vlasništvu i/ili posjedu Općine. Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji su istovjetni s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima.

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nema razlike između popisnog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćen dio nekretnina za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi.

Općina Hercegovac nije ustrojila registar imovine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

Navedenom Uredbom je utvrđeno da se registar sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te da će popis nekretnina sadržavati podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Republika Hrvatska, odnosno zavodi i druge pravne osobe kojih je osnivač Republika Hrvatska, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u jedinicama lokalne (područne) samouprave.

Za izgrađene građevinske objekte vodovoda, kanalizacije i javne rasvjete Općine Hercegovac nije ustrojen katastar vodova. Prema odredbama članaka 95. do 98. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 16/07, 124/10 i 56/13), jedinice lokalne samouprave nadležne su za osnivanje i vođenje katastra vodova, u kojem se evidentiraju vodovi elektroenergetske, telekomunikacijske, vodovodne, kanalizacijske, toplovodne, plinovodne i naftovodne mreže. Katastar vodova sadrži podatke o vrstama, odnosno namjeni, osnovnim tehničkim osobinama i položaju izgrađenih vodova te imenima i adresama njihovih upravitelja. Katastar vodova osniva se i vodi na temelju evidencija koje su za pojedinu vrstu vodova dužni osnovati i voditi njihovi upravitelji, a koji su različiti za pojedine vrste vodova.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Hercegovac upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima, popisati svu imovinu te za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se u poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za njihovo rješavanje i navedenu imovinu evidentirati u poslovnim knjigama. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Hercegovac na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Predlaže se ustrojiti katastar vodova u skladu s odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina. U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom.

Upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Hercegovac može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Od 2012. do 2014. Općina Hercegovac je nekretninama raspolagala na način da je poslovne prostore davala u zakup uz naknadu i bez naknade, građevinsko zemljište je prodavala i osnivala pravo građenja, a javne površine davala na korištenje. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima i javnim površinama utvrđeni su i internim aktima Općine Hercegovac, odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora na području Općine Hercegovac, Odlukom o davanju na korištenje ili u privremeni zakup prostora mjesnih domova na području Općine Hercegovac, Odlukom o naknadi za korištenje mrtvačnice, Odlukom o komunalnom redu (regulira korištenje javnih površina) te Zaključkom o cijeni zakupa javnih površina na području Općine Hercegovac. Odlukama su utvrđeni uvjeti i način davanja u zakup navedene imovine te način utvrđivanja zakupnine. Navedenim internim aktima (odlukama) Općina nije obuhvatila druge oblike mogućeg raspolaganja nekretninama, kao što su raspolaganje građevnim zemljištem (kupoprodaja, osnivanje prava građenja, darovanje, zasnivanje založnog prava i drugo). Odredbama Statuta je utvrđeno da Općinsko vijeće donosi odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine. Općinsko vijeće nije donijelo navedeni akt. Interni akti i pojedinačne odluke općinskoga vijeća i načelnika vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine Hercegovac.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Hercegovac, donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također predlaže regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima, odnosno detaljno utvrditi oblike mogućeg raspolaganja nekretninama, uvjete, postupke i mjerila raspolaganja, način utvrđivanja početnih prodajnih cijena, opravdanost prodaje, uzimanja u zakup ili stjecanja nekretnina, te ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom.

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina Hercegovac bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Hercegovac je koncem 2014. upravljala i raspolagala s devet poslovnih prostora površine 2 011 m² i građevinskim zemljištem površine 225 795 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. je ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 167.919,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 25.001,00 kn, te od drugih oblika raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 25.995,00 kn. U navedenom razdoblju, Općina nije kupovala nekretnine (poslovne prostore, stanove, zemljišta) ni uzimala u zakup, odnosno najam ili na korištenje nekretnine u vlasništvu drugih subjekata, te po toj osnovi nisu ostvareni rashodi.

Koncem 2014. Općina Hercegovac za svoje potrebe koristi jedan poslovni prostor površine 110 m², jedna udruga koristi poslovni prostor površine 40 m² bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 1 161 m² (mjesni domovi) su davani na povremeno korištenje uz naknadu i nadoknadu režijskih i drugih troškova. Preostala tri poslovna prostora površine 700 m² su u 2014. i ranijih godina dana u zakup drugim subjektima, uz primjenu općinske odluke, na temelju provedenih natječaja, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu ukupno u iznosu 1.626,00 kn.

Udruzi je poslovni prostor dan na korištenje jednom do dva puta tjedno bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine, a režijske troškove za navedeni poslovni prostor podmiruje Općina Hercegovac. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Na temelju javnog natječaja provedenog uz primjenu odredbi Zakona 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 i 152/14) i odluke općinskoga vijeća, Općina Hercegovac je prodala tri parcele građevinskog zemljišta ukupne površine 391 čhv (1 405 m²) za 5.000,00 kn. Ugovor o kupoprodaji je zaključen početkom prosinca 2011., a poslovne promjene su u poslovnim knjigama evidentirane u 2012. (evidentirani su prihodi i zemljište je isknjiženo iz poslovnih knjiga). Nadalje, uz primjenu propisa te odluke općinskoga vijeća i kupoprodajnog ugovora zaključenog u rujnu 2012., Općina je prodala dvije čestice građevinskog zemljišta ukupne površine 338 čhv (1 216 m²) za 20.001,00 kn. Iz dokumentacije nije vidljiv razlog prodaje građevinskog zemljišta.

Na temelju odluke općinskog vijeća i ugovora o pravu građenja zaključenog u 2001., te obnovljenog u 2012., Općina Hercegovac je pravnoj osobi dopustila smještaj elektroničke komunikacijske infrastrukture i opreme (antenski stup, kontejner i ograda) na građevinskoj čestici površine 42 čhv (151 m²) uz naknadu u iznosu 2.000,00 kn mjesečno na rok od pet godina.

Koncem 2014. Općina Hercegovac je raspolagala s 225 795 m² građevinskog zemljišta od čega je 61 703 m² izgrađeno, a 164 092 m² građevinskog zemljišta nije izgrađeno. Općina nema podatke o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Hercegovac upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se prije prodaje nekretnine utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju odnosno utvrditi opravdanost prodaje nekretnina.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Hercegovac je koncem 2014. imala jedanaest zaposlenika (jedan dužnosnik, šest u Jedinostvenom upravnom odjelu, četiri na javnim radovima) te jednu osobu na stručnom osposobljavanju za rad bez zasnivanja radnog odnosa. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju zaposlenici u Jedinostvenom upravnom odjelu u skladu sa zaduženjima, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Ivanska

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Ivanska kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Površina Općine je 129 km², a obuhvaća 13 naselja s 2 911 stanovnika. Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 15.141.750,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 344.081,00 kn ili 2,2 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 13.130.183,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.011.567,00 kn.

U tablici broj 28 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Ivanska na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 28

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Ivanska na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	32.040,00	32.040,00	32.040,00
2.	Građevinski objekti	8.883.220,00	13.007.120,00	12.804.688,00
3.	Druga imovina	294.529,00	309.611,00	293.455,00
	Ukupno	9.209.789,00	13.348.771,00	13.130.183,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Ivanska koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 4.138.982,00 kn ili 44,9 %, a koncem 2014. je manja za 218.588,00 kn ili 1,6 % u odnosu na 2013. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju s 97,5 %, druga imovina s 2,2 % i zemljište s 0,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte (mjesni domovi, zgrada dječjeg vrtića, ugostiteljski objekt, drugo), nerazvrstane ceste te infrastrukturne objekte (plinovod, vodovod, kanalizacija, javna rasvjeta). Vrijednost zemljišta odnosi se na groblja. Vrijednost druge imovine odnosi se na opremu i nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 4.659.180,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i zemljišta) ostvareni su u iznosu 21.110,00 kn, što čini 0,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Ivanska je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 23.610,00 kn (2.500,00 kn u 2013. i 21.110,00 kn u 2014.). Odnose se na prihode od povremenog zakupa mjesnih domova i javnih površina.

Općina Ivanska je na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. raspolagala s devet poslovnih prostora površine 534 m², te s devet mjesnih domova za koje nema podataka o površini. Općina nema u vlasništvu stanova. Općina nema podataka o površini groblja, građevinskog i drugog zemljišta. Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski i upravni postupci.

Općina Ivanska je u 2014. Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavila zahtjev za darovanje nekretnina koje se sastoje od zemljišta na jednoj katastarskoj čestici i pripadajućih objekata, a koji se nisu koristili više od 20 godina te su potrebna značajna ulaganja. Navedene nekretnine bi koristilo komunalno društvo u vlasništvu Općine za svoje potrebe (skladišni i poslovni prostor), s obzirom da trenutni prostor kojeg koristi nije dovoljan za obavljanje registrirane djelatnosti. Spomenuti Ured je tijekom 2014. više puta tražio dopunu dokumentacije, odnosno rješavanje navedenog zahtjeva je u tijeku.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Općina Ivanska vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema propisima o proračunskom računovodstvu. Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama i financijskim izvještajima evidentirano je zemljište (jedanaest groblja) u iznosu 32.040,00 kn i građevinski objekti u iznosu 12.804.688,00 kn. U poslovnim knjigama (glavnoj knjizi i analitičkim evidencijama) nisu evidentirana građevinska i druga zemljišta koja se odnose na zemljišta na kojima se nalaze građevinski objekti (mjesni domovi, zgrada dječjeg vrtića, drugi građevinski objekti) te zemljište stečeno u arbitražnom postupku na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske o podjeli nekretnina bivše općine Čazma iz 1996. Također nisu evidentirane javne površine i veći dio nerazvrstanih cesta (evidentirane su ceste u koje je Općina Ivanska ulagala prethodnih godina). U zemljišnim knjigama za navedena zemljišta i nerazvrstane ceste nije upisano vlasništvo Općine Ivanska, a neke nekretnine evidentirane u poslovnim knjigama (mjesni domovi u Staroj Ploščici, Srijedskoj i Križicu, groblje Donja Petrička, drugo) nisu upisane u zemljišnim knjigama. Za mjesne domove je tijekom 2013. pokrenut postupak legalizacije. U ožujku 2015. donesena je Odluka o nerazvrstanim cestama, kojom su utvrđene i popisane sve nerazvrstane ceste na području općine s podacima o dužini cesta i drugim podacima, a ne sadrži podatke o vrijednosti nerazvrstanih cesta. Općina je u nekim slučajevima provodila aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa navedenih nekretnina. Plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina nije donesen.

Općina Ivanska vodi zasebne analitičke evidencije građevinskih objekata i zemljišta po vrsti i vrijednosti, koje ne sadrže podatke o količini (površini) zemljišta i građevinskih objekata. Podaci o vrijednosti nekretnina u analitičkim evidencijama su istovjetni podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Općina Ivanska je obavila popis imovine sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. Popisom je obuhvaćena samo imovina iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisne liste nekretnina sadrže podatke o vrijednosti pojedine nekretnine, a ne sadrže podatke o površini pojedinih nekretnina.

Iz navedenog je vidljivo da Općina Ivanska nema cjelovite podatke o nekretninama kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

Općina Ivanska nije ustrojila registar imovine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Navedenom Uredbom je utvrđeno da se registar sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te da će popis nekretnina sadržavati podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Republika Hrvatska, odnosno zavodi i druge pravne osobe kojih je osnivač Republika Hrvatska, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u jedinicama lokalne (područne) samouprave.

Za izgrađene građevinske objekte plinovoda, vodovoda, kanalizacije i javne rasvjete Općine Ivanska, osim što nije ustrojena evidencija, nije ustrojen katastar vodova. Prema odredbama članaka 95. do 98. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 16/07, 124/10 i 56/13), jedinice lokalne samouprave nadležne su za osnivanje i vođenje katastra vodova, u kojem se evidentiraju vodovi elektroenergetske, telekomunikacijske, vodovodne, kanalizacijske, toplovodne, plinovodne i naftovodne mreže. Katastar vodova sadrži podatke o vrstama, odnosno namjeni, osnovnim tehničkim osobinama i položaju izgrađenih vodova te imenima i adresama njihovih upravitelja. Katastar vodova osniva se i vodi na temelju evidencija koje su za pojedinu vrstu vodova dužni osnovati i voditi njihovi upravitelji, a koji su različiti za pojedine vrste vodova.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Ivanska upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te popisati svu imovinu i provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama.

Predlaže se u poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovnim knjigama. Također, predlaže se u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine navesti sve potrebne podatke (vrsta, količina, vrijednost, drugi potrebni podaci) te ustrojiti i voditi registar imovine Općine Ivanska na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti katastar vodova u skladu s odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina. U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Strategijom se određuju srednjoročne ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Godišnjim planovima upravljanja i raspolaganja imovinom se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Općina Ivanska nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom te nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Od 2012. do 2014. Općina Ivanska je nekretninama raspolagala na način da je davala na korištenje poslovne prostore, u povremeni zakup mjesne domove i javne površine te je uzimala u zakup stambene odnosno poslovne prostore. Ranijih godina je zaključen ugovor o pravu građenja objekta na zemljištu u vlasništvu Općine i ugovor o zakupu ugostiteljskog objekta. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem su utvrđeni internim aktima Općine. Općinsko poglavarstvo je u lipnju 2003. donijelo Odluku o zakupu poslovnih prostora. U rujnu 2005. je donesena Odluka o povremenom zakupu javnih površina koja je zamijenjena novom odlukom načelnika iz svibnja 2014., a u prosincu 2013. je općinsko vijeće donijelo Odluku o povremenom zakupu mjesnih i vatrogasnih domova. U ožujku 2013. načelnik je donio odluku o visini zakupa mjesnih domova za održavanje predizbornih skupova. Opće akte je trebalo donijeti općinsko vijeće. Prema odredbama članaka 48., 73. i 76. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, načelnik priprema prijedloge općih akata, predstavničko tijelo općine, grada i županije u svom samoupravnom djelokrugu donosi odluke i druge opće akte, u skladu sa svojim statutom, a upravna tijela jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave u izvršavanju općih akata predstavničkog tijela donose pojedinačne akte kojima rješavaju o pravima, obvezama i pravnim interesima fizičkih i pravnih osoba.

Odluka o zakupu poslovnih prostora je donesena na temelju odredbi Zakona o zakupu poslovnog prostora koji je prestao važiti u listopadu 2011. Navedenom Odlukom je uređeno davanje u zakup poslovnih prostora na temelju natječaja te je utvrđena najniža zakupnina u iznosu 10,00 kn/m². Poslovni prostori su dani na korištenje bez naknade trgovačkom društvu u vlasništvu Općine Ivanska, trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske te tijelu državne uprave, a nisu utvrđena mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade. Također, Odluka o zakupu poslovnih prostora ni drugi interni akt ne sadrži odredbe o uvjetima ulaganja zakupnika u poslovni prostor (jedan zakupac je uložio u visini 40-godišnje najamnine), održavanju i preinakama poslovnog prostora, podmirivanju režijskih troškova te odredbe o prestanku zakupa i ugovora o zakupu u slučaju kada je vrijednost ulaganja zakupnika veća od izvršenog prijeba za zakupninu. Općina Ivanska svojim aktima nije obuhvatila druge oblike raspolaganja nekretninama, kao što su raspolaganje zemljištem (osim javnih površina), zamjena nekretnina, darovanje, osnivanje prava građenja, založnog prava na nekretnini i drugo. Navedeno nije u skladu s odredbama Statuta iz ožujka 2013. prema kojima je općinsko vijeće trebalo donijeti odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine. Načini izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama nisu utvrđeni.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Ivanska kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine te donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se utvrditi uvjete, način i postupke gospodarenja nekretninama, kako je predviđeno odredbama Statuta, kojima bi se, između ostalog, reguliralo ulaganje zakupnika (ograničiti priznati iznos ulaganja, drugo) i davanje na korištenje poslovnih prostora trgovačkom društvu u vlasništvu Općine Ivanska, trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske te tijelu državne uprave, odnosno regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Državni ured za reviziju predlaže odluku o zakupu poslovnih prostora uskladiti s odredbama važećeg Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Također predlaže da općinsko vijeće donosi interne akte Općine, u skladu s odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi. Predlaže se urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina Ivanska bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Ivanska je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 18 poslovnih prostora (devet poslovnih prostora površine 534 m² i devet mjesnih domova bez utvrđene površine) te zemljištem (groblja, građevinsko i drugo zemljište) za koje nema podataka o površini. Općina nema u vlasništvu stanova. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina, zbog čega nije vidljivo koje su nekretnine namijenjene potrebama Općine, a koje su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo).

Također nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. Općina Ivanska je ostvarila prihode od povremenog zakupa mjesnih domova i javnih površina u iznosu 23.610,00 kn, dok drugi prihodi od upravljanja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem nisu ostvareni. U istom razdoblju su ostvareni rashodi od upravljanja stanovima u iznosu 1.970,00 kn.

Za svoje potrebe Općina Ivanska koristi jedan poslovni prostor, dva poslovna prostora su izvan upotrebe (potrebna su ulaganja kako bi se prostori dali u zakup te u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje odnosno stavljanje u funkciju), a devet poslovnih prostora (mjesnih domova) se povremeno koristi. Preostalih šest poslovnih prostora dano je na korištenje ili u zakup. Od toga, dva prostora koriste udruge, a po jedan prostor koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine, tijelo državne uprave, trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske za obavljanje poštanske djelatnosti te ugostiteljski obrt. Trgovačkom društvom u vlasništvu Općine Ivanska, trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske i tijelu državne uprave dani su poslovni prostori na korištenje bez naknade i zaključenih ugovora. Navedeni subjekti kao i udruge ne plaćaju režijske troškove. Za davanje u zakup poslovnih prostora udrugama nisu provedeni natječaji ni javni pozivi. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložuci sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog, javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Ugostiteljski obrt koristi poslovni prostor na temelju ugovora o zakupu iz 1998. i dodatka ugovoru iz 2001., čija se mjesečna zakupnina u iznosu 714,00 kn podmiruje prijebom izvršenih investicijskih ulaganja zakupca u iznosu 366.254,00 kn, te zakup prestaje koncem kolovoza 2040.

Općina Ivanska u 2014. i ranijih godina nije evidentirala prihode s osnove zakupa građevinskog zemljišta (bez utvrđenog iznosa prihoda), a čiji se zakup do veljače 2014. trebao podmirivati prijebom troškova izgradnje poslovnog objekta na navedenom zemljištu. Općina je s fizičkom osobom 1994. zaključila ugovor o pravu građenja, kojim je ustupila zemljište fizičkoj osobi za izgradnju poslovnog objekta pekare i prema kojem Općina postaje vlasnikom objekta pekare nakon izgradnje objekta. Zakupnina ugovorena u iznosu 300,00 DEM trebala se podmirivati prijebom troškova izgradnje objekta, za razdoblje 20 godina, računajući od trenutka dovršetka gradnje objekta. Krajnji rok početka korištenja objekta, od kada počinje teći zakup, ugovoren je 1. veljače 1995. Ugovorom je također predviđeno da po isteku ugovorenog roka zakupa, investitor ima pravo prvokupa po tržišnoj vrijednosti zemljišta. Općina je u svibnju 2015. podnijela odvjetničkom uredu zahtjev za pokretanjem postupka prijenosa vlasništva objekta pekare u vlasništvo Općine.

Općina Ivanska raspolaže s devet mjesnih domova (bez utvrđene površine) koji su davani u povremeni zakup. Tijekom 2012. su mjesne domove davali u zakup mjesni odbori, o čemu Općina nema podataka o prikupljenim i utrošenim sredstvima. Tijekom 2013. je Općina mjesne domove davala u zakup političkim strankama za predizborne skupove, uz plaćanje zakupnine, na temelju odluke iz ožujka 2013., a tijekom 2014. su mjesni domovi davani u zakup na temelju odluke općinskog vijeća iz prosinca 2013.

Općina Ivanska ostvaruje prihode od naknade za korištenje javnih površina za postavljanje ugostiteljskih terasa i druge oblike korištenja, uz primjenu odluka o visini najma za korištenje javnih površina.

Rashodi od upravljanja stanovima su ostvareni u 2013. u iznosu 1.182,00 kn i 2014. u iznosu 788,00 kn. Odnose se na najam dva stana u Samarici ukupne površine 128,00 m², na temelju zaključenog ugovora sa zdravstvenom ustanovom u vlasništvu Bjelovarsko-bilogorske županije. Najam stanova je ugovoren u iznosu 105,00 kn mjesečno, bez poreza na dodanu vrijednost. Ugovorom se Općina Ivanska obvezala stanove urediti o svom trošku, bez prava na povrat uloženi sredstava, odnosno stanove pretvoriti u poslovne prostore za potrebe obavljanja uredskih i sličnih poslova. Općina nije uredila navedene prostore i izvršila prenamjenu, a najam je plaćen za razdoblje od ožujka 2013. do lipnja 2014., kada je odlukom općinskog vijeća raskinut navedeni ugovor. Svrha korištenja navedenih prostora u Samarici iz dokumentacije nije vidljiva.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina, odnosno ustrojiti podatke o nekretninama koje nisu namijenjene potrebama Općine Ivanska, nego su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za imovinu koja nije u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju. U slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže praćenje davanja u zakup mjesnih domova. Predlaže se učinkovitije upravljanje i raspolaganje nekretninama, odnosno voditi brigu o izvršavanju zaključenih ugovora o pravu građenja te prije uzimanja u najam stanova utvrditi tko će i za koje potrebe stanove koristiti.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Ivanska je imala četiri zaposlenika (dužnosnik i troje zaposlenih u Jedinostvenom upravnom odjelu). Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja više zaposlenika uz druge poslove iz svog djelokruga rada, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Načini i postupci upravljanja i raspolaganja nekretninama su djelomično uređeni Statutom i drugim općim aktima (odlukama) Općine. Ovlasti i odgovornosti zaposlenika vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su djelomično uređeni Pravilnikom o unutarnjem redu iz rujna 2010. te izmjenama iz srpnja i studenoga 2013. te svibnja 2014. Navedenim Pravilnikom je utvrđeno da pročelnik vodi brigu o cjelokupnoj imovini, vodi evidencije o imovini te priprema prijedloge o nabavi i otpisu imovine. Radno mjesto pročelnika nije popunjeno.

Općina Kapela

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Kapela kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Površina Općine je 105 km², a obuhvaća 26 naselja s 2 984 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 32.650.388,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.601.585,00 kn ili 5,2 %. Ukupna imovina se odnosi na nefinancijsku imovinu u iznosu 31.930.476,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 719.912,00 kn.

U tablici broj 29 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Kapela na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 29

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kapela na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	130.435,00	8.389.152,00	8.389.152,00
2.	Građevinski objekti	16.110.081,00	20.102.785,00	21.032.798,00
3.	Imovina u pripremi	36.656,00	36.656,00	36.656,00
4.	Druga imovina	1.875.389,00	1.722.412,00	2.471.870,00
	Ukupno	18.152.561,00	30.251.005,00	31.930.476,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kapela koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 12.098.444,00 kn ili 66,7%, a koncem 2014. za 1.679.471,00 kn ili 5,6 % u odnosu na 2013. Do povećanja imovine u 2013. došlo je zbog nasljeđivanja imovine. Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. najvećim dijelom se odnosi na građevinske objekte u iznosu 21.032.798,00 kn ili 65,9 % nefinancijske imovine, a odnosi se na poslovne i stambene objekte, nerazvrstane ceste i parkirališta te druge objekte. Vrijednost prirodnih bogatstava koncem 2014. iznosi 8.389.152,00 kn ili 26,3 % nefinancijske imovine, a odnosi se na vrijednost zemljišta (livade, oranice, pašnjake, šume) i groblja. Vrijednost druge nefinancijske imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 5.243.733,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem ostvareni su u iznosu 130.964,00 kn, što čini 2,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 30 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja poslovnim prostorima i stanovima Općine Kapela za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 30

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Kapela za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	129.500,00	134.616,00	127.700,00
2.	Najam stanova	3.264,00	3.264,00	3.264,00
	Ukupno prihodi	132.764,00	137.880,00	130.964,00

Općina Kapela je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja nekretninama u iznosu 401.608,00 kn (zakup poslovnih prostora u iznosu 391.816,00 kn i najam stanova u iznosu 9.792,00 kn). Prihodi od upravljanja i raspolaganja zemljištem nisu ostvareni.

Općina Kapela je na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. raspolagala sa sedam poslovnih prostora površine 5 193 m², dva stana površine 81 m² te zemljištem površine 11 600 m². Na dio nekretnina u vlasništvu Općine upisane su hipoteke i vode se sudski postupci. Općina je temeljem rješenja o nasljeđivanju iz 2009. dobila imovinu u naravi peradarnik s ekonomskim dvorištem, gospodarske građevine, poljoprivrednu mehanizacija, oranice, livade i drugo ukupne površine 7 009,87 m². Navedene nekretnine su 2009., prema zapisniku povjerenstva za procjenu imovine Općine Kapela, procijenjene u vrijednosti 8.760.000,00 kn i evidentirane u poslovnim knjigama Općine. Na navedene nekretnine su poslovne banke, osiguravajuća društva i druge pravne osobe upisale teret radi naplate potraživanja, a koncem 2014. dvije poslovne banke su pokrenule ovršni postupak radi naplate dijela potraživanja u iznosu 3.256.433,00 kn. Općina Kapela je 2009. od Republike Hrvatske dobila zemljište površine 156 504,72 m² za izgradnju poduzetničke zone Skucani u vrijednosti 7.825.250,00 kn.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Općina Kapela vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema propisima o proračunskom računovodstvu. Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama i financijskim izvještajima koncem 2014. evidentirano je zemljište u iznosu 8.389.152,00 kn i građevinski objekti u iznosu 21.032.798,00 kn. Općina Kapela navodi kako je u poslovnim knjigama evidentirana većina nekretnina. U poslovnim knjigama nisu evidentirani mjesni domovi te neke nerazvrstane ceste. Evidentirane su samo ceste u koje je Općina ulagala prethodnih godina. Prema odluci Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz 1996. i sporazumu o diobi i preuzimanju u posjed nekretnina dotadašnje općine Bjelovar, dio imovine pripao je Općini Kapela, a prema zemljišnim knjigama je u vlasništvu Grada Bjelovara te nije evidentiran u poslovnim knjigama Općine Kapela. Također, u zemljišnim knjigama vlasništvo Općine nije upisano na pojedinim nekretninama koje su iskazane u knjigama Općine (nerazvrstane ceste, građevinska zemljišta, zgrada, drugo), nego je upisano vlasništvo Republike Hrvatske, općenarodna imovina, javno dobro ili vlasništvo privatnih osoba. Općina je 2013. osnovala povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina radi evidentiranja u poslovnim knjigama. Plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina nije donesen.

Analitičke evidencije zemljišta i građevinskih objekata sadrže podatke o pojedinačnoj vrijednosti nekretnina, a nema drugih podataka o nekretninama (površina, drugi podaci). Podaci o vrijednosti nekretnina u evidencijama su istovjetni podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Općina Kapela je provela popis imovine i obveza koncem 2014. i nisu utvrđene razlike u odnosu na stanje iz poslovnih knjiga. Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Općine, nego samo nekretnine evidentirane u poslovnim knjigama. Popisne liste nekretnina sadrže podatke o vrijednosti pojedine nekretnine i lokaciji, a ne sadrže druge potrebne podatke (količina, drugi podaci).

Općina Kapela nije ustrojila registar imovine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Navedenom Uredbom je utvrđeno da se registar sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te da će popis nekretnina sadržavati podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Republika Hrvatska, odnosno zavodi i druge pravne osobe kojih je osnivač Republika Hrvatska, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u jedinicama lokalne (područne) samouprave.

Za izgrađene građevinske objekte plinovoda, vodovoda, kanalizacije i javne rasvjete Općine Kapela, osim što nije ustrojena evidencija, nije ustrojen katastar vodova.

Prema odredbama članka 95. do 98. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 16/07, 124/10 i 56/13), jedinice lokalne samouprave nadležne su za osnivanje i vođenje katastra vodova, u kojem se evidentiraju vodovi elektroenergetske, telekomunikacijske, vodovodne, kanalizacijske, toplovodne, plinovodne i naftovodne mreže. Katastar vodova sadrži podatke o vrstama, odnosno namjeni, osnovnim tehničkim osobinama i položaju izgrađenih vodova te imenima i adresama njihovih upravitelja. Katastar vodova osniva se i vodi na temelju evidencija koje su za pojedinu vrstu vodova dužni osnovati i voditi njihovi upravitelji, a koji su različiti za pojedine vrste vodova.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Kapela upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovnim knjigama. Predlaže se popisom obuhvatiti sve nekretnine (zemljišta i građevinske objekte) te u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine navesti sve propisane podatke (vrsta, količina, vrijednosti, drugo). Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Kapela na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Nadalje, predlaže se ustrojiti katastar vodova u skladu s odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina te donijeti plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina radi evidentiranja svih nekretnina u poslovnim i zemljišnim knjigama koje pripadaju Općini kao vlasništvo Općine.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja nekretninama. Akti kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje nekretninama su strategija, godišnji plan upravljanja, te drugi akti kojima se reguliraju ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama nekretnina. Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese jedinice lokalne samouprave. Plan upravljanja određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Općina Kapela nije donijela strategiju i godišnji plan upravljanja nekretninama.

Općina Kapela je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i stanove u najam. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem su utvrđeni internim aktima Općine. Općina je 2010. donijela Odluku o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine, kojom je utvrđen način stjecanja i raspolaganja i upravljanja nekretninama, odnosno uvjeti i mjerila za davanje stanova u najam i poslovnih prostora u zakup, provođenje natječajnog postupka za prodaju nekretnina, davanje u zakup javnih i drugih zemljišnih površina te ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama. Interni akti i pojedinačne odluke vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine. Načini izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama nisu utvrđeni.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja nekretninama kojom se određuju srednjoročni ciljevi i smjernice za upravljanje nekretninama te godišnji plan upravljanja nekretninama kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja nekretninama te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Državni ured za reviziju predlaže urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Kapela je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora površine 5 193 m² i dva stana površine 81 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina, zbog čega nije vidljivo koje su nekretnine namijenjene potrebama Općine, a koje su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Također nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. Općina Kapela je ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja nekretninama u iznosu 401.608,00 kn, a odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 391.816,00 kn i najma stanova u iznosu 9.792,00 kn, dok prihodi od upravljanja i raspolaganja zemljištem nisu ostvareni. Rashodi od upravljanja i raspolaganja navedenim nekretninama nisu ostvareni.

Za svoje potrebe Općina Kapela koristi jedan poslovni prostor površine 91 m², tri poslovna prostora površine 248 m² su izvan upotrebe, a preostala tri prostora površine 4 854 m² su dana u zakup ranijih godina na temelju provedenog natječaja i zaključenih ugovora u skladu s općinskom odlukom. Za poslovne prostore izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za uređenje istih odnosno stavljanje u upotrebu. Općina ima dva stana površine 81 m² koji su ranijih godina dani u najam uz plaćanje zaštićene najamnine, u skladu s odlukama Općine i odredbama Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06).

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina, odnosno ustrojiti podatke o nekretninama koje nisu namijenjene potrebama Općine Kapela, nego su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Također predlaže u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Kapela je koncem 2014. imala tri zaposlenika (dužnosnik, dva u Jedinostvenom upravnom odjelu) te dvije osobe na stručnom osposobljavanju za rad bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja nekretninama obavljaju se unutar Jedinostvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Prema odredbama Statuta, imovinom upravljaju načelnik i općinsko vijeće.

Općina Končanica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Končanica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Površina Općine je 84 km², a obuhvaća devet naselja s 2 360 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 6.056.607,00 kn što je u odnosu na početak godine manje za 231.010,00 kn ili 3,7 %. Ukupna imovina se odnosi na nefinancijsku imovinu u iznosu 5.363.032,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 693.575,00 kn.

U tablici broj 31 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Končanica na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 31

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Končanica na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	9.000,00	9.000,00	9.000,00
2.	Građevinski objekti	5.623.635,00	5.405.367,00	5.326.765,00
3.	Druga imovina	64.897,00	30.575,00	27.267,00
	Ukupno	5.697.532,00	5.444.942,00	5.363.032,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Končanica koncem 2013. je manja u odnosu na 2012. za 252.590,00 kn ili 4,4 %, a koncem 2014. za 81.910,00 kn ili 1,5 % u odnosu na 2013. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju s 99,3 %, zemljište s 0,2 % i druga imovina s 0,5 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne i stambene objekte (četiri zgrade s pripadajućim zemljištem) u iznosu 4.735.628,00 kn, plinsku mrežu i odorizatorsku stanicu u iznosu 569.343,00 kn, javnu rasvjetu u iznosu 14.795,00 kn te groblja u iznosu 7.000,00 kn (sedam groblja površine 59 360 m² od kojih su četiri groblja s mrtvačnicom). Vrijednost druge imovine se odnosi na namještaj i opremu. Vrijednost zemljišta se odnosi na poljoprivredno zemljište (četiri čestice) površine 5 111 m².

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 2.891.689,00 kn, a rashodi i izdaci u iznosu 2.635.197,00 kn. U okviru ukupnih prihoda ostvareni su prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 97.524,00 kn, što čini 3,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka za 2014.

U tablici broj 32 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Končanica za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 32

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima
i stanovima Općine Končanica za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	84.355,00	105.813,00	84.200,00
2.	Najam stanova	12.204,00	13.324,00	13.324,00
	Ukupno	96.559,00	119.137,00	97.524,00

Općina Končanica je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u iznosu 313.220,00 kn. U navedenom razdoblju nisu ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja zemljištem.

Općina Končanica je na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. raspolagala s 21 poslovnim prostorom površine 3 630 m², šest stanova površine 423 m² te zemljištem površine 18 977 m². Zemljište se odnosi na neizgrađeno građevinsko zemljište površine 13 866 m² (u naravi livada/oranica) namijenjeno potrebama Općine i poljoprivredno zemljište površine 5 111 m² kupljeno ranijih godina za potrebe izgradnje plinske mreže i za pristupni put.

Osim sudskog spora u vezi vlasništva nad nekretninom (poslovni prostor) koji je u 2013. okončan u korist Općine Končanica, Općina ne vodi druge sudske i upravne postupke vezane uz nekretnine. Na jednoj nekretnini (kuća i dvor) površine 6 089 m² upisano je založno pravo (hipoteka) poslovne banke na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zaključenog s bankom u svibnju 2012. u iznosu 365.000,00 kn i na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju zaključenog u svibnju 2014. u iznosu 150.000,00 EUR. Koncem 2014. Općina je iskazala obveze za kredite prema navedenoj poslovnoj banci u iznosu 27.500,00 kn. Od 2012. do 2014. Općina nije tražila niti joj je darovana državna imovina.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

Vrijednost zemljišta iskazana u poslovnim knjigama Općine Končanica u iznosu 9.000,00 kn i građevinskih objekata iskazana u iznosu 5.326.765,00 kn odnosi se na ulaganja obavljena od konstituiranja Općine Končanica kao jedinice lokalne samouprave, dio nekretnina (građevinski objekti s pripadajućim zemljištem) koje su pripale Općini na temelju podjele imovine bivše općine Daruvar (Sporazum o razdiobi i preuzimanju nepokretne, pokretne imovine, financijskih sredstava te prava i obveza dosadašnje općine Daruvar zaključen 1994.), te na imovinu koja je pripala Općini prema zakonskim propisima (groblija).

U poslovnim knjigama (glavnoj knjizi i analitičkim evidencijama) nije evidentiran dio građevinskih objekata koji je pripao Općini Končanica na temelju podjele imovine bivše općine Daruvar, građevinsko zemljište površine 13 865 m² (dano u zakup sportskoj udruzi), poslovni prostor površine 35 m² koji je pripao Općini Končanica na temelju sudske presude (dan je u zakup jednoj pravnoj osobi), naslijeđena (ošasna) imovina, nerazvrstane ceste, nogostupi, parkirališta i javne površine. Vrijednost navedene imovine nije procijenjena. Općina Končanica nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Općina Končanica koristi građevinsko zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske (zemljište na kojem je mjesni dom u Stražancu) i zemljište u vlasništvu dobrovoljnog vatrogasnog društva (zemljište na kojem je mjesni dom Šuplja Lipa). Navedena zemljišta nisu evidentirana izvanbilančno kao tuđa imovina, nije im utvrđena vrijednost, koncem godine nisu popisana, s vlasnicima zemljišta nisu regulirani imovinsko-pravni odnosi niti je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom upućen zahtjev za darovanjem zemljišta koje u vlasništvu Republike Hrvatske.

Općina Končanica nema analitičku evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine. Općina Končanica je obavila popis imovine sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom je trebalo obuhvatiti sve nekretnine (zemljišta, građevinske objekte) u vlasništvu/suvlasništvu Općine kao i imovinu koju Općina koristi te evidentirati u poslovnim knjigama.

Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama su započete u ranijim godinama i u tijeku su. Plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina nije donesen. Prema procjeni Općine Končanica, do konca 2014. je u poslovnim knjigama evidentirano oko 60,0 % nekretnina u vlasništvu Općine. Od nadležne gruntovnice i katastra je pribavljen popis zemljišno-knjižnih izvadaka i posjedovnih listova po katastarskim općinama o imovini u vlasništvu Općine radi postupka usklađivanja stanja vlasništva nad imovinom. Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Končanica je donesena u svibnju 2014., a popis navedenih cesta je započeo u 2015. i u tijeku je.

Za izgrađene infrastrukturne objekte plinovoda i javne rasvjete nije ustrojen katastar vodova. Prema odredbama članaka 95. do 98. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 16/07, 124/10 i 56/13), jedinice lokalne samouprave nadležne su za osnivanje i vođenje katastra vodova, u kojem se evidentiraju vodovi elektroenergetske, telekomunikacijske, vodovodne, kanalizacijske, toplovodne, plinovodne i naftovodne mreže. Katastar vodova sadrži podatke o vrstama, odnosno namjeni, osnovnim tehničkim osobinama i položaju izgrađenih vodova te imenima i adresama njihovih upravitelja. Katastar vodova osniva se i vodi na temelju evidencija koje su za pojedinu vrstu vodova dužni osnovati i voditi njihovi upravitelji, a koji su različiti za pojedine vrste vodova.

Općina Končanica nije ustrojila registar imovine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Navedenom Uredbom je utvrđeno da se registar sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te da će popis nekretnina sadržavati podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Republika Hrvatska, odnosno zavodi i druge pravne osobe kojih je osnivač Republika Hrvatska, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u jedinicama lokalne (područne) samouprave.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Končanica upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima, popisati svu imovinu te za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se u poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za njihovo rješavanje. Predlaže se ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te drugim potrebnim podacima te ustrojiti i voditi registar imovine Općine Končanica na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige. Vezano uz korištenje tuđe imovine, predlaže se regulirati odnose s vlasnicima i vrijednost tuđe imovine evidentirati izvanbilančno. Predlaže se ustrojiti katastar vodova u skladu s odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom.

Upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Končanica može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina Končanica nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Od 2012. do 2014. Općina Končanica je nekretninama raspolagala na način da je poslovne prostore dala u zakup i na korištenje bez naknade, zemljište u zakup te stanove u najam. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i kućama u vlasništvu Općine, javnim površinama i neizgrađenim građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine, odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine, Pravilnikom o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova i kuća u vlasništvu Općine Končanica, Pravilnikom o uvjetima i mjerilima za privremeno korištenje javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta. Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine su utvrđeni uvjeti i način davanja u zakup, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja, način zasnivanja zakupa, određivanje početnog iznosa zakupnine te prava i obveze ugovornih strana. Neki poslovni prostori su dani na korištenje bez naknade proračunskim korisnicima Općine Končanica i Bjelovarsko-bilogorske županije, a nisu utvrđena mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade. Pravilnikom o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova i kuća u vlasništvu Općine Končanica uređena su mjerila (kriteriji) i uvjeti za davanje u najam, a nije regulirano priznavanje ulaganja najmoprimaca u stambeni prostor (najmoprimci su ulagali u stanove). Navedenim aktima (odluka i pravilnici) Općina nije obuhvatila druge oblike uvjete i postupke mogućeg raspolaganja nekretninama, kao što su kupnja poslovnih prostora, kupoprodaja stambenih objekata (stanova i kuća), kupoprodaja i davanje u zakup zemljišta (građevinskog i/ili poljoprivrednog), darovanje nekretnina, osnivanje prava građenja, prava služnosti, zasnivanje založnog prava na nekretnini, te drugo. Odredbama Statuta je utvrđeno da Općinsko vijeće donosi odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine. Općinsko vijeće nije donijelo navedeni akt. Interni akti i pojedinačne odluke općinskoga vijeća i načelnika vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Končanica kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine, donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže regulirati davanje na korištenje poslovnih prostora proračunskim korisnicima Općine Končanica i Bjelovarsko-bilogorske županije, odnosno regulirati ovlasti, procedure i kriteriji za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina Končanica bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Končanica je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 21 poslovnim prostorom površine 3 630 m², šest stanova površine 423 m² i građevinskog zemljišta površine 13 865 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 274.368,00 kn, a od najma stanova u iznosu 38.852,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi za zakup ili nabavu nekretnina (poslovnih prostora, stanova te zemljišta).

Koncem 2014. Općina Končanica za svoje potrebe koristi poslovni prostor površine 186 m², šest poslovnih prostora površine 1 015 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 501 m² koriste proračunski korisnici Općine i Bjelovarsko-bilogorske županije bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora (mjesni domovi) površine 1 043 m² su prazna, odnosno koriste se povremeno za potrebe Općine i mještana, a tri poslovna prostora površine 611 m² su izvan upotrebe, jer nisu prikladni za zakup (potrebna su ulaganja). Preostala tri poslovna prostora površine 274 m² su dana u zakup ranijih godina, uz primjenu odredbi tada važećeg Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i općinske odluke. Sa zakupcima je zakup ugovoren na deset godina, a mjesečna zakupnina za sva tri poslovna prostora ukupno iznosi 7.600,00 kn. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Šest poslovnih prostora je dano na korištenje udrugama (udruge u kulturi i sportu, dobrovoljna vatrogasna društva, umirovljenici) na temelju odluka nadležnog tijela i ugovora zaključenih u 2013. i ranijih godina, bez provedenog javnog natječaja i plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Koncem 2014. Općina Končanica je upravljala i raspolagala sa šest stanova ukupne površine 423 m² od kojih je jedan stan površine 114 m² izvan upotrebe jer je u derutnom stanju, a pet stanova je dano u najam ranijih godina. Od toga su dva stana površine 94 m² u najam dana po slobodno ugovorenoj najamnini, za dva stana površine 128 m² najmoprimci ne plaćaju najminu (korisnici su socijalne pomoći), a za jedan stan površine 87 m² najmnina je odlukom poglavarstva utvrđena u iznosu 0,00 kn zbog loših uvjeta stanovanja (derutno krovšte i stolarija) te su potrebna ulaganja Općine kao vlasnika u stambenu zgradu. Davanje stanova u najam sa slobodno ugovorenom najmninom obavljeno je uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06) i općinskog akta. U 2013. i 2014. su jednom najmoprimcu priznata ulaganja u stambeni prostor u iznosu 3.360,00 kn.

Koncem 2014. Općina Končanica je raspolagala s 13 865 m² građevinskog zemljišta. Zemljište nije izgrađeno, odnosno u naravi je livada/oranica uz nogometno igralište. Na temelju javnog natječaja i ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta zaključenog u 2011. Općina je navedeno zemljište dala u zakup sportskoj udruzi na rok od pet godina. Ugovoreno je da se zakupnina u iznosu 900,00 kn godišnje neće naplaćivati nego će Općina za navedeni iznos umanjiti dotacije sportskoj udruzi u svim godinama zakupa. Navedene poslovne promjene nisu vidljive iz poslovnih knjiga (nisu evidentirani prihodi ni rashodi s navedene osnove).

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Končanica upravlja i raspolaze i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. U slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama te Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se u poslovnim knjigama evidentirati prihode od zakupnine i rashode za donacije sportskoj udruzi u ugovorenom iznosu. Nadalje, predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji (mjesne domove i druge prazne poslovne prostore) poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

- **Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Na koncu 2014. Općina Končanica je imala pet zaposlenika (dužnosnik, četiri u Jedinostvenom upravnom odjelu). Općina ima sistematizirano radno mjesto za upravljanje i raspolaganje imovinom (stručni suradnik za opće, upravne i imovinsko pravne poslove) koji, između ostalog, treba voditi evidenciju općinske imovine i provoditi imovinsko pravne postupke. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju dva zaposlenika u Jedinostvenom upravnom odjelu, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Nova Rača

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Nova Rača kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Površina Općine je 93 km², a obuhvaća 13 naselja s 3 433 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 20.030.193,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 105.729,00 kn ili 0,5 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 12.979.594,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 7.050.599,00 kn.

U tablici broj 33 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Nova Rača na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 33

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Nova Rača na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	212.998,00	212.998,00	209.316,00
2.	Građevinski objekti	10.384.405,00	10.385.609,00	10.537.639,00
3.	Imovina u pripremi	1.152.649,00	1.388.330,00	1.418.540,00
4.	Druga imovina	821.986,00	775.739,00	814.099,00
	Ukupno	12.572.038,00	12.762.676,00	12.979.594,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Nova Rača koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 190.638,00 kn ili 1,5 %, a koncem 2014. za 216.918,00 kn ili 1,7 % u odnosu na 2013. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju s 81,2 %, imovina u pripremi s 10,9 %, druga imovina sa 6,3 % i zemljište s 1,6 %. Vrijednost zemljišta odnosi se na groblja i poljoprivredno zemljište. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte (mjesni domovi, drugo), nerazvrstane ceste, infrastrukturne objekte (plinovod, vodovod, kanalizacija, javna rasvjeta) te druge građevinske objekte (spomenici). Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na pripremljene radove za izgradnju odlagališta otpada, poslovne zone, mrtvačnice i drugih građevinskih objekata te na izradu izmjena i dopuna prostornog plana i strategije razvoja općine. Vrijednost druge imovine odnosi se na opremu i umjetnička djela.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 4.882.263,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem ostvareni su u iznosu 283.049,00 kn, što čini 5,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 34 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Nova Rača za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 34

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Nova Rača za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	142.455,00	127.788,00	118.793,00
2.	Najam stanova	6.682,00	7.272,00	22.522,00
3.	Prodaja zemljišta	0,00	15.100,00	60.482,00
4.	Zakup zemljišta	66.582,00	72.511,00	81.252,00
	Ukupno	215.719,00	222.671,00	283.049,00

Općina Nova Rača je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 721.439,00 kn. Najvećim dijelom odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora (zakup poslovnih prostora, povremeni zakup mjesnih domova i naknade za korištenje mrtvačnica).

Općina Nova Rača je na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. raspolagala s 27 poslovnih prostora površine 5 363 m² te devet stanova površine 442 m² danih u najam. Također, Općina je raspolagala zemljištem, i to: na dan 31. prosinca 2012. površine 130 337 m², na dan 31. prosinca 2013. površine 127 613 m², a na dan 31. prosinca 2014. površine 123 645 m² (poljoprivredno zemljište površine 79 290 m², groblja površine 44 355 m²). Površina zemljišta se u promatrane tri godine smanjivala zbog prodaje. Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Nova Rača nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski i upravni postupci. Općina je u siječnju 2014. podnijela zahtjev Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom za darovanje nekretnina, a koje je sastojale od mjesnog doma, vatrogasnog spremišta i igrališta, s pripadajućim zemljištem u naselju Dautan. Objekte su ranijih godina izgradili mještani, a navedene nekretnine koristi i održava Općina. Odgovor navedenog Ureda nije zaprimljen.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Općina Nova Rača vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema propisima o proračunskom računovodstvu. Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima.

Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama i financijskim izvještajima je koncem 2014. evidentirano zemljište (sedam groblja i poljoprivredno zemljište) u iznosu 209.316,00 kn te građevinski objekti u iznosu 10.537.639,00 kn. U poslovnim knjigama (glavnoj knjizi) nisu evidentirana neka građevinska zemljišta (zemljišta na kojima se nalaze mjesni domovi i drugi građevinski objekti), neke nerazvrstane ceste (makadamske ceste i poljski putovi te neka parkirališta, nogostupi i ugibališta) te zelene i druge javne površine koje se održavaju prema godišnjem programu održavanja komunalne infrastrukture. Navedena imovina nije obuhvaćena ni popisom imovine i obveza koncem 2014. Većina nekretnina (osim nerazvrstanih cesta) upisana je u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine Nova Rača, a u pojedinim slučajevima je upisano vlasništvo Republike Hrvatske ili mjesne zajednice (jedno groblje, jedan mjesni dom). U tijeku su postupci legalizacije građevinskih objekata (većina objekata je izgrađena prije 1968.) i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa nad preostalim nekretninama (ceste i objekti). Općina je u ožujku 2015. donijela odluku o nerazvrstanim cestama na području Općine, kojom su popisane sve nerazvrstane ceste na području Općine i koja sadrži sve podatke iz zemljišnih knjiga. Odluka ne sadrži podatke o vrijednosti pojedinih cesta.

Analitičke evidencije zemljišta i građevinskih objekata nisu ustrojene. Iz popisnih lista su vidljivi podaci o nekretninama po vrsti, količini (površina zemljišta i građevinskih objekata, dužina cesta, broj katastarske čestice i naziv katastarske općine za poljoprivredno zemljište) i pojedinačnoj vrijednosti, osim za infrastrukturne i druge objekte (vodovod, plinovod, kanalizacija, spomenici, neki drugi objekti) sadašnje vrijednosti 4.617.854,00 kn, koji nisu obuhvaćeni popisom koncem 2014.

Općina Nova Rača nije ustrojila registar imovine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Navedenom Uredbom je utvrđeno da se registar sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te da će popis nekretnina sadržavati podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Republika Hrvatska, odnosno zavodi i druge pravne osobe kojih je osnivač Republika Hrvatska, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u jedinicama lokalne (područne) samouprave.

Za izgrađene građevinske objekte plinovoda, vodovoda, kanalizacije i javne rasvjete Općine Nova Rača, osim što nije ustrojena evidencija, nije ustrojen katastar vodova. Prema odredbama članaka 95. do 98. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 16/07, 124/10 i 56/13), jedinice lokalne samouprave nadležne su za osnivanje i vođenje katastra vodova, u kojem se evidentiraju vodovi elektroenergetske, telekomunikacijske, vodovodne, kanalizacijske, toplovodne, plinovodne i naftovodne mreže. Katastar vodova sadrži podatke o vrstama, odnosno namjeni, osnovnim tehničkim osobinama i položaju izgrađenih vodova te imenima i adresama njihovih upravitelja. Katastar vodova osniva se i vodi na temelju evidencija koje su za pojedinu vrstu vodova dužni osnovati i voditi njihovi upravitelji, a koji su različiti za pojedine vrste vodova.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Nova Rača upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima, popisati cjelokupnu imovinu te u poslovnim knjigama evidentirati i financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa radi evidentiranja navedene imovine u poslovnim knjigama. Predlaže se ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te drugim potrebnim podacima te ustrojiti i voditi registar imovine Općine Nova Rača na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže i stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Nadalje, predlaže se ustrojiti katastar vodova u skladu s odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina. U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Strategijom se određuju srednjoročne ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Godišnjim planovima upravljanja i raspolaganja imovinom se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Općina Nova Rača nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, ali je započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Od 2012. do 2014. Općina Nova Rača je nekretninama raspolagala na način da je davala u najam stanove, u zakup poljoprivredno zemljište i poslovne prostore te u povremeni zakup mjesne domove i javne površine, ostvarivala je prihode od naknade za korištenje mrtvačnica te od prodaje poljoprivrednog zemljišta. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem su utvrđeni internim aktima Općine.

Općina Nova Rača je u 2012. donijela odluku o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine, odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora te odluku o povremenom zakupu mjesnih domova, a ranijih godina je donijela odluku o najmu stanova, odluku o prodaji robe na javnim površinama te odluku o trgovini na malo izvan prodavaonica (pokretne trgovine). Posebnim odlukama su utvrđeni iznosi zakupnina za poslovne prostore, najamnine za stanove te naknade za korištenje javnih površina (šatori, nadstrešnice, štandovi, pečenjare, luna park, drugo), za rad pokretnih trgovina i za korištenje mrtvačnice. Sve odluke su objavljene na mrežnim stranicama Općine Nova Rača. Poslovni prostori su dani na korištenje bez naknade trgovačkom društvu u vlasništvu Općine Nova Rača, tijelu državne uprave, trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske te proračunskom korisniku druge jedinice lokalne samouprave, a nisu utvrđena mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade. Također nisu utvrđeni uvjeti i mjerila davanja u zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Općine, a zemljište je davano u zakup prema cijenama koje su utvrđene za poljoprivredno zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske. Općina svojim internim aktima nije utvrdila načine izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Nova Rača kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine te donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati davanje na korištenje poslovnih prostora tijelima državne uprave, trgovačkim društvima u vlasništvu Općine i Republike Hrvatske te proračunskim korisnicima drugih jedinica lokalne samouprave. Predlaže se općim aktima utvrditi uvjete i mjerila davanja u zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Općine te urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina Nova Rača bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Nova Rača je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 27 poslovnih prostora površine 5 363 m², devet stanova površine 442 m² i zemljištem površine 123 645 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina, zbog čega nije vidljivo koje su nekretnine namijenjene potrebama Općine, a koje su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Također nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Od 2012. do 2014. Općina Nova Rača je ostvarila prihode od upravljanja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 721.439,00 kn. Odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 389.036,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 220.345,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 75.582,00 kn te najma stanova u iznosu 36.476,00 kn. U istom razdoblju rashodi od upravljanja i raspolaganja navedenim nekretninama nisu ostvareni.

Prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni u iznosu 389.036,00 kn odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora i povremenog zakupa mjesnih domova te na naknade za korištenje mrtvačnica.

Za svoje potrebe Općina Nova Rača koristi jedan poslovni prostor, dva poslovna prostora su izvan upotrebe, deset poslovnih prostora (mjesni domovi) dano je u povremeni zakup na temelju odluke o korištenju mjesnih domova iz 2012., osam poslovnih prostora je u 2013. i ranijih godina dano u zakup na temelju natječaja, odnosno uz primjenu propisa i općinskih akata (od čega je koncem rujna 2014. raskinut zakup za jedan poslovni prostor). Po jedan poslovni prostor koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine, tijelo državne uprave, trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske za obavljanje poštanske djelatnosti i proračunski korisnik druge jedinice lokalne samouprave, a preostala dva poslovna prostora koriste udruge, bez zaključenih ugovora i plaćanja zakupnine. Tijelo državne uprave i trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske podmiruju režijske troškove za prostore koje koriste, a Općina Nova Rača podmiruje režijske troškove poslovnih prostora koje koriste udruge, trgovačko društvo u vlasništvu Općine i proračunski korisnik druge jedinice lokalne samouprave. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Za davanje u zakup poslovnih prostora udrugama nisu provedeni natječaji. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog, javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Za dva poslovna prostora koja su izvan upotrebe, potrebna su ulaganja kako bi se dali u zakup. U 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje, odnosno stavljanje u funkciju. Također, Općina Nova Rača ima mrtvačnicu za koju ostvaruje prihode od naknada za korištenje mrtvačnica na temelju odluke iz 2007.

Općina Nova Rača raspolaže s devet stanova ukupne površine 442 m² koji su dani u najam. Četiri stana koriste zaštićeni najmoprimci, a pet stanova je dano u najam po tržišnim uvjetima ranijih godina. S najmoprimcima su zaključeni ugovori o najmu. Za zaštićenu najamninu se jednom godišnje obračunava mjesečni iznos zaštićene najamnine, uz primjenu odredbi Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine.

Od 2012. do 2014. Općina Nova Rača je ostvarila prihode od zakupa zemljišta u iznosu 220.345,00 kn, a odnose se na prihode od prodaje robe na javnim površinama za vrijeme manifestacija, prihode od naknade za rad pokretnih trgovina te prihode od zakupa poljoprivrednog zemljišta. Navedeni prihodi se ostvaruju na temelju odluka općinskog vijeća kojima su utvrđeni uvjeti davanja u zakup i visine naknada. U istom razdoblju su ostvareni prihodi od prodaje građevinskog i poljoprivrednog zemljišta u iznosu 75.582,00 kn, na temelju zaključenih sporazuma i provedenih javnih natječaja. Početne prodajne cijene utvrdio je stalni sudski vještak. Prije prodaje zemljišta Općina nije utvrdila razloge prodaje.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina, odnosno ustrojiti podatke o nekretninama koje nisu namijenjene potrebama Općine Nova Rača, nego su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Predlaže se ustrojiti evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se za nekretnine koji nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u upotrebu, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima. Predlaže se udrugama davati u zakup poslovne prostore na temelju natječaja, u skladu s odredbama Zakona o udrugama te Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Također predlaže prije prodaje zemljišta i drugih nekretnina utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju odnosno utvrditi opravdanost prodaje nekretnina.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Nova Rača je imala devet zaposlenika (dužnosnik, četiri u Jedinственном upravnom odjelu na neodređeno vrijeme, četiri prema programu javnih radova na određeno vrijeme) te tri osobe na stručnom osposobljavanju za rad bez zasnivanja radnog odnosa. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja više zaposlenika uz ostale poslove iz svog djelokruga rada, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Načini i postupci upravljanja i raspolaganja nekretninama su uređeni Statutom, odlukom o gospodarenju nekretninama i drugim internim aktima, dok su ovlasti i odgovornosti zaposlenika vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama djelomično uređeni Pravilnikom o unutarnjem redu iz rujna 2010.

Općina Rovišće

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Rovišće kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Površina Općine je 79 km², a obuhvaća 12 naselja s 4 822 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 16.443.724,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 654.331,00 kn ili 3,8 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 13.477.930,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.965.794,00 kn.

U tablici broj 35 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Rovišće na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 35

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Rovišće na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	1.419.580,00	1.419.580,00	1.419.174,00
2.	Građevinski objekti	10.278.355,00	12.691.396,00	11.814.237,00
3.	Imovina u pripremi	53.760,00	0,00	0,00
4.	Druga imovina	2.189.250,00	223.246,00	244.519,00
	Ukupno	13.940.945,00	14.334.222,00	13.477.930,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Rovišće koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 393.277,00 kn ili 2,8 %, a koncem 2014. manja je za 856.292,00 kn ili 6,0 % u odnosu na 2013. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju s 87,7 %, a zemljište s 10,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, mrtvačnice, odmaralište, zgradu Općine i druge građevinske objekte.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 4.333.773,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 212.888,00 kn, što čini 4,9 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka. Navedeni prihodi su za 2013. ostvareni u iznosu 258.804,00 kn, a za 2012. u iznosu 212.644,00 kn.

Općina Rovišće je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja nekretninama u iznosu 684.336,00 kn, a odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora. Općina u vlasništvu nema stanova, a prihodi od zakupa građevinskog zemljišta nisu ostvareni.

Općina Rovišće je na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. raspolagala s 21 poslovnim prostorom površine 2 248 m² te građevinskim zemljištem površine 7 322 m². Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski i upravni postupci.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Općina Rovišće vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema propisima o proračunskom računovodstvu. Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama i financijskim izvještajima koncem 2014. evidentirano je zemljište u iznosu 1.419.174,00 kn i građevinski objekti u iznosu 11.814.237,00 kn (mjesni domovi, uredski objekti, mrtvačnice, nerazvrstane ceste, vodovod, energetski vodovi i drugo). Općina Rovišće navodi da je u poslovnim knjigama evidentiran dio nekretnina. U poslovnim knjigama nisu evidentirane neke nerazvrstane ceste i nogostupi koji se održavaju prema godišnjem programu održavanja komunalne infrastrukture, nego su evidentirane samo ceste u koje je Općina ulagala prethodnih godina. Iz navedenog je vidljivo da Općina nema cjelovite podatke o nekretninama kojom upravlja i raspolaze odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Općina provodi aktivnosti radi evidentiranja u poslovnim knjigama svih nekretnina koje pripadaju Općini ili koje Općina koristi.

Na pojedinim nekretninama, koje su iskazane u poslovnim knjigama Općine Rovišće (groblja, nerazvrstane ceste, građevinska zemljišta, drugo), nije upisano vlasništvo Općine, nego je upisano vlasništvo Republike Hrvatske, općenarodna imovina, javno dobro ili vlasništvo privatnih osoba. Plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina nije donesen. Prema procjeni Općine do konca 2014. podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni oko 70,0 % nekretnina.

Analitičke evidencije zemljišta i građevinskih objekata sadrže podatke o pojedinačnoj vrijednosti nekretnina, a nema drugih podataka o nekretninama (površina, drugi podaci). Podaci o vrijednosti nekretnina u evidencijama su istovjetni podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Općina Rovišće je provela popis imovine i obveza koncem 2014. i nisu utvrđene razlike u odnosu na stanje iz poslovnih knjiga. Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Općine, nego samo nekretnine evidentirane u poslovnim knjigama. Popisne liste nekretnina sadrže podatke o vrijednosti pojedine nekretnine i lokaciji, a ne sadrže druge potrebne podatke (količina, drugi podaci).

Općina Rovišće nije ustrojila registar imovine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Navedenom Uredbom je utvrđeno da se registar sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te da će popis nekretnina sadržavati podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Republika Hrvatska, odnosno zavodi i druge pravne osobe kojih je osnivač Republika Hrvatska, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u jedinicama lokalne (područne) samouprave.

Za izgrađene građevinske objekte plinovoda, vodovoda, kanalizacije i javne rasvjete Općine Rovišće, osim što nije ustrojena evidencija, nije ustrojen katastar vodova. Prema odredbama članaka 95. do 98. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 16/07, 124/10 i 56/13), jedinice lokalne samouprave nadležne su za osnivanje i vođenje katastra vodova, u kojem se evidentiraju vodovi elektroenergetske, telekomunikacijske, vodovodne, kanalizacijske, toplovodne, plinovodne i naftovodne mreže. Katastar vodova sadrži podatke o vrstama, odnosno namjeni, osnovnim tehničkim osobinama i položaju izgrađenih vodova te imenima i adresama njihovih upravitelja. Katastar vodova osniva se i vodi na temelju evidencija koje su za pojedinu vrstu vodova dužni osnovati i voditi njihovi upravitelji, a koji su različiti za pojedine vrste vodova.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Rovišće upravlja i raspoložuje ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovnim knjigama. Predlaže se popisom obuhvatiti sve nekretnine (zemljišta i građevinske objekte) te u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine navesti sve potrebne podatke (vrsta, količina, vrijednost, drugi potrebni podaci). Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Rovišće na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspoložuje te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Također, predlaže se ustrojiti katastar vodova u skladu s odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina te donijeti plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina radi evidentiranja svih nekretnina u poslovnim i zemljišnim knjigama koje pripadaju Općini kao vlasništvo Općine.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja nekretninama. Akti kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje nekretninama su strategija, godišnji plan upravljanja, te drugi akti kojima se reguliraju ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama nekretnina. Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese jedinice lokalne samouprave. Plan upravljanja određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Općina Rovišće nije donijela strategiju i godišnji plan upravljanja nekretninama. Načini izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama nisu utvrđeni.

Općina Rovišće je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima Općina je utvrdila Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora (1998. i 2003.). Poslovni prostor dan je na korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu Općine i tijelu državne uprave bez plaćanja zakupnine, a nisu utvrđena mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade. Općina nije obuhvatila druge oblike mogućeg raspolaganja nekretninama, kao što su raspolaganje građevnim zemljištem (kupoprodaja, osnivanje prava građenja, darovanje, zasnivanje založnog prava i drugo). Odredbama Statuta je utvrđeno da Općinsko vijeće donosi odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine. Općinsko vijeće nije donijelo navedeni akt. Interni akti i pojedinačne odluke vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine Rovišće.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja nekretninama kojom se određuju srednjoročni ciljevi i smjernice za upravljanje nekretninama te godišnji plan upravljanja nekretninama kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja nekretninama te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima, između ostalog, davanje na korištenje poslovnih prostora trgovačkim društvima u vlasništvu Općine i tijelu državne uprave. Državni ured za reviziju predlaže urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina Rovišće bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Koncem 2014. Općina Rovišće ima 21 poslovni prostor površine 2 248,57 m² i građevinsko zemljište 7 322 m². Od 2012. do 2014. Općina Rovišće je ostvarila prihode od raspolaganja nekretninama u iznosu 684.336,00 kn, a odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora. Prihodi od zemljišta nisu ostvareni.

Nekretnine nisu klasificirane prema uporabnim kategorijama (namjeni), odnosno Općina nije utvrdila namjenu zemljišta i drugih nekretnina, zbog čega nije vidljivo koje su nekretnine namijenjene potrebama Općine Rovišće, a koje su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Također nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Prihodi od zakupa poslovnih prostora u 2014. ostvareni u iznosu 212.888,00 kn. Po jedan poslovni prostor koristi Općina Rovišće za svoje potrebe (površine 128 m²), trgovačko društvo u vlasništvu Općine (površine 50 m²) te tijelo državne uprave (površine 40 m²), a šest poslovnih prostora površine 310 m² koriste udruge. Preostalih 12 poslovnih prostora površine 1.720,57 m² dano je u zakup na temelju provedenog natječaja, odluke načelnika ili općinskog vijeća i zaključenih ugovora o zakupu, uz primjenu općinske odluke.

Poslovni prostori dani su na korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu Općine i tijelu državne uprave na temelju rješenja i sporazuma iz ranijih godina, bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Šest poslovnih prostora (u okviru mjesnih domova) dano je ranijih godina na povremeno korištenje udrugama, na temelju odluke općinskog vijeća, a bez provedenog natječaja, zaključenog ugovora i plaćanja zakupnine (udruga umirovljenika, udruga voćara, vinograda i povrćara, vatrogasnoj zajednici, nogometnom klubu). Režijske troškove za navedene poslovne prostore podmiruje Općina Rovišće. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog, javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Državni ured za predlaže utvrditi namjenu nekretnina, odnosno ustrojiti podatke o nekretninama koje nisu namijenjene potrebama Općine Rovišće, nego su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Predlaže se ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Rovišće je koncem 2014. imala tri zaposlenika (dužnosnik, dva u Jedinostvenom upravnom odjelu). Poslovi upravljanja i raspolaganja nekretninama obavljaju se unutar Jedinostvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Prema odredbama Statuta, imovinom upravljaju načelnik i općinsko vijeće.

Općina Severin

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Severin kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Površina Općine je 26 km², a obuhvaća dva naselja s 877 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iznosi 17.518.197,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 875.346,00 kn ili 5,3 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 16.390.746,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.127.451,00 kn.

U tablici broj 36 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Severin na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 36

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Severin na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	258.311,00	283.241,00	283.241,00
2.	Građevinski objekti	4.057.521,00	4.605.359,00	15.801.057,00
3.	Imovina u pripremi	11.231.247,00	10.951.849,00	55.448,00
4.	Druga imovina	241.373,00	245.705,00	251.000,00
	Ukupno	15.788.452,00	16.086.154,00	16.390.746,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Severin koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 297.702,00 kn ili 1,9 %, a koncem 2014. za 304.592,00 kn ili 1,9 % u odnosu na 2013. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju s 96,4 %, zemljište s 1,7 %, druga imovina s 1,6 % te imovina u pripremi s 0,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, nerazvrstane ceste, infrastrukturne objekte, ulaganja u poslovnu zonu te druge građevinske objekte (spomenici). Vrijednost zemljišta odnosi se na poljoprivredno i građevinsko zemljište. Vrijednost druge imovine odnosi se na opremu, prijevozna sredstva i nematerijalnu imovinu. Vrijednost imovine u pripremi uglavnom se odnosi na projektnu dokumentaciju za izgradnju multifunkcijske dvorane, čija izgradnja nije započeta.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 1.775.652,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem ostvareni su u iznosu 7.065,00 kn, što čini 0,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 37 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Severin za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 37

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima
i zemljištem Općine Severin za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	6.240,00	6.840,00	6.440,00
2.	Zakup zemljišta	625,00	1.974,00	625,00
	Ukupno	6.865,00	8.814,00	7.065,00

Općina Severin je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 22.744,00 kn, dok prihodi od upravljanja i raspolaganja stanovima nisu ostvareni.

Općina Severin je na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. raspolagala sa četiri poslovna prostora, koji su na korištenju ili u zakupu (dva prostora površine 200 m² i dva prostora bez podataka o njihovoj površini) te dva stana površine 192 m². Koncem 2014. Općina je raspolagala građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni površine 7 477 m², (za 2012. i 2013. Općina nema podataka o površini navedenog zemljišta), te poljoprivrednim zemljištem, četiri groblja i drugim građevinskim zemljištem, za koja Općina također nema podatke o površini. Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke.

Općina Severin vodi sudski spor s trgovačkim društvom u privatnom vlasništvu za nekretnine na katastarskoj čestici broj 131/3, katastarska općina Severin, koje se sastoje od jednokatne stambeno-poslovne zgrade (trgovina mješovitom robom) površine 169 m² s pripadajućim zemljištem te zemljištem za sport i rekreaciju ukupne površine 3 054 m², a koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Općine Severin. Sudski spor je pokrenulo navedeno trgovačko društvo navodeći u tužbi da je navedene nekretnine steklo na temelju ugovora o ulaganju s drugim trgovačkim društvom te da su u ugovoru o ulaganju za navedene nekretnine pogrešno upisani podaci iz zemljišnih knjiga. Presudom Trgovačkog suda u Bjelovaru iz 2012. odbijen je zahtjev trgovačkog društva o upisu nekretnina u zemljišnim knjigama na svoje ime te je sudski postupak još u tijeku.

U 2010. i 2011. Općina Severin je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom, odnosno Agenciji za upravljanje državnom imovinom dostavila zamolbu za darovanje ili prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske ukupne površine 60 542 m² za potrebe proširenje ribnjaka. Navedeni ribnjak koristi i održava športsko-ribolovno društvo, a postojeća veličina ribnjaka nije dovoljna za održavanje državnih natjecanja u ribolovu. Odgovor navedenog Ureda, odnosno Agencije nije zaprimljen.

Nalaz i preporuke**- Evidencije o nefinancijskoj imovini**

Općina Severin vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema propisima o proračunskom računovodstvu. Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja.

Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama i financijskim izvještajima je koncem 2014. evidentirano zemljište (građevinsko i poljoprivredno zemljište) u iznosu 283.241,00 kn i građevinski objekti u iznosu 15.801.057,00 kn. Općina Severin je ustrojila analitičku evidenciju imovine, u kojoj su građevinski objekti evidentirani po vrsti i vrijednosti. Evidencija ne sadrži podatke o površini zemljišta i građevinskih objekata te podatke o pojedinačnoj vrijednosti poljoprivrednog i građevinskog zemljišta (iskazana je ukupna vrijednost). Podaci o vrijednosti nekretnina iz navedene evidencije nisu istovjetni ni usporedivi s podacima iskazanim u glavnoj knjizi, te nije vidljivo koja imovina je odnosno nije evidentirana u glavnoj knjizi. U evidenciji nisu evidentirana groblja (četiri groblja), makadamske ceste i poljski putovi te zelene i druge javne površine (igrališta, drugo). Općina Severin za 2013. i 2014. nije obračunala ispravak vrijednosti građevinskih objekata. Odredbom članka 20. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu propisano je da se vrijednost dugotrajne imovine ispravlja po prosječnim godišnjim stopama linearnom metodom, a koje su utvrđene navedenim Pravilnikom.

Općina Severin je provela popis imovine i obveza koncem 2014. Prema Izvješću o obavljenom popisu, nisu utvrđeni manjkovi ni viškovi imovine. Popisom nisu obuhvaćene nerazvrstane ceste, a popisane su neke nekretnine (mjesni dom Orovac, garaža Orovac) koje je Općina darovala ranijih godina drugim subjektima. Popisne liste ne sadrže podatke o vrijednosti pojedinih nekretnina, a u nekim slučajevima ne sadrže podatke o površini zemljišta i građevinskih objekata. Iz navedenog je vidljivo da Općina Severin nema cjelovite podatke o nekretninama kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

Za neke nekretnine (općinska zgrada, groblja, drugo) u zemljišnim knjigama nije upisano vlasništvo Općine Severin, nego je upisano vlasništvo Republike Hrvatske ili društveno vlasništvo, a neki građevinski objekti (poslovni prostor dan u zakup trgovačkom društvu u vlasništvu Općine) nisu upisani u zemljišnim knjigama. Općina nema evidencija iz kojih bi bilo vidljivo za koje nekretnine su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa započete su u 2015. Plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina nije donesen.

Općina Severin nije ustrojila registar imovine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

Navedenom Uredbom je utvrđeno da se registar sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te da će popis nekretnina sadržavati podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Republika Hrvatska, odnosno zavodi i druge pravne osobe kojih je osnivač Republika Hrvatska, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u jedinicama lokalne (područne) samouprave.

Za izgrađene građevinske objekte plinovoda i javne rasvjete Općine Severin, osim što nije ustrojena evidencija, nije ustrojen katastar vodova. Prema odredbama članaka 95. do 98. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 16/07, 124/10 i 56/13), jedinice lokalne samouprave nadležne su za osnivanje i vođenje katastra vodova, u kojem se evidentiraju vodovi elektroenergetske, telekomunikacijske, vodovodne, kanalizacijske, toplovodne, plinovodne i naftovodne mreže. Katastar vodova sadrži podatke o vrstama, odnosno namjeni, osnovnim tehničkim osobinama i položaju izgrađenih vodova te imenima i adresama njihovih upravitelja. Katastar vodova osniva se i vodi na temelju evidencija koje su za pojedinu vrstu vodova dužni osnovati i voditi njihovi upravitelji, a koji su različiti za pojedine vrste vodova.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Severin upravlja i raspoložuje ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima, popisati cjelokupnu imovinu te za svu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se u poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranja navedene imovine u poslovnim knjigama. Također se predlaže u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine za svu imovinu navesti propisane podatke (vrsta, količina, vrijednost, drugi potrebni podaci) te obavljati godišnji ispravak vrijednosti imovine u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. Nadalje, predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Severin na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspoložuje te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti katastar vodova u skladu s odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina. U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Strategijom se određuju srednjoročne ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Godišnjim planovima upravljanja i raspolaganja imovinom se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Općina Severin nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom te nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Od 2012. do 2014. Općina Severin je nekretninama raspolagala na način da je davala u zakup i na korištenje poslovne prostore te poljoprivredno zemljište, ostvarivala je prihode od naknada za korištenje mrtvačnica te je ponovno otkupljivala zemljište u poslovnoj zoni od ranijih kupaca. Također je ranijih godina dan u najam stan. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem su utvrđeni internim aktima Općine. Općina je u 2010. donijela oduku o zakupu poslovnih prostora, kojom su utvrđeni kriteriji davanja u zakup poslovnih prostora i visina zakupnine. Trgovačkom društvu u vlasništvu Općine dan je poslovni prostori u zakup bez plaćanja zakupnine i režijskih troškova, a nisu utvrđena mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

Naknada za korištenje mrtvačnica utvrđena je odlukom općinskog vijeća iz 2012. Općina Severin svojim aktima nije obuhvatila druge oblike upravljanja i raspolaganja nekretninama, kao što su zakup poljoprivrednog zemljišta, davanje stanova u najam i druge oblike raspolaganja nekretninama (kupnja, prodaja, darovanje, zamjena, osnivanje založnog prava, drugo). Navedeno nije u skladu s odredbama Statuta iz ožujka 2013. prema kojima je općinsko vijeće trebalo donijeti odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine. Također, prema odredbi članka 51. Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06), jedinice lokalne samouprave su obvezne propisati uvjete i mjerila za davanje stanova u najam. Načini izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama nisu utvrđeni.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Severin kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine te donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se aktom regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima, u skladu s odredbama Statuta, između ostalog, utvrditi uvjete i mjerila za davanje stanova u najam u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova, regulirati dodjelu poslovnih prostora trgovačkom društvu u vlasništvu Općine Severin, uključujući reguliranje plaćanja režijskih troškova i troškova održavanja prostora. Državni ured za reviziju predlaže urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina Severin bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Severin je koncem 2014. upravljala i raspolagala s četiri poslovna prostora (dva prostora površine 200 m² i dva prostora bez podataka o površini) i dva stana površine 192 m² te grobljima, građevinskim i poljoprivrednim zemljištem za koje nema podataka o površini (osim za zemljište poslovne zone površine 7 477 m²). Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina, zbog čega nije vidljivo koje su nekretnine namijenjene potrebama Općine, a koje su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Također nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. Općina Severin je ostvarila prihode od upravljanja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 22.744,00 kn. Odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 19.520,00 kn i zakupa poljoprivrednog zemljišta u iznosu 3.224,00 kn. U istom razdoblju su ostvareni rashodi od upravljanja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 74.780,00 kn, a odnose se na nabavu zemljišta u poslovnoj zoni. Prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni u iznosu 19.520,00 kn odnose se na prihode ostvarene od zakupa jednog poslovnog prostora u iznosu 13.320,00 kn i od naknada za korištenje mrtvačnica u iznosu 6.200,00 kn.

Koncem 2014. poslovni prostor površine 163 m² koristi Općina Severin za svoje potrebe, prostor u zgradi Općine površine 37 m² dan je u zakup ranijih godina trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske za obavljanje poštanske djelatnosti, na temelju zaključenog ugovora, uz plaćanje zakupnine i režijskih troškova, a poslovni prostor sa zemljištem površine 2 697 m² dan je na korištenje u veljači 2014. trgovačkom društvu u vlasništvu Općine, na temelju zaključenog ugovora, bez plaćanja zakupnine i režijskih troškova. Navedeni poslovni prostor (ili više njih) nije upisan u zemljišnim knjigama, a iz zaključenog ugovora nije vidljivo koji prostori su dani u zakup te površina i namjena prostora. Navedeno nije u skladu s odredbom članka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, kojom je propisano da ugovor o zakupu poslovnog prostora, između ostalog, treba sadržavati podatke o poslovnom prostoru i djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru.

Preostali (četvrti) poslovni prostor dan je na korištenje udruzi u 2014., na temelju odluke načelnika. Površina prostora nije poznata. Ugovor o korištenju navedenog prostora s udrugom nije zaključen i nije proveden natječaj ni javni poziv za davanje prostora u zakup udruzi. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog, javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Prihodi od naknada za korištenje mrtvačnica ostvareni su na temelju ispostavljenih računa. Općina Severin ima dvije mrtvačnice od kojih naplaćuje jednokratne naknade u iznosu 200,00 kn, uz primjenu odluke općinskog vijeća iz 2012.

Općina Severin ima dva stana, od kojih je jedan (površine 112 m²) dan u najam zdravstvenoj ustanovi u vlasništvu Bjelovarsko-bilogorske županije na temelju zaključenog sporazuma iz 2009., bez plaćanja najamnine, na rok od deset godina. Prema pisanom očitovanju načelnika, navedeni stan najmoprimac ne koristi, a sporazum o najmu stana nije raskinut. Drugi stan (površine 80 m²) je prazan, jer se za zgradu u kojem se nalazi stan vodi sudski spor. Općina nije poduzela aktivnosti za stavljanje stanova u funkciju.

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poljoprivrednog zemljišta u iznosu 3.224,00 kn, na temelju zaključenih sporazuma o jednogodišnjem zakupu zemljišta ukupne površine 24 684 m². Sporazumi su zaključeni s dva zakupca, a prema kojima je visina zakupnine utvrđena u iznosu 800,00 kn po hektaru (što iznosi 0,08 kn/m²). U promatranom razdoblju nisu ostvareni prihodi od zakupa zemljišta u ukupnom iznosu 2.698,00 kn (1.349,00 kn godišnje), jer jedan zakupac nije platio zakupninu u 2012. i 2014. Rashodi za nabavu zemljišta ostvareni su u iznosu 74.780,00 kn, a odnose se na zemljište poslovne zone koje je otkupljeno tijekom 2012. i 2013. od prijašnjih kupaca (nazadkup odnosno otkup prodanog zemljišta od kupaca), u skladu sa zaključenim kupoprodajnim ugovorima.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina, odnosno ustrojiti podatke o nekretninama koje nisu namijenjene potrebama Općine Severin, nego su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Također predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se zaključivati ugovore o zakupu poslovnih prostora sa svim elementima u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te poslovne prostore davati na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata u skladu s odredbama Zakona o udrugama te Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za stanove i eventualno druge nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u upotrebu.

- **Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Severin je koncem 2014. imala četiri zaposlenika (dužnosnik, troje zaposlenih u Jedinstvenom upravnom odjelu na neodređeno vrijeme). Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja više zaposlenika uz druge poslove iz svog djelokruga rada, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Načini i postupci upravljanja i raspolaganja nekretninama su djelomično uređeni Statutom i drugim internim aktima, dok su ovlasti i odgovornosti zaposlenika vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama djelomično uređeni Pravilnikom o unutarnjem redu iz 2010.

Općina Sirač

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Sirač kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Površina Općine Sirač je 145 km², a obuhvaća devet naselja s 2 218 stanovnika, od kojih dva naselja pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 30.452.926,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 414.101,00 kn ili 1,4 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 27.289.891,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.163.035,00 kn.

U tablici broj 38 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Sirač koncem 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 38

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sirač koncem 2012., 2013. i 2014.

Redni broj	Nefinancijska imovina	31. prosinca 2012.	31. prosinca 2013.	31. prosinca 2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	4.614.587,00	4.419.387,00	4.419.386,00
2.	Građevinski objekti	7.479.710,00	7.009.537,00	6.714.707,00
3.	Imovina u pripremi	14.831.499,00	14.395.301,00	15.163.186,00
4.	Druga imovina	1.864.636,00	1.126.887,00	992.612,00
	Ukupno	28.790.432,00	26.951.112,00	27.289.891,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sirač koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.839.320,00 kn ili 6,4 %, a koncem 2014. veća je za 338.779,00 kn ili 1,3 % u odnosu na 2013. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., imovina u pripremi sudjeluju s 55,6 %, građevinski objekti s 24,6 %, zemljište s 16,2 % i druga imovina s 3,6 %. Vrijednost imovine u pripremi se najvećim dijelom odnosi na građevinske objekte u pripremi u iznosu 15.124.636,00 kn. Odnosi se na izgrađene vodne građevine u iznosu 10.232.936,00 kn i plinsku mrežu u iznosu 190.310,00 kn (koje Općina planira prenijeti komunalnom društvu u 2015.), zatim izgrađene ceste u iznosu 3.047.637,00 kn, mrtvačnice 1.003.572,00 kn i druge izgrađene građevinske objekte u iznosu 59.382,00 kn (koje Općina planira prenijeti u upotrebu u 2015.) te druge građevinske objekte u pripremi (izgradnji) u iznosu 629.349,00 kn. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se većim dijelom na poslovne objekte u iznosu 2.694.285,00 kn, a preostali građevinski objekti obuhvaćaju ceste, javnu rasvjetu, vodne građevine, mrtvačnice, komunikacijske vodove i druge građevinske objekte. Vrijednost zemljišta odnosi se na zemljište za dvije poduzetničke zone u iznosu 4.062.094,00 kn te drugo zemljište u iznosu 357.292,00 kn (građevinsko zemljište, zemljište za groblja, drugo zemljište). Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige i umjetnička djela te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 6.872.612,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem ostvareni su u iznosu 29.181,00 kn, što čini 0,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 39 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Sirač za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 39

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Sirač za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	75.159,00	30.846,00	27.922,00
2.	Najam stanova	1.675,00	1.509,00	1.259,00
3.	Zakup zemljišta	1.404,00	2.808,00	0,00
	Ukupno	78.238,00	35.163,00	29.181,00

Općina Sirač je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 142.582,00 kn.

Općina Sirač je na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. imala 20 poslovnih prostora površine 2 819 m² te tri stana površine 162 m². Na dan 31. prosinca 2012. imala je zemljište površine 131 662 m², a na dan 31. prosinca 2013. i 2014. zemljište površine 144 415 m². Općina Sirač provodi novu geodetsko katastarsku izmjeru za područje katastarske općine Sirač i dio katastarske općine Miljanovac. Prema podacima Općine, u 2015. nakon završetka izmjere utvrdit će se točni podaci o površini zemljišta s kojim Općina raspolaže, obaviti će se ispravci u obnovljenim zemljišnim knjigama i poslovnim knjigama Općine.

Općina Sirač vodi sudski spor kod Općinskog suda u Daruvaru protiv trgovačkog društva koje koristi poslovni prostor u vlasništvu Općine Sirač bez ugovora i plaćanja zakupnine. Tuženik u odgovoru na tužbu navodi da je stekao pravo vlasništva na nekretnini, a vrijednost spora je 10.000,01 kn. Hipoteka je upisana na očasnoj imovini (u naravi kuća, okućnica, gospodarske zgrade, dvorište) koju je Općina Sirač stekla na temelju rješenja o nasljeđivanju iz ožujka 2014. Odnosi se na dug prema poslovnog banci u iznosu 30.000,00 EUR, Poreznoj upravi u iznosu 70.000,00 kn i komunalnom društvu u iznosu 1.132,00 kn. Bilješke uz financijske izvještaje za 2014. sadrže podatke vezane uz sudski spor, a ne sadrže podatke o hipoteci na imovini Općine. U tijeku su postupci rješavanja imovinsko-pravnih odnosa za neku državnu imovinu čije je darovanje Općina Sirač zatražila ranijih godina. Odnosi se na zemljište (blokovi 4 i 5) koje je predviđeno za zamjenu fizičkim osobama ranijim vlasnicima zemljišta u poduzetničkim zonama te zemljište za izgradnju prečistaća otpadnih voda i reciklažnog dvorišta za koje je Općina u listopadu 2014. od Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom zatražila produženje roka dostave dokumentacije zbog usklađivanja podataka u zemljišnim knjigama.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja.

Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Općine Sirač na koncu 2014. iskazana je vrijednost zemljišta u iznosu 4.419.386,00 kn, građevinskih objekata u iznosu 6.714.707,00 kn te građevinskih objekata u pripremi u iznosu 15.124.636,00 kn. Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na dio nekretnina koje su pripale Općini Sirač prema Sporazumu o razdiobi i preuzimanju nepokretne i pokretne imovine, financijskih sredstava te prava i obveza bivše općine Daruvar iz ožujka 1994. i veljače 2003., nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine, darovane nekretnine, te na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Sirač kao jedinice lokalne samouprave.

U poslovnim knjigama (glavnoj knjizi i analitičkim evidencijama) nisu evidentirana zemljišta na kojima se nalaze građevinski objekti (zgrada Općine Sirač, mjesni domovi, drugo) te neke nekretnine (zemljište, građevinski objekti) koje su pripale Općini Sirač prema Sporazumu o razdiobi i preuzimanju nepokretne i pokretne imovine, financijskih sredstava te prava i obveza bivše općine Daruvar iz ožujka 1994. i veljače 2003. Također nisu evidentirane javne površine i veći dio nerazvrstanih cesta prema Odluci o nerazvrstanim cestama na području Općine Sirač koju je Općinsko vijeće donijelo u ožujku 2014. Popis nerazvrstanih cesta je sastavni dio navedene odluke i sadrži podatke o nazivu ceste, katastarskoj općini, katastarskoj čestici i dužini ceste. U poslovnim knjigama su evidentirane samo ceste u koje je Općina ulagala prethodnih godina.

Općina Sirač je ustrojila analitičku knjigovodstvenu evidenciju navedene dugotrajne nefinancijske imovine koja sadrži podatke o vrijednosti zemljišta i druge podatke (lokacija, katastarska čestica, površina), osim za pojedino zemljište u poduzetničkoj zoni Lanara i drugo zemljište. Za građevinske objekte su navedeni podaci o vrsti i vrijednosti građevinskih objekata, a nema podataka o površini za neke građevinske objekte. Podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Općina je uspostavila posebnu evidenciju nekretnina s podacima o nazivu, lokaciji, katastarskoj čestici, posjedniku i vlasniku nekretnine i drugim podacima iz koje je vidljivo da Općina koristi neke nekretnine (zemljište, mjesni domovi, vatrogasni dom, druge zgrade) koje nisu u vlasništvu Općine (državna imovina, imovina fizičkih osoba, udruge, drugo). Vrijednost tuđe imovine koju Općina koristi nije utvrđena, odnosno tuđa imovina nije evidentirana izvanbilančno te nisu regulirani imovinsko-pravni odnosi s vlasnicima.

Plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina nije donesen. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te evidentiranju imovine u poslovnim knjigama su započete u ranijim godinama i u tijeku su.

Općina Sirač je u 2013. predala zahtjev za legalizaciju vatrogasnog doma koji je u vlasništvu dvije fizičke osobe. Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske iz listopada 2007. zaključen je ugovor o darovanju zemljišta površine 51 411 m² u vrijednosti 2.313.495,00 kn (40,00 kn/m²) za izgradnju poduzetničke zone Lanara. Općina se obvezala darovane nekretnine privesti namjeni u roku tri godine, što nije u potpunosti učinjeno, jer nisu riješeni svi imovinsko-pravni odnosi s fizičkim osobama vlasnicima zemljišta. U zemljišnim knjigama i katastru nisu upisane sve nekretnine u vlasništvu Općine Sirač. Prema podacima Općine, procijenjeni postotak usklađenih nekretnina je 80,0 %. Općinski sud u Daruvaru je u 2013. donio odluku o otvaranju nove zemljišne knjige u koju će se, nakon obavljene nove geodetsko-katastarske izmjere, upisivati podaci o stvarnom stanju nekretnina na području Općine.

Slijedom navedenoga, Općina Sirač nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

Popis imovine i obveza obavljen je sa stanjem na dan 31. prosinca 2014., kojim su obuhvaćene nekretnine Općine Sirač u vrijednosti 26.352.730,00 kn, od čega su u poslovnim knjigama za 2014. evidentirane nekretnine u iznosu 26.258.730,00 kn, a nisu evidentirane nekretnine u iznosu 94.000,00 kn. Odnose se na sedam građevinskih objekata čija je vrijednost utvrđena internom procjenom odnosno usporednom metodom (korištene su dostupne informacije o vrijednosti imovine s tržišta, od Porezne uprave i slično). Za dio imovine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi. Popisom nije obuhvaćena druga imovina (zemljište, građevinski objekti) u vlasništvu Općine odnosno koju Općina koristi, a koja nije iskazana u poslovnim knjigama.

Općina Sirač nije ustrojila registar imovine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Navedenom Uredbom je utvrđeno da se registar sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te da će popis nekretnina sadržavati podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Republika Hrvatska, odnosno zavodi i druge pravne osobe kojih je osnivač Republika Hrvatska, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine, površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u jedinicama lokalne (područne) samouprave.

Za izgrađene infrastrukturne objekte vodovoda, kanalizacije i javne rasvjete nije ustrojen katastar vodova.

Prema odredbama članka 95. do 98. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 16/07, 124/10 i 56/13), jedinice lokalne samouprave nadležne su za osnivanje i vođenje katastra vodova, u kojem se evidentiraju vodovi elektroenergetske, telekomunikacijske, vodovodne, kanalizacijske, toplovodne, plinovodne i naftovodne mreže. Katastar vodova sadrži podatke o vrstama, odnosno namjeni, osnovnim tehničkim osobinama i položaju izgrađenih vodova te imenima i adresama njihovih upravitelja. Katastar vodova osniva se i vodi na temelju evidencija koje su za pojedinu vrstu vodova dužni osnovati i voditi njihovi upravitelji, a koji su različiti za pojedine vrste vodova.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Sirač upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima, popisati cjelokupnu imovinu te za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se u poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa. Vezano uz korištenje tuđe imovine, predlaže regulirati odnose s vlasnicima i vrijednost tuđe imovine evidentirati izvanbilančno. Za darovano državno zemljište za izgradnju poduzetničke zone Lanara predlaže regulirati imovinsko-pravne odnose jer zemljište nije privedeno namjeni u roku tri godine od darovanja. U slučaju da planirana poslovna zona nema dovoljne razvojne i gospodarske opravdanosti, treba preispitati mogućnosti promjene djelatnosti s ciljem učinkovitosti korištenja prirodnih resursa (zemljišta) za druge namjene. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Sirač na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige. Također, predlaže se ustrojiti katastar vodova u skladu s odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Sirač, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata. Općina Sirač nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom. U tijeku je izrada Strategije ekonomskog razvoja Općine od 2014. do 2020. te definiranju glavnih strateških projekata koji će se kandidirati za sufinanciranje iz strukturnih fondova Europske unije.

Općina Sirač je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. U istom razdoblju Općina je nabavila građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su Pravilnikom o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova ili kuće u vlasništvu Općine Sirač iz ožujka 2005. koji je objavljen u službenom glasilu. Općinsko vijeće donijelo je u ožujku 2014. cjenik kojim su utvrđene naknade za korištenje mjesnih domova te da prostor mjesnog doma u Siraču bez naknade mogu koristiti sportske udruge, udruge građana i vjerske zajednice s područja Općine, kao i političke stranke, osim za vrijeme izborne promidžbe, a uvjeti pod kojima navedeni subjekti mogu koristiti mjesni dom nisu utvrđeni. Za davanje poslovnih prostora u zakup nisu utvrđeni uvjeti i postupak natječaja. Davanje poslovnih prostora u zakup i na korištenje bez naknade, građevinskog zemljišta u zakup te kupnja građevinskog zemljišta obavljana je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno Općinskog vijeća. Prema Odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom županijske skupštine, odnosno gradskog ili općinskog vijeća.

Interni akt kojim bi se detaljno utvrdili načini, ovlasti, procedure i kriteriji upravljanja i raspolaganja pojedinim vrstama imovine nije donesen, uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i davanju u zakup nekretnina odnosno pri kupnji i stjecanju nekretnina te uvjete ulaganja zakupnika u poslovni prostor, podmirenja režijskih i drugih troškova korištenja poslovnog prostora, prestanka zakupa i otkaznog roka i primopredaje poslovnog prostora, osim djelomično za zakup poslovnog prostora. Prema Statutu, načelnik donosi pojedinačne akte vezano uz upravljanje imovinom na temelju općeg akta Općinskog vijeća o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Sirač. Proračunskom korisniku Bjelovarsko-bilogorske županije dan je poslovni prostor u zakup bez naknade, a internim aktom nisu utvrđena mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Sirač, te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se za davanje poslovnih prostora u zakup utvrditi uvjete i postupak natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, odnosno internim aktima utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina Sirač bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Sirač je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 20 poslovnih prostora površine 2 819 m², tri stana površine 162 m² te zemljištem površine 144 415 m².

Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina zbog čega nije vidljivo koje su nekretnine namijenjene potrebama Općine, a koje su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo), te nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 133.927,00 kn, najma stanova u iznosu 4.443,00 kn i zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 4.212,00 kn. U istom razdoblju rashodi za nabavu poslovnih objekata i stanova nisu ostvareni. U 2012. su ostvareni rashodi za zemljište u iznosu 7.060,00 kn, a odnose se na naknadu štete ranijim vlasnicima zemljišta koje se koristi za groblje i put. U 2013. nabavljeno je građevinsko zemljište površine 12 753 m² za 35.000,00 kn na temelju ugovora za proširenje groblja u naselju Kip, izgradnju precrpne stanice te izgradnju sportskog igrališta u Siraču. Općina nije utvrdila razloge kupnje i način utvrđivanja početne cijene, osim za zemljište za proširenje groblja.

Od 20 poslovnih prostora površine 2 819 m² s kojima je Općina Sirač koncem 2014. upravljala i raspolagala, četiri poslovna prostora površine 798 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 115 m² koristi proračunski korisnik Bjelovarsko-bilogorske županije bez plaćanja zakupnine (podmiruje režijske troškove), četiri poslovna prostora površine 386 m² koriste udruge građana, šest poslovnih prostora površine 1 219 m² povremeno koriste mještani, uz naknadu prema općinskom cjeniku, a tri poslovna prostora površine 235 m² su prazna. Preostala dva poslovna prostora površine 66 m² dana su u zakup ranijih godina, uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, putem javnog natječaja na pet godina, uz mjesečnu zakupninu u iznosu 1.753,00 kn (od 10,00 kn do 44,00 kn po m²). Za jedan prostor početkom srpnja 2014. istekao je ugovoreni rok zakupa. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Od tri prazna poslovna prostora, jedan prostor površine 31 m² namijenjen je za prodaju, a dva prostora površine 31 m² nisu u uporabi jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje. Četiri poslovna prostora koriste udruge građana bez provedenog javnog natječaja i plaćanja zakupnine, a ugovori o korištenju su zaključeni ranijih godina samo za dva prostora. Režijske troškove plaća Općina Sirač, osim što korisnik jednog prostora plaća troškove grijanja (plin). Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložuci sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Koncem 2014. Općina Sirač je upravljala i raspolagala s tri stana ukupne površine 162 m², od kojih je jedan stan površine 36 m² dan u najam uz zaštićenu najamninu, jedan stan površine 58 m² je dan u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, a jedan stan površine 68 m² je izvan upotrebe. Davanje stanova u najam zaštićenom najmoprimcu te sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06) i Pravilnika o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova ili kuće u vlasništvu Općine Sirač iz ožujka 2005. Za stan izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Općina Sirač je na koncu 2014. upravljala i raspolagala zemljištem površine 144 415 m². Zemljište površine 34 145 m² (u naravi livada) koje se nalazi u prostoru predviđenom za izgradnju poduzetničke zone Lanara dano je u zakup na temelju javnog natječaja i ugovora iz 2007. za košnju livade na rok do početka radova na izgradnji poduzetničke zone. U 2014. je navedeno zemljište u zakupu, a mjesečna zakupnina iznosi 75,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Sirač upravlja i raspolaze te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. U slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Također predlaže u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

- **Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Sirač je koncem 2014. imala jedanaest zaposlenika (dva dužnosnika, pet u Jedinostvenom upravnom odjelu, četiri u vlastitom komunalnom pogonu) te dvije osobe na stručnom osposobljavanju za rad bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar Jedinostvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Zaposlenici za obavljanje navedenih poslova nisu internim aktima posebno određeni.

Općina Šandrovac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Šandrovac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Površina Općine je 63 km², a obuhvaća sedam naselja s 1 776 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 24.170.249,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.163.370,00 kn ili 5,1 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 23.844.333,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 325.916,00 kn.

U tablici broj 40 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Šandrovac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 40

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Šandrovac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	1.169.968,00	1.170.468,00	1.184.756,00
2.	Građevinski objekti	15.018.580,00	15.771.529,00	15.642.893,00
3.	Druga imovina	5.344.965,00	5.560.281,00	7.016.684,00
	Ukupno	21.533.513,00	22.502.278,00	23.844.333,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Šandrovac koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 968.765,00 kn ili 4,5 %, a koncem 2014. za 1.342.055,00 kn ili 6,0 % u odnosu na 2013. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju sa 65,6 %, druga imovina s 29,4 % i zemljište s 5,0 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte (mjesni domovi, mrtvačnice, lovački dom, etno kuća, kapelica, garaže, sportsko-rekreacijski centar, drugo) u iznosu 7.600.910,00 kn, nerazvrstane ceste u iznosu 3.872.852,00 kn te infrastrukturne i druge objekte (bunari, vodovod, plinovod, kanalizacija, javna rasvjeta, ulaganja u poslovnu zonu) u iznosu 4.169.131,00 kn. Vrijednost zemljišta odnosi se na vrijednost groblja u iznosu 701.035,00 kn, zemljišta poslovne zone u iznosu 263.720,00 kn, zemljišta na kojemu su smješteni bunari i vodosprema u iznosu 29.527,00 kn te drugo zemljište u iznosu 190.474,00 kn. Vrijednost druge imovine odnosi se na opremu, prijevozna sredstva i nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 4.595.961,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem ostvareni su u iznosu 152.102,00 kn, što čini 3,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 41 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Šandrovac za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 41

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Šandrovac za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prihodi od zakupa poslovnih prostora	86.237,00	72.579,00	86.630,00
2.	Prihodi od prodaje stanova	0,00	45.782,00	65.472,00
	Ukupno	86.237,00	118.361,00	152.102,00

Općina Šandrovac je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u iznosu 356.700,00 kn. Prihodi od prodaje stanova odnose se na prihode ostvarene prodajom obiteljskih kuća i zemljišta dobivenih od korisnika Doma za starije i nemoćne osobe čiji smještaj sufinancira Općina te obiteljskih kuća i zemljišta stečenih na temelju rješenja o nasljeđivanju. Prihodi od raspolaganja i upravljanja drugim zemljištem nisu ostvareni.

Prema podacima Općine Šandrovac, Općina je na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. imala jedan stan površine 49 m² (dan je u najam bez plaćanja najamnine) te zemljište površine 116 892 m². Na dan 31. prosinca 2012. i 2013. imala je 23 poslovna prostora površine 1 469 m², a na dan 31. prosinca 2014. imala je 26 poslovnih prostora površine 1 531 m², od čega se šest odnosi na mjesne domove za koje površina nije utvrđena. U 2014. u odnosu na 2012. i 2013. Općina ima više tri poslovna prostora, uglavnom zbog podjele poslovnih zgrada na više poslovnih prostora (povećan je broj zakupnika i korisnika). Na zemljištu površine 116 892 m² je smještena poslovna zona, groblja te bunari i vodosprema. Općina ima i drugo zemljište (zemljište na kojem se nalaze mjesni domovi, ribnjaci i bazen, zemljište stečeno na temelju rješenja o nasljeđivanju, zemljište stečeno na temelju sporazuma o podjeli imovine iz 1997., drugo) za koje nema podataka o površini zemljišta. Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski i upravni postupci.

Općina Šandrovac je u 2014. Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavila prijavu na Projekt 200. Projektom je od Republike Hrvatske zatražila četiri nekretnine (zemljište bazena na kojima se nalazi dio pomoćnih objekata te odbojkaško i tenisko igralište, zemljište za parkiralište, zemljište za potrebe bunara te nogometno igralište za potrebe škole). Zahtjev za spomenute nekretnine je podnesen i Ministarstvu poljoprivrede u 2011. Nekretnine su bile u društvenom vlasništvu do 1997. kada su prenesene u vlasništvo Republike Hrvatske. Odgovor navedenog Ureda nije zaprimljen. Općina navedene nekretnine koristi i održava, a nisu evidentirane u poslovnim knjigama (izvanbilančno).

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Općina Šandrovac vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema propisima o proračunskom računovodstvu. Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja.

Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama (glavnoj knjizi) i financijskim izvještajima koncem 2014. evidentirano je zemljište u iznosu 1.184.756,00 kn i građevinski objekti u iznosu 15.642.893,00 kn. U poslovnim knjigama je evidentirana kapelica Lasovac u vrijednosti 505.446,00 kn, a koja je u ožujku 2013. darovana vjerskoj zajednici na temelju ugovora o darovanju, te je trebala biti isknjižena iz poslovnih knjiga. U poslovnim knjigama koncem 2014. nije evidentiran poslovni prostor i stan u stambeno-poslovnoj zgradi u suvlasništvu Općine Šandrovac u ulici Jarak (u tijeku je etažiranje stambeno-poslovne zgrade radi utvrđivanja vrijednosti poslovnog prostora i stana), bazens pripadajućim ugostiteljskim i pomoćnim objektima (u 2014. je proveden postupak legalizacije, a do konca travnja 2015. nije utvrđena vrijednost objekata bazena) te nekretnine stečene na temelju ugovora o darovanju zaključenih s četiri korisnika Doma za starije i nemoćne osobe, čiji smještaj sufinancira Općina, procijenjene vrijednosti 397.391,00 kn. Iz dokumentacije Općine nije vidljivo jesu li u poslovnim knjigama evidentirana zemljišta stečena na temelju sporazuma o podjeli imovine iz 1997. zaključenih s Općinom Veliko Trojstvo i Općinom Velika Pisanica.

Analitičke evidencije zemljišta i građevinskih objekata nisu ustrojene. Općina Šandrovac je ustrojila evidencije dijela građevinskih objekata (nerazvrstanih cesta, mjesnih domova, poslovnih prostora, mrtvačnica) te dijela zemljišta (grobља, zemljišta poslovne zone i zemljišta na kojemu su smješteni bunari i vodosprema). Navedene evidencije sadrže podatke o površini (osim cesta) i druge podatke iz zemljišnih knjiga (broj katastarske čestice, naziv katastarske općine, broj zemljišno knjižnog uloška, drugo), ali ne sadrže podatke o vrijednosti pojedine nekretnine te podatke o dužini pojedinih nerazvrstanih cesta.

Općina Šandrovac je tijekom 2013. i 2014. prodala tri nekretnine dobivene na temelju ugovora o darovanju procijenjene vrijednosti 255.847,00 kn, za 180.111,00 kn, a koje također nisu bile evidentirane u poslovnim knjigama prije prodaje. Prema odredbama članka 55. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, dobivena dugotrajna imovina evidentira se odobravanjem odgovarajućeg računa prihoda poslovanja i zaduživanjem odgovarajućeg računa rashoda za nabavu dugotrajne nefinancijske imovine. Istovremeno se za primljenu imovinu zadužuje odgovarajući račun nefinancijske imovine u razredu 0, a odobrava odgovarajući račun vlastitih izvora u razredu 9.

Općina Šandrovac je obavila popis imovine i obveza koncem 2014. Prema Izvješću o obavljenom popisu, obuhvaćene su sve nekretnine evidentirane u poslovnim knjigama te nisu utvrđeni manjkovi ni viškovi. Međutim, uvidom u popisne liste utvrđeno je da nekretnine (zemljište i građevinski objekti) nisu popisane, nego samo oprema.

Iz navedenog je vidljivo da Općina Šandrovac nema cjelovite podatke o nekretninama kojima upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

Općina Šandrovac nije ustrojila registar imovine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Navedenom Uredbom je utvrđeno da se registar sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te da će popis nekretnina sadržavati podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Republika Hrvatska, odnosno zavodi i druge pravne osobe kojih je osnivač Republika Hrvatska, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u jedinicama lokalne (područne) samouprave.

Za neke nerazvrstane ceste koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama, u zemljišnim knjigama nije upisano vlasništvo Općine Šandrovac, nego je upisano vlasništvo Republike Hrvatske, kao općenarodna imovina ili javno dobro. Općina poduzima aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina nije donesen.

Za izgrađene građevinske objekte plinovoda, vodovoda, kanalizacije i javne rasvjete Općine Šandrovac, osim što nije ustrojena evidencija, nije ustrojen katastar vodova. Prema odredbama članaka 95. do 98. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 16/07, 124/10 i 56/13), jedinice lokalne samouprave nadležne su za osnivanje i vođenje katastra vodova, u kojem se evidentiraju vodovi elektroenergetske, telekomunikacijske, vodovodne, kanalizacijske, toplovodne, plinovodne i naftovodne mreže. Katastar vodova sadrži podatke o vrstama, odnosno namjeni, osnovnim tehničkim osobinama i položaju izgrađenih vodova te imenima i adresama njihovih upravitelja. Katastar vodova osniva se i vodi na temelju evidencija koje su za pojedinu vrstu vodova dužni osnovati i voditi njihovi upravitelji, a koji su različiti za pojedine vrste vodova.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Šandrovac upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima, popisati cjelokupnu imovine te za svu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže u poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranja navedene imovine u poslovnim knjigama.

Također se predlaže ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s propisanim podacima (vrsta, količina, vrijednost, drugi potrebni podaci) te ustrojiti i voditi registar imovine Općine Šandrovac na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Nadalje, predlaže se ustrojiti katastar vodova u skladu s odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina. U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Strategijom se određuju srednjoročne ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Godišnjim planovima upravljanja i raspolaganja imovinom se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Općina Šandrovac nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, ali je započela aktivnosti za njihovo donošenje. Općina Šandrovac je donijela planove prodaje nekretnina za 2013. i 2015., kojima je planirana prodaja nekretnina stečenih ranijih godina od korisnika Doma za starije i nemoćne osobe, a čiji smještaj sufinancira Općina Šandrovac.

Od 2012. do 2014. Općina Šandrovac je davala u zakup poslovne prostore i povremeni zakup mjesne domove te je prodavala obiteljske kuće i zemljišta stečena na temelju rješenja o nasljeđivanju. Također je ranijih godina dala stan u najam. Do konca 2014. Općina nije imala akte o raspolaganju i upravljanju poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem te drugim nekretninama, osim za povremeno davanje u zakup mjesnih domova. Navedenim nekretninama Općina je raspolagala na temelju pojedinačnih odluka općinskog vijeća. U ožujku 2015. donesena je odluka o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine, odluka o zakupu poslovnih prostora, odluka o povremenom zakupu javnih površina te je donesena nova odluka o povremenom zakupu mjesnih domova. Navedene odluke su objavljene u službenom glasilu i mrežnim stranicama Općine te u sredstvima javnog informiranja (radio i lokalne novine).

Odlukom o zakupu poslovnih prostora iz ožujka 2015. uređeni su uvjeti i postupci davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Općine Šandrovac, osim što za davanje u zakup poslovnih prostora pravnim osobama u vlasništvu Općine te pravnim osobama koje pružaju javne usluge od općeg interesa za Općinu, nisu utvrđeni uvjeti davanja u zakup (plaćanje režijskih troškova, troškovi održavanja, namjena prostora, drugo), a utvrđeno je da općinsko vijeće utvrđuje visinu zakupnine za navedene korisnike prostora. Za druge korisnike prostora početni iznos zakupnine određen je Odlukom o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor iz ožujka 2015.

Uvjeti i mjerila za davanje stanova u najam nisu utvrđeni, a dana je u najam obiteljska kuća koju je Općina stekla na temelju rješenja o nasljeđivanju te od korisnika Doma za starije i nemoćne osobe čiji smještaj sufinancira Općina. Prema odredbi članka 51. Zakona o najmu stanova (Narodne Novine 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06), jedinice lokalne samouprave su obvezne propisati uvjete i mjerila za davanje stanova u najam. Načini izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama nisu utvrđeni te nisu sastavljena godišnja izvješća o izvršenju plana prodaje nekretnina.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Šandrovac kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine te donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također, predlaže donijeti uvjete i mjerila za davanje stanova (i obiteljskih kuća) u najam, u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova te urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina Šandrovac bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Šandrovac je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 26 poslovnih prostora površine 1 531 m² i jednim stanom površine 49 m². Također je upravljala i raspolagala sa zemljištem poslovne zone, groblja i vodospreme s bunarima površine 116 892 m² te drugim građevinskim i poljoprivrednim zemljištem za koje nema podataka o površini zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina, zbog čega nije vidljivo koje su nekretnine namijenjene potrebama Općine, a koje su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Također nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. Općina Šandrovac je ostvarila prihode od upravljanja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 356.700,00 kn. Odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 245.446,00 kn i prodaje stanova u iznosu 111.254,00 kn. U istom razdoblju su ostvareni rashodi za nabavu zemljišta u iznosu 32.389,00 kn. Prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni u iznosu 245.446,00 kn odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora, povremenog zakupa mjesnih domova te povrat režijskih troškova za zakupljene prostore.

Za svoje potrebe Općina Šandrovac koristi tri poslovna prostora, jedan je prazan jer je u svibnju 2014. raskinut ugovor o zakupu, a šest prostora (mjesni domovi) dani su u povremeni zakup na temelju općinske odluke. Pet prostora dano je u zakup u 2014. i ranijih godina na temelju provedenih natječaja i zaključenih ugovora. Četiri prostora koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine Šandrovac, uz plaćanje režija (dva uz plaćanje zakupa, a dva bez plaćanja zakupa), dok jedan poslovni prostor koristi trgovačko društvo u vlasništvu druge jedinice lokalne samouprave koje pruža usluge javne vodoopskrbe na području Općine, uz plaćanje zakupnine i režija.

Preostalih šest poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama i vatrogasnoj zajednici, bez plaćanja zakupnine i režijskih troškova. Sa svim korisnicima poslovnih prostora su zaključeni ugovori o zakupu. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Za davanje poslovnih prostora u zakup udrugama nisu provedeni natječaji ni javni pozivi. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog, javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Općina Šandrovac raspolaže s jednim stanom površine 49 m² danim u najam ranijih godina privatnoj ordinaciji, na temelju zaključenog ugovora, bez plaćanja najamnine i uz plaćanje režijskih troškova. Prihodi od prodaje stanova ostvareni u iznosu 111.254,00 kn odnose se na prihode ostvarene prodajom obiteljskih kuća i zemljišta dobivenih od korisnika Doma za starije i nemoćne osobe čiji smještaj sufinancira Općina te prodajom obiteljskih kuća i zemljišta stečenih na temelju rješenja o nasljeđivanju. Navedene nekretnine su prodane na temelju javno objavljenih natječaja (na mrežnim stranicama, oglasnoj ploči Općine i lokalnom listu), zaključenih kupoprodajnih ugovora te uz primjenu odluka općinskog vijeća i Odluke o planu prodaje nekretnina za 2013. Početne cijene nekretnina utvrdio je ovlašteni sudski vještak.

Rashodi za nabavu zemljišta ostvareni u iznosu 32.389,00 kn uglavnom se odnose na poljoprivredno zemljište nabavljeno na temelju nagodbe za potrebe ribnjaka na području Općine.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina, odnosno ustrojiti podatke o nekretninama koje nisu namijenjene potrebama Općine Šandrovac, nego su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo) te ustrojiti evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. U slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

- **Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Šandrovac je koncem 2014. imala pet zaposlenika (dužnosnik, četiri zaposlena u Jedinostvenom upravnom odjelu). Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja više zaposlenika uz druge poslove iz svog djelokruga rada, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Načini i postupci upravljanja i raspolaganja nekretninama su uređeni Statutom, odlukom o gospodarenju nekretninama i drugim internim aktima, dok su ovlasti i odgovornosti zaposlenika vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama djelomično uređeni Pravilnikom o unutarnjem redu iz rujna 2010.

Općina Štefanje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Štefanje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Površina Općine Štefanje je 72 km², a obuhvaća devet naselja s 2 030 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 10.128.017,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 3.731,00 kn. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 9.269.583,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 858.434,00 kn.

U tablici broj 42 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Štefanje koncem 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 42

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Štefanje na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	157.800,00	157.800,00	159.720,00
2.	Građevinski objekti	9.256.022,00	9.237.122,00	8.952.550,00
3.	Druga imovina	20.000,00	62.895,00	157.313,00
	Ukupno	9.433.822,00	9.457.817,00	9.269.583,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Štefanje koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 23.995,00 kn ili 0,3 %, a koncem 2014. manja je za 188.234,00 kn ili 2,0 % u odnosu na 2013. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju s 96,6 %, zemljište s 1,7 % i druga imovina s 1,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na građevinske objekte poduzetničke zone u iznosu 4.368.511,00 kn, infrastrukturne objekte u iznosu 2.770.956,00 kn (vodovod, plinovod, javna rasvjeta), poslovne objekte u iznosu 1.305.082,00 kn (zgrade mjesnih domova, zgrada osnovne škole sa stanom), mrtvačnice u iznosu 482.950,00 kn i druge građevinske objekte u iznosu 25.051,00 kn. Vrijednost zemljišta odnosi se na građevinsko zemljište u iznosu 154.920,00 kn (zemljište na kojemu se nalaze mrtvačnice 87.300,00 kn, groblja 65.700,00 kn i zgrada osnovne škole 1.920,00 kn) i poljoprivredno zemljište u iznosu 4.800,00 kn. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.017.801,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem ostvareni su u iznosu 302.885,00 kn, što čini 15,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 43 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Štefanje za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 43

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima
i zemljištem Općine Štefanje za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	82.248,00	85.525,00	78.112,00
2.	Zakup zemljišta	19.250,00	19.750,00	18.000,00
	Ukupno	101.498,00	105.275,00	96.112,00

Općina Štefanje je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 302.885,00 kn. Prihodi od upravljanja stanovima nisu ostvareni.

Općina Štefanje je na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. imala 14 poslovnih prostora površine 1 039 m², stan površine 60 m² (prazan je) te zemljište površine 340 579 m² (poljoprivredno zemljište 7 455 m², groblja 19 060 m², građevinsko zemljište 314 064 m²). Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski sporovi.

Nalaz i preporuke**- Evidencije o nefinancijskoj imovini**

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Općine Štefanje na koncu 2014. iskazana je vrijednost zemljišta u iznosu 159.720,00 kn i građevinskih objekata u iznosu 8.952.550,00 kn. Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata odnosi se na dio nekretnina koje su pripale Općini Štefanje na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske o podjeli imovine te prava i obveza bivše Općine Čazma iz listopada 1994. u skladu s područnim promjenama, nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine, te na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Štefanje kao jedinice lokalne samouprave. Osim toga, evidentirana je državna imovina u iznosu 18.200,00 kn (zemljište groblja u Blatnici i Šušnjari te poljoprivredno zemljište u Starom Štefanju), što je trebalo evidentirati izvanbilančno.

U poslovnim knjigama (glavnoj knjizi i analitičkim evidencijama) nije evidentirana vrijednost građevinskog zemljišta poduzetničke zone Laminska površine 302 058 m² u iznosu 453.508,00 kn (koje je Republika Hrvatska darovala Općini Štefanje u kolovozu 2007.) te građevinska zemljišta na kojima se nalaze poslovni objekti (zgrade mjesnih domova). Osim toga nisu evidentirane nerazvrstane ceste i javne površine s podacima o vrijednosti i drugim podacima (lokacija, naziv, katastarska općina, katastarska čestica, dužina ceste, površina javne površine). Općina Štefanje je uspostavila posebnu evidenciju nerazvrstanih cesta s podacima o nazivu, lokaciji i dužini cesta bez podataka o vrijednosti.

Općina Štefanje je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju navedene dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Analitička knjigovodstvena evidencija sadrži i druge podatke o zemljištu i poslovnim objektima (lokacija, katastarska čestica, površina), osim što su podaci o površini poslovnih objekata navedeni u posebnoj evidenciji. Podaci o vrijednosti zemljišta i građevinskih objekata iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Općina Štefanje je uspostavila posebnu evidenciju nekretnina s podacima o nazivu, lokaciji, katastarskoj čestici, posjedniku i vlasniku nekretnine iz koje je vidljivo da Općina koristi neke nekretnine (zemljište, mjesni domovi, vatrogasni domovi, drugo) koje nisu u vlasništvu Općine Štefanje (državna imovina, imovina fizičkih osoba, javno dobro, drugo). Vrijednost navedene tuđe imovine koju Općina Štefanje koristi nije utvrđena, odnosno tuđa imovina nije evidentirana izvanbilančno, te nisu regulirani imovinsko-pravni odnosi s vlasnicima. U lipnju 2013. predani su zahtjevi za legalizaciju 13 građevinskih objekata (deset mjesnih domova, tri vatrogasna doma), za koje većim dijelom nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

Plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina nije donesen. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te evidentiranju imovine u poslovnim knjigama su započete u ranijim godinama i u tijeku su. U zemljišnim knjigama i katastru nisu upisane sve nekretnine u vlasništvu Općine Štefanje. Prema podacima Općine, procijenjeni postotak usklađenih nekretnina je 20,0 %. Od imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, Općina Štefanje koristi zemljište groblja u Blatnici i Šušnjari, poljoprivredno zemljište - u naravi nogometno igralište u Starom Štefanju, livade kod starog mlina, skladište u Štefanju i mjesni dom u Starinama, dok je mjesni dom u Gornjoj Šušnjari u vlasništvu bivše Općine Čazma, a posjednik je Republika Hrvatska. Općina nije podnosila zahtjeve Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom za darovanje navedenih nekretnina. Općina je u svibnju 2015. Općinskom Državnom odvjetništvu u Ivanić Gradu uputila zahtjev za mirno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa vezano uz korištenje livada kod starog mlina i skladišta u Štefanju te drugih nekretnina (neplodno zemljište i voćnjak).

Općina Štefanje je obavila popis imovine sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. Popisom je obuhvaćena imovina iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćena druga imovina (zemljište, građevinski objekti) u vlasništvu Općine koju Općina koristi, a koja nije iskazana u poslovnim knjigama. Slijedom navedenoga, Općina Štefanje nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

Općina Štefanje nije ustrojila registar imovine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

Navedenom Uredbom je utvrđeno da se registar sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te da će popis nekretnina sadržavati podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Republika Hrvatska, odnosno zavodi i druge pravne osobe kojih je osnivač Republika Hrvatska, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u jedinicama lokalne (područne) samouprave.

Za izgrađene infrastrukturne objekte vodovoda, plinovoda i javne rasvjete nije ustrojen katastar vodova. Prema odredbama članaka 95. do 98. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 16/07, 124/10 i 56/13), jedinice lokalne samouprave nadležne su za osnivanje i vođenje katastra vodova, u kojem se evidentiraju vodovi elektroenergetske, telekomunikacijske, vodovodne, kanalizacijske, toplovodne, plinovodne i naftovodne mreže. Katastar vodova sadrži podatke o vrstama, odnosno namjeni, osnovnim tehničkim osobinama i položaju izgrađenih vodova te imenima i adresama njihovih upravitelja. Katastar vodova osniva se i vodi na temelju evidencija koje su za pojedinu vrstu vodova dužni osnovati i voditi njihovi upravitelji, a koji su različiti za pojedine vrste vodova.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Štefanje upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima, popisati cjelokupnu imovinu te za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentirati navedenu imovinu u poslovne knjige. Vezano uz korištenje tuđe imovine, predlaže regulirati odnose s vlasnicima i vrijednost tuđe imovine evidentirati izvanbilančno. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Štefanje na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaze te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovnim knjigama. Predlaže se ustrojiti katastar vodova u skladu s odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Štefanje, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Štefanje je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te građevinsko zemljište u zakup. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima utvrđeni su Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora koju je općinsko vijeće donijelo u prosincu 1999., a kojom su utvrđeni uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora. Za neke prostore dane u zakup donesene su pojedinačne odluke kojima su detaljnije utvrđeni postupci natječaja, uvjeti za davanje u zakup, početna cijena zakupa i ulaganja zakupnika. Interni akt kojim bi se detaljno utvrdili načini, ovlasti, procedure i kriteriji upravljanja i raspolaganja pojedinim vrstama imovine nije donesen, uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i davanju u zakup nekretnina odnosno pri kupnji i stjecanju nekretnina te uvjete ulaganja zakupnika u poslovni prostor, podmirenja režijskih i drugih troškova korištenja poslovnog prostora, prestanka zakupa i otkaznog roka i primopredaje poslovnog prostora, osim djelomično za zakup poslovnog prostora. Trgovačkom društvu u vlasništvu Općine Štefanje dan je poslovni prostor u zakup bez naknade, a nisu utvrđena mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Štefanje, te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se detaljno regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina Štefanje bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Štefanje je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 14 poslovnih prostora površine 1 039 m², stanom površine 60 m² i građevinskim zemljištem površine 314 064 m². Stan je prazan jer ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup.

Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina zbog čega nije vidljivo koje su nekretnine namijenjene potrebama Općine, a koje su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Općina ima ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina koje su dane u zakup. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 245.885,00 kn i zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 57.000,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu poslovnih objekata u iznosu 63.184,00 kn, a odnose se na ulaganja na postojećim građevinskim objektima.

Od 14 poslovnih prostora površine 1 039 m² s kojima je Općina Štefanje koncem 2014. upravljala i raspolagala, tri prostora površine 192 m² koristi Općina za svoje potrebe, a jedan prostor površine 12 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine, bez naknade i plaćanja režijskih troškova. Preostalih deset prostora površine 835 m² je dano u zakup ranijih godina, uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, na pet godina, na temelju javnog natječaja i zaključenih ugovora (dva prostora površine 61 m² dana su u zakup trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske). Mjesečna zakupnina iznosi 11.249,00 kn (od 2,77 kn do 19,75 kn po m²). Početni mjesečni iznos zakupnine je utvrdilo Općinsko vijeće odlukom o raspisivanju javnog natječaja ili povjerenstvo imenovano za davanje u zakup. U skladu s ugovorima o zakupu, zakupci podmiruju sve troškove vezane uz korištenje poslovnog prostora.

Općina Štefanje je ranijih godina priznala ulaganja zakupnika u rekonstrukciju dva poslovna prostora površine 219 m² (za jedan prostor u 2003. i 2004. u iznosu 451.029,00 kn, za drugi prostor u 2010. i 2011. u iznosu 292.903,00 kn) na temelju odluka Općinskog vijeća, ugovora o zakupu i troškovnika izvedenih radova. Zakupnina se ne naplaćuje do iznosa priznatih ulaganja (jedan prostor do prosinca 2023., drugi prostor do prosinca 2031.). U poslovnim knjigama nisu evidentirane poslovne promjene vezane uz davanje prostora u zakup te ulaganja zakupnika, odnosno nisu evidentirani, između ostaloga, prihodi od zakupa te obveze i rashodi s osnove ulaganja. Poslovni prostor površine 170 m² je dan u zakup u 2012. ranijem zakupniku koji je u potpunosti izvršavao ugovorne obveze, a zakupnina je ugovorena u stranoj valuti (300,00 EUR mjesečno) umjesto u kunama.

Koncem 2014. Općina Štefanje je raspolagala s 314 064 m² građevinskog zemljišta, od čega se na poduzetničku zonu odnosi 302 058 m². Općina je u 2001. bez javnog natječaja na temelju ugovora o pravu građenja dala u zakup građevinsko zemljište površine 35 m² na deset godina (do konca 2012.) teleoperatoru za potrebe postavljanja antenskog stupa i kontejnera za smještaj uređaja. Pravo građenja je u 2003. preneseno na drugog zakupnika. Mjesečna zakupnina iznosi 1.500,00 kn (44,00 kn/m²).

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Štefanje upravlja i raspolaže.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Štefanje je koncem 2014. imala dva zaposlenika (dužnosnik, jedan u Jedinostvenom upravnom odjelu). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar Jedinostvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Zaposlenici za obavljanje navedenih poslova nisu internim aktima posebno određeni.

Općina Velika Pisanica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Velika Pisanica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Površina Općine je 84 km², a obuhvaća osam naselja s 1 781 stanovnikom. Nalazi se u drugoj skupini područja posebne državne skrbi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. je iskazana u iznosu 21.243.962,00 kn što je u odnosu na početak godine veće za 353.007,00 kn ili 1,7 %. Ukupna imovina se odnosi na nefinancijsku imovinu u iznosu 18.934.609,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.309.353,00 kn.

U tablici broj 44 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Velika Pisanica na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 44

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Velika Pisanica na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	630.920,00	630.920,00	630.920,00
2.	Građevinski objekti	5.817.583,00	5.555.523,00	6.378.670,00
3.	Imovina u pripremi	11.211.992,00	11.211.992,00	10.796.219,00
4.	Druga imovina	965.187,00	998.577,00	1.128.800,00
	Ukupno	18.625.682,00	18.397.012,00	18.934.609,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Velika Pisanica koncem 2013. je manja u odnosu na 2012. za 228.670,00 kn ili 1,2 %, a koncem 2014. je veća za 537.597,00 kn ili 2,9 % u odnosu na 2013. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju s 33,7 %, zemljište s 3,3 %, imovina u pripremi s 57,0 %, te druga imovina sa 6,0 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na stambene objekte, poslovne objekte (zgrada Općine, mjesni domovi, mrtvačnica), infrastrukturne objekte (plinska i vodovodna mreža), ceste te druge građevinske objekte (parkiralište i park, rukometno igralište, autobusne stanice). Vrijednost zemljišta se odnosi na groblja, građevinsko zemljište u poslovnoj zoni te poljoprivredno zemljište. Imovina u pripremi se odnosi na ulaganja započeta ranijih godina, a najvećim dijelom se odnose na ulaganja u poslovnu zonu (9.703.397,00 kn), ulaganja u uređenje mjesnih domova, te ulaganja u vodovod, kanalizaciju, ceste i ekootno stazu. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 2.847.013,00 kn, a rashodi i izdaci u iznosu 2.926.025,00 kn. U okviru ukupnih prihoda ostvareni su prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 38.574,00 kn, što čini 1,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 45 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Velika Pisanica za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 45

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Velika Pisanica za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	12.653,00	6.990,00	8.890,00
2.	Najam stanova	6.096,00	12.138,00	10.348,00
3.	Prodaja zemljišta	0,00	80.537,00	7.304,00
4.	Zakup zemljišta	5.140,00	5.698,00	5.854,00
5.	Prihodi od drugih oblika raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem	0,00	4.128,00	6.178,00
Ukupno		23.889,00	109.491,00	38.574,00

Općina Velika Pisanica je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 171.954,00 kn. Prihodi od drugih oblika upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem su ostvareni od korištenja javnih površina za postavu kioska i za pokretne radnje za prodaju poljoprivrednih proizvoda ili slično.

Općina Velika Pisanica je na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. raspolagala s 13 poslovnih prostora površine 2 159 m², tri stana površine 172 m² te neizgrađenim građevinskim zemljištem površine 34 991 m². Općina nema podataka o površini drugog zemljišta kojim raspolaže (poljoprivredno zemljište, drugo zemljište). Na nekretninama u vlasništvu Općine Velika Pisanica nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski sporovi. Općina Velika Pisanica je u 2012. podnijela zahtjev Agenciji za upravljanje državnom imovinom za dodjelu građevinskog zemljišta površine 719 m² koje je u vlasništvu Republike Hrvatske, a na kojem je ranijih godina izgrađen mjesni (društveni) dom. Zahtjev je u postupku rješavanja.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

Vrijednost zemljišta iskazana u poslovnim knjigama u iznosu 630.920,00 kn i građevinskih objekata u iznosu 6.378.670,00 kn se odnosi na ulaganja obavljena od konstituiranja Općine Velika Pisanica kao jedinice lokalne samouprave, nekretnine (groblja) koje su pripala Općini prema zakonskim propisima te dio zemljišta i građevinskih objekata stečenih podjelom imovine bivše općine Bjelovar. U poslovnim knjigama (glavna knjiga i analitičke evidencije) nije evidentiran dio nekretnina stečenih podjelom imovine bivše općine Bjelovar, nerazvrstane ceste, nekretnine stečene nasljeđivanjem (ošasna imovina), nekretnine površine 847 m² tržišne vrijednosti 75.000,00 kn stečene na temelju ugovora o darovanju (stambena zgrada, dvorište i voćnjak) te pojedini drugi građevinski objekti i zemljišta za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi. Prema procjeni Općine Velika Pisanica, do konca 2014. je u poslovnim knjigama evidentirano oko 40 % nekretnina u vlasništvu Općine. Općina Velika Pisanica nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

Općina Velika Pisanica je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine koja sadrži podatke o vrsti imovine, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), osim što nema podatka o dužini cesta i infrastrukturnih objekata (plinovod, vodovod), a za dio zemljišta (poljoprivredno zemljište i neka groblja) nema podataka o površini. Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj evidenciji su istovjetni s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Općina Velika Pisanica je obavila popis imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. Popisom je obuhvaćena imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama, te popisom nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćena imovina (zemljište, građevinski objekti) koja nije iskazana u poslovnim knjigama. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina nije donesen. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama su u početnoj fazi. Općina Velika Pisanica nije od nadležne gruntovnice i katastra zatražila zemljišno-knjižne izvratke i posjedovne listove radi postupka usklađivanja stanja vlasništva nad imovinom.

Općina Velika Pisanica nije ustrojila registar imovine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Navedenom Uredbom je utvrđeno da se registar sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te da će popis nekretnina sadržavati podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Republika Hrvatska, odnosno zavodi i druge pravne osobe kojih je osnivač Republika Hrvatska, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u jedinicama lokalne (područne) samouprave.

Za izgrađene građevinske objekte plinovoda, vodovoda i javne rasvjete Općine Velika Pisanica nije ustrojen katastar vodova. Prema odredbama članaka 95. do 98. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 16/07, 124/10 i 56/13), jedinice lokalne samouprave nadležne su za osnivanje i vođenje katastra vodova, u kojem se evidentiraju vodovi elektroenergetske, telekomunikacijske, vodovodne, kanalizacijske, toplovodne, plinovodne i naftovodne mreže. Katastar vodova sadrži podatke o vrstama, odnosno namjeni, osnovnim tehničkim osobinama i položaju izgrađenih vodova te imenima i adresama njihovih upravitelja. Katastar vodova osniva se i vodi na temelju evidencija koje su za pojedinu vrstu vodova dužni osnovati i voditi njihovi upravitelji, a koji su različiti za pojedine vrste vodova.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Velika Pisanica upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima, popisati cjelokupnu imovinu te za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se u poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i navedenu imovinu evidentirati u poslovne knjige. Predlaže se u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine navesti za svu imovinu propisane podatke (vrsta, količina, vrijednost, drugi potrebni podaci). Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Velika Pisanica na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaze te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjene i evidentiranja imovine u poslovne knjige. Nadalje, predlaže se ustrojiti katastar vodova u skladu s odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Velika Pisanica može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina Velika Pisanica nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, ali se očitovala da je započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Od 2012. do 2014. Općina Velika Pisanica je nekretninama raspolagala na način da je poslovne prostore davala u zakup, stanove je davala u najam, građevinsko zemljište je davala u zakup i prodavala, a javne površine davala na korištenje.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima, javnim površinama i neizgrađenim građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine, odnosno Odlukom o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama, Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora, tri odluke o davanju u privremeni zakup osam mjesnih domova (u naseljima Velika Pisanica, Babinac, Bačkovica, Bedenička, Čađavac, Nova Pisanica, Polum i Ribnjačka), Pravilnikom o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Općine Velika Pisanica, Odlukom o privremenom davanju u zakup nekretnina te Odlukom o određivanju mjesta prodaje izvan prodavaonica i ugostiteljskih objekata na području općine Velika Pisanica.

Odlukom o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama (donesena je u 2010.) su utvrđena pravila u vezi stjecanja, raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Velika Pisanica uključujući i javne površine, izuzev postupka davanja u najam stanova, davanja u zakup poslovnih prostora te davanja u zakup javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta za postavu kioska i pokretnih prodajnih naprava (što je regulirano drugim aktima). Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora je utvrđeno određivanje početnog iznosa zakupnine, zasnivanje i prestanak zakupa te prava i obveze ugovornih strana. Odluka je donesena 2000. prema tada važećem Zakonu o zakupu poslovnoga prostora i do konca 2014. nije mijenjana.

Interni akti i pojedinačne odluke općinskoga vijeća i načelnika vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine Velika Pisanica.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Velika Pisanica, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se Odluku o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora donesenu ranijih godina uskladiti s važećim zakonskim odredbama.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Velika Pisanica je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 13 poslovnih prostora površine 2 159 m², tri stana površine 172 m², građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni površine 34 991 m² te drugim zemljištem za koje nema podataka o vrsti i površini zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina te nije vidljivo koje su nekretnine namijenjene potrebama Općine, a koje su namijenjene raspolaganju (zakup, najam, prodaja, zamjena, darovanje i drugo), i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. su ostvareni prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 28.533,00 kn, najma stanova u iznosu 28.582,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 16.692,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 87.841,00 kn, te od drugih oblika raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 10.306,00 kn. U navedenom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 40.000,00 kn.

Koncem 2014. Općina Velika Pisanica za svoje potrebe koristi poslovni prostor površine 466 m², a sedam poslovnih prostora površine 1 425 m² je prazno. Preostalih pet prostora površine 268 m² je dano u zakup. Od toga je liječničkoj ordinaciji dan u zakup prostor površine 24 m² uz plaćanje zakupnine, a četiri poslovna prostora su dana u zakup bez plaćanja zakupnine, i to: trgovačkom društvu u državnom vlasništvu za obavljanje poštanske djelatnosti prostor površine 42 m², proračunskom korisniku Bjelovarsko-bilogorske županije (zdravstvena djelatnost) prostor površine 36 m², ustanovi u vlasništvu Bjelovarsko-bilogorske županije (zdravstvena ustanova) prostor površine 16 m², a jedna udruga koristi prostor površine 150 m². Davanje poslovnih prostora bez zakupnine nije u skladu s općinskom odlukom iz 2000. Proračunski korisnik Bjelovarsko-bilogorske županije i udruga ne podmiruju režijske troškove, dok druga tri korisnika plaćaju režijske troškove.

Poslovni prostori su dani u zakup udruzi i liječničkoj ordinaciji bez provedenog natječaja i bez zaključenih ugovora, što nije u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Odredbama članka 6. navedenog Zakona je, između ostalog, propisano da se poslovni prostori u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave daju u zakup putem javnog natječaja. Iznimno, ugovor o zakupu poslovnog prostora se zaključuje bez javnog natječaja kada ga zaključuju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložuci sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Prazni poslovni prostori se odnose na mjesne domove koji se povremeno koriste za potrebe Općine Velika Pisanica, od čega se tri mjesna doma povremeno daju na korištenje mještanima uz plaćanje naknade, uz primjenu općinskih odluka o davanju mjesnih domova u povremeni zakup (u promatranom razdoblju nisu poduzimane aktivnosti za njihovo davanje u trajniji zakup), a četiri mjesna doma nisu pogodna za korištenje i potrebna su ulaganja.

Sva tri stana u vlasništvu Općine Velika Pisanica su koncem 2014. bila u najmu po slobodno ugovorenoj najamnini, na temelju ugovora o najmu zaključenih uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98 i 101/98) i općinskog akta.

Općina Velika Pisanica je od 2012. do konca 2014. prodavala poljoprivredno i neizgrađeno građevinsko zemljište. Najveći dio prodane imovine su bile nekretnine stečene nasljeđivanjem.

Prodaja je obavljena na temelju provedenih javnih natječaja, uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i općinskih akata. Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni 2013. i 2014., a ukupna kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu 102.276,00 kn. Početnu cijenu zemljišta je utvrdilo općinsko vijeće. Nadalje, na temelju kupoprodajnog ugovora zaključenog u 2013. Općina Velika Pisanica je susjednoj jedinici lokalne samouprave prodala zemljište površine 227 m² za 466,00 kn, a iz dokumentacije nije vidljiv razlog prodaje zemljišta. Prodana zemljišta nisu bila evidentirana u poslovnim knjigama kao imovina Općine.

Općina Velika Pisanica je 2009. na temelju zaključenog ugovora prodala pravnoj osobi u privatnom vlasništvu građevinsko zemljište površine 34 991 m² u poslovnoj zoni za 34.991,00 kn (1,00 kn/m²). Prema ugovoru, pravna osoba je trebala u roku dvije godine od kupnje zemljišta izgraditi i staviti u funkciju objekt, ali je 2010. pravna osoba navedeno zemljište preprodala drugoj pravnoj osobi. Pravna osoba prethodno nije ponudila zemljište Općini uz 50,0 % plaćene kupoprodajne cijene (što iznosi 17.496,00 kn), kao što je s Općinom 2009. ugovoreno. U 2012. su pravna osoba i novi vlasnik zemljišta ponudili Općini otkup navedenog zemljišta te je Općina na temelju odluke općinskog vijeća i zaključenog ugovora otkupila zemljište za 40.000,00 kn (1,14 kn/m²), što je za 22.504,00 kn više od cijene po kojoj je pravna osoba trebala Općini ponuditi zemljište. Općina je za zemljište platila 5.009,00 kn više od cijene po kojoj je u 2009. isto zemljište prodala. Dio kupljenog zemljišta obradive površine 28 800 m² Općina je od 2012. do 2014. na temelju javnih natječaja i zaključenih ugovora davala u jednogodišnji zakup za obavljanje poljoprivredne djelatnosti uz naknadu ukupno u iznosu 4.975,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Velika Pisanica upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se poslovne prostore davati u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno na temelju javnog natječaja i zaključenog ugovora, uz zakupninu utvrđenu općinskim aktima. U slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. U slučajevima prodaje zemljišta u poslovnoj zoni i drugih nekretnina, Državni ured za reviziju predlaže ugovoriti i upisati zabilježbu na nekretnini do ispunjenja svih uvjeta iz ugovora, odnosno učinkovitije raspolagati nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Velika Pisanica je koncem 2014. imala pet zaposlenika (dužnosnik, dva u Jedinostvenom upravnom odjelu, dva na javnim radovima) te dvije osobe na stručnom osposobljavanju za rad bez zasnivanja radnog odnosa. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju zaposlenici u Jedinostvenom upravnom odjelu u skladu sa zaduženima, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Velika Trnovitica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Velika Trnovitica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Površina Općine je 60 km², a obuhvaća osam naselja s 1 370 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 4.720.377,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 205.307,00 kn ili 4,5 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 2.775.626,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.944.751,00 kn.

U tablici broj 46 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Velika Trnovitica na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 46

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Velika Trnovitica na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	457.240,00	457.240,00	457.240,00
2.	Građevinski objekti	2.084.083,00	2.095.531,00	2.228.125,00
3.	Druga imovina	128.288,00	95.330,00	90.261,00
	Ukupno	2.669.611,00	2.648.101,00	2.775.626,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Velika Trnovitica koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 21.510,00 kn ili 0,8 %, a koncem 2014. veća je za 127.525,00 kn ili 4,8 % u odnosu na 2013. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju s 80,3 %, zemljište sa 16,5 % i druga imovina s 3,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte (mjesni domovi, mrtvačnice, drugo) i infrastrukturne objekte (kanalizacija, javna rasvjeta, bunar). Vrijednost zemljišta odnosi se na groblja, a vrijednost druge imovine na opremu i nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.056.023,00 kn, od čega se na prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem odnosi 50.018,00 kn, što čini 2,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka. Navedeni prihodi su za 2012. ostvareni u iznosu 67.972,00 kn, za 2013. u iznosu 78.775,00 kn te je Općina Velika Trnovitica od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 196.765,00 kn. Odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora uključujući povremeni zakup mjesnih domova i javnih površina. Prihodi od raspolaganja stanovima nisu ostvareni jer Općina nema u vlasništvu stanova.

Općina Velika Trnovitica je na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. raspolagala s četiri poslovna prostora površine 317 m² te osam mjesnih domove za koje nema podataka o površini. Također nema podataka o površini građevinskog i drugog zemljišta. Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski i upravni postupci.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Općina Velika Trnovitica vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema propisima o proračunskom računovodstvu. Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama i financijskim izvještajima koncem 2014. je evidentirano zemljište (tri groblja) u iznosu 457.240,00 kn i građevinski objekti u iznosu 2.228.125,00 kn. U poslovnim knjigama (glavnoj knjizi i analitičkim evidencijama) nisu evidentirane nerazvrstane ceste te građevinska zemljišta i druga zemljišta na kojima se nalaze građevinski objekti (mjesni domovi i drugi građevinski objekti). Za navedenu imovinu su tijekom 2015. i ranijih godina pokrenuti postupci rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i legalizacije objekata. Plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina nije donesen.

Općina Velika Trnovitica ručno vodi analitičke evidencije zemljišta po vrsti i vrijednosti te građevinskih objekata po vrsti i vrijednosti. Navedene evidencije ne sadrže podatke o površini zemljišta i građevinskih objekata. Podaci o vrijednosti nekretnina u analitičkim evidencijama su istovjetni podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Općina Velika Trnovitica je provela popis imovine i obveza koncem 2014. Popisom je obuhvaćena imovina iskazana u poslovnim knjigama, a nije obuhvaćena imovina koja nije iskazana u poslovnim knjigama. Popisne liste nekretnina sadrže podatke o vrijednosti pojedine nekretnine i lokaciji, a ne sadrže podatke o površini pojedinih nekretnina. Iz navedenog je vidljivo da Općina Velika Trnovitica nema cjelovite podatke o nekretninama kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

Za izgrađene građevinske objekte plinovoda, vodovoda, kanalizacije i javne rasvjete Općine Velika Trnovitica, osim što nije ustrojena evidencija, nije ustrojen katastar vodova. Prema odredbama članaka 95. do 98. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 16/07, 124/10 i 56/13), jedinice lokalne samouprave nadležne su za osnivanje i vođenje katastra vodova, u kojem se evidentiraju vodovi elektroenergetske, telekomunikacijske, vodovodne, kanalizacijske, toplovodne, plinovodne i naftovodne mreže. Katastar vodova sadrži podatke o vrstama, odnosno namjeni, osnovnim tehničkim osobinama i položaju izgrađenih vodova te imenima i adresama njihovih upravitelja. Katastar vodova osniva se i vodi na temelju evidencija koje su za pojedinu vrstu vodova dužni osnovati i voditi njihovi upravitelji, a koji su različiti za pojedine vrste vodova.

Općina Velika Trnovitica nije ustrojila registar imovine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Navedenom Uredbom je utvrđeno da se registar sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te da će popis nekretnina sadržavati podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Republika Hrvatska, odnosno zavodi i druge pravne osobe kojih je osnivač Republika Hrvatska, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u jedinicama lokalne (područne) samouprave.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Velika Trnovitica upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te popisati cjelokupnu imovinu. Predlaže u poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovnim knjigama. Predlaže se u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine navesti za svu imovinu propisane podatke (vrsta, količina, vrijednost, drugi potrebni podaci) te ustrojiti katastar vodova u skladu s odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Velika Trnovitica na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine.

Strategijom se određuju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Godišnjim planovima upravljanja i raspolaganja imovinom se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Općina Velika Trnovitica nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom.

Od 2012. do 2014. Općina Velika Trnovitica je nekretninama raspolagala na način da je davala u zakup i na korištenje poslovne prostore te u povremeni zakup mjesne domove i javne površine (za postavljanje antenskog stupa i smještaj telekomunikacijske opreme). Akti vezani uz raspolaganje nekretninama nisu doneseni, osim što je naknada za povremeni zakup mjesnih domova utvrđena cjenikom mjesnih odbora (umjesto cjenikom općinskog vijeća), a zakupnina za poslovni prostor dan u zakup utvrđena je odlukom općinskog vijeća iz prosinca 2013. Javne površine (za postavljanje antenskog stupa i smještaj telekomunikacijske opreme) dane su u zakup na temelju zaključenog ugovora o pravu služnosti. Prema odredbama članaka 48., 73. i 76. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, načelnik priprema prijedloge općih akata, predstavničko tijelo općine, grada i županije u svom samoupravnom djelokrugu donosi odluke i druge opće akte, u skladu sa svojim statutom, a upravna tijela jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave u izvršavanju općih akata predstavničkog tijela donose pojedinačne akte kojima rješavaju o pravima, obvezama i pravnim interesima fizičkih i pravnih osoba.

Općinsko vijeće nije donijelo odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama, kako je utvrđeno odredbama Statuta iz veljače 2013. Navedenom odlukom trebalo je regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom županijske skupštine, odnosno gradskog ili općinskog vijeća.

Aktima nisu utvrđeni načini izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama. Interni akti i pojedinačne odluke vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine Velika Trnovitica.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Velika Trnovitica kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine te donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže utvrditi uvjete i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (odrediti, između ostalog, način utvrđivanja zakupnine za poslovne prostore koji se daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske), odnosno regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima, kako je predviđeno odredbama Statuta. Također, predlaže se urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina Velika Trnovitica bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Velika Trnovitica je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 12 poslovnih prostora (četiri poslovna prostora površine 317 m² i osam mjesnih domove za koje nema podataka o površini) te s građevinskim i drugim zemljištem za koje nema podataka o površini zemljišta. Stanova u svom vlasništvu nema. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina, zbog čega nije vidljivo koje su nekretnine namijenjene potrebama Općine, a koje su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Također nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. Općina Velika Trnovitica je ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora te povremenog zakupa mjesnih domova i javnih površina (terasa ugostiteljskog objekta i dio zemljišta mjesnog doma za antenski stup i smještaj telekomunikacijske opreme) u iznosu 196.765,00 kn. Rashodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem nisu ostvareni.

Za svoje potrebe Općina Velika Trnovitica koristi jedan poslovni prostor. Drugi poslovni prostor (i terasa) je dan u zakup za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, na temelju provedenog natječaja i ugovora zaključenog u 2014., uz plaćanje zakupnine i režijskih troškova. Početni iznos zakupnine je odredilo općinsko vijeće. Treći poslovni prostor koristi trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske za obavljanje poštanske djelatnosti. Do konca svibnja 2015. navedeno društvo je koristilo poslovni prostor bez zaključenog ugovora o zakupu i bez plaćanja zakupnine. Trgovačko društvo je podmirivalo režijske troškove za navedeni prostor. Koncem svibnja 2015. je s trgovačkim društvom zaključen ugovor o zakupu i ugovoreno je plaćanje zakupnine i režijskih troškova. Četvrti poslovni prostor dan je na korištenje udruzi. Preostalih osam poslovnih prostora odnosi se na mjesne domove.

Poslovni prostor dan je na korištenje udruzi ranijih godina, na temelju odluke općinskog vijeća, bez provedenog natječaja, bez plaćanja zakupnine i zaključenog ugovora. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor podmiruje Općina Velika Trnovitica. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog, javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Općina raspolaže s osam mjesnih domova (bez utvrđene površine), od kojih je šest davano u povremeni zakup prema cjenicima mjesnih odbora, dok dva preostala mjesna doma su izvan upotrebe jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup. Za poslovne prostore izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za uređenje istih odnosno stavljanje u upotrebu.

U 2004. je dano u zakup zemljište uz mjesni dom površine 14 m² za postavljanje antenskog stupa i smještaj telekomunikacijske opreme, na temelju zaključenog ugovora o pravu služnosti i uz plaćanje zakupnine, na vrijeme deset godina. U tijeku je postupak zaključivanja novog ugovora.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina, odnosno ustrojiti podatke o nekretninama koje nisu namijenjene potrebama Općine Velika Trnovitica, nego su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Također predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. U slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za mjesne domove koji nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Velika Trnovitica je koncem 2014. imala četiri zaposlenika (dužnosnik, troje u Jedinostvenom upravnom odjelu na neodređeno vrijeme). Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja više zaposlenika uz druge poslove iz svog djelokruga rada, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Načini i postupci upravljanja i raspolaganja nekretninama su djelomično uređeni Statutom i drugim internim aktima.

Općina Veliki Grđevac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Veliki Grđevac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Površina Općine je 169 km², a obuhvaća jedanaest naselja s 2 849 stanovnika. Nalazi se u drugoj skupini područja posebne državne skrbi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 18.484.674,00 kn, što je u odnosu na početak godine veće za 5.461.635,00 kn ili 41,9 % (najvećim dijelom zbog povećanja stanja novčanih sredstava, odnosno financijske imovine). Ukupna imovina se odnosi na nefinancijsku imovinu u iznosu 10.768.382,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 7.716.292,00 kn.

U tablici broj 47 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Veliki Grđevac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 47

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Veliki Grđevac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	203.254,00	203.254,00	203.254,00
2.	Građevinski objekti	6.952.653,00	9.316.300,00	10.406.628,00
3.	Imovina u pripremi	141.650,00	0,00	0,00
4.	Druga imovina	199.539,00	230.297,00	158.500,00
	Ukupno	7.497.096,00	9.749.851,00	10.768.382,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Veliki Grđevac koncem 2013. je veća u odnosu na 2012. za 2.252.755,00 kn ili 30,0 %, a koncem 2014. za 1.018.531,00 kn ili 10,4 % u odnosu na 2013. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju s 96,6 %, zemljište s 1,9 % te druga imovina s 1,5 %. Vrijednost građevinskih objekata koncem 2014. se odnosi na stambene objekte u iznosu 308.450,00 kn, poslovne objekte (zgrada Općine, mjesni domovi, mrtvačnice, zgrada odmarališta, poslovna zgrada) u iznosu 3.761.367,00 kn, ceste, nogostupe i parkiralište u iznosu 1.652.765,00 kn, plinsku i vodovodnu mrežu u iznosu 1.893.122,00 kn, objekte turističke destinacije Lovrakova centra (zemljište, vodenica, mlinareva kuća i ribičku kuću) u iznosu 1.278.141,00 kn, infrastrukturu poduzetničke zone u iznosu 781.741,00 kn, javnu rasvjetu u iznosu 510.990,00 kn, te dječje igralište i park u iznosu 10.704,00 kn. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te drugu nefinancijsku imovinu. Vrijednost prirodnih bogatstava koncem 2014. se odnosi na građevinsko zemljište u iznosu 103.529,00 kn i groblja u iznosu 99.725,00 kn.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 6.714.440,00 kn, a rashodi i izdaci u iznosu 6.344.337,00 kn. U okviru ukupnih prihoda ostvareni su prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 85.317,00 kn, što čini 1,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 48 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Veliki Grđevac za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 48

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Veliki Grđevac za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	17.357,00	25.083,00	48.085,00
2.	Prodaja zemljišta	19.689,00	0,00	28.402,00
3.	Prihodi od drugih oblika raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem	22.650,00	20.831,00	8.830,00
	Ukupno	59.696,00	45.914,00	85.317,00

Općina Veliki Grđevac je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 190.927,00 kn. U navedenom razdoblju nisu ostvareni prihodi od najma, odnosno od prodaje stanova jer jedini stan u vlasništvu Općine nije davan u najam a koncem 2012. je bio objavljen javni natječaj za njegovu prodaju ali nije bilo zainteresiranih kupaca. Prihodi od drugih oblika upravljanja i raspolaganja nekretninama se odnose na prihode od davanja u zakup javnih površina za postavu pokretnih trgovina i za postavu kioska te od povremenog korištenja objekata turističke destinacije Lovrakov centar (najam kuće, ulaznice).

U tablici broj 49 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Veliki Grđevac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 49

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Veliki Grđevac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	8	14	15
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	795	1 066	1 066
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	40	40	40
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	15 144	15 144	15 144

Osim sa zemljištem površine 15 144 m², Općina Veliki Grđevac na dan 31. prosinca 2014. raspolaže i drugim zemljištem (građevinskim i poljoprivrednim) za koje nema podataka o ukupnoj površini. Općina ne vodi sudske i upravne postupke vezane uz nekretnine, osim jednog sudskog spora s Republikom Hrvatskom u vezi vlasništva nad zemljištem, odnosno četiri k.č.br. ukupne površine 5 097 m², koje su u posjedu Općine 20-tak godina.

Općina Veliki Grđevac je u 2011. stekla nekretnine umrlih mještana (kuća i dvor, poljoprivredno zemljište-oranica, sjenokoša, drugo) ukupne površine 20 128 m², na temelju dva rješenja o nasljeđivanju. Dio stečene imovine u naravi poljoprivredno zemljište (oranica, sjenokoša) površine 9 737 m² je u 2012. procijenjen prema podacima Porezne uprave i prodan na temelju javnog natječaja. Preostala imovina (kuća i dvor, poljoprivredno zemljište, drugo) površine 10 391 m² je i dalje u vlasništvu Općine, vrijednost imovine nije procijenjena, a nekretnine nisu evidentirane u poslovnim knjigama.

U vrijeme stjecanja nekretnine su bile opterećene založnim pravom (hipoteka) jedne banke u iznosu 45.000,00 DEM i ovrhom Porezne uprave u iznosu 67.270,00 kn s troškovima i kamatama. Do obavljanja revizije (lipanj 2015.) založno pravo nije brisano.

Od 2012. do 2014. Općina Veliki Grđevac nije zatražila niti joj je darovana državna imovina. Ranijih godina (2007.) Općina je s Povjerenstvom za imovinu Vlade Republike Hrvatske zaključila ugovor o osnivanju prava građenja na rok od 30 godina na građevinskom zemljištu površine 31 388 m² radi izgradnje poduzetničke zone Bregovci-TIO. Najveći dio navedenog zemljišta, odnosno 29 243 m² Općina je dobila bez naknade od Republike Hrvatske na temelju ugovora o darovanju i dodatka navedenom ugovoru zaključenih u 2010. sa Središnjim državnim uredom za upravljanje državnom imovinom i Agencijom za upravljanje državnom imovinom. Prema ugovoru i dodatku ugovora vrijednost zemljišta je iznosila 1.754.580,00 kn (60,00 kn/m²). Zemljište je u zemljišnim knjigama upisano kao vlasništvo Općine. Poduzetnička zona je izgrađena, a radi privođenja potpunoj namjeni potrebno je još otkupiti neke čestice u privatnom vlasništvu te izvršiti parcelaciju u skladu s Urbanističkim planom uređenja poduzetničke zone.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

Vrijednost zemljišta iskazana u poslovnim knjigama u iznosu 203.254,00 kn i građevinskih objekata u iznosu 10.406.628,00 kn odnosi se na ulaganja obavljena od konstituiranja Općine Veliki Grđevac kao jedinice lokalne samouprave, nerazvrstane ceste i groblja koja su pripala Općini prema zakonskim propisima te manji dio nekretnina (neizgrađeno građevinsko zemljište ili izgrađeni objekti s pripadajućim zemljištem) koje su pripale Općini Veliki Grđevac na temelju podjele imovine bivše općine Grubišno Polje po Odluci arbitražnog vijeća Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija donesena 1996. U poslovnim knjigama je evidentirano 14 stanova, a prodani su ranijih godina na temelju s odredbi Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (Narodne novine 43/92, 69/92, 25/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 11/96, 11/97, 68/98, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02).

U poslovnim knjigama (glavna knjiga) nije evidentirano zemljište površine 12 028 m² u poduzetničkoj zoni i nekretnine površine 10 391 m² stečene nasljeđivanjem u 2011. (kuća, dvor, poljoprivredno zemljište, drugo) te veći dio nekretnina (neizgrađeno građevinsko zemljište ili izgrađeni objekti s pripadajućim zemljištem), koje su pripale Općini Veliki Grđevac na temelju podjele imovine bivše općine Grubišno Polje. Vrijednost navedene imovine nije utvrđena. Općina Veliki Grđevac je obavila popis imovine sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. Popisom nije obuhvaćena imovina (zemljište, građevinski objekti) koja nije iskazana u poslovnim knjigama, nego samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama, te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Općina Veliki Grđevac nema analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine. Iz navedenog je vidljivo da Općina Veliki Grđevac nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina nije donesen. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama su u početnoj fazi. Općina Veliki Grđevac je procijenila da je do konca 2014. u poslovnim knjigama evidentirano oko 10,0 % nekretnina koje su u vlasništvu Općine (na području općine ima velik broj malih zemljišnih parcela koje se u zemljišnim knjigama vode kao društveno vlasništvo ili kao općenarodna imovina ili slično). Općina nije od nadležne gruntovnice i katastra zatražila zemljišno-knjižne izvratke i posjedovne listove radi postupka usklađivanja stanja vlasništva nad imovinom.

Općina Veliki Grđevac nije ustrojila registar imovine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Navedenom Uredbom je utvrđeno da se registar sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te da će popis nekretnina sadržavati podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Republika Hrvatska, odnosno zavodi i druge pravne osobe kojih je osnivač Republika Hrvatska, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u jedinicama lokalne (područne) samouprave.

Za izgrađene građevinske objekte vodovoda, plinovoda i javne rasvjete Općine Veliki Grđevac, nije ustrojen katastar vodova. Prema odredbama članaka 95. do 98. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 16/07, 124/10 i 56/13), jedinice lokalne samouprave nadležne su za osnivanje i vođenje katastra vodova, u kojem se evidentiraju vodovi elektroenergetske, telekomunikacijske, vodovodne, kanalizacijske, toplovodne, plinovodne i naftovodne mreže.

Katastar vodova sadrži podatke o vrstama, odnosno namjeni, osnovnim tehničkim osobinama i položaju izgrađenih vodova te imenima i adresama njihovih upravitelja. Katastar vodova osniva se i vodi na temelju evidencija koje su za pojedinu vrstu vodova dužni osnovati i voditi njihovi upravitelji, a koji su različiti za pojedine vrste vodova.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Veliki Grđevac upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima, popisati cjelokupnu imovinu te za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se u poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i navedenu imovinu evidentirati u poslovnim knjigama. Predlaže se iz poslovnih knjiga isknjižiti vrijednost stanova prodanih ranijih godina, ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s propisanim podacima (vrsta, količina, vrijednost, drugi potrebni podaci) te ustrojiti i voditi registar imovine Općine Veliki Grđevac na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Također, predlaže se ustrojiti katastar vodova u skladu s odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina. U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovnim knjigama.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom Općine Veliki Grđevac može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Od 2012. do 2014. Općina Veliki Grđevac je nekretninama raspolagala na način da je poslovne prostore davala u zakup uz zakupninu i na korištenje bez naknade, građevinsko zemljište je prodavala, a javne površine davala na korištenje. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima u vlasništvu Općine, javnim površinama i neizgrađenim građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine, odnosno Odlukom o uvjetima stjecanja, raspolaganja i upravljanja pokretninama i nekretninama Općine Veliki Grđevac, Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Zatim, Odlukom o davanju na korištenje ili u privremeni zakup prostora mjesnih domova na području Općine Veliki Grđevac, Odlukom o određivanju naknade za korištenje mlinareve kuće u centru Mato Lovrak, Odlukom o određivanju mjesta prodaje izvan prodavaonica i ugostiteljskih objekata na području općine Veliki Grđevac, Odlukom o određivanju uvjeta i lokacija za prodaju robe putem pokretnih prodavača na području općine Veliki Grđevac, te Sporazumom o plaćanju režijskih troškova i troškova čišćenja Matičnog ureda u zgradi Općine Veliki Grđevac. Interni akti i pojedinačne odluke općinskoga vijeća i načelnika vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine Veliki Grđevac.

Odluka o uvjetima stjecanja, raspolaganja i upravljanja pokretninama i nekretninama Općine Veliki Grđevac (donesena je koncem 2012.) se ne odnosi na postupak davanja u najam stanova i davanje u zakup i kupoprodaju poslovnih prostora, nego na druge oblike raspolaganja nekretninama. Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora su utvrđeni uvjeti i način davanja u zakup, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja, način zasnivanja zakupa, određivanje početnog iznosa zakupnine te prava i obveze ugovornih strana. Odluka je donesena 2000. prema tada važećem Zakonu o zakupu poslovnoga prostora i do konca 2014. nije mijenjana.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Veliki Grđevac kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine, donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se Odluku o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora donesenu ranijih godina uskladiti s važećim zakonskim odredbama.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Veliki Grđevac je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 15 poslovnih prostora površine 1 066 m², jednim stanom površine 40 m², građevinskim zemljištem površine 15 144 m² te drugim građevinskim i poljoprivrednim zemljištem za koje nema podatke o njegovoj ukupnoj površini. Također nema podataka o izgrađenosti građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnih prostora u iznosu 90.525,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 48.091,00 kn te od drugih oblika raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 52.311,00 kn. U istom razdoblju su ostvareni rashodi za nabavu poslovnog prostora s pripadajućim zemljištem u iznosu 301.000,00 kn, nabavu građevinskog zemljišta u iznosu 52.255,00 kn te zakup poslovnog prostora u iznosu 37.500,00 kn.

Općina Veliki Grđevac je u prosincu 2012. kupila od osiguravajućeg društva poslovni prostor ukupne površine 1 687 m² (u naravi suvlasnički dio 76/100 kuća i dvor površine 629 m² te vrt i voćnjak površine 1 058 m²) za 301.000,00 kn, uz obročnu otplatu, na temelju odluke općinskog vijeća. Poslovni prostor je kupljen za potrebe udruga te trgovačkih društva i ustanove kojima je Općina Veliki Grđevac osnivač.

Od studenoga 2009. do lipnja 2014. odnosno do konačne otplate ugovorenog iznosa, Općina je prodavatelju unutar navedene zgrade, plaćala zakupninu za 195 m² poslovnog prostora u iznosu 1.250,00 kn mjesečno. Za navedeno razdoblje (2,5 godine) ukupni rashodi za zakupninu su ostvareni u iznosu 37.500,00 kn. Zakupljeni poslovni prostor su koristili trgovačko društvo u vlasništvu Općine, knjižnica te ustanova koju je osnovala Općina. Nakon kupnje, Općina Veliki Grđevac je tijekom 2013. i 2014. izvršila dodatna ulaganja na poslovnom prostoru (izmjena stolarije, limarski i fasaderski radovi) u iznosu 1.509.934,00 kn, najvećim dijelom iz sredstava pomoći ministarstava i fondova, što s nabavnom cijenom poslovnog prostora u iznosu 301.000,00 kn iznosi ukupno 1.810.934,00 kn. Proračunom za 2015. su planirana ulaganja na krovu navedene zgrade u iznosu 160.000,00 kn. Prilikom kupnje poslovnog prostora nije napravljena analiza kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine u odnosu na druge oblike (uzimanje u zakup, izgradnja vlastitog prostora ili drugo) i nije sastavljena procjena potrebnih ulaganja.

Koncem 2014. Općina Veliki Grđevac za svoje potrebe koristi dva poslovna prostora površine 297 m², dva poslovna prostora (mjesni dom) površine 45 m² nisu u zakupu (za prostore je bio objavljen javni natječaj ali nema zainteresiranih zakupaca), udruge koriste dva poslovna prostora površine 148 m², trgovačka društva u vlasništvu Općine i proračunski korisnik Općine koriste tri prostora površine 106 m², proračunski korisnik susjedne jedinice lokalne samouprave (knjižnica) koristi prostor površine 29 m², a tijelo državne uprave (Matični ured) koristi prostor površine 51 m², uz podmirenje režijskih troškova i troškova čišćenja navedenog prostora.

Preostala četiri poslovna prostora površine 390 m² dana su u zakup drugim subjektima. Od toga, dva poslovna prostora ukupne površine 358 m² su dana u zakup na temelju provedenih natječaja te ugovora o zakupu zaključenih u 2014. i 2001., uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Veliki Grđevac. Ukupno ugovorena zakupnina godišnje iznosi 17.560,00 kn. Poslovni prostor površine 22 m² u sklopu mjesnog doma dan je u zakup pravnoj osobi u privatnom vlasništvu na temelju ugovora zaključenog u prosincu 2013. bez provedenog javnog natječaja. Zakupnina je ugovorena u iznosu 100,00 kn mjesečno (4,55 kn/m²) što je manje za 296,00 kn mjesečno od zakupnine utvrđene općinskom odlukom (za prostor navedene površine je trebala iznositi najmanje 396,00 kn ili 18,00 kn/m²). Ugovorom o zakupu nisu uređene obveze zakupnika u pogledu podmirenja troškova električne energije, vode i drugih komunalnih usluga te troškova tekućeg održavanja prostora (čišćenje, ličilački radovi, popravci na instalacijama i slično), što je trebalo urediti. Troškove električne energije je podmirivala Općina, a druge režijske troškove je podmirivao zakupac. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu se daje u zakup putem javnog natječaja. Iznimno, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Nadalje, u 2013. Općina je zajedno sa susjednom jedinicom lokalne samouprave kao suvlasnikom nekretnine u visini 50,0 % dala teleoperateru u zakup poslovni prostor površine 10 m², za postavljanje elektroničke komunikacije na prostoriji (toranj) zgrade, na pet godina. Zakupnina je ugovorena u iznosu 600,00 EUR mjesečno, odnosno 300,00 EUR za svakog suvlasnika.

Trgovačka društva u vlasništvu Općine Veliki Grđevac, proračunski korisnik Općine i susjedne jedinice lokalne samouprave koriste poslovne prostore bez odluke nadležnog tijela te ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Troškove režija za navedene poslovne prostore je do veljače 2015. podmirivala Općina Veliki Grđevac. Odlukom načelnika donesenom u veljači 2015. navedenim korisnicima poslovnih prostora je utvrđena mjesečna zakupnina u iznosu 10,00 kn/m² (općinskom odlukom iz 2000. je za ostale djelatnosti utvrđena zakupnina u iznosu 8,00 kn/m²) te da režijske troškove podmiruju korisnici prostora. Tijelo državne uprave (Matični ured) koristi poslovni prostor bez plaćanja naknade, uz podmirenje režijskih troškova i troškova čišćenja navedenog prostora, a na temelju sporazuma zaključenog ranijih godina. Davanje u zakup poslovnih prostora bez naknade tijelu državne uprave nije u skladu s općinskom odlukom iz 2000.

Dva poslovna prostora dana su udrugama (pet udruga) na korištenje bez provedenog javnog natječaja, zaključenog ugovora i bez plaćanja zakupnine (navedene prostore udruge koriste zajednički prema međusobnom dogovoru i rasporedu termina). Od toga su dvjema udrugama prostori dani na korištenje na temelju odluke općinskog vijeća iz 2013., a drugim udrugama (tri udruge) su prostori dani bez odluke nadležnog tijela. Režijske troškove za prostore dane na korištenje udrugama plaćala je Općina Veliki Grđevac. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Općina Veliki Grđevac je u 2012. prodala poljoprivredno zemljište oranicu i sjenokošu (stečeno nasljeđivanjem) površine 9.737 m² za 19.689,00 kn, a u 2014. je prodala neizgrađeno građevinsko zemljište (gradilište) površine 1 212 m² za 24.664,00 kn. Prodaja je obavljena na temelju provedenih javnih natječaja, uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te zaključenih kupoprodajnih ugovora i procjene sudskog vještaka i Porezne uprave. Prije prodaje zemljišta nisu bila evidentirana u poslovnim knjigama kao imovina Općine. Iz dokumentacije nije vidljiv razlog prodaje neizgrađenog građevinskog zemljišta u 2014.

U 2012. Općina Veliki Grđevac je na temelju odluke načelnika, uz primjenu odredbi Statuta Općine, kupila od pravne osobe zemljište površine 1 103 m² (u naravi oranica) za 52.255,00 kn. Kupoprodajni ugovor je zaključen u iznosu 6.904,00 EUR (odnosno 6,26 EUR/m² ili oko 47,00 kn/m²). Zemljište je kupljeno za potrebe formiranja, odnosno okrupnjavanja poduzetničke zone. Prema procjeni Porezne uprave, vrijednost zemljišta iznosi 1.985,40 kn (odnosno 1,80 kn/m²), vrednujući ga kao poljoprivredno zemljište unutar zone za gospodarske namjene. Cijena kupljenog zemljišta je znatno veća od cijene po kojoj je Općina Veliki Grđevac u navedenoj zoni u 2011. prodala građevinsko zemljište (početna cijena je utvrđena u iznosu 2,00 kn/m²). Prodane parcele su imale mogućnost priključenja na električnu mrežu, distribucijski ulični plinovod i vodovodnu mrežu. Prodaja je obavljena na temelju javnog natječaja i odluke načelnika, uz primjenu odredbi Statuta Općine te zaključenih kupoprodajnih ugovora.

Koncem veljače 2013. Općina Veliki Grđevac je s trgovačkim društvom zaključila predugovor prema kojem se Općina obvezala prodati nekretnine u poduzetničkoj zoni, u naravi poljoprivredno zemljište ukupne površine 6 150 m² na kojima je kupac planirao izgraditi pogon za preradu ljekovitog bilja. Općina se obvezala da će izvršiti geodetsku izmjeru, izraditi geodetski elaborat o parcelaciji nekretnina u skladu s Urbanističkim planom uređenja poduzetničke zone kojim će formirati dio parcele koju će nakon katastarske provedbe i upisa u zemljišne knjige povjeriti kupcu radi kupoprodaje. Usuglašeno je da rok za zaključivanje konačnog ugovora o kupoprodaji treba biti 45 dana od zaključivanja predugovora. S obzirom da je ocijenjeno da se kupoprodaja nekretnina neće moći realizirati u roku navedenom u predugovoru, Općina je početkom travnja 2014. sa spomenutim trgovačkim društvom zaključila ugovor o pravu korištenja navedenih nekretnina uz naknadu u visini 840,00 kn godišnje. Ugovorom o pravu korištenja je utvrđeno da će korisnik na dijelu nekretnina montirati sušare za sušenje ljekovitog bilja. Rok korištenja zemljišta nije utvrđen, a Općina se obvezala u što kraćem vremenskom razdoblju poduzeti radnje kojima će od navedenih nekretnina formirati dio parcele koju će nakon katastarske provedbe i upisa u zemljišne knjige izložiti prodaji. Korisnik zemljišta nije Općini platio ugovorenu naknadu (nije mu ispostavljen račun) te u 2014. Općina nije ostvarila prihode od korištenja zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Veliki Grđevac upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Državni ured za reviziju predlaže poslovne prostore davati u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, visinu zakupnine ugovoriti u skladu s općinskim aktima. U slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se pri kupnji i uzimanju u zakup nekretnina napraviti analizu kojim bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine, obavljati koristeći postojeću imovinu odnosno nekretnine Općine.

- **Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Veliki Grđevac je koncem 2014. imala šest zaposlenika (dužnosnik, pet u Jedinственном upravnom odjelu) te dvije osobe na stručnom osposobljavanju za rad bez zasnivanja radnog odnosa. Općina ima sistematizirano radno mjesto za upravljanje i raspolaganje imovinom (stručni suradnik za opće, upravne i imovinsko pravne poslove) koji, između ostalog, treba voditi evidenciju općinske imovine i provoditi imovinsko pravne postupke. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja jedan zaposlenik u Jedinственном upravnom odjelu, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Veliko Trojstvo

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Veliko Trojstvo kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Površina Općine je 65 km², a obuhvaća jedanaest naselja s 2 741 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 27.657.223,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 4.914.526,00 kn ili 15,1 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 26.439.017,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.218.206,00 kn.

U tablici broj 50 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Veliko Trojstvo na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 50

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Veliko Trojstvo
na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	610.488,00	610.488,00	610.488,00
2.	Građevinski objekti	36.849.629,00	30.507.780,00	25.476.785,00
3.	Imovina u pripremi	155.349,00	155.349,00	155.349,00
4.	Druga imovina	111.737,00	244.359,00	196.395,00
	Ukupno	37.727.203,00	31.517.976,00	26.439.017,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Veliko Trojstvo koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 6.209.227,00 kn ili 16,5 % te koncem 2014. za 5.078.959,00 kn ili 16,1 % u odnosu na 2013. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju s 96,4 %, zemljište s 2,3 %, druga imovina s 0,7 % te imovina u pripremi s 0,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte (mjesni domovi, uredski objekti, groblja, mrtvačnice, drugo), nerazvrstane ceste te infrastrukturne i druge objekte (plinovod, vodovod, kanalizacija, javna rasvjeta, ulaganja u poslovnu zonu, spomen muzeji, etno park, sportski objekti, vidikovci). Vrijednost zemljišta odnosi se na građevinska zemljišta. Vrijednost druge imovine odnosi se na opremu i prijevozna sredstva. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na projektnu dokumentaciju za izgradnju mrtvačnice i garaža, a koja je izrađena ranijih godina. Izgradnja navedenih nekretnina nije započeta.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 5.858.293,00 kn. Prihodi od upravljanja i raspolaganja stanovima, poslovnim prostorima i zemljištem u 2013. i 2014. nisu ostvareni, a u 2012. su ostvareni u iznosu 19.450,00 kn i odnose se na prihode od prodaje zemljišta u poslovnoj zoni.

Općina Veliko Trojstvo je na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. raspolagala s pet poslovnih prostora površine 716 m², deset mjesnih domove za koje nema podataka o površini, jednom obiteljskom kućom danom u najam (vrijednost i površina nisu utvrđeni) te zemljištem površine 81 161 m² (četiri groblja površine 26 861 m², zemljišta poslovne zone površine 54 300 m²). Općina raspolaže i drugim zemljištem (građevinskim i poljoprivrednim zemljištem) za koje nema podataka o površini. Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Veliko Trojstvo nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski i upravni postupci.

Općina Veliko Trojstvo je u 2014. Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavila zahtjev za pravo građenja na zemljištu u Paulovcu koje je u vlasništvu Republike Hrvatske, a za potrebe izgradnje mjesnog doma koji bi se koristio za prodaju proizvoda poljoprivrednih gospodarstava, razne društvene događaje i okupljanja od značaja za lokalnu zajednicu, vjerski turizam te druge namjene. Rješavanje navedenog zahtjeva je u tijeku.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Općina Veliko Trojstvo vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema propisima o proračunskom računovodstvu. Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama i financijskim izvještajima koncem 2014. je evidentirano zemljište u iznosu 610.488,00 kn i građevinski objekti u iznosu 25.476.785,00 kn. U poslovnim knjigama (glavnoj knjizi i analitičkim evidencijama) nisu evidentirane neke nerazvrstane ceste (evidentirane su samo ceste u koje je Općina Veliko Trojstvo ulagala prethodnih godina). Općina je u 2013. donijela Odluku o nerazvrstanim cestama koja sadrži podatke o nazivu ceste, dužini pojedine ceste te podatke o katastarskoj općini i broju katastarske čestice. Navedenom Odlukom nisu utvrđene pojedinačne vrijednosti cesta, a opis i popis cesta nije usporediv s analitičkom evidencijom nerazvrstanih cesta. Također, u poslovnim knjigama na računu imovine, prihoda i rashoda nije evidentirana obiteljska kuća s okućnicom i poljoprivrednim zemljištem stečena na temelju tri rješenja o nasljeđivanju (vrijednost nije utvrđena). Prema odredbama članka 55. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, dobivena dugotrajna imovina evidentira se odobravanjem odgovarajućeg računa prihoda poslovanja i zaduživanjem odgovarajućeg računa rashoda za nabavu dugotrajne nefinancijske imovine. Istovremeno se za primljenu imovinu zadužuje odgovarajući račun nefinancijske imovine u razredu 0, a odobrava odgovarajući račun vlastitih izvora u razredu 9.

Općina Veliko Trojstvo vodi analitičke evidencije zemljišta i građevinskih objekata po vrsti i vrijednosti, koje ne sadrže podatke o površini zemljišta i građevinskih objekata. Podaci o vrijednosti nekretnina u analitičkim evidencijama su istovjetni podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Općina Veliko Trojstvo je provela popis imovine i obveza koncem 2014.

Popisom je obuhvaćena imovina iskazana u poslovnim knjigama, a nije obuhvaćena imovina (zemljište, građevinski objekti) koja nije iskazana u poslovnim knjigama. Popisne liste nekretnina sadrže podatke o vrijednosti pojedine nekretnine i lokaciji, a ne sadrže podatke o površini pojedinih nekretnina.

Iz navedenog je vidljivo da Općina Veliko Trojstvo nema cjelovite podatke o nekretninama kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

Za izgrađene građevinske objekte plinovoda, vodovoda, kanalizacije i javne rasvjete Općine Veliko Trojstvo, osim što nije ustrojena evidencija, nije ustrojen katastar vodova. Prema odredbama članaka 95. do 98. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 16/07, 124/10 i 56/13), jedinice lokalne samouprave nadležne su za osnivanje i vođenje katastra vodova, u kojem se evidentiraju vodovi elektroenergetske, telekomunikacijske, vodovodne, kanalizacijske, toplovodne, plinovodne i naftovodne mreže. Katastar vodova sadrži podatke o vrstama, odnosno namjeni, osnovnim tehničkim osobinama i položaju izgrađenih vodova te imenima i adresama njihovih upravitelja. Katastar vodova osniva se i vodi na temelju evidencija koje su za pojedinu vrstu vodova dužni osnovati i voditi njihovi upravitelji, a koji su različiti za pojedine vrste vodova.

Općina Veliko Trojstvo nije ustrojila registar imovine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Navedenom Uredbom je utvrđeno da se registar sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te da će popis nekretnina sadržavati podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Republika Hrvatska, odnosno zavodi i druge pravne osobe kojih je osnivač Republika Hrvatska, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u jedinicama lokalne (područne) samouprave.

Neke nekretnine evidentirane u poslovnim knjigama (mjesni dom Grginac, obiteljska kuća stečena na temelju rješenja o nasljeđivanju, drugo) nisu upisane u zemljišnim knjigama, a za većinu nekretnina (većina nerazvrstanih cesta, mjesnih domova i groblja, objekt stare ambulante, neka ošasna imovina, drugo) u zemljišnim knjigama nije upisano vlasništvo Općine, nego je upisano vlasništvo Republike Hrvatske, kao općenarodna imovina, javno dobro ili vlasništvo privatnih osoba.

Za mjesne domove, objekt stare ambulante i obiteljsku kuću stečenu na temelju rješenja o nasljeđivanju je potkraj 2014. pokrenut postupak legalizacije. Općina Veliko Trojstvo poduzima aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina nije donesen.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Veliko Trojstvo upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima, popisati cjelokupnu imovinu te za svu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranja navedene imovine u poslovnim knjigama te evidentirati prihode i rashode s osnove nekretnina stečenih na temelju rješenja o nasljeđivanju, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. Predlaže se u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine navesti za svu imovinu propisane podatke (vrsta, količina, vrijednost, drugi potrebni podaci) te ustrojiti katastar vodova u skladu s odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina. Nadalje, predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Veliko Trojstvo na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja nekretninama. Akti kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje nekretninama su strategija, godišnji plan upravljanja, te drugi akti kojima se reguliraju ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama nekretnina. Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese jedinice lokalne samouprave. Plan upravljanja određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Općina Veliko Trojstvo nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom.

Od 2012. do 2014. Općina Veliko Trojstvo je nekretninama raspolagala na način da je davala na korištenje poslovne prostore i obiteljsku kuću u najam te je prodavala zemljište u poslovnoj zoni, na temelju pojedinačnih odluka općinskog vijeća. Općinsko vijeće nije donijelo odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama, kako je utvrđeno odredbama Statuta iz ožujka 2013. Navedenom odlukom trebalo je, između ostalog, utvrditi uvjete, procedure i načine raspolaganja poslovnim prostorima (uključujući i mjesnim domovima), stanovima i zemljištem (zakup odnosno najam, kupnja, prodaja, zamjena, darovanje, osnivanje založnog prava, drugo).

Odredbom članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisano je da se uvjeti i postupak natječaja određuju u skladu s odlukom županijske skupštine, odnosno gradskog ili općinskog vijeća.

Obiteljska kuća je dana u najam socijalno ugroženoj obitelji, a uvjeti i mjerila za stambeno zbrinjavanje socijalno ugroženih osoba nisu utvrđeni. Prema odredbi članka 51. Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06), jedinice lokalne samouprave su obvezne propisati uvjete i mjerila za davanje stanova u najam. Također nisu utvrđeni načini izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Veliko Trojstvo kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine te donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se utvrditi uvjete i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, donijeti uvjete i mjerila za stambeno zbrinjavanje socijalno ugroženih osoba u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova, odnosno donijeti odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama, kako je predviđeno odredbama Statuta. Predlaže se urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina Veliko Trojstvo bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Veliko Trojstvo je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 15 poslovnih prostora (pet poslovnih prostora površine 716 m² i deset mjesnih domova za koje nema podataka o površini) i obiteljskom kućom za koju nema podataka o površini. Također je upravljala i raspolagala sa zemljištem poslovne zone i groblja površine 81 161 m² te drugim građevinskim i poljoprivrednim zemljištem za koje nema podataka o površini. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina, zbog čega nije vidljivo koje su nekretnine namijenjene potrebama Općine, a koje su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Također nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. Općina Veliko Trojstvo je ostvarila prihode od prodaje zemljišta u poslovnoj zoni u iznosu 19.450,00 kn (ostvareni u 2012.), dok drugi prihodi od upravljanja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem te rashodi od upravljanja navedenim nekretninama nisu ostvareni.

Za svoje potrebe Općina Veliko Trojstvo koristi jedan poslovni prostor, jedan poslovni prostor (trgovina u mjesnom domu) je prazan jer na objavljene natječaje ranijih godina nije bilo zainteresiranih zakupaca, a deset poslovnih prostora se odnosi na mjesne domove.

Preostala tri poslovna prostora su u 2014. i ranijih godina dana na korištenje udrugama, bez provedenih natječajâ i plaćanja zakupnine, na temelju odluke općinskog vijeća i zaključenih ugovora. Općina Veliko Trojstvo je objavila javni poziv u 2014. udrugama za predlaganje programa javnih potreba, a koji ne uključuje i davanje poslovnih prostora na korištenje. Režijske troškove za navedene poslovne prostore podmiruje Općina Veliko Trojstvo. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog, javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Općina raspolaže s deset mjesnih domova (bez utvrđene površine) koji su prikladni za upotrebu. Iz dokumentacije Općine Veliko Trojstvo nije vidljivo jesu li mjesni domovi u funkciji. Davanje u zakup mjesnih domova nije predviđeno internim aktima Općine.

Na temelju rješenja o nasljeđivanju, Općina Veliko Trojstvo je ranijih godina stekla obiteljsku kuću s okućnicom, koja je dana u najam u studenome 2013. socijalno ugroženoj obitelji bez plaćanja najamnine, na vrijeme od pet godina, na temelju zaključenog ugovora o najmu i odluke općinskog vijeća. Režijske troškove podmiruju korisnici obiteljske kuće.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina, odnosno ustrojiti podatke o nekretninama koje nisu namijenjene potrebama Općine Veliko Trojstvo, nego su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. U slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Također se predlaže poduzeti aktivnosti za davanje u zakup mjesnih domova, u svrhu transparentnog i učinkovitijeg raspolaganja navedenim nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Veliko Trojstvo je koncem 2014. imala šest zaposlenika (dužnosnik, pet u Jedinstvenom upravnom odjelu) te jedna osoba na stručnom osposobljavanju za rad bez zasnivanja radnog odnosa. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja više zaposlenika uz druge poslove iz svog djelokruga rada, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Načini i postupci upravljanja i raspolaganja nekretninama su djelomično uređeni Statutom i drugim internim općim aktima.

Ovlasti i odgovornosti zaposlenika vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su djelomično uređene Pravilnikom o unutarnjem redu iz prosinca 2011. Navedenim Pravilnikom je utvrđeno da pročelnik vodi brigu o cjelokupnoj imovini, vodi evidencije o imovini te priprema prijedloge o nabavi i otpisu imovine. S obzirom da radno mjesto pročelnika nije popunjeno, navedene poslove je obavljala stručna suradnica za kadrovske i opće poslove. Natječaj za radno mjesto pročelnika je raspisan u svibnju 2015.

Općina Zrinski Topolovac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Zrinski Topolovac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Površina Općine je 30 km², a obuhvaća tri naselja s 890 stanovnika. Nalazi se u trećoj skupini područja posebne državne skrbi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 4.744.336,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 983.646,00 kn ili 26,2 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 4.072.662,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 671.674,00 kn.

U tablici broj 51 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Zrinski Topolovac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 51

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Zrinski Topolovac
na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	53.338,00	53.338,00	53.338,00
2.	Građevinski objekti	2.968.574,00	2.898.199,00	3.898.992,00
3.	Imovina u pripremi	18.838,00	18.838,00	18.838,00
4.	Druga imovina	83.992,00	68.297,00	101.494,00
	Ukupno	3.124.742,00	3.038.672,00	4.072.662,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Zrinski Topolovac koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 86.070,00 kn ili 2,7 %, a koncem 2014. veća je za 1.033.990,00 kn ili 34,0 % u odnosu na 2013. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., najvećim dijelom sudjeluju građevinski objekti ili 95,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte (mjesni domovi, drugo) i infrastrukturne objekte (javna rasvjeta). Vrijednost zemljišta odnosi se na poljoprivredno zemljište (livade, pašnjake, oranice) i groblja, a vrijednost druge imovine odnosi se na opremu i nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 1.627.958,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem su ostvareni u iznosu 46.573,00 kn, što čini 2,9 % ukupno ostvarenih prihoda. Odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora. Prihodi od zakupa poslovnih prostora za 2013. ostvareni su u iznosu 39.046,00 kn, a za 2012. u iznosu 36.006,00 kn. Općina Zrinski Topolovac u vlasništvu nema stanove i građevinsko zemljište.

Općina Zrinski Topolovac dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. raspolaže sa sedam poslovnih prostora površine 296 m². Na nekretninama u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski i upravni postupci.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Općina Zrinski Topolovac vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema propisima o proračunskom računovodstvu. Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama i financijskim izvještajima koncem 2014. evidentirano je zemljište u iznosu 53.338,00 kn i građevinski objekti u iznosu 3.898.992,00 kn. Općina Zrinski Topolovac navodi kako je u poslovnim knjigama evidentiran dio nekretnina te kako Općina provodi aktivnosti radi evidentiranja svih nekretnina koje pripadaju Općini ili Općina koristi. U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve nerazvrstane ceste, nego su evidentirane samo ceste u koje je Općina Zrinski Topolovac ulagala prethodnih godina. Na pojedinim nekretninama koje su iskazane u poslovnim knjigama Općine (grobља, nerazvrstane ceste, građevinska zemljišta, zgrada, drugo) nije upisano vlasništvo Općine, nego je upisano vlasništvo Republike Hrvatske, Ministarstvo kulture, općenarodna imovina, javno dobro ili vlasništvo privatnih osoba. Plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina nije donesen.

Analitičke evidencije zemljišta i građevinskih objekata sadrže podatke o pojedinačnoj vrijednosti nekretnina, a nema drugih podataka o nekretninama (površina, broj katastarske čestice, naziv katastarske općine, broj zemljišno knjižnog uloška). Podaci o vrijednosti nekretnina u evidencijama su istovjetni podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Općina Zrinski Topolovac je provela popis imovine i obveza koncem 2014. i nisu utvrđene razlike u odnosu na stanje iz poslovnih knjiga. Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Općine, nego samo nekretnine evidentirane u poslovnim knjigama. Popisne liste nekretnina sadrže podatke o vrijednosti pojedine nekretnine i lokaciji nekretnine, a ne sadrže druge potrebne podatke (površina, drugo). Iz navedenog je vidljivo da Općina Zrinski Topolovac ne raspolaže podacima o stvarnom stanju svoje imovine i nema cjelovite podatke o nekretninama kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

Općina Zrinski Topolovac nije ustrojila registar imovine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

Navedenom Uredbom je utvrđeno da se registar sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te da će popis nekretnina sadržavati podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Republika Hrvatska, odnosno zavodi i druge pravne osobe kojih je osnivač Republika Hrvatska, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u jedinicama lokalne (područne) samouprave.

Za izgrađene građevinske objekte plinovoda, vodovoda, kanalizacije i javne rasvjete Općine, osim što nije ustrojena evidencija, nije ustrojen katastar vodova. Prema odredbama članaka 95. do 98. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 16/07, 124/10 i 56/13), jedinice lokalne samouprave nadležne su za osnivanje i vođenje katastra vodova, u kojem se evidentiraju vodovi elektroenergetske, telekomunikacijske, vodovodne, kanalizacijske, toplovodne, plinovodne i naftovodne mreže. Katastar vodova sadrži podatke o vrstama, odnosno namjeni, osnovnim tehničkim osobinama i položaju izgrađenih vodova te imenima i adresama njihovih upravitelja. Katastar vodova osniva se i vodi na temelju evidencija koje su za pojedinu vrstu vodova dužni osnovati i voditi njihovi upravitelji, a koji su različiti za pojedine vrste vodova.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Zrinski Topolovac upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Predlaže u poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovnim knjigama. Predlaže se popisom obuhvatiti sve nekretnine (zemljišta i građevinske objekte) te u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine za svu imovinu navesti propisane podatke (vrsta, količina, vrijednost, drugi potrebni podaci). Predlaže se ustrojiti registar imovine Općine Zrinski Topolovac na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Također, predlaže se ustrojiti katastar vodova u skladu s odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina te donijeti plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina radi evidentiranja svih nekretnina u poslovnim i zemljišnim knjigama koje pripadaju Općini kao vlasništvo Općine.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja nekretninama. Akti kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje nekretninama su strategija, godišnji plan upravljanja, te drugi akti kojima se reguliraju ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama nekretnina. Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese jedinice lokalne samouprave. Plan upravljanja određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Općina Zrinski Topolovac nije donijela strategiju i godišnji plan upravljanja nekretninama. Načini izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama nisu utvrđeni.

Općina Zrinski Topolovac je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore davala u zakup. Osim zakonima i drugim propisima, internim aktima Općine je utvrđeno raspolaganje i upravljanje poslovnim prostorima. Općina je 1999. donijela Odluku o davanju u zakup poslovnih prostora, koja nije usklađena s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Općina nema mrežnu stranicu, a odluke vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja nekretninama kojom se određuju srednjoročni ciljevi i smjernice za upravljanje nekretninama te godišnji plan upravljanja nekretninama kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja nekretninama te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Zrinski Topolovac je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora površine 296 m². Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od raspolaganja nekretninama u iznosu 121.625,00 kn, a odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora. Rashodi od upravljanja poslovnim prostorima i zemljištem nisu ostvareni. Općina nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina, zbog čega nije vidljivo koje su nekretnine namijenjene potrebama Općine, a koje su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo).

Koncem 2014., jedan poslovni prostor površine 25 m² koristi Općina Zrinski Topolovac za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 39 m² koriste udruge, a četiri poslovna prostora površine 232 m² dano je u zakup drugim pravnim osobama, na temelju provedenog natječaja, odluke načelnika ili općinskog vijeća i zaključenih ugovora o zakupu uz primjenu općinske odluke.

Dva poslovna prostora dana su na korištenje udrugama bez provedenog javnog natječaja i plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore podmiruje Općina Zrinski Topolovac.

Prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog, javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Državni ured za reviziju predlaže poslovne prostore davati na korištenje udrugama u skladu s odredbama Zakona o udrugama te Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže utvrditi namjenu nekretnina, odnosno ustrojiti podatke o nekretninama koje nisu namijenjene potrebama Općine Zrinski Topolovac, nego su namijenjene raspolaganju (zakup, prodaja, zamjena, drugo). Također predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Zrinski Topolovac je koncem 2014. imala tri zaposlenika (dužnosnik, dva u Jedinostvenom upravnom odjelu). Poslovi upravljanja i raspolaganja nekretninama obavljaju se unutar Jedinostvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama u lokalnim jedinicama na području Bjelovarsko-bilogorske županije. Ciljevi revizije su bili ocijeniti cjelovitost podataka o nekretninama, normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama, upravljaju li lokalne jedinice nekretninama u skladu s propisima i djelotvorno te ocijeniti efikasnost sustava unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Na temelju prikupljenih podataka i utvrđenih činjenica, Državni ured za reviziju primjenom utvrđenih kriterija, ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje nekretninama u svim lokalnim jedinicama na području Bjelovarsko-bilogorske županije djelomično učinkovito.

Državni ured za reviziju je lokalnim jedinicama na području Bjelovarsko-bilogorske županije dao sljedeće preporuke za povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama:

- Poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom lokalna jedinica upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Za sve nekretnine koje pripadaju lokalnoj jedinici, provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama te uskladiti podatke u zemljišnim knjigama i katastru.
- U poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje i evidentiranje navedene imovine u poslovnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati poslovne promjene vezane uz nekretnine, evidentirati imovinu stečenu na temelju rješenja o nasljeđivanju te prihode i rashode vezane uz navedenu imovinu te prihode i rashode s osnove prijeboja zakupnine s izvršenim ulaganjem zakupnika. Prenijeti u uporabu građevinske objekte na kojima su ulaganja završena i obračunati ispravak vrijednosti, a pri korištenju tuđih nekretnina, regulirati odnose s vlasnicima i vrijednost tuđe imovine evidentirati izvanbilančno.
- Planirati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige radi unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka.
- Ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine sa svim propisanim podacima (vrsta, količina, vrijednost, drugi potrebni podaci), uskladiti podatke u navedenoj analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji i glavnoj knjizi, obaviti popis cjelokupne imovine te ustrojiti katastar vodova.
- Ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima lokalna jedinica raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- Donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom te donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno o ostvarenju strategije i plana upravljanja.
- Donijeti interni akt kojim je potrebno regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima, između ostalog, utvrditi uvjete i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora i početne cijene zakupa, utvrditi uvjete, mjerila za davanje na korištenje bez naknade poslovnih prostora pravnim osobama u vlasništvu lokalne jedinice (regulirati troškove režija, održavanja, drugo), regulirati ulaganje zakupnika u poslovni prostor te propisati uvjete i mjerila za davanje stanova u najam. Postojeće akte o davanju u zakup poslovnih prostora uskladiti s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.
- Utvrditi namjenu nekretnina s kojima lokalna jedinica upravlja i raspolaže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.
- U skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga i drugo). Prije prodaje i kupnje nekretnina utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju odnosno kupuju, odnosno opravdanost prodaje odnosno kupnje nekretnina.
- Nekretnine dodijeliti u skladu s propisima i internim aktima lokalne jedinice, davati poslovne prostore u zakup te zaključivati ugovore o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, a pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provoditi javni natječaj u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Pri davanju poslovnih prostora u zakup političkim strankama, postupati u skladu s odredbama Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe te obračunati visinu mjesečnog iznosa zaštićene najamnine jednom godišnje u skladu s odredbama Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine.
- Pratiti izvršavanje zaključenih ugovora o pravu građenja i davanje u zakup mjesnih domova te prije uzimanja u najam stanova utvrditi potrebu (opravdanost) za stanovima i namjenu za koje se stanovi uzimaju u najam, kako stanovi uzeti u najam ne bi bili prazni.

Državni ured za reviziju je mišljenja da bi provedba navedenih preporuka pridonijela otklanjanju utvrđenih slabosti i propusta te utjecala na povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama.

OČITOVANJE LOKALNIH JEDINICA

Lokalne jedinice na području Bjelovarsko-bilogorske županije su se očitovale na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji i prihvatile preporuke Državnog ureda za reviziju vezane uz povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama. U očitovanju navode da će postupiti u skladu s danim preporukama u okviru svojih objektivnih i financijskih mogućnosti.

Lokalne jedinice u očitovanju navode da će poduzeti aktivnosti radi utvrđivanja stvarnog stanja imovine (općine Đulovac, Hercegovac i Sirač) te u poslovnim knjigama evidentirati i popisom obuhvatiti svu imovinu (općine Berek, Dežanovac, Đulovac, Hercegovac, Končanica, Nova Rača, Sirač i Šandrovac). Općina Nova Rača će ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine, a Općina Berek i Općina Velika Trnovitica će navedenu evidenciju dopuniti potrebnim podacima, dok je spomenuta evidencija u izradi u Općini Šandrovac. Općina Berek je u cilju poboljšanja upravljanja nekretninama pokrenula izradu dokumenta Projekt identifikacije imovine, procjenu imovine i izradu strategije upravljanja imovinom za razdoblje 2015.-2018. Lokalne jedinice nadalje navode da će donijeti plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina (Grad Bjelovar te općine Berek, Dežanovac, Đulovac i Končanica), odnosno poduzeti aktivnosti za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi (Općina Hercegovac i Općina Sirač), dok Grad Daruvar i Općina Velika Trnovitica navode da već poduzimaju aktivnosti u rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Bjelovarsko-bilogorska županija i neke lokalne jedinice (Grad Daruvar te općine Berek, Dežanovac, Đulovac, Hercegovac, Končanica, Nova Rača, Sirač i Velika Trnovitica) u očitovanju navode da će ustrojiti registar imovine, a Grad Bjelovar da će nastaviti s aktivnostima na evidentiranju imovine u registru imovine te nadograditi program registra imovine. Općina Ivanska i Općina Šandrovac su pokrenule aktivnosti na ustrojavanju registra imovine. Većina lokalnih jedinica također navodi da će ustrojiti katastar vodova (općine Berek, Dežanovac, Đulovac, Hercegovac, Končanica, Nova Rača, Sirač, Velika Trnovitica i Zrinski Topolovac) ili su pokrenule aktivnosti na ustrojavanju katastra vodova (Općina Ivanska i Općina Šandrovac).

Vezano uz normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama, Bjelovarsko-bilogorska županija, gradovi Bjelovar i Daruvar, te općine Dežanovac, Đulovac, Hercegovac, Ivanska, Končanica i Sirač u očitovanju navode da će donijeti strategiju odnosno godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, a Općina Nova Rača je pristupila izradi strategije na temelju koje će izraditi godišnji plan. Nadalje navode da će donijeti akte o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima i drugim nekretninama (Bjelovarsko-bilogorska županija, te općine Đulovac, Hercegovac, Nova Rača, Končanica, Sirač, Velika Trnovitica i Zrinski Topolovac. Grad Bjelovar provodi aktivnosti na donošenju akta kojim će regulirati davanje poslovnih prostora na korištenje udrugama. Općina Ivanska je u lipnju 2015. donijela odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama te su u pripremi akti kojima će se utvrditi raspolaganje poslovnim prostorima. Općina Velika Trnovitica je u prosincu 2015. donijela odluku s utvrđenim uvjetima i mjerilima za davanje u zakup poslovnih prostora. Također navode da će urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama (Grad Bjelovar, Grad Daruvar, Općina Đulovac).

Vezano uz upravljanje i raspolaganje nekretninama, neke lokalne jedinice u očitovanju navode da će utvrditi namjenu nekretnina (Grad Bjelovar, te općine Đulovac, Hercegovac, Sirač, Šandrovac i Zrinski Topolovac), ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj nekretnini (Grad Bjelovar te općine Đulovac, Hercegovac, Končanica i Šandrovac), davati poslovne prostore udrugama na temelju javnog natječaja (Grad Daruvar, te općine Đulovac, Končanica, Šandrovac, Velika Trnovitica i Zrinski Topolovac) te nekretnine izvan funkcije staviti u upotrebu (općine Đulovac, Ivanska i Sirač), odnosno poduzeti aktivnosti za davanje u zakup mjesnih domova (Općina Berek). Općina Velika Trnovitica navodi da su radovi na uređenju mjesnih domova završeni i zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, te je u tijeku ustroj evidencije o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj nekretnini. Grad Daruvar navodi da se u postupcima prije zaključivanja ugovora javljaju problemi koje rješavaju u suradnji s nadležnim tijelima i takvi postupci traju više od dvije godine, te da bi državne institucije trebale biti učinkovitije u predmetima koje Grad ne može riješiti bez njihove suglasnosti.

Bjelovarsko-bilogorska županija u očitovanju navodi da će preporuke Državnog ureda za reviziju uzeti u obzir u metodologiji rada unutarnje revizije, kod procjene rizika.

Prilog 1

Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama
na području Bjelovarsko-bilogorske županije

Redni broj	Lokalne jedinice	Broj stanovnika	Broj zaposlenih na dan 31. prosinca 2014.				Ukupno
			Upravni odjeli	Vlastiti komunalni pogon	Dužnosnici*	Drugi zaposlenici*	
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Bjelovarsko-bilogorska županija	119 764	76	0	5	18	99
2.	Grad Bjelovar	40 276	81	0	3	42	126
3.	Grad Čazma	8 077	11	0	1	3	15
4.	Grad Daruvar	11 633	28	0	3	0	31
5.	Grad Garešnica	10 472	14	0	2	0	16
6.	Grad Grubišno Polje	6 478	15	0	2	15	32
7.	Općina Berek	1 443	3	0	1	6	10
8.	Općina Dežanovac	2 715	2	4	2	2	10
9.	Općina Đulovac	3 245	5	0	2	2	9
10.	Općina Hercegovac	2 383	6	0	1	5	12
11.	Općina Ivanska	2 911	3	0	1	0	4
12.	Općina Kapela	2 984	2	0	1	2	5
13.	Općina Končanica	2 360	4	0	1	0	5
14.	Općina Nova Rača	3 433	4	0	1	7	12
15.	Općina Rovišće	4 822	2	0	1	0	3
16.	Općina Severin	877	3	0	1	0	4
17.	Općina Sirač	2 218	5	4	2	2	13
18.	Općina Šandrovac	1 776	4	0	1	0	5
19.	Općina Štefanje	2 030	1	0	1	0	2
20.	Općina Velika Pisanica	1 781	2	0	1	4	7
21.	Općina Velika Trnovitica	1 370	3	0	1	0	4
22.	Općina Veliki Grđevac	2 849	5	0	1	2	8
23.	Općina Veliko Trojstvo	2 741	5	0	1	1	7
24.	Općina Zrinski Topolovac	890	2	0	1	0	3
UKUPNO			286	8	37	111	442

* Dužnosnici su: načelnici, gradonačelnici, župani i njihovi zamjenici koji dužnost na koju su izabrani obavljaju profesionalno

** Osobe zaposlene na javnim radovima, pomoć u kući starijim osobama, osobe na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa (od toga je 66 osoba bez zasnivanja radnog odnosa: 18 u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, 20 u Gradu Bjelovaru, 3 u Gradu Čazma, 6 u Gradu Grubišno Polje, 2 u Općini Berek, 2 u Općini Dežanovac, 2 u Općini Đulovac, 1 u Općini Hercegovac, 2 u Općini Kapela, 3 u Općini Nova Rača, 2 u Općini Sirač, 2 u Općini Velika Pisanica, 2 u Općini Veliki Grđevac te 1 u Općini Veliko Trojstvo)

Prilog 2

Broj i površina poslovnih prostora prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Bjelovarsko-bilogorske županije na dan 31. prosinca 2014.

Redni broj	Lokalne jedinice	Korisnici poslovnih prostora												Poslovni prostori izvan upotrebe*	
		Lokalne jedinice		Trgovačka društva i proračunski korisnici lokalnih jedinica		Tijela i proračunski korisnici državnog proračuna		Korisnici s ugovorenim zakupinom		Korisnici bez ugovorene zakupine		Bespravno korištenje			
		Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	Bjelovarsko-bilogorska županija	1	664	2	26 828	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Grad Bjelovar	1	2 221	8	4 649	10	953	68	3 771	4	750	0	0	8	361
3.	Grad Čazma	1	40	5	315	11	641	10	448	3	498	0	0	6	298
4.	Grad Daruvar	1	747	3	10 080	10	1 293	28	2 919	5	340	0	0	0	0
5.	Grad Garešnica	1	333	1	98	2	151	11	728	20	1 239	0	0	19	565
6.	Grad Grubišno Polje	2	422	1	42	7	734	12	1 536	1	20	0	0	10	903
7.	Općina Berek	1	426	0	0	0	0	4	281	0	0	0	0	13	2 379
8.	Općina Dežanovac	2	241	0	0	1	25	1	18	9	604	0	0	1	50
9.	Općina Đulovac	4	416	1	10	1	30	7	422	6	772	0	0	10	1 545
10.	Općina Hercegovac	1	110	0	0	0	0	3	700	1	40	0	0	4	1 161
11.	Općina Ivanska	1	191	1	14	2	41	1	127	2	81	0	0	11	80
12.	Općina Kapela	1	91	0	0	0	0	3	4 854	0	0	0	0	3	248
13.	Općina Končanica	1	186	4	501	0	0	3	274	6	1 015	0	0	7	1 654
14.	Općina Nova Rača	1	180	2	75	2	158	8	705	2	50	0	0	12	4 195
15.	Općina Rovišće	1	128	1	50	1	40	12	1 720	6	310	0	0	0	0
16.	Općina Severin	1	163	1	-	1	37	0	0	1	-	0	0	0	0
17.	Općina Sirač	4	798	1	115	0	0	2	66	10	1 605	0	0	3	235
18.	Općina Šandrovac	3	85	5	289	0	0	5	757	6	385	0	0	7	15
19.	Općina Štefanje	3	192	1	12	2	61	8	774	0	0	0	0	0	0
20.	Općina Veliki Grđevac	2	297	4	135	1	51	4	390	2	148	0	0	2	45
21.	Općina Velika Pisanica	1	466	2	52	1	42	1	24	1	150	0	0	7	1 425
22.	Općina Velika Trnovitica	1	100	0	0	1	26	1	126	1	65	0	0	8	-
23.	Općina Veliko Trojstvo	1	509	0	0	0	0	0	0	3	157	0	0	11	50
24.	Općina Zrinski Topolovac	1	25	0	0	0	0	4	232	2	39	0	0	0	0
	UKUPNO	37	9 031	43	43 265	53	4 283	196	20 872	91	8 268	0	0	142	15 209

* Poslovni prostori izvan upotrebe najvećim dijelom se odnose na mjesne domove, a koji se većinom povremeno koriste

Prilog 3

Broj i površina stanova prema korisnicima, po lokalnim jedinicama
na području Bjelovarsko-bilogorske županije na dan 31. prosinca 2014.

Redni broj	Lokalne jedinice	Korisnici stanova								Stanovi izvan upotrebe	
		Zaštićeni najmoprimci*		Najam za službene potrebe		Najam po tržišnim uvjetima		Bespravno korištenje		Broj	m ²
		Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1.	Bjelovarsko-bilogorska županija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Grad Bjelovar	21	1 015	0	0	54	2 797	2	109	9	373
3.	Grad Čazma	6	303	0	0	5	198	0	0	3	84
4.	Grad Daruvar	17	848	3	135	31	1 231	0	0	6	213
5.	Grad Garešnica	9	349	0	0	1	74	0	0	0	0
6.	Grad Grubišno Polje	1	78	0	0	0	0	0	0	0	0
7.	Općina Berek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.	Općina Dežanovac	0	0	1	86	0	0	0	0	0	0
9.	Općina Đulovac	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Općina Hercegovac	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.	Općina Ivanska	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12.	Općina Kapela	2	81	0	0	0	0	0	0	0	0
13.	Općina Končanica	3	215	0	0	2	94	0	0	1	114
14.	Općina Nova Rača	4	207	0	0	5	235	0	0	0	0
15.	Općina Rovišće	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.	Općina Severin	0	0	0	0	1	112	0	0	1	80
17.	Općina Sirač	1	36	0	0	1	58	0	0	1	68
18.	Općina Šandrovac	0	0	0	0	1	49	0	0	0	0
19.	Općina Štefanje	0	0	0	0	0	0	0	0	1	60
20.	Općina Veliki Grđevac	0	0	0	0	0	0	0	0	1	40
21.	Općina Velika Pisanica	0	0	0	0	3	172	0	0	0	0
22.	Općina Velika Trnovitica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23.	Općina Veliko Trojstvo	1	-	0	0	0	0	0	0	0	0
24.	Općina Zrinski Topolovac	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	UKUPNO	65	3 132	4	221	104	5 020	2	109	23	1 032

* U zaštićene najmoprimce uključene su i socijalno ugrožene osobe kao privremeni korisnici stanova