



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Gospić

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE
NA PODRUČJU LIČKO-SENJSKE ŽUPANIJE

Gospić, siječanj 2016.

SADRŽAJ

stranica

| | |
|--|----|
| PREDMET I CILJEVI REVIZIJE | 2 |
| METODE REVIZIJE | 2 |
| KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI | 3 |
| UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA | 3 |
| Ličko-senjska županija | 9 |
| Grad Gospić | 14 |
| Grad Novalja | 21 |
| Grad Otočac | 30 |
| Grad Senj | 38 |
| Općina Brinje | 45 |
| Općina Donji Lapac | 51 |
| Općina Karlobag | 58 |
| Općina Lovinac | 64 |
| Općina Perušić | 69 |
| Općina Plitvička Jezera | 76 |
| Općina Udbina | 82 |
| Općina Vrhovine | 88 |
| OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA | 94 |
| OČITOVANJE LOKALNIH JEDINICA | 96 |
| Prilog 1: Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama na području Ličko-senjske županije | |
| Prilog 2: Broj i površina poslovnih prostora prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Ličko-senjske županije na dan 31. prosinca 2014. | |
| Prilog 3: Broj i površina stanova prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Ličko-senjske županije na dan 31. prosinca 2014. | |



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Gospić

KLASA: 041-01/15-10/9
URBROJ: 613-11-16-44

Gospić, 11. siječnja 2016.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE
NA PODRUČJU LIČKO-SENSJSKE 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 Ličko-senjske 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 Ličko-senjske 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, četiri grada i osam općina) Ličko-senjske 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), lokalne jedinice, osim financijskim sredstvima, (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima) upravlja 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 Ličko-senjske županije na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 2.111.332.264,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 112.358.128,00 kn ili 5,1 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 1.880.377.898,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 230.954.366,00 kn.

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

Tablica broj 1

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica na području
Ličko-senjske 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) | 33.554.775,00 | 34.507.818,00 | 41.279.445,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 1.888.553.132,00 | 1.906.816.885,00 | 1.773.721.489,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 44.140.633,00 | 49.512.695,00 | 22.756.951,00 |
| 4. | Druga imovina | 29.937.825,00 | 29.304.864,00 | 42.620.013,00 |
| | Ukupno | 1.996.186.365,00 | 2.020.142.262,00 | 1.880.377.898,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica Ličko-senjske županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 23.955.897,00 kn ili 1,2 %, a koncem 2014. je manja za 139.764.364,00 kn ili 6,9 % u odnosu na 2013.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 94,3 %, druga imovina s 2,3 %, zemljište s 2,2 % i nefinancijska imovina u pripremi s 1,2 %.

U okviru građevinskih objekata vrijednosno značajnija imovina se odnosi na infrastrukturne objekte, stambene i uredske objekte, poslovne objekte, sportske i rekreacijske terene i druge građevinske objekte. Vrijednosno značajnija imovina u pripremi iskazana je u financijskim izvještajima Grada Gospića, a odnosi se na projektnu dokumentaciju za sanaciju zgrada u prigradskom naselju te na poslovne objekte, ceste i druge građevinske objekte čija je izrada u tijeku. U okviru druge imovine najvećim dijelom iskazana je vrijednost postrojenja i opreme, prijevoznih sredstava te nematerijalne imovine.

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

Tablica broj 2

Vrijednost nefinancijske imovine po lokalnim jedinicama na području Ličko-senjske 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. | Ličko-senjska županija | 17.454.869,00 | 17.249.198,00 | 98,8 | 21.774.998,00 | 126,2 |
| 2. | Grad Gospić | 1.369.292.192,00 | 1.309.521.848,00 | 95,6 | 1.244.197.127,00 | 95,0 |
| 3. | Grad Novalja | 166.174.187,00 | 170.980.435,00 | 102,9 | 162.631.140,00 | 95,1 |
| 4. | Grad Otočac | 140.338.288,00 | 134.631.624,00 | 95,9 | 107.989.416,00 | 80,2 |
| 5. | Grad Senj | 40.895.256,00 | 57.880.146,00 | 141,5 | 57.147.108,00 | 98,7 |
| 6. | Općina Brinje | 8.859.676,00 | 9.207.056,00 | 103,9 | 12.722.846,00 | 138,2 |
| 7. | Općina Donji Lapac | 1.398.620,00 | 1.448.623,00 | 103,6 | 1.439.437,00 | 99,4 |
| 8. | Općina Karlobag | 36.593.215,00 | 36.039.123,00 | 98,5 | 34.285.526,00 | 95,1 |
| 9. | Općina Lovinac | 22.155.037,00 | 22.350.659,00 | 100,9 | 21.804.137,00 | 97,6 |
| 10. | Općina Perušić | 66.237.889,00 | 66.213.707,00 | 100,0 | 66.908.598,00 | 101,0 |
| 11. | Općina Plitvička Jezera | 11.168.112,00 | 74.682.171,00 | 668,7 | 78.161.438,00 | 104,7 |
| 12. | Općina Udbina | 38.239.374,00 | 43.943.531,00 | 114,9 | 28.044.017,00 | 63,8 |
| 13. | Općina Vrhovine | 77.379.650,00 | 75.994.141,00 | 98,2 | 43.272.110,00 | 56,9 |
| | UKUPNO | 1.996.186.365,00 | 2.020.142.262,00 | 101,2 | 1.880.377.898,00 | 93,1 |

U ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine svih lokalnih jedinica na području Ličko-senjske županije na koncu 2014., nefinancijska imovina Grada Gospića sudjeluje sa 66,2 %, Grada Novalja s 8,6 % te Grada Otočca s 5,7 %. Nefinancijska imovina drugih lokalnih jedinica sudjeluje s 19,5 % u ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici lokalnih jedinica Ličko-senjske županije za 2012. su ostvareni u iznosu 272.173.770,00 kn, za 2013. u iznosu 299.819.961,00 kn i za 2014. u iznosu 328.834.989,00 kn. Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem čine 2,8 % ukupno ostvarenih prihoda za 2012., 2,0 % za 2013. i 3,0 % 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 Ličko-senjske 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 Ličko-senjske županije za 2012., 2013. i 2014.

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--|--------------|--------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Prodaja poslovnih prostora | 153.000,00 | 1.809.436,00 | 2.850.054,00 |
| 2. | Zakup poslovnih prostora | 1.480.983,00 | 1.484.973,00 | 2.808.658,00 |
| 3. | Prodaja stanova | 13.184,00 | 783.700,00 | 4.472,00 |
| 4. | Najam stanova | 1.298.376,00 | 284.685,00 | 296.224,00 |
| 5. | Prodaja zemljišta | 4.197.170,00 | 1.262.054,00 | 3.563.052,00 |
| 6. | Zakup zemljišta | 211.695,00 | 119.664,00 | 91.549,00 |
| 7. | Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem | 233.186,00 | 209.710,00 | 181.702,00 |
| | Ukupno | 7.587.594,00 | 5.954.222,00 | 9.795.711,00 |

Lokalne jedinice Ličko-senjske županije su ostvarile prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. manje za 1.633.372,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. više za 3.841.489,00 kn u odnosu na 2013.

U tablici broj 4 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta lokalnih jedinica Ličko-senjske 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 Ličko-senjske 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. | Ličko-senjska županija | 8 | 6 776 | 0 | 0 | 899 |
| 2. | Grad Gospić | 32 | 5 922 | 50 | 2 458 | 539 151 |
| 3. | Grad Novalja | 44 | 6 980 | 0 | 0 | 489 785 |
| 4. | Grad Otočac | 23 | 5 636 | 10 | 471 | 769 420 |
| 5. | Grad Senj | 27 | 3 661 | 50 | 2 150 | 73 986 |
| 6. | Općina Brinje | 15 | 1 119 | 13 | 782 | 29 154 |
| 7. | Općina Donji Lapac | 9 | 7 354 | 0 | 0 | 775 550 |
| 8. | Općina Karlobag | 9 | 1 552 | 0 | 0 | - |
| 9. | Općina Lovinac | 6 | 530 | 0 | 0 | 9 438 |
| 10. | Općina Perušić | 33 | 3 457 | 6 | 302 | 124 415 |
| 11. | Općina Plitvička Jezera | 1 | 204 | 0 | 0 | 48 267 |
| 12. | Općina Udbina | 17 | 2 676 | 2 | 142 | 503 017 |
| 13. | Općina Vrhovine | 6 | 3 469 | 4 | 157 | 28 845 |
| | Ukupno | 230 | 49 336 | 135 | 6 462 | 3 391 927 |

Općina Karlobag ne raspolaže podacima o površini zemljišta kojom bi trebala upravljati i raspolagati. Prema podacima Grada Gospića (iz registra nekretnina), koncem 2014. Grad Gospić ima 110 stanova površine 5 120 m², od čega je 60 stanova površine 2 662 m² porušeno ili uništeno odnosno objekti više ne postoje. Koncem godine Grad Gospić upravlja i raspolaže s 50 stanova ukupne površine 2 458 m².

Ličko-senjska županija

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Ličko-senjska županija kao jedinica područne (regionalne) samouprave. Površina Ličko-senjske županije je 5 350 km². Obuhvaća četiri grada i osam općina s 50 927 stanovnika. Dva grada i sedam općina imaju status prve, druge ili treće skupine područja posebne državne skrbi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 32.681.242,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. više za 3.598.345,00 kn ili 12,4 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 21.774.998,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 10.906.244,00 kn.

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

Tablica broj 5

Vrijednost nefinancijske imovine Ličko-senjske 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) | 51.266,00 | 51.266,00 | 51.266,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 14.171.139,00 | 13.958.314,00 | 13.753.571,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 2.872.426,00 | 2.872.426,00 | 2.872.426,00 |
| 4. | Druga imovina | 360.038,00 | 367.192,00 | 5.097.735,00 |
| | Ukupno | 17.454.869,00 | 17.249.198,00 | 21.774.998,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Ličko-senjske županije koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 205.671,00 kn ili 1,2 %, a koncem 2014. veća je za 4.525.800,00 kn ili 26,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 21.774.998,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 63,2 %, druga imovina s 23,4 %, imovina u pripremi s 13,2 % i zemljište s 0,2 %. Vrijednost građevinskih objekata se u najznačajnijem dijelu odnosi na vrijednost poslovne zgrade za potrebe rada županijskih službi i tijela, poslovnog prostora u Senju za potrebe ispostave županijskog ureda te zgrade spomen doma. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu, a najznačajnije povećanje vrijednosti nematerijalne imovine se odnosi na evidentiranje vlasničkih udjela u trgovačkom društvu za održavanje, zaštitu, rekonstrukciju, izgradnju cesta i cestovnih objekata, kojem je Ličko-senjska županija osnivač, u iznosu 4.800.000,00 kn. Imovina u pripremi koncem 2014. i prethodnih godina iskazana je u vrijednosti 2.872.426,00 kn, a odnosi se na ulaganja u izgradnju nerazvrstanih, lokalnih i županijskih cesta te lučke infrastrukture. Vrijednost zemljišta se odnosi na zemljište na kojem se nalazi spomen dom u Velikom Žitniku. Ličko-senjska županija nema stanova u svom vlasništvu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 62.994.070,00 kn, a prihodi od raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u svom vlasništvu nisu ostvareni.

Prema podacima iz registra nekretnina, koncem 2014. Ličko-senjska županija raspolaže s osam poslovnih prostora te 899 m² zemljišta, na kojem je izgrađen spomen dom.

U tablici broj 6 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Ličko-senjske županije.

Tablica broj 6

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Ličko-senjske županije 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 | 8 | 8 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 6 776 | 6 776 | 6 776 |
| II. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 899 | 899 | 899 |

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 ostaloga 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 Ličko-senjske županije na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 51.266,00 kn te građevinskih objekata (poslovni i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 13.753.571,00 kn. Poslovni prostori (poslovna zgrada za potrebe rada županijskih službi i tijela, poslovni prostor u Senju za potrebe ispostave županijskog ureda te zgrada spomen doma) su evidentirani u poslovnim knjigama u vrijednosti 11.330.988,00 kn. Prema izvancima iz zemljišnih knjiga, Ličko-senjska županija je vlasnik poslovnih prostora u Otočcu, Brinju i Vrhovinama površine 4 175 m². Navedene nekretnine koristi Dom zdravlja Otočac i Dom za starije i nemoćne osobe Ličko-senjske županije i evidentirane su u njihovom poslovnim knjigama. Prema podacima iz poslovnih knjiga proračunskih korisnika, knjigovodstvena vrijednost navedenih nekretnina koncem 2014. iznosi 19.300.503,00 kn.

Imovina u pripremi u vrijednosti 2.872.426,00 kn odnosi se na ulaganja u izgradnju nerazvrstanih, lokalnih i županijskih cesta te lučke infrastrukture. Izgradnja je dijelom financirana sredstvima županijskog proračuna te se pristupilo utvrđivanju stupanja izgrađenosti imovine kako bi se evidentirala na odgovarajućim računima Ličko-senjske županije odnosno gradova, općina, Županijske uprave za ceste i Lučke uprave.

Prema registru proračunskih korisnika, ima 28 proračunskih korisnika. Prijenosi sredstava (uključujući decentralizirana sredstva državnog proračuna) proračunskim korisnicima za nabavu dugotrajne imovine evidentirani su na odgovarajućim računima rashoda za nabavu nefinancijske imovine, a proračunski korisnici su u svojim poslovnim knjigama evidentirali povećanje dugotrajne imovine.

Ličko-senjska županija je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Registar imovine je ustrojen i obuhvaća podatke o vlasništvu nekretnina Ličko-senjske županije i proračunskih korisnika (osim Doma zdravlja Gospić-koji je u postupku sanacije te su osnivačka prava prenesena na Vladu Republike Hrvatske) i to broj zemljišno knjižne čestice, broj zemljišno knjižnog uloška, naziv katastarske općine, adresu katastarske čestice, površinu, vrstu vlasništva, korisnika nekretnine, te podatke o knjigovodstvenoj vrijednosti nekretnina.

Obavljen je popis imovine i obveza 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 iz čega proizlazi da popisom nije obuhvaćena sva imovina u vlasništvu Ličko-senjske županije.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Ličko-senjske županije nisu upisane hipoteke niti se vode sudski sporovi vezani za nekretnine. Također, ne koristi državnu imovinu niti je od Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom zatražila imovinu na korištenje.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi cjelokupno stanje imovine u vlasništvu Ličko-senjska županija te imovinu evidentirati u poslovnim knjigama. Predlaže se i nadalje voditi odnosno kontinuirano nadopunjavati registar imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Ličko-senjska županija i proračunski korisnici raspolažu što bi stvorilo osnovne preduvjete 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 može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice, 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. Ličko-senjska županija nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, a u tijeku su aktivnosti za donošenje akata o upravljanju i raspolaganju imovinom.

Odluka o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Ličko-senjske županije i pravnih osoba u njenom vlasništvu ili pretežnom vlasništvu donesena je u lipnju 2012. Odlukom je utvrđeno da se poslovni prostori daju u zakup putem javnog natječaja (iznimno bez javnog natječaja u slučajevima propisanim odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora).

Interni akti i pojedinačne odluke županijskih tijela vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Ličko-senjske županije.

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 Ličko-senjske županije, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

Donošenjem navedenih dokumenata Ličko-senjska 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 imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Ličko-senjska županija je imala osam poslovnih prostora ukupne površine 6 776 m², od čega za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi dva prostora površine 1 978 m², četiri površine 4 284 m² koriste županijski proračunski korisnici, jedan poslovni prostor površine 382 m² koristi tijelo državne uprave, a jedan poslovni prostor površine 132 m² proračunski korisnik državnog proračuna.

U razdoblju od 2012. do 2014. Ličko-senjska županija nije ostvarila prihode i rashode od raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u svom vlasništvu. Poslovni prostori koje koristi za svoje potrebe odnose se na prostor u koji su smješteni županijski upravni odjeli i tijela te poslovni prostor u Senju za potrebe ispostave upravnog odjela za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo. Proračunskom korisniku državnog proračuna (Državni arhiv u Gospiću) je na temelju odluke i sporazuma iz 2007. dan na upravljanje Spomen dom dr. Ante Starčević u Velikom Žitniku.

Županijski proračunski korisnici (Dom zdravlja Otočac i Dom za starije i nemoćne osobe Ličko-senjske županije) koriste tri poslovna prostora (Otočac, Brinje i Vrhovine), a jedan poslovni prostor u Gospiću koristi proračunski korisnik (Zavod za prostorno uređenje Ličko-senjske županije) prema Sporazumu o preuzimanju iz 2008. Tijelo državne uprave (Ured državne uprave u Ličko-senjskoj županiji) koristi jedan poslovni prostor u poslovnoj zgradi Ličko-senjske županije. Korisnici poslovnih prostora plaćaju režijske troškove, a ugovori o zakupu nisu zaključeni te nisu utvrđena međusobna prava i obveze.

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.

Državni ured za reviziju predlaže s korisnicima poslovnih prostora zaključiti ugovore kojima bi se utvrdila međusobna prava i obveze vezane uz zakup poslovnih prostora.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Ličko-senjska županija je imala 72 zaposlenika (69 u upravnim odjelima i tri dužnosnika). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se obavljaju unutar upravnih odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani za upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Ličko-senjska županija je ustrojila Jedinicu za unutarnju reviziju. Unutarnjim revizijama nisu bile obuhvaćene aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Državni ured za reviziju predlaže dopuniti interne akte odnosno donijeti pisane procedure kojima treba detaljno utvrditi postupke upravljanja i raspolaganja nekretninama te ovlasti i nadležnosti osoba zaduženih za pojedine aktivnosti, rokove za izvršenje aktivnosti i druga pitanja kako bi se unaprijedio način organizacije obavljanja navedenih poslova. S obzirom na utvrđene propuste u dijelu evidencija o nefinancijskoj imovini, normativnom uređenju te postupcima upravljanja i raspolaganja nekretninama, Državni ured za reviziju predlaže unutarnjim revizijama obuhvatiti aktivnosti vezane uz navedena područja.

Grad Gospić

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Gospić kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Ličko-senjske županije. Površina Grada Gospića je 967 km². Pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 50 naselja s ukupno 12 745 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 1.304.273.253,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 63.883.125,00 kn ili 4,7 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 1.244.197.127,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 60.076.126,00 kn.

U tablici broj 7 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Gospića na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 7

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Gospića 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) | 5.556.698,00 | 5.487.786,00 | 5.442.895,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 1.360.791.769,00 | 1.295.754.309,00 | 1.226.647.795,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 1.739.527,00 | 7.330.820,00 | 10.710.945,00 |
| 4. | Druga imovina | 1.204.198,00 | 948.933,00 | 1.395.492,00 |
| | Ukupno | 1.369.292.192,00 | 1.309.521.848,00 | 1.244.197.127,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Gospića koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 59.770.344,00 kn ili 4,4 %, a koncem 2014. za 65.324.721,00 kn ili 5,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Gospića koncem 2014. iskazana je u iznosu 1.244.197.127,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 98,6 %, zemljište s 0,4 %, imovina u pripremi s 0,9 % i druga imovina s 0,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, stambene i uredske objekte, poslovne objekte, sportske i rekreacijske terene i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te prijevozna sredstva, a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju za sanaciju zgrada u prigradskom naselju te na poslovne objekte, ceste i druge građevinske objekte u pripremi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 67.830.647,00 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 314.862,00 kn, što čini 0,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 8 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Gospića za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 8

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

u kn

| Redni broj | Opis | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|----------------------------|------------|--------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Prodaja poslovnih prostora | 0,00 | 154.350,00 | 0,00 |
| 2. | Zakup poslovnih prostora | 130.650,00 | 155.491,00 | 124.609,00 |
| 3. | Prodaja stanova | 0,00 | 509.384,00 | 0,00 |
| 4. | Najam stanova | 126.206,00 | 134.410,00 | 126.348,00 |
| 5. | Prodaja zemljišta | 378.250,00 | 154.513,00 | 63.905,00 |
| | Ukupno | 635.106,00 | 1.108.148,00 | 314.862,00 |

Grad Gospić je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 2.058.116,00 kn.

U tablici broj 9 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Grada Gospića od 2012. do 2014.

Tablica broj 9

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Gospića 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 | 34 | 32 | 32 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 6 160 | 5 922 | 5 922 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 52 | 50 | 50 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 2 561 | 2 458 | 2 458 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 539 541 | 539 197 | 539 151 |

Grad Gospić koncem 2014. upravlja i raspolaže s 32 poslovna prostora, 50 stanova te 539 151 m² zemljišta. Prema podacima Grada Gospića (iz registra nekretnina), koncem 2014. Grad Gospić ima 110 stanova površine 5 120 m², od čega je 60 stanova površine 2 662 m² porušeno ili uništeno odnosno objekti više ne postoje. Koncem godine Grad Gospić upravlja i raspolaže s 50 stanova ukupne površine 2 458 m².

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 ostaloga 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. evidentirani su građevinski objekti (poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 1.226.647.795,00 kn i zemljište u vrijednosti 5.442.895,00 kn, od čega se na građevinsko zemljište odnosi 1.002.686,73 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata (u kojima se nalaze poslovni prostori) se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 56.905.905,00 kn ili 4,6 %. Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Gospića kao jedinice lokalne samouprave te nekretnine koje su stečene kupnjom, darovanjem i izgradnjom.

U rujnu 1994. Grad Gospić te općine Perušić i Karlobag zaključile su sporazum o podjeli imovine (preuzimanju građevinskog zemljišta), prava i obveza. Prema sporazumu svaka lokalna jedinica preuzima zemljište po teritorijalnom načelu, odnosno zemljište unutar katastarskih općina na svome teritoriju. Uz sporazum nije priložena početna bilanca, odnosno podaci o zemljištu (katastarskim česticama i vrijednosti) koje su bile evidentirane u poslovnim knjigama bivše Općine Gospić. U poslovnim knjigama nije evidentirana pojedina imovina koja je Gradu Gospiću pripala sporazumom, ali je u tijeku obavljanja revizije (travanj 2015.) građevinsko zemljište u četiri katastarske općine (koje je upisano u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Grada Gospića) procijenjeno i evidentirano u poslovnim knjigama.

Registar imovine je ustrojen i obuhvaća registar stanova, poslovnih prostora i građevinskog zemljišta. Registar stanova obuhvaća podatke o vlasništvu (broj zemljišna knjižne čestice, broj zemljišna knjižnog uloška, površina) te podatke o vrijednosti stanova. Registar poslovnih prostora obuhvaća podatke o vlasništvu (broj zemljišna knjižne čestice, broj zemljišna knjižnog uloška, površina) te podatke o vrijednosti poslovnih prostora. Registar građevinskog zemljišta obuhvaća podatke o vlasništvu građevinskog zemljišta (broj zemljišna knjižne čestice, broj zemljišna knjižnog uloška, naziv katastarske općine, površina, kultura, vrsta vlasništva, titular vlasništva, podatke o teretima, podatke o sudskim sporovima) te podatke o vrijednosti građevinskog zemljišta.

Koncem 2014., u registru građevinskog zemljišta, iskazno je zemljište površine 539 151 m², a u poslovnim knjigama, iskazan je dio zemljište površine 4 150 m² u vrijednosti 1.002.686,73 kn. U tijeku obavljanja revizije (travanj 2015.), usklađeno je stanje građevinskog zemljišta po površini i vrijednosti s registrom nekretnina, tako da je procijenjeno zemljište površine 535 001 m² (koje nije bilo iskazano u poslovnim knjigama) u vrijednosti 72.919.858,27 kn, odnosno nakon usklađivanja iskazao je u registru i u knjigovodstvenim evidencijama zemljište površine 539 151 m² u vrijednosti 73.922.545,00 kn. Zemljište je procijenjeno prema metodama propisanim odredbama Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, na način da je imenovano Povjerenstvo koje je izvršilo procjenu vrijednosti imovine u svrhu iskazivanja vrijednosti u poslovnim knjigama (bilanca) i evidentiranju u registru nekretnina.

Povjerenstvo je provelo internu procjenu na temelju podataka Porezne uprave, katastra, odnosno dostupnih informacija o vrijednosti imovine s tržišta. Registar nekretnina se vodi ručno odnosno nije programski povezan s knjigovodstvenim evidencijama. Grad Gospić je u vrijeme obavljanja revizije započeo postupak nabave računalnog programa za upravljanje nekretninama kao i edukaciju zaposlenika za vođenje registra imovine koji će omogućiti programsku povezanost registra imovine s poslovnim knjigama te praćenje podataka o prihodima i o troškovima po svakom poslovnom prostoru, stanu i zemljištu.

Grad Gospić obuhvaća područje 30 katastarskih općina. Građevinsko zemljište u četiri katastarske općine upisano je u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Grada Gospića, dok je u devet katastarskih općina kao vlasništvo Grada upisan samo dio građevinskog zemljišta. Za 17 katastarskih općina ne postoji dokumentacija o granicama građevinskog područja na dan 23. srpnja 1991., te je zemljište s pravom korištenja Grada Gospića u zemljišnim knjigama upisano na Republiku Hrvatsku. Vezano uz ove katastarske općine provode se pojedinačne aktivnosti na upisu Grada Gospića u zemljišne knjige. Za građevinsko zemljište koje je u zemljišnim knjigama upisano kao vlasništvo Grada Gospića, u katastru je upisan Grad kao posjednik. Kontinuirano se provode usklađivanja podataka u katastru i zemljišnim knjigama.

Grad Gospić je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavio tri zahtjeva za ustupanjem i korištenjem imovine Republike Hrvatske u razdoblju od 2013. do 2015. Građevinski objekti koji su zatraženi uglavnom su u lošem stanju, a koristili bi se za planinarski dom, smještaj opreme i službi za zaštitu i spašavanje (Crveni križ, Civilna zaštita, Hrvatska gorska služba spašavanja, Javna vatrogasna postrojba) te kulturno informativni centar. Do vremena obavljanja revizije zahtjevi nisu odobreni, a Grad Gospić (na traženje Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom) nadopunjuje priloženu dokumentaciju.

Grad Gospić nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka. Vodi jedanaest sudskih sporova vezanih uz nekretnine (utvrđivanje prava vlasništva, povrat nekretnina bivšim vlasnicima te utvrđivanja vlasništva za zemljište na kome se nalazi deponija otpada).

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti kontinuirano provoditi aktivnosti na usklađenju podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru te imovinu evidentirati u poslovnim knjigama. Predlaže se i nadalje voditi odnosno kontinuirano nadopunjavati registar imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima raspolaže Grad Gospić.

- 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 lokalne jedinice, 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 Gospić je u veljači 2015. donio Program upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Gospića za razdoblje od 2015. do 2019. (strategija upravljanja i raspolaganja imovinom) kojim su utvrđeni srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Gospića. Programom je, između ostaloga, utvrđeno vođenje Registra nekretnina Grada Gospića, dinamika rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina te način i rokovi izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

Grad Gospić je početkom 2015. donio Plan upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Gospića za 2015., kojim su utvrđeni kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Planom je predviđeno vođenje evidencije nekretnina u vlasništvu Grada Gospića odnosno Registra nekretnina Grada Gospića, kontinuirano ažuriranje odnosno evidentiranje novih nekretnina, a Plan, između ostaloga, sadrži popis stanova, poslovnih prostora i građevinskog zemljišta prema uporabnim kategorijama. Planom je utvrđeno za koje nekretnine će se tijekom 2015. pristupiti rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, te kako će se i na koji način raspolagati stanovima, poslovnim prostorima odnosno građevinskim zemljištem (prodaja, davanje u zakup odnosno najam). Nadalje, propisani su način i rokovi izvještavanja (gradonačelnika, vijeća i javnosti) o upravljanju i raspolaganju imovinom.

Odlukama iz 2009. uređeni su uvjeti, način i postupak gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Gospića te davanje u zakup i na korištenje javnih površina i dijelova neizgrađenog građevinskog zemljišta. Odlukom iz 2010. uređen je najam stanova, a odlukama iz 2012. davanje gradskih prostora na privremeno i povremeno korištenje, te zakup i kupoprodaja poslovnoga prostora.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada Gospića vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Grada Gospića.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Gospić je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 32 poslovna prostora površine 5 922 m², 50 stanova površine 2 458 m² i zemljištem površine 539 151 m². Vodi se evidencija o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici imovine (poslovnom prostoru, stanu odnosno zemljištu), dok se rashodi ne prate po svakoj jedinici nekretnina, a Grad Gospić je utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina. Grad Gospić je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 410.750,00 kn, najma stanova u iznosu 386.964,00 kn, prodaje poslovnog prostora u iznosu 154.350,00 kn, prodaje stanova u iznosu 509.384,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 596.668,00 kn.

U razdoblju od 2012. do 2014. prodano je 7 906 m² građevinskog zemljišta. Građevinska zemljišta prodana su na temelju zaključenih kupoprodajnih ugovora i po provedenim javnim natječajima, a početna cijena zemljišta utvrđena je na temelju elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnina izrađenog od strane sudskog vještaka. Zemljišta su prodana na temelju odluke gradonačelnika i uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Gospića. Zemljišta su najvećim dijelom prodana u svrhu izgradnje individualnih stambenih građevina.

Koncem 2014. Grad Gospić je imao 32 poslovna prostora ukupne površine 5 922 m², od čega za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi tri poslovna prostora površine 488 m², proračunski korisnici (na temelju zaključenih ugovora) koriste osam poslovnih prostora površine 3 837 m², tri prostora površine 196 m² koriste drugi subjekti, jedan površine 63 m² koriste političke stranke, dva prostora površine 30 m² udruge, a 12 poslovnih prostora površine 1 169 m² dano je u zakup dok su tri poslovna prostora površine 139 m² izvan uporabe (dva poslovna prostora su u postupku davanja u zakup, dok za jedan poslovni prostor nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi a potrebna su i dodatna ulaganja u prostor).

Dva poslovna prostora površine 30 m² koriste udruge, bez plaćanja zakupnine, na temelju Odluke o davanju gradskih prostora na privremeno i povremeno korištenje prema kojoj Grad Gospić poslovne prostore može dati na korištenje bez naknade udrugama građana koje promiču kulturne, športske, humanitarne i druge aktivnosti od interesa za grad Gospić. Programom javnih potreba nije obuhvaćeno davanje donacija kroz korištenje poslovnog 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 i 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., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju 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.

U 2014. prihodi od zakupa poslovnog prostora ostvareni su u iznosu 124.609,00 kn na temelju zaključenih ugovora o zakupu i provedenih natječaja te Odluke o davanju gradskih prostora na privremeno i povremeno korištenje. Tijekom 2013. prodana su dva poslovna prostora (skladišni prostor i gospodarska zgrada) i ostvaren je prihod u iznosu 154.350,00 kn. Poslovni prostori su prodani po provedenom javnom natječaju uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a početna cijena prostora utvrđena je na temelju elaborata o procijenjenoj vrijednosti.

Prema podacima Grada Gospića (iz registra nekretnina), koncem 2014. Grad Gospić ima 110 stanova površine 5 120 m². Od ukupnog broja, 60 stanova površine 2 662 m² je porušeno ili uništeno odnosno objekti više ne postoje, 45 stanova dano je u najam, a pet stanova nije u uporabi jer su u derutnom stanju. Prihodi od najma stanova ostvareni su 2014. u iznosu 126.348,00 kn. Stanovi su davani u najam u skladu s Odlukom o najmu stanova. Tijekom 2013. prodana su dva stana u vlasništvu Grada Gospića i ostvaren je prihod u iznosu 509.384,00 kn. Stanovi su prodani po prethodno provedenim javnim natječajima u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a početne cijene stanova utvrđene su na temelju elaborata o procijenjenoj vrijednosti stanova.

Državni ured za reviziju predlaže kod davanja poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provoditi javne natječaje 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 poduzmu aktivnosti za stavljanje istih u funkciju, a za nekretnine za koje ne postoji interes za njihovo stavljanje u funkciju potrebno je kontinuirano oglašavati natječaj za raspolaganje nekretninama na mrežnim stranicama ili oglasnoj ploči Grada Gospića.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Gospić je imao 56 zaposlenih (53 u upravnim odjelima i tri dužnosnika), te devet osoba na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa i 20 osoba zaposlenih na javnim radovima.

Poslove vezane za upravljanje imovinom koordiniraju pročelnici upravnih odjela. Prema sistematizaciji radnih mjesta jedan zaposlenik sudjeluje u rješavanju i vođenju imovinsko-pravnih poslova te vodi evidenciju o imovini, drugi zaposlenik vodi upravni postupak prodaje, davanja u zakup odnosno u najam imovine u vlasništvu Grada Gospića, odnosno sudjeluje u pripremi akata kojima bi se obuhvatili svi oblici raspolaganja nekretninama, a treći zaposlenik, dio radnog vremena, obavlja poslove vezane za knjigovodstveno evidentiranje nekretnina.

Procedure za upravljanje i raspolaganje nekretninama donesene su početkom 2015. u kojim su detaljno propisne aktivnosti, određen je nositelj izrade i odobravanja pojedinih dokumenata odnosno opisani su postupci raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Gospića (prodaja, zamjena, darovanje, zasnivanje služnosti i pravo građenja, zakup i najam), a čijom provedbom se preventivno uspostavlja i sustav kontrole navedenih poslova.

Unutarnja revizija je ustrojena, ali obavljenim revizijama nisu bile obuhvaćene aktivnosti vezane uz nekretnine, a (prema očitovanju odgovorene osobe) revizija nekretnina planira se provesti u narednom razdoblju.

Grad Novalja

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Novalja kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Ličko-senjske županije. Površina Grada Novalje je 94 km, a obuhvaća deset naselja s 3 663 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 208.368.434,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 6.669.990,00 kn ili 3,1 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 162.631.140,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 45.737.294,00 kn.

U tablici broj 10 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Novalje na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 10

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Novalje 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) | 7.867.668,00 | 8.187.710,00 | 11.701.342,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 142.715.397,00 | 146.559.678,00 | 131.440.229,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 2.673.514,00 | 2.673.514,00 | 2.940.473,00 |
| 4. | Druga imovina | 12.917.608,00 | 13.559.533,00 | 16.549.096,00 |
| | Ukupno | 166.174.187,00 | 170.980.435,00 | 162.631.140,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Novalje koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 4.806.248,00 kn ili 2,9 %, a koncem 2014. manja je za 8.349.295,00 kn ili 4,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Novalje koncem 2014. iskazana je u iznosu 162.631.140,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 80,8 %, druga imovina s 10,2 %, zemljište sa 7,2 % i imovina u pripremi s 1,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Smanjenje vrijednosti građevinskih objekata tijekom 2014. u najznačajnijem dijelu je posljedica obračuna ispravka vrijednosti, u iznosu 18.109.170,00 kn, za imovinu (ceste, poduzetnička zona, energetski i komunikacijski vodovi, vodovodna i kanalizacijska mreža te mreža javne rasvjete) za koju Grad prethodnih godina nije obračunavao ispravak vrijednosti. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu. Imovina u pripremi se u najznačajnijem dijelu odnosi na sanaciju odlagališta otpada u iznosu 925.105,00 kn, uređenje knjižnice, čitaonice i galerije u iznosu 787.025,00 kn, uređenje gradskog trga u iznosu 330.625,00 kn te mediteranskog vrta u iznosu 309.895,00 kn.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 42.707.104,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje i zakupa poslovnih prostora i zemljišta) ostvareni su u iznosu 4.103.925,00 kn, što čini 9,6 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 11 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Grada Novalje za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 11

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

u kn

| Redni broj | Opis | 2012. | 2013. | 2014. |
|----------------|----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Prodaja poslovnih prostora | 0,00 | 303.586,00 | 2.736.414,00 |
| 2. | Zakup poslovnih prostora | 448.046,00 | 490.569,00 | 512.983,00 |
| 3. | Prodaja zemljišta | 1.370.007,00 | 112.463,00 | 772.043,00 |
| 4. | Zakup zemljišta | 199.540,00 | 107.612,00 | 82.485,00 |
| Ukupno prihodi | | 2.017.593,00 | 1.014.230,00 | 4.103.925,00 |

Grad Novalja je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 7.135.748,00 kn.

Koncem 2014., Grad Novalja ima 44 poslovna prostora (prema podacima iz poslovnih knjiga) i 489 785 m² zemljišta površine (prema podacima dostavljenim u vrijeme obavljanja revizije). U poslovnim knjigama iskazana je vrijednost poslovnih prostora u iznosu 33.237.883,00 kn i dijela zemljišta u iznosu 11.701.342,00 kn. Grad Novalja u svom vlasništvu nema stanova.

U tablici broj 12 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta Grada Novalje od 2012. do 2014.

Tablica broj 12

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta Grada Novalje 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 | 43 | 42 | 44 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 6 942 | 6 834 | 6 980 |
| II. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 385 494 | 390 904 | 489 785 |

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 ostaloga 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. evidentirani su građevinski objekti (poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 131.440.229,00 kn i zemljište u vrijednosti 11.701.342,00 kn (građevinsko zemljište u iznosu 1.803.648,00 kn, zemljište za izgradnju i proširivanje prometnica, nogostupa i trgova u iznosu 7.358.049,00 kn i odlagalište otpada 2.539.645,00 kn). Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata (u kojima se nalaze poslovni prostori) se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 33.237.883,00 kn ili 25,3 %.

Grad Novalja vodi pomoćnu knjigovodstvenu evidenciju građevinskih objekata, koja je usklađena s poslovnim knjigama, iz koje je vidljiva pojedinačna nabavna, otpisana i sadašnja vrijednost građevinskih objekata evidentiranih u poslovnim knjigama. U vrijeme obavljanja revizije dostavljeni su podaci, prema kojima Grad Novalja koncem 2014. upravlja i raspolaže građevinskim zemljištem površine 489 785 m² (bez podataka o vrijednosti zemljišta), dok je u poslovnim knjigama evidentiran dio zemljišta u vrijednosti 11.701.342,00 kn (bez podataka o površini zemljišta). Grad Novalja ne raspolaže cjelovitim podacima o imovini jer je u poslovnim knjigama evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u visini ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Novalje kao jedinice lokalne samouprave te vrijednost nekretnina koje su stečene kupnjom i izgradnjom. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su.

Za jedan poslovni prostor (u naravi ljetna pozornica s kafićem i sanitarnim čvorom) površine 410 m² zaključen je 2006. ugovor o zakupu odnosno 2013. dodatak ugovoru kojim je Grad Novalja zakupcu priznao ulaganja u spomenuti prostor u vrijednosti 240.000,00 kn, a zakupac je oslobođen plaćanja zakupnine u visini uloženi sredstava do 2016. odnosno do 2020. Dodatna ulaganja zakupca u poslovni prostor nisu evidentirana u poslovnim knjigama Grada odnosno prihodi od zakupnine nisu iskazani u izvještajnom razdoblju na koje se odnose. Prema odredbama članaka 17. i 20. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, imovina se iskazuje po računovodstvenom načelu nastanka događaja, a prihodi se priznaju u izvještajnom razdoblju u kojemu su postali raspoloživi i pod uvjetom da se mogu izmjeriti.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

Prema navedenoj Uredbi, registar se 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 su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (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 lokalnim jedinicama. Grad Novalja nije ustrojio registar imovine, ali je započeo postupak nabave računalnog programa za upravljanje nekretninama kao i edukaciju zaposlenika za vođenje registra imovine.

Obavljen je popis imovine i obveza 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 iz čega proizlazi da popisom nije obuhvaćena sva imovina u vlasništvu Grada Novalje.

Grad Novalja nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka. Za pojedine nekretnine nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi te se vodi 13 sudskih sporova vezanih uz nekretnine (u najznačajnijem dijelu se odnose na utvrđivanje prava vlasništva).

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi cjelokupno stanje imovine kojom Grad Novalja upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. 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 poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se evidentiranje dodatnih ulaganja u poslovni prostor u poslovnim knjigama te iskazivanje prihoda od zakupnina u izvještajnom razdoblju u kojem su raspoloživi u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine što bi omogućilo osiguravanje podataka o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad Novalja 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 može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice, 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 Novalja nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom.

U srpnju 2014. donesena je Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Novalje. Odlukom su utvrđeni uvjeti, način i postupci raspolaganja nekretninama kao što je prodaja, kupnja i zamjena nekretnina, zakup zemljišta, osnivanje prava građenja, služnosti i zaloga na nekretninama, zajednička izgradnja ili financiranje izgradnje te razvrgnuće suvlasničke zajednice na nekretninama u suvlasništvu Grada Novalje i drugih osoba. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup proračunskim korisnicima Grada i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine odnosno davanja 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 Novalje.

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 Grada Novalje, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

Donošenjem navedenih dokumenata Grad Novalja 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 imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Grad Novalja je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 44 poslovna prostora površine 6 980 m² i 489 785 m² građevinskog zemljišta. Nije utvrdio 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 1.451.598,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 389.637,00 kn, prodaje poslovnog prostora u iznosu 3.040.000,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 2.254.513,00 kn.

U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) poslovnih prostora u iznosu 485.855,00 kn, zakup zemljišta u iznosu 248.988,00 kn, najam stanova u iznosu 144.990,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 4.471.966,00 kn.

Od ukupno 44 poslovnih prostora, za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi osam poslovnih prostora površine 1 258 m², četiri poslovna prostora površine 1 289 m² koriste proračunski korisnici (knjižnica, dječji vrtić, muzej, centar za kulturu), 13 prostora površine 2 117 m² koriste tijela državne uprave i proračunski korisnici drugih proračuna, osam prostora površine 723 m² udruge, šest poslovnih prostora površine 740 m² dano je u zakup prijašnjih godina drugim subjektima dok je pet poslovnih prostora površine 853 m² izvan uporabe (jedan prostor je tijekom 2015. dan u zakup, dva se uređuju za knjižnicu, čitaonicu i skladište, a za jedan prostor-kulturno informativni centar u tijeku je izrada dokumentacije za uređenje).

Grad Novalja je pojedine poslovne prostore dao na korištenje bez zaključivanja ugovora o zakupu odnosno uz zaključivanje ugovora, ali bez ugovaranja plaćanja zakupnine iz čega proizlazi da je kod davanja na korištenje poslovnih prostora različito postupao te da nije imao jednake kriterije prilikom davanja poslovnih prostora na korištenje. Za pojedine poslovne prostore nije utvrđena obveza plaćanja režijskih troškova. U ožujku 2015. donesena je Odluka o dodjeli na korištenje poslovnih prostora mjesnim odborima, proračunskim korisnicima i udrugama (četiri udruge koje već koriste poslovne prostore) kojom se i nadalje primjenjuju različiti kriteriji pri dodjeli na korištenje poslovnih prostora odnosno poslovni prostori se daju na korištenje bez naknade uz plaćanje režijskih troškova osim za mjesne odbore i dva proračunska korisnika (knjižnica i centar za kulturu) za koje režijske troškove plaća Grad Novalja.

Četiri poslovna prostora površine 1 289 m² dana su na korištenje proračunskim korisnicima Grada Novalje bez plaćanja zakupnine i režijskih troškova. Od ukupno 13 prostora površine 2 117 m² koje koriste tijela državne uprave i proračunski korisnici drugih proračuna, dva poslovna prostora dana su na korištenje proračunskim korisnicima državnog odnosno županijskog proračuna uz ugovorenu zakupninu, dva prostora dana su na korištenje tijelima državne uprave i korisniku državnog proračuna bez ugovorene naknade uz plaćanje režijskih troškova dok je za jedan poslovni prostor s korisnikom državnog proračuna zaključen ugovor o korištenju bez ugovorene zakupnine i bez plaćanja režijskih troškova. Osam poslovnih prostora dano je na korištenje tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima drugih proračuna bez plaćanja zakupnine i režijskih troškova. 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 korištenje prostora s proračunskim korisnicima Grada Novalje te dijelom proračunskih korisnika drugih proračuna i tijelima državne uprave nisu zaključeni ugovori kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Osam poslovnih prostora površine 723 m² dano je na korištenje udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine, a režijske troškove za navedene poslovne plaća Grad Novalja. Programom javnih potreba nije obuhvaćeno davanje donacija kroz korištenje poslovnog 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 ostaloga i 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., propisani su 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, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Grad Novalja je početkom 2012. imao 43 poslovna prostora. Tijekom 2013. prodao je poslovni prostor (ljekarna u sastavu Doma zdravlja) površine 108 m² s pripadajućom terasom i zemljištem za 3.040.000,00 kn (prihodi su ostvareni tijekom 2013. i 2014.). Poslovni prostor je prodan po provedenom javnom natječaju prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a početna cijena prostora utvrđena je na temelju elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnine.

Tijekom 2014. Grad Novalja je, radi uređenja gradskog trga, prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Novalje, zaključio ugovor o kupnji nekretnine površine 47 m² u vrijednosti 234.288,00 kn (prema procjeni sudskog vještaka). Također, u poslovnim knjigama je na temelju sporazuma (postignut s ciljem okončanja sudskog postupka vezanog za imovinsko pravne odnose) te procjene sudskog vještaka evidentirana nekretnina površine 99 m² u vrijednosti 662.187,00 kn u kojoj je predviđeno uređenje knjižnice, čitaonice i galerije. Sporazumom je utvrđena naknada za spomenutu nekretninu u iznosu 450.000,00 kn koju se Grad Novalja obvezao podmiriti najkasnije do konca 2024. Radovi na uređenju prostora su u tijeku.

Koncem 2014. Grad Novalja ima građevinsko zemljište površine 489 785 m². Tijekom 2014. prihodi od prodaje građevinskog zemljišta su ostvareni u iznosu 772.043,00 kn. Vrijednosno je najznačajnija prodaja zemljišta površine 1 283 m² za koju je procjenu obavio sudski vještak, a prodaja je objavljena u dnevnom tisku, na internetskim stranicama Grada i na oglasnoj ploči. Za prodaju zemljišta je zaključen ugovor kojim je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu 427.412,00 kn, a kupac je obvezu podmirio u cijelosti.

Tijekom 2014., prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Novalje, nabavljeno je zemljište (odlagalište otpada, izgradnja zgrade mjesnog odbora te izgradnja i proširivanje putova) površine 102 478 m² za koje su ostvareni rashodi u iznosu 3.513.632,00 kn. Vrijednosno najznačajnija je nabava (izvlaštenje) zemljišta površine 99 350 m², za potrebe odlagališta otpada, u vrijednosti 2.539.644,00 kn za koju je procjenu obavio sudski vještak.

Obveza prema prodavateljima podmirena u cijelosti, a zemljište je evidentirao u poslovnim knjigama. Radovi na sanaciji odlagališta otpada su u tijeku.

Koncem 2014., nakon provedenog javnog natječaja, s fizičkim osobama zaključen je ugovor za nabavu zemljišta površine 1 096 m² za izgradnju zgrade mjesnog odbora u kojim je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu 850.000,00 kn za koju je procjenu obavio sudski vještak. Ugovorena je obročna otplata u tri obroka (prvi obrok u iznosu 400.000,00 kn do konca 2014., a zadnji do konca lipnja 2015.). Plaćanje je obavljeno prema ugovorenim uvjetima i zemljište je evidentirano u poslovnim knjigama. Za izgradnju zgrade naručena je izrada idejnog i glavnog projekta.

Tijekom 2014. prihodi od zakupa zemljišta su ostvareni u iznosu 82.485,00 kn i u najznačajnijem dijelu se odnose na zakup zemljišta iz ranijih godina za postavljanje telekomunikacijske opreme od strane pravnih osoba koje se bave pružanjem telekomunikacijskih usluga.

U promatranom razdoblju rashodi za zakup zemljište ostvareni su u iznosu 248.988,00 kn, a odnose se na za zakup zemljišta površine 7 560 m² za potrebe dodatnog parkirališnog prostora tijekom turističke sezone. Ugovor o zakupu zaključio je Grad Novalja s dvije fizičke osobe u srpnju 2008. na rok od deset godina uz godišnju zakupninu 11 000 EUR. Grad Novalja je zemljište dao na upravljanje trgovačkom društvu u vlasništvu Grada Novalje koje se bavi upravljanjem, održavanjem i naplatom parkirališta, a nije s trgovačkim društvom regulirao međusobne prava i obveze za podmirivanja troškova za zakup zemljišta s obzirom da prihode od naplate parkirališta ostvaruje trgovačko društvo.

Rashodi za najam stanova u iznosu 144.990,00 kn u najznačajnijem dijelu se odnose na troškove smještaja liječnika za tim hitne medicinske pomoći i službenika Ministarstva unutarnjih poslova tijekom turističke sezone.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad Novalja upravlja i raspolaže 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. Predlaže se utvrditi jednaka pravila postupanja (kriterije) pri davanju poslovnih prostora na korištenje. Predlaže se davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora kao i ugovaranje načina podmirivanja troškova režija vezanih uz korištenje poslovnog prostora. 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 voditi brigu o preuzimanju obveza na teret proračuna odnosno s trgovačkim društvom u vlasništvu Grada Novalje koje se bavi upravljanjem, održavanjem i naplatom parkirališta regulirati međusobna prava i obveze vezana uz zakup zemljišta za parkirališni prostor.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Novalja je imao 30 zaposlenika (29 u upravnim odjelima i dužnosnik). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za lokalnu samoupravu i upravu. Prema sistematizaciji radnih mjesta dva zaposlenika se dio radnog vremena bave poslovima vezanim uz nekretnine, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

Državni ured za reviziju predlaže dopuniti interne akte odnosno donijeti pisane procedure kojima treba detaljno utvrditi postupke upravljanja i raspolaganja nekretninama te ovlasti i nadležnosti osoba zaduženih za pojedine aktivnosti, rokove za izvršenje aktivnosti i druga pitanja kako bi se unaprijedio način organizacije obavljanja navedenih poslova.

Grad Otočac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Otočac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Ličko-senjske županije. Površina Grada Otočca je 565 km². Pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 22 naselja s 9 778 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 146.947.497,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 24.465.455,00 kn ili 14,3 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 107.989.416,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 38.958.081,00 kn.

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

Tablica broj 13

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Otočca 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) | 9.012.809,00 | 9.017.109,00 | 9.100.409,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 128.881.926,00 | 123.774.258,00 | 97.695.570,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 63.868,00 | 63.868,00 | 63.868,00 |
| 4. | Druga imovina | 2.379.685,00 | 1.776.389,00 | 1.129.569,00 |
| | Ukupno | 140.338.288,00 | 134.631.624,00 | 107.989.416,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Otočca koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 5.706.664,00 kn ili 4,1 %, a koncem 2014. za 26.642.208,00 kn ili 19,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 107.989.416,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 90,5 %, zemljište s 8,4 %, druga imovina s 1,0 % i imovina u pripremi s 0,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene i poslovne objekte, infrastrukturne i druge građevinske objekte. Smanjenje vrijednosti građevinskih objekata tijekom 2014. se najvećim dijelom odnosi na prijenos vlasništva nad vodnim građevinama na trgovačko društvo za obavljanje javne vodoopskrbe i odvodnje u suvlasništvu Grada Otočca (bez naknade) čija vrijednost je u poslovnim knjigama Grada Otočca bila evidentirana u iznosu 22.079.361,00 kn. Vrijednost druge imovine odnosi se na nematerijalnu imovinu i prijevozna sredstva, a imovina u pripremi na pripreme radove za izgradnju mrtvačnice.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 27.058.635,00 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 391.931,00 kn, što čini 1,5 % ukupno ostvarenih prihoda.

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

Tablica broj 14

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

u kn

| Redni broj | Opis | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|------------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 121.130,00 | 97.982,00 | 94.342,00 |
| 2. | Najam stanova | 14.015,00 | 14.885,00 | 13.523,00 |
| 3. | Prodaja zemljišta | 253.873,00 | 229.790,00 | 275.002,00 |
| 4. | Zakup zemljišta | 12.155,00 | 12.052,00 | 9.064,00 |
| | Ukupno prihodi | 401.173,00 | 354.709,00 | 391.931,00 |

Grad Otočac je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 1.147.813,00 kn.

U tablici broj 15 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Grada Otočca od 2012. do 2014.

Tablica broj 15

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Otočca 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 | 22 | 22 | 23 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 5 626 | 5 626 | 5 636 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 12 | 10 | 10 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 542 | 471 | 471 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 787 050 | 783 000 | 769 420 |

Koncem 2014., prema podacima dostavljenim u vrijeme obavljanja revizije, Grad Otočac upravlja i raspolaže s 23 poslovna prostora površine 5 636 m², deset stanova površine 471 m² i zemljištem površine 769 420 m². U poslovnim knjigama iskazana je vrijednost poslovnih prostora u iznosu 21.784.958,00 kn, stanova u iznosu 978.158,00 kn i građevinskog zemljišta u iznosu 7.499.441,00 kn.

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 ostaloga 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 (građevinska i poljoprivredna zemljišta) u vrijednosti 9.100.409,00 kn i građevinski objekti (stambeni objekti, poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 97.695.570,00 kn.

U ožujku 1994. Grad Otočac te općine Brinje i Vrhovine zaključili su sporazum o utvrđivanju granica novoosnovanih općina. Prema sporazumu svaka lokalna jedinica preuzima zemljište po teritorijalnom načelu, odnosno zemljište unutar katastarskih općina na svome području. Stanovi, poslovni prostori i ostali građevinski objekti te komunalna infrastruktura pripadaju gradu, odnosno općini na čijem se području nalaze. Uz sporazum nije priložena početna bilanca, odnosno podaci o vrijednosti imovine koja je bila evidentirana u poslovnim knjigama bivše Općine Otočac. U poslovnim knjigama nije evidentirana pojedina imovina koja je Gradu Otočcu pripala sporazumom.

U vrijeme obavljanja revizije dostavljeni su podaci prema kojima Grad Otočac koncem 2014. upravlja i raspolaže s 23 poslovna prostora površine 5 636 m² i građevinskim zemljištem površine 769 420 m² (bez podataka o vrijednosti), dok je u poslovnim knjigama evidentirano 20 poslovnih prostora površine 4 156 m² u vrijednosti 21.784.958,00 kn i dio građevinskog zemljišta površine 139 426 m² u vrijednosti 7.499.441,00 kn. U poslovnim knjigama nisu evidentirane tri nekretnine (poslovna zgrada i dva društvena doma) u vlasništvu Grada Otočca u kojima se nalaze poslovni prostori površine 1 480 m². Za dva društvena doma nije obavljena procjena vrijednosti, a poslovna zgrada je kupljena tijekom 2008., putem javne dražbe od trgovačkog društva u stečaju, za 1.000.001,00 kn. U poslovnim knjigama evidentirano je deset stanova površine 471 m² u vrijednosti 978.158,00 kn. Grad Otočac ne raspolaže cjelovitim podacima o imovini jer je u poslovnim knjigama evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u visini ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Otočca kao jedinice lokalne samouprave te vrijednost nekretnina koje su stečene kupnjom i izgradnjom. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Aktivnosti vezane za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, identificiranja i evidentiranja gradske imovine u poslovnim knjigama prema katastarskim općinama putem izvadaka iz zemljišnih knjiga kao i razgraničenja građevinskog od drugih zemljišta usporedbom s prostorno planskom dokumentacijom su u tijeku.

Grad Otočac je u veljači 2014. na temelju zaključenog ugovora s Državnim uredom za upravljanje državnom imovinom dobio bez naknade na privremeno korištenje (do donošenja odluke kojom će se trajno riješiti imovinsko pravni odnosi) imovinu Republike Hrvatske za potrebe kulturnih, socijalnih i obrazovnih projekta u vrijednosti 4.050.704,00 kn. Grad Otočac je u vrijeme obavljanja revizije (svibanj 2015.) ustrojio izvanbilančnu evidenciju i evidentirao navedenu imovinu dobivenu na korištenje.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se 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 su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (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 lokalnim jedinicama. Grad Otočac nije ustrojio registar imovine, ali je započeo postupak nabave računalnog programa za upravljanje nekretninama kao i edukaciju zaposlenika za vođenje registra imovine.

Obavljen je popis imovine i obveza 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 iz čega proizlazi da popisom nije obuhvaćena sva imovina u vlasništvu Grada Otočca.

Na nekretnini u vlasništvu Grada Otočca je upisana hipoteka od strane poslovne banke (zaduživanje za poslovni prostor proračunskog korisnika) u vrijednosti 500.000 EUR.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi cjelokupno stanje imovine kojom Grad Otočac upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. 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 poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine što bi omogućilo osiguravanje podataka o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad Otočac raspolaze te se 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 može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice, 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 Otočac nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom.

Odlukom o davanju stanova u najam iz listopada 1997. utvrđen je postupak, uvjeti i kriteriji za davanje stanova u najam. Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora iz srpnja 2014., utvrđeno je da se poslovni prostori daju u zakup putem javnog natječaja (iznimno bez javnog natječaja u slučajevima propisanim odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora), a mogu se dati na korištenje bez provođenja javnog natječaja i bez naknade za rad mjesnih odbora, ustanova čiji je Grad osnivač, za rad ustanova i udruga koje se pretežno financiraju iz gradskog proračuna te ako je njihov rad u interesu i cilju općeg gospodarskog, kulturnog, sportskog, obrazovnog i socijalnog napretka Grada. Također je utvrđeno da se poslovni prostori prodaju putem javnog natječaja, a vrijednost poslovnog prostora utvrđuje se procjenom sudskog vještaka. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu Grada i tijelima državne uprave, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine odnosno davanja 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 Otočca.

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 Grada Otočca, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

Donošenjem navedenih dokumenata Grad Otočac 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 imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Otočac je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 23 poslovna prostora površine 5 636 m², deset stanova površine 471 m² i 769 420 m² građevinskog zemljišta. Nije utvrdio 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. ostvario je prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 313.454,00 kn, najma stanova u iznosu 42.423,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 33.271,00 kn te prodaje zemljišta u iznosu 758.665,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu poslovnog prostora (drvena kućica za info punkt) u iznosu 15.100,00 kn, te za nabavu zemljišta (najznačajniji je otkup zemljišta tijekom 2014. za izgradnju kanalizacije) u iznosu 83.300,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga Grad koristi jedan prostor (zgrada gradske uprave) površine 589 m², jedan prostor površine 469 m² na temelju zaključenog ugovora koristi proračunski korisnik (knjižnica), dva prostora površine 459 m² koriste trgovačka društva u vlasništvu odnosno suvlasništvu Grada Otočca, pet poslovnih prostora površine 2 115 m² koriste tijela državne uprave i proračunski korisnici drugih proračuna (tri prostora površine 1 248 m² koriste tijela državne uprave, a dva prostora površine 867 m² na temelju odluka i ugovora dana su na korištenje Visokoškolskoj i srednjoškolskoj ustanovi), četiri poslovna prostora površine 224 m² koriste se uz plaćane zakupnine (dva prostora površine 178 m² dana su u zakup putem natječaja, a dva prostora površine 46 m² koriste udruge), tri poslovna prostora površine 1 311 m² koriste se bez plaćanja zakupnine (dva prostora koriste udruge, a jedan površine 10 m² dan je na korištenje neprofitnoj organizaciji bez naknade), dok je sedam poslovnih prostora površine 469 m² izvan uporabe (nisu privedeni svrsi odnosno ne postoji interes za zakup poslovnih prostora).

Grad Otočac je pojedine poslovne prostore dao na korištenje bez zaključivanja ugovora odnosno uz zaključivanje ugovora, ali bez ugovaranja zakupnine iz čega proizlazi da je kod davanja na korištenje poslovnih prostora različito postupao te da nije imao jednake kriterije prilikom davanja poslovnih prostora na korištenje. Za pojedine poslovne prostore utvrđena je obveza plaćanja režijskih troškova, ali ih korisnici ne plaćaju. Grad Otočac za plaćene režijske troškove ne poduzima mjere naplate potraživanja.

Od dva prostora koja koriste trgovačka društva u vlasništvu odnosno suvlasništvu Grada Otočca, jedan poslovni prostor dan je na korištenje bez plaćanja zakupnine (režijske troškove plaća korisnik), dok se drugi poslovni prostor koristi na temelju zaključenog ugovora uz ugovorenu zakupninu koju korisnik ne plaća. Za poslovne prostore koje koriste tijela državne uprave s jednim korisnikom je zaključen ugovor uz ugovorenu zakupninu, dok se dva poslovna prostora koriste bez plaćanja zakupnine, a korisnici poslovnih prostora plaćaju režijske troškove. Jedan poslovni prostor dan je neprofitnoj organizaciji bez plaćanja zakupnine. 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 korištenje poslovnih prostora s trgovačkim društvom u vlasništvu Grada Otočca te dijelom tijela državne uprave nisu zaključeni ugovori kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Četiri poslovna prostora koriste udruge s kojima su zaključeni ugovori o zakupu odnosno korištenju. S dvije udruge je ugovorena je zakupnina, dok dvije udruge prostore koriste bez plaćanja zakupnine. S udrugama je ugovoreno plaćanje režijskih troškova koje udruge ne plaćaju. Za navedene poslovno prostore dio režijskih troškova podmiruje Grad Otočac i dio gradski proračunski korisnik, a mjere za naplatu potraživanja se ne poduzimaju. Programom javnih potreba nije obuhvaćeno davanje donacija kroz korištenje poslovnog 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 ostaloga i 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. propisani su 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, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Prihodi od zakupa poslovnih prostora tijekom 2014. ostvareni su u iznosu 94.342,00 kn. Poslovni prostori dani su na korištenje odnosno u zakup prema odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, zaključenih ugovora odnosno provedenih natječaja za zakup (dva poslovna prostora).

Grad Otočac je početkom 2012. imao 12 stanova površine 542 m². Tijekom 2013. na temelju rješenja općinskog suda (zemljišno knjižnog odjela) iz poslovnih knjiga isknjižena su dva stana knjigovodstvene vrijednosti 178.612,00 kn zbog povrata imovine Republici Hrvatskoj. Koncem 2014. ima deset stanova od čega je za šest stanova zaključio ugovore o najmu uz ugovorenu najamninu, dva stana su izvan uporabe (nisu uvjetni za stanovanje), dok dva stana, bespravno, koriste stradalnici domovinskog rata kojima nije riješeno stambeno pitanje. Prihodi od najma stanova tijekom 2014. su ostvareni u iznosu 13.523,00 kn.

Početkom 2012. imao je 787 050 m² građevinskog zemljišta. U razdoblju od 2012. do 2014. za izgradnju komunalne infrastrukture kupljeno je zemljište površine 851 m² dok je prodano 18 481 m² građevinskog zemljišta. Od prodaje građevinskog zemljišta od 2012. do 2014. su ostvareni prihodi u iznosu 758.665,00 kn. Tijekom 2014. prodano je zemljište površine 14 413 m², od čega 14 370 m² dvojici kupaca u poduzetničkoj zoni prema odredbama Odluke o prodaji građevinskog zemljišta u poduzetničkoj zoni i raspisanog natječaja. Za prodaju jednog zemljišta u poduzetničkoj zoni površine 10 370 m² za koje je u lipnju 2014. zaključen ugovor kojim je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu 628.440,00 kn uplaćena jamčevina u iznosu 62.844,00 kn (ugovoreno je da se ostatak ugovorene cijene plati po ovjeri glavnog projekta).

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad Otočac upravlja i raspolaže 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. Predlaže se utvrditi jednaka pravila postupanja (kriterije) pri davanju poslovnih prostora na korištenje.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te poduzimanje aktivnosti za izvršenje ugovornih obaveza (naplata potraživanja od zakupnine i podmirivanje troškova režija). Predlaže se pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama, u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, 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. Za stanove koji se koriste bespravno, predlaže se poduzeti aktivnosti za rješavanje pravnog statusa korisnika (socijalne kategorije) ili za iseljenje korisnika iz stanova. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzmu aktivnosti za stavljanje istih u funkciju, a za nekretnine za koje ne postoji interes za njihovo stavljanje u funkciju potrebno je kontinuirano oglašavati natječaj za raspolaganje nekretninama na mrežnim stranicama ili oglasnoj ploči Grada Otočca.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Otočac je imao 26 zaposlenika (24 u jedinstvenom upravnom odjelu i dva dužnosnik) te deset osoba na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

Državni ured za reviziju predlaže dopuniti interne akte odnosno donijeti pisane procedure kojima treba detaljno utvrditi postupke upravljanja i raspolaganja nekretninama te ovlasti i nadležnosti osoba zaduženih za pojedine aktivnosti, rokove za izvršenje aktivnosti i druga pitanja kako bi se unaprijedio način organizacije obavljanja navedenih poslova.

Grad Senj

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Senj kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Ličko-senjske županije. Površina Grada Senja je 658 km². Ima status brdsko-planinskog područja i obuhvaća 27 naselja sa 7 182 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 80.820.928,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 10.197.172,00 kn ili 14,4 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 57.147.108,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 23.673.820,00 kn.

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

Tablica broj 16

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Senja 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) | 2.529.790,00 | 2.880.492,00 | 3.056.413,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 35.849.744,00 | 52.682.297,00 | 50.815.524,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 2.077.873,00 | 2.077.873,00 | 2.077.873,00 |
| 4. | Druga imovina | 437.849,00 | 239.484,00 | 1.197.298,00 |
| | Ukupno | 40.895.256,00 | 57.880.146,00 | 57.147.108,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Senja koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 16.984.890,00 kn ili 41,5 %, a koncem 2014. manja je za 733.038,00 kn ili 1,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 57.147.108,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 88,9 %, zemljište s 5,4 %, imovina u pripremi s 3,6 % i druga imovina s 2,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene i poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Povećanje vrijednosti građevinskih objekata tijekom 2013. u najznačajnijem dijelu je posljedica evidentirana ulaganja u kanalizacijski sustav i park uz kulu Nehaj u vrijednosti 13.869.457,00 kn te sportskog teniskog centra u vrijednosti 3.556.158,00 kn. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu. Imovina u pripremi u iznosu 2.077.873,00 kn odnosi se na ulaganja u vodoopskrbni sustav, niskonaponsku mrežu, prometnice i drugo.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 39.281.706,00 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 1.356.451,00 kn, što čini 3,5 % ukupno ostvarenih prihoda.

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

Tablica broj 17

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

u kn

| Redni broj | Opis | 2012. | 2013. | 2014. |
|----------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 392.041,00 | 371.774,00 | 556.737,00 |
| 2. | Prodaja stanova | 0,00 | 230.220,00 | 0,00 |
| 3. | Najam stanova | 83.105,00 | 50.780,00 | 61.769,00 |
| 4. | Prodaja zemljišta | 1.227.698,00 | 358.395,00 | 556.243,00 |
| 5. | Pravo građenja | 233.186,00 | 209.710,00 | 181.702,00 |
| Ukupno prihodi | | 1.936.030,00 | 1.220.879,00 | 1.356.451,00 |

Grad Senj je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 4.513.360,00 kn.

U tablici broj 18 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Grada Senja od 2012. do 2014.

Tablica broj 18

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Senja 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 | 32 | 27 | 27 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 3 939 | 3 661 | 3 661 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 60 | 50 | 50 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 2 691 | 2 150 | 2 150 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 83 362 | 79 617 | 73 986 |

Koncem 2014., Grad Senj upravlja i raspolaže s 27 poslovnih prostora površine 3 661 m² i 50 stanova površine 2 150 m² (prema podacima iz poslovnih knjiga) i zemljištem površine 73 986 m² (prema podacima dostavljenim u vrijeme obavljanja revizije). U poslovnim knjigama iskazana je vrijednost poslovnih prostora u iznosu 9.856.003,00 kn, stanova u iznosu 2.590.584,00 kn i dijela građevinskog zemljišta u iznosu 3.056.413,00 kn.

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 ostaloga 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 građevinsko zemljište u vrijednosti 3.056.413,00 kn i građevinski objekti (stambeni objekti, poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 50.815.524,00 kn. U poslovnim knjigama evidentirana je vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u visini ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Senja kao jedinice lokalne samouprave te vrijednost nekretnina koje su stečene kupnjom, zamjenom i darovanjem te izgradnjom. Kontinuirano se provode aktivnosti na usklađenju podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru, rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama.

Prema podacima iz poslovnih knjiga, Grad Senj je koncem 2014. imao 27 poslovnih prostora površine 3 661 m² u vrijednosti 9.856.003,00 kn te 50 stanova površine 2 150 m² u vrijednosti 2.590.584,00 kn. U vrijeme obavljanja revizije dostavljeni su podaci prema kojima Grad Senj koncem 2014. upravlja i raspolaže građevinskim zemljištem površine 73 986 m² (bez podataka o vrijednosti zemljišta), dok je u poslovnim knjigama evidentiran dio zemljišta površine 10 930 m² u vrijednosti 3.056.413,00 kn. Za dio zemljišta (građevinske parcele u poduzetničkim zonama te parcele za stambenu izgradnju) površine 63 056 m² nije obavljena procjena vrijednosti i nije evidentirano u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

Prema navedenoj Uredbi, registar se 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 su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (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 lokalnim jedinicama. Grad Senj nije ustrojio registar imovine, ali se provode aktivnosti vezane za ustrojavanje registra nekretnina kao što je identificiranje i evidentiranje gradske imovine prema katastarskim općinama putem izvadaka iz zemljišnih knjiga te razgraničenje građevinskog od drugih zemljišta usporedbom s prostorno planskom dokumentacijom.

Obavljen je popis imovine i obveza 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 iz čega proizlazi da popisom nije obuhvaćena sva imovina u vlasništvu Grada Senja.

Na dvije nekretnine u vlasništvu Grada Senja su upisane hipoteke u korist trgovačkog društva za upravljanje vodama (zaduživanje za izgradnju sustava za pročišćavanje otpadnih voda) u vrijednosti 2.800.842,19 EUR te u korist Hrvatske banke za obnovu i razvoj (zaduživanje za izgradnju komunalne infrastrukture, poslovne zone i preuzimanje nekretnina trgovačkog društva u stečaju) u vrijednosti 1.515.406,70 EUR. Kredit za izgradnju sustava za pročišćavanje otpadnih voda otplaćen je u vrijeme obavljanja revizije.

Vodi se više sudskih sporova vezanih uz nekretnine za utvrđivanje prava vlasništava na nekretninama, izvlaštenje i predaju nekretnina u posjed te za smetanje posjeda.

Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavljen je tijekom 2012. zahtjev za ustupanje dva prazna stana u Senju u svrhu stambenog zbrinjavanja socijalno ugroženih obitelji, a tijekom 2009. dostavljen je zahtjev za ustupanje bivšeg vojnog objekta na Velebitskoj Plješivici. Do vremena obavljanja revizije zahtjevi nisu odobreni. Također, Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavljeni su zahtjevi vezani za postupke izvlaštenja (pravo služnosti i pravo građenja) koji su u postupku rješavanja.

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti kontinuirano provoditi aktivnosti na usklađenju podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru te obaviti popis i utvrditi cjelokupno stanje imovine kojom Grad Senj upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Predlaže se obaviti procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta te imovinu evidentirati u poslovnim knjigama.

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti aktivnosti na ustrojavanju registra imovine što bi omogućilo osiguravanje podataka o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad Senj raspolaže te se 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 može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice, 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 Senj nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, ali su poduzete aktivnosti na izradi strategije razvoja Grada Senja za razdoblje od 2015. do 2020. (rok izrade je konac 2015.), što je preduvjet za donošenje strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Gradskom odlukom iz 2013. su utvrđeni uvjeti, način i postupci gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Senja kao što je stjecanje, otuđenje i terećenje nekretnina, način otuđenja i provođenje postupka otuđenja nekretnina, provođenje postupka davanja u zakup zemljišta te zasnivanje služnosti, prava građenja i darovanja. Također, Odlukom je utvrđena početna cijena građevinskog zemljišta (po utvrđenoj tržišnoj cijeni) za individualnu stambenu izgradnju te dokup zemljišta u svrhu formiranja okućnice. Odlukama iz 2008. odnosno 2013. utvrđeno je davanje stanova u najam odnosno prodaja i davanje u zakup poslovnih prostora.

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

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 Grada Senja, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

Donošenjem navedenih dokumenata Grad Senj 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 imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Senj je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 27 poslovnih prostora površine 3 661 m², 50 stanova površine 2 150 m² i 73 986 m² građevinskog zemljišta. U razdoblju od 2012. do 2014. ostvario je prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.320.552,00 kn, najma stanova u iznosu 195.654,00 kn, prodaje stanova u iznosu 230.220,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 2.142.223,00 kn i na prihode po osnovi prava građenja (pravne osobe koje pružaju telekomunikacijske usluge) u iznosu 624.598,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu zemljišta za izgradnju komunalne infrastrukture i groblja u iznosu 551.853,00 kn.

Grad Senj za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi jedan poslovni prostor površine 646 m², dva poslovna prostora površine 377 m² koriste proračunski korisnik (knjižnica) i trgovačko društvo u suvlasništvu Grada Senja (radio Senj), tri prostora površine 578 m² koriste proračunski korisnici drugih proračuna i tijelo državne uprave, sedam prostora površine 283 m² udruge, deset poslovnih prostora površine 910 m² dano je u zakup drugim subjektima dok su četiri poslovna prostora površine 867 m² izvan uporabe (dva prostora nisu privedena svrsi, a za druga dva se vode sudski sporovi).

Trgovačkom društvu u suvlasništvu Grada, proračunskim korisnicima drugih proračuna i tijelu državne uprave poslovni prostori su dani u zakup na temelju zaključenih ugovora uz ugovorenu zakupninu i plaćanje režijskih troškova. Od sedamnaest poslovnih prostora danih u zakup uz ugovorenu zakupninu, sedam prostora koriste udruge, a deset drugi subjekti. Režijske troškove plaćaju korisnici. Poslovni prostori dani su na korištenje odnosno u zakup na temelju Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, zaključenih ugovora odnosno provedenih natječaja. Tijekom 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnih prostora u iznosu 556.737,00 kn.

U revidiranom razdoblju nije bilo prodaje poslovnih prostora dok je pet poslovnih prostora knjigovodstvene vrijednosti 74.989,00 kn, tijekom 2013., isknjiženo iz poslovnih knjiga na temelju sudske presude (vraćeno vlasnicima) odnosno zbog povrata imovine Republici Hrvatskoj i usklađivanja podataka sa stvarnim stanjem imovine.

Koncem 2014., Grad Senj u vlasništvu ima 50 stanova površine 2 150 m². Od ukupnog broja, 33 stana koriste zaštićeni najmoprimci, 14 stanova dano je u najam, a tri stana nisu u uporabi jer su u derutnom stanju. Prihodi od najma stanova ostvareni su 2014. u iznosu 61.769,00 kn, a stanovi su davani u najam u skladu s Odlukom o davanju stanova u najam.

Početakom 2012. Grad Senj je imao u vlasništvu 65 stanova od čega je tijekom 2012. prodan jedan stan površine 51 m² za 230.220,00 kn. Stan je prodan po prethodno provedenom javnom natječaju u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a početne cijene stana utvrđena je na temelju elaborata o procijenjenoj vrijednosti stana. Nadalje, zbog povrata imovine Republici Hrvatskoj i usklađivanja podataka sa stvarnim stanjem imovine odnosno na temelju sudske presude (vraćeno vlasnicima) isknjižena su iz poslovnih knjiga tijekom 2012. četiri stana, a tijekom 2013. deset stanova.

Početakom 2012. imao je 106 208 m² građevinskog zemljišta. U razdoblju od 2012. do 2014. za izgradnju komunalne infrastrukture i groblja kupljeno je zemljište površine 3 936 m² i ostvareni su rashodi u iznosu 551.853,00 kn, dok je prodano 36 158 m² građevinskog zemljišta za koje su ostvarenih prihodi u iznosu 2.142.336,00 kn.

Tijekom 2014. prihodi od prodaje zemljišta su ostvareni u iznosu 556.243,00 kn, a vrijednosno najznačajnija je prodaja zemljišta u svrhu formiranja okućnica površine 796 m² u vrijednosti 272.063,00 kn i prodaja dva zemljišta s objektima površine 164 m² u vrijednosti 238.996,00 kn. Prodaja zemljišta je obavljena u skladu s Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Senja.

Državni ured za reviziju predlaže u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzmu aktivnosti za stavljanje istih u funkciju, a za nekretnine za koje ne postoji interes za njihovo stavljanje u funkciju potrebno je kontinuirano oglašavati natječaj za raspolaganje nekretninama na mrežnim stranicama ili oglasnoj ploči Grada Senja.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Senj je koncem 2014. imao 28 zaposlenika (26 u upravnim odjelima i dva dužnosnika) te pet osoba na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru općeg upravnog odjela unutar kojeg je ustrojen odsjek za gradsku imovinu. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (dvije zaposlenice), a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Voditelj odsjeka sudjeluje u rješavanju i vođenju imovinsko pravnih poslova, vodi upravni postupak pri prodaji, davanju u zakup odnosno najam nekretnina i drugih prava (građenja i služnosti) na imovini u vlasništvu Grada Senja. Također, sudjeluje u pripremi akata vezanih uz raspolaganje nekretninama. Jedan zaposlenik dio radnog vremena, obavlja poslove vezane za knjigovodstveno evidentiranje nekretnina.

Procedure za upravljanje i raspolaganje nekretninama donesene su sredinom 2015. u kojim su detaljno propisane aktivnosti, određen je nositelj izrade i odobravanja pojedinih dokumenata odnosno opisani su postupci raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Senja (kupnja, prodaja, zamjena, darovanje, zasnivanje služnosti i pravo građenja), a čijom provedbom se preventivno uspostavlja i sustav kontrole navedenih poslova.

Općina Brinje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Brinje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Ličko-senjske županije. Površina Općine Brinje je 358 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 12 naselja s 3 256 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 14.022.982,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.254.421,00 kn ili 19,2 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 12.722.846,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.300.136,00 kn.

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

Tablica broj 19

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Brinje 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) | 254.867,00 | 254.867,00 | 206.367,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 8.399.733,00 | 8.797.347,00 | 10.012.565,00 |
| 3. | Druga imovina | 205.076,00 | 154.842,00 | 2.503.914,00 |
| | Ukupno | 8.859.676,00 | 9.207.056,00 | 12.722.846,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Brinje koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 347.380,00 kn ili 3,9 %, a koncem 2014. za 3.515.790,00 kn ili 38,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 12.722.846,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 78,7 %, zemljište s 1,6 % i druga imovina s 19,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, stambene i uredske objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te prijevozna sredstva.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 9.344.524,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem ostvareni su u iznosu 140.341,00 kn, što čini 1,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 20

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

u kn

| Redni broj | Opis | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|--------------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 55.819,00 | 50.713,00 | 61.738,00 |
| 2. | Najam stanova | 972,00 | 16.972,00 | 972,00 |
| 3. | Prodaja zemljišta | 1.046.825,00 | 68.361,00 | 77.631,00 |
| | Ukupno | 1.103.616,00 | 136.046,00 | 140.341,00 |

Općina Brinje je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 1.380.003,00 kn. U promatranom razdoblju nisu ostvareni rashodi vezano uz raspolaganje (nabava, zakup odnosno najam) poslovnih prostora, stanova i zemljišta.

U tablici broj 21 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Brinje od 2012. do 2014.

Tablica broj 21

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Brinje 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 | 15 | 15 | 15 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 1 119 | 1 119 | 1 119 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 11 | 11 | 13 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 695 | 695 | 782 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 34 015 | 32 713 | 29 154 |

Koncem 2014., prema podacima iz analitičke evidencije dugotrajne imovine, Općina Brinje raspolaže s 15 poslovnih prostora površine 1 119 m², 13 stanova površine 782 m² i zemljištem površine 29 154 m².

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 ostaloga 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 Općine Brinje na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 206.367,00 kn te građevinskih objekata (infrastrukturni objekti, poslovni, stambeni i drugi građevinski objekti) u iznosu 10.012.565,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih prostora se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 1.636.743,00 kn ili 16,3 %.

U ožujku 1994. Grad Otočac te općine Brinje i Vrhovine zaključili su sporazum o utvrđivanju granica novoosnovanih općina. Prema sporazumu svaka lokalna jedinica preuzima zemljište po teritorijalnom načelu, odnosno zemljište unutar katastarskih općina na svome teritoriju. Stanovi, poslovni prostori i ostali građevinski objekti te komunalna infrastruktura pripadaju gradu, odnosno općini na čijem se području nalaze. Uz sporazum nije priložena početna bilanca, odnosno podaci o vrijednosti imovine koja je bila evidentirana u poslovnim knjigama bivše Općine Otočac.

U poslovnim knjigama nisu evidentirane pojedine nekretnine. Evidentirana su ulaganja na nekretninama te nekretnine koje su stečene kupnjom i izgradnjom i nekretnine za koje je izvršena procjena vrijednosti, tako primjerice u poslovnim knjigama nije evidentirano sedam stanova u vlasništvu Općine Brinje za koje nije izvršena procjena vrijednosti te građevinsko zemljište površine 23 172 m² koje je evidentirano u pomoćnim evidencijama.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se 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 su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (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 lokalnim jedinicama. Ustrojavanje registra imovine je u tijeku (ustrojen je za četiri katastarske općine).

Obavljen je popis imovine i obveza 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 (podloga za popis imovine bio je izlist imovine iz poslovnih knjiga) iz čega proizlazi da popisom nije obuhvaćena sva imovina u vlasništvu Općine Brinje.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Brinje nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski sporovi.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi cjelokupno stanje imovine kojom Općina Brinje upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. 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 poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se i nadalje ustrojavati i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine što bi omogućilo osiguravanje podataka o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Brinje raspolaže te se 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 može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice, 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 Brinje nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom ali je započela s izradom registra imovine koji će poslužiti kao podloga za donošenje strategije i plana upravljanja imovinom.

Općina Brinje je donijela Odluku o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu općine i Odluku o davanju stanova u vlasništvu općine u najam, dok odluka kojom bi bili utvrđeni i drugi oblici raspolaganja (kupnja, prodaja, zamjena, darovanje i drugo) i upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Brinje nije donesena iako je u promatranom razdoblju bilo i drugih oblika raspolaganja nekretninama.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Brinje vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine Brinje.

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, 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 donijeti odluku (interni akt) o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Brinje kojom bi osim zakupa i najma bili utvrđeni i drugi oblici raspolaganja i upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Brinje.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Brinje 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 imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Brinje je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 15 poslovnih prostora površine 1 119 m², 13 stanova površine 782 m² i zemljištem površine 29 154 m². Nije ustrojena evidencija o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina Brinje je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 168.270,00 kn, najma stanova u iznosu 18.916,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 1.192.817,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga Općina Brinje koristi dva poslovna prostora površine 126 m², dva poslovna prostora površine 75 m² koriste trgovačka društva u vlasništvu Općine Brinje, dva poslovna prostora površine 53 m² koriste tijela i proračunski korisnici državnog proračuna, pet poslovnih prostora površine 280 m² dano je u zakup dok su četiri poslovna prostora površine 585 m² izvan uporabe (zbog neuređenosti i dotrajalosti).

Za poslovne prostore koje koriste trgovačka društva u vlasništvu Općine Brinje (Vodovod d.o.o., Brinje i Komunalno društvo d.o.o., Brinje) i proračunski korisnici državnog proračuna (Matični ured, Poljoprivredna savjetodavna služba), sporazumom iz 2013. utvrđen je način podmirivanja zajedničkih troškova korištenja poslovnog prostora.

U zakupu su tijekom 2012. bila četiri poslovna prostora ukupne površine 238 m², a u 2013. i 2014. pet prostora površine 280 m². U 2014. prihodi od zakupa poslovnog prostora ostvareni su u iznosu 61.738,00 kn na temelju ugovora o zakupu. Poslovni prostori su korisnicima dani u zakup nakon provedbe postupaka javnih natječaja, uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i interne Odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Prihodi od najma stana ostvareni su 2014. u iznosu 972,00 kn, prema Odluci o davanju stanova u vlasništvu Općine Brinje u najam. Šest stanova nije uređeno i nije u upotrebi, za jedan stan je u tijeku natječaj za prodaju, a tri stana nisu iznajmljena. Tijekom 2014. Općina Brinje je svoja potraživanja za komunalnu naknadu od pravne osobe koja su joj priznata u predstečajnoj nagodbi namirila kroz dva stambena prostora te je evidentirano povećanje imovine za 866.525,00 kn.

Općina Brinje je koncem 2014. imala 29 154 m² zemljišta od čega je 2 363 m² namijenjeno potrebama jedinice za ostvarenje poslova iz svog samoupravnog djelokruga, dok 26 791 m² namijenjeno je raspolaganju.

Tijekom 2013. Općini Brinje je na temelju sudske presude vraćeno zemljište površine 2 160 m² (raskid ugovora o kupoprodaji), dok je u razdoblju od 2012. do 2014. prodano građevinsko zemljište (putem javnog natječaja) površine 25 951 m² koje nije bilo evidentirano u poslovnim knjigama, a ostvareni su prihodi u iznosu 1.192.817,00 kn.

Državni ured za reviziju 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, najam, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Brinje je imala devet zaposlenika (osam zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu, jednog dužnosnika i jednu osobu na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Donji Lapac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Donji Lapac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Ličko-senjske županije. Površina Općine Donji Lapac je 354 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 18 naselja s 2 113 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 5.046.402,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 633.831,00 kn ili 14,4 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 1.439.437,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.606.965,00 kn.

U tablici broj 22 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Donji Lapac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 22

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

u kn

| Redni broj | Nefinancijska imovina | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Građevinski objekti | 1.282.587,00 | 1.282.587,00 | 1.282.587,00 |
| 2. | Druga imovina | 116.033,00 | 166.036,00 | 156.850,00 |
| | Ukupno | 1.398.620,00 | 1.448.623,00 | 1.439.437,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Donji Lapac koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 50.003,00 kn ili 3,6 %, a koncem 2014. manja je za 9.186,00 kn ili 0,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 1.439.437,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 89,1 % i druga imovina s 10,9 % dok vrijednost zemljišta nije iskazana. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovnu zgradu u kojoj je smještena općinska uprava te druge poslovne i pomoćne objekte. Vrijednost druge imovine se u najznačajnijem dijelu odnosi na postrojenja i opremu te prijevozna sredstva.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 3.614.063,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 124.691,00 kn, što čini 3,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 23 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Donji Lapac za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 23

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

u kn

| Redni broj | Opis | 2012. | 2013. | 2014. |
|----------------|--------------------------|-----------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 88.372,00 | 134.350,00 | 95.600,00 |
| 2. | Prodaja zemljišta | 0,00 | 0,00 | 29.091,00 |
| Ukupno prihodi | | 88.372,00 | 134.350,00 | 124.691,00 |

Općina Donji Lapac je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 347.413,00 kn.

U tablici broj 24 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta Općine Donji Lapac od 2012. do 2014.

Tablica broj 24

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Donji Lapac 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 | 9 | 9 | 9 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 7 354 | 7 354 | 7 354 |
| II. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 777 787 | 777 787 | 775 550 |

Koncem 2014., prema podacima dostavljenim u vrijeme obavljanja revizije, Općina Donji Lapac upravlja i raspoložuje s devet poslovnih prostora površine 7 354 m² i zemljištem površine 775 550 m². Općina Donji Lapac u svom vlasništvu nema stanova.

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 ostaloga 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 Donji Lapac na koncu 2014. je iskazana vrijednost građevinskih objekata (poslovni i pomoćni objekti u kojima se nalaze poslovni prostori) u iznosu 1.282.587,00 kn. U vrijednost građevinskih objekata bila je uključena i poslovna zgrada, u kojoj je smještena općinska uprava, knjigovodstvene vrijednosti 101.451,00 kn koja je do ožujka 2015. bila u vlasništvu Republike Hrvatske. U ožujku 2015. su Državni ured za upravljanje državnom imovinom i Općina Donji Lapac zaključili ugovor o darovanju, kojim je Općini Donji Lapac darovana spomenuta nekretnina (poslovna zgrada s pripadajućim zemljištem) površine 1 284 m² u vrijednosti 1.234.740,00 kn.

U vrijeme obavljanja revizije dostavljeni su podaci prema kojima Općina Donji Lapac koncem 2014. upravlja i raspolaže s devet poslovnih prostora površine 7 354,05 m² i zemljištem površine 775 550 m² (bez podataka o vrijednosti). U poslovnim knjigama nije evidentirano zemljište kao i četiri poslovna prostora površine 1 471 m² za koje nije obavljena procjena vrijednosti. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Općina Donji Lapac ne raspolaže cjelovitim podacima o imovini jer je u poslovnim knjigama evidentirana samo vrijednost građevinskih objekata u visini ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Donji Lapac kao jedinice lokalne samouprave te vrijednost nekretnina koje su stečene kupnjom i izgradnjom.

Općina Donji Lapac koristi nekretninu (zgrada s pripadajućim zemljištem) površine 2 530 m² u vlasništvu Republike Hrvatske, a nije ustrojila izvanbilančnu evidenciju tuđe imovine koju koristi.

Općina Donji Lapac Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavila tijekom je 2011. i 2015. zahtjeve za darovanje zemljišta za izgradnju poslovne zone i vatrogasnog doma. Također, u lipnju 2015. uputila je zahtjev i zatražila pravo služnosti na nekretnini (zgrada s pripadajućim zemljištem) u naravi bivša srednja škola koju koristi Općina Donji Lapac. Zahtjevi su u postupku rješavanja.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Donji Lapac nisu upisane hipoteke niti se vode sudski sporovi vezani za nekretnine.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

Prema navedenoj Uredbi, registar se 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 su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (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 lokalnim jedinicama. Općina Donji Lapac nije ustrojila registar imovine.

Obavljen je popis imovine i obveza 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 iz čega proizlazi da popisom nije obuhvaćena sva imovina u vlasništvu Općine Donji Lapac. Nadalje, u revidiranom razdoblju nije se obračunavao ispravak vrijednosti građevinskih objekata te sadašnja vrijednost evidentirane dugotrajne imovine nije točno iskazana.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi cjelokupno stanje imovine kojom Općina Donji Lapac upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se obračunati ispravak vrijednosti građevinskih objekata radi iskazivanja sadašnje vrijednosti dugotrajne imovine te ustrojiti izvanbilančnu evidenciju tuđe imovine dobivene na korištenje. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine što bi omogućilo osiguravanje podataka o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Donji Lapac raspolaže te se 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 može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice, 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 Donji Lapac nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom.

Općina Donji Lapac je u listopadu 2002. donijela Odluku o gospodarenju nekretninama kojom je utvrđen postupak, uvjeti, način stjecanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Donji Lapac. Prema odluci o raspolaganju nekretninama raspolaganje je kupoprodaja, zakup, darovanje, osnivanje prava služnosti i zaloga te druga stvarna prava.

Interni akti i pojedinačne odluke vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine Donji Lapac.

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 Donji Lapac te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Donji Lapac 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 imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Donji Lapac je koncem 2014. upravljala i raspolagala s devet poslovnih prostora površine 7 354 m² i građevinskim zemljištem površine 775 550 m². Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 318.322,00 kn te prihode od prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 29.091,00 kn. Općina Donji Lapac u promatranom razdoblju nije ostvarila rashode vezano uz raspolaganje (nabava, zakup odnosno najam) poslovnim prostorima i zemljištem.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi jedan prostor (zgrada općinske uprave) površine 1 284 m², jedan prostor površine 1 488 m² koriste dvije udruge bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 1 231 m² dana su u zakup dok su tri poslovna prostora površine 3 351 m² izvan upotrebe (nisu uvjetni za zakup). Osim navedenih poslovnih prostora Općina Donji Lapac koristi nekretninu (zgrada s pripadajućim zemljištem) u naravi bivša srednja škola površine 2 530 m² u vlasništvu Republike Hrvatske (u lipnju 2015. od Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom zatraženo je pravo služnosti na nekretnini).

Općina Donji Lapac je prethodnih godina na temelju zaključenih ugovora odnosno sporazuma dala na korištenje poslovne prostore koji se nalaze u spomenutoj zgradi i to tri poslovna prostora dana su korisnicima državnog proračuna, pet poslovnih prostora koriste udruge i tri prostora koriste političke stranke. Poslovni prostori su dani na korištenje bez naknade na neodređeno vrijeme odnosno dok korisnik u prostoru obavlja poslove iz svog djelokruga rada uz plaćanje režijskih troškova odnosno bez plaćanja režijskih troškova za dvije udruge i tri političke stranke.

Poslovni prostori su dani na korištenje udrugama bez provođenja javnog natječaja. Programom javnih potreba nije obuhvaćeno davanje donacija kroz korištenje poslovnog prostora. 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 ostaloga i 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.

Tri poslovna prostora dana su na korištenje, na temelju zaključenih ugovora, političkim strankama na neodređeno vrijeme i bez naknade. 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.

Tijekom 2014. prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 95.600,00 kn ostvareni su od zakupa četiri poslovna prostora na temelju zaključenih ugovora od čega su tri ugovora zaključena prethodnih godina. U studenome 2014., nakon provedenog javnog natječaja, zaključen je ugovor za zakup poslovnog prostora (betonska hala) površine 550 m² s pripadajućim zemljištem na rok od osam godina uz zakupninu 2.000,00 kn mjesečno.

Početakom 2012. imala je 777 787 m² građevinskog zemljišta. Tijekom 2014. prodano je 2 237 m² građevinskog zemljišta i ostvareni su prihodi u iznosu 29.091,00 kn. Zemljište je prodano, vjerskoj zajednici za izgradnju vjerskog objekta, putem javnog natječaja, a početni iznos kupoprodajne cijene utvrđen je na temelju podataka Porezne uprave o tržišnoj vrijednosti građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže poslovne prostore davati u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, a kod davanja poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provoditi javne natječaje 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

Koncem 2014. Općina Donji Lapac je imala deset zaposlenika (osam u jedinstvenom upravnom odjelu i dva dužnosnika) te dvije osobe na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Karlobag

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Karlobag kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Ličko-senjske županije. Površina Općine Karlobag je 284 km². Ima status brdsko-planinskog područja i obuhvaća 14 naselja s 917 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 41.042.027,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 3.512.809,00 kn ili 7,9 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 34.285.526,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.756.501,00 kn.

U tablici broj 25 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Karlobag na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 25

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

u kn

| Redni broj | Dugotrajna imovina | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Građevinski objekti | 35.243.192,00 | 34.835.550,00 | 33.248.554,00 |
| 2. | Imovina u pripremi | 764.187,00 | 666.587,00 | 666.587,00 |
| 3. | Druga imovina | 585.836,00 | 536.986,00 | 370.385,00 |
| | Ukupno | 36.593.215,00 | 36.039.123,00 | 34.285.526,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Karlobag koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 554.092,00 kn ili 1,5 %, a koncem 2014. za 1.753.597,00 kn ili 4,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 34.285.526,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 97,0 %, imovina u pripremi s 1,9 % i druga imovina s 1,1 %, dok vrijednost zemljišta nije iskazana. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte, stambene i druge građevinske objekte. 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 8.783.085,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 1.587.296,00 kn, što čini 18,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 26 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Karlobag za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 26

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

u kn

| Redni broj | Opis | 2012. | 2013. | 2014. |
|----------------|----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Prodaja poslovnih prostora | 0,00 | 1.351.500,00 | 0,00 |
| 2. | Zakup poslovnih prostora | 102.435,00 | 60.891,00 | 1.217.680,00 |
| 3. | Prodaja zemljišta | 946.642,00 | 406.893,00 | 369.616,00 |
| Ukupno prihodi | | 1.049.077,00 | 1.819.284,00 | 1.587.296,00 |

Općina Karlobag je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 4.455.657,00 kn.

U tablici broj 27 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora Općine Karlobag od 2012. do 2014.

Tablica broj 27

Broj i površina poslovnih prostora
Općine Karlobag 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 | 10 | 9 | 9 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 1 842 | 1 552 | 1 552 |

Koncem 2014., prema podacima iz analitičke evidencije dugotrajne imovine, Općina Karlobag raspolaže s devet poslovnih prostora površine 1 552 m², a nema podataka o površini zemljišta koje ima u vlasništvu odnosno kojim raspolaže. Općina Karlobag u svom vlasništvu nema stanova.

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 ostaloga 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 Karlobag na koncu 2014. je iskazana vrijednost građevinskih objekata (poslovni objekti, infrastrukturni objekti, stambeni i drugi građevinski objekti) u iznosu 33.248.554,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 6.973.454,00 kn ili 20,9 %.

Vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Karlobag kao jedinice lokalne samouprave te nekretnine koje su stečene kupnjom i izgradnjom. U rujnu 1994. Grad Gospić, te Općine Perušić i Karlobag zaključile su sporazum o podjeli imovine (preuzimanju građevinskog zemljišta), prava i obveza. Prema sporazumu svaka lokalna jedinica preuzima zemljište po teritorijalnom načelu, odnosno zemljište unutar katastarskih općina na svome teritoriju. Uz sporazum nije priložena početna bilanca, odnosno podaci o zemljištu (katastarskim česticama i vrijednosti) koje su bile evidentirane u poslovnim knjigama bivše Općine Gospić. U poslovnim knjigama nije evidentirana pojedina imovina koja je Općini Karlobag pripala sporazumom. Općina Karlobag 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. Provode se aktivnosti vezane za identificiranje i evidentiranje općinske imovine u poslovnim knjigama prema katastarskim općinama putem izvadaka iz zemljišnih knjiga, a s obzirom da jedna katastarska općina do 2012. nije bila ustrojena, te da za jednu katastarsku općinu nije provedena nova izmjera, podaci o katastarskim brojevima čestica, površini i vlasništvu na nekretninama u katastru i zemljišnim knjigama nisu usklađeni.

Koncem 2014. vodi se 14 sudskih sporova vezanih uz nekretnine (po zaključenim predugovorima iz prethodnih godina, za utvrđivanje prava vlasništva na nekretninama i za smetanje posjeda).

Na nekretninama u vlasništvu Općine Karlobag (zgrada općinske uprave i tri poslovna prostora) upisana je hipoteka kao zalog pri zaduživanju komunalnog društva u vlasništvu Općine, tijekom 2005., za izgradnju komunalne infrastrukture.

Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavljena je prijava na Projekt 100. Projektom je od Republike Hrvatske zatražena nekretnina (vojna baza u Lukovom Šugarju), a koja bi se koristila za izgradnju poslovne zone. Također, 2010. je zatraženo zemljište u k.o. Cesarica za potrebe izgradnje kampa. Odgovori navedenog ureda nisu zaprimljeni.

Općina Karlobag je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

Prema navedenoj Uredbi, registar se 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 su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (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 lokalnim jedinicama. Općina Karlobag nije ustrojila registar imovine.

Popis imovine i obveza je sastavljen u dijelu koji se odnosi na popis uredskog namještaja i opreme, sitnog inventara, novčanih sredstava, potraživanja i obveza, dok popis druge dugotrajne imovine (zemljište, građevinski objekti i prijevozna sredstva) nije obavljen iz čega proizlazi da popisom nije obuhvaćena sva imovina u vlasništvu Općine Karlobag.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi cjelokupno stanje imovine kojom Općina Karlobag upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. 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 poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine što bi omogućilo osiguravanje podataka o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Karlobag raspolaze te se 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 može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice, 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 Karlobag nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom.

Općina Karlobag je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore te je prodavala građevinsko zemljište i poslovni prostor. Odlukom o građevinskom zemljištu iz 2001. uređeni su način, uvjeti i postupak prodaje, zakupa, zamjene i drugih oblika raspolaganja zemljištem te priprema zemljišta za izgradnju i uređenje dok je Odlukom o uvjetima i postupku za davanje u zakup poslovnih prostora iz 2009. uređeno upravljanje, raspolaganje i korištenje poslovnih prostora. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu Općine Karlobag, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine odnosno davanja na korištenje bez naknade.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Karlobag vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine Karlobag.

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 Karlobag te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Karlobag 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 imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Karlobag je koncem 2014. upravljala i raspolagala s devet poslovnih prostora površine 1 552 m². Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 1.381.006,00 kn te prihode od prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 1.723.151,00 kn i poslovnog prostora u iznosu 1.351.500,00 kn. U promatranom razdoblju nije ostvarila rashode vezano uz raspolaganje (nabava, zakup odnosno najam) poslovnim prostorima i zemljištem.

Od ukupno devet poslovnih prostora u vlasništvu, Općina Karlobag za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi poslovni prostor površine 450 m², trgovačka društva u vlasništvu Općine Karlobag koriste dva poslovna prostora površine 192 m², tri poslovna prostora površine 505 m² dana su u zakup dok su tri poslovna prostora površine 405 m² izvan uporabe. 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.

Trgovačka društva u vlasništvu Općine Karlobag podmiruju režijske troškove za poslovne prostore koje koriste, a zakupninu ne plaćaju. Za korištenje poslovnih prostora s trgovačkim društvima nisu zaključeni ugovori kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Prihodi od zakupa poslovnih prostora tijekom 2014. ostvareni su u iznosu 1.217.680,00 kn od čega se na naplatu potraživanja iz prethodnih godina (sudska nagodba) odnosi 1.000.000,00 kn. Tijekom 2014. u zakupu su tri poslovna prostora ukupne površine 505 m². Jedan poslovni prostor površine 300 m² dan u zakup, u listopadu 2014., trgovačkom društvu za gospodarenje nekretninama u vlasništvu Općine Karlobag na rok od pet godina uz plaćanje zakupnine u iznosu 1.000,00 kn mjesečno. Poslovni prostor dan je u zakup na temelju Odluke o uvjetima i postupku za davanje u zakup poslovnih prostora, zaključenog ugovora i provedenog natječaja.

Tijekom 2013. prodan je jedan poslovni prostor (zgrada stare škole) i ostvareni je prihod u iznosu 1.351.500,00 kn. Poslovni prostor je prodan nakon provedenog javnog natječaja prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a početna cijena prostora utvrđena je na temelju elaborata o procijenjenoj vrijednosti objekta.

U razdoblju od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 1.723.151,00 kn. Tijekom 2014. na temelju Odluke o građevinskom zemljištu prodano je građevinsko zemljište površine 1 893 m² i ostvareni su prihodi u iznosu 369.616,00 kn. Manji dio zemljišta prodan u svrhu formiranja okućnica dok je zemljište površine 1 000 m² prodano putem javnog natječaja. Za prodano zemljište u prosincu 2014. zaključen je predugovor (do okončanja postupka parcelacije) kojim je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu 205.000,00 kn, a kupac je do konca 2014. ugovoreni iznos podmirio u cijelosti.

Državni ured za reviziju predlaže zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. 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 njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup/najam, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Karlobag je imala jedanaest zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Procedure za upravljanje i raspolaganje nekretninama donesene su početkom 2015. u kojim su detaljno propisane aktivnosti, određen je nositelj izrade i odobravanja pojedinih dokumenata odnosno opisani su postupci raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Karlobag (prodaja, zamjena, darovanje, zasnivanje služnosti i pravo građenja, zakup i najam), a čijom provedbom se preventivno uspostavlja i sustav kontrole navedenih poslova.

Općina Lovinac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Lovinac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Ličko senjske županije. Površina Općine Lovinac je 342 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća deset naselja s 1 007 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 28.876.256,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.147.221,00 kn ili 3,8 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 21.804.137,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 7.072.119,00 kn.

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

Tablica broj 28

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Lovinac 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) | 272.496,00 | 272.493,00 | 535.121,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 21.493.048,00 | 21.454.198,00 | 20.676.942,00 |
| 4. | Druga imovina | 389.493,00 | 623.968,00 | 592.074,00 |
| | Ukupno | 22.155.037,00 | 22.350.659,00 | 21.804.137,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Lovinac koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 195.622,00 kn ili 0,9 %, a koncem 2014. manja je za 546.522,00 kn ili 2,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 21.804.137,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 94,8 %, zemljište s 2,5 % te druga imovina s 2,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, poslovne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu i prijevozna sredstva.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 6.056.644,00 kn. U razdoblju od 2012. do 2014. nisu ostvareni prihodi od upravljanja poslovnim prostorima i zemljištem, a tijekom 2014. ostvareni su rashodi za kupnju zemljišta uz Dom kulture te za izgradnju sportske dvorane i tržnice.

U tablici broj 29 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta Općine Lovinac od 2012. do 2014.

Tablica broj 29

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Lovinac 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 | 6 | 6 | 6 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 530 | 530 | 530 |
| II. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 5 636 | 5 636 | 9 438 |

Koncem 2014., prema podacima iz analitičke evidencije dugotrajne imovine, Općina Lovinac upravlja i raspolaže sa šest poslovnih prostora površine 530 m² i zemljištem površine 9 438 m².

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 na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 535.121,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 20.676.942,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 3.222.349,00 kn ili 15,6 %. U poslovnim knjigama nisu evidentirane pojedine nekretnine. Evidentirana su ulaganja na nekretninama te nekretnine stečene kupnjom. Iz navedenog je vidljivo da Općina Lovinac 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.

Na nekretninama u vlasništvu Općine Lovinac (neplodno zemljište, kuća, gospodarske zgrade i dvorište), procijenjene vrijednosti 220.207 EUR upisana je hipoteka zbog kreditnog zaduženja Poljoprivredne zadruge Lovinac. Vodi se sudski spor s Privrednom bankom Zagreb radi utvrđivanja ništetnosti. Vrijednost spora je 1.500.000,00 kn. Spor traje od 2012. i do vremena obavljanja revizije (svibanj 2015.) nije završen, odnosno presuda nije donesena.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se 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 su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (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 lokalnim jedinicama. Ustrojavanje registra imovine je u tijeku (ustrojen je za četiri katastarske općine).

Obavljen je popis imovine i obveza 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 iz čega proizlazi da popisom nije obuhvaćena sva imovina u vlasništvu Općine Lovinac.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi cjelokupno stanje imovine kojom Općina Lovinac upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. 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 poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se i nadalje ustrojavati i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine što bi omogućilo osiguravanje podataka o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Lovinac raspolaže te se 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 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 lokalne jedinice, 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 Lovinac nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom.

Općina Lovinac je u travnju 2015. donijela Odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine i Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama propisano je da Općina Lovinac stječe, otuđuje, daje u zakup i drugi način s njima raspolaže na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. Za stjecanje nekretnina propisano je da ukoliko je Općina Lovinac zbog posebnih razloga zainteresirana za stjecanje određene nekretnine, kupnja će se obaviti izravnom pogodbom po tržišnoj cijeni. Zamjena se prema odluci provodi putem javnog natječaja, a iznimno izravnom pogodbom (ako je Općina zainteresirana za točno određenu nekretninu), uzimajući u obzir tržišnu vrijednost nekretnina koje su predmet zamjene.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Lovinac vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine Lovinac.

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 Lovinac, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Lovinac 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 imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Prema podacima Općine Lovinac na koncu 2014. Općina raspolaže s šest poslovnih prostora ukupne površine 530 m², od čega za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi jedan prostor površine 200 m², jedan prostor površine 40 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu općine Lovinac, dva prostora površine 40 m² koriste tijela državne uprave, a dva prostora površine 250 m² udruge. Poslovni prostori dani su na korištenje bez plaćanja zakupnine i režijskih troškova. Programom javnih potreba nije obuhvaćeno davanje donacija kroz korištenje poslovnog prostora.

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 i 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., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju 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.

U razdoblju od 2012. do 2014. nisu ostvareni prihodi od prodaje odnosno zakupa poslovnih prostora.

Koncem 2014. imala je 9 438 m² zemljišta, a namjena zemljišta je za ostvarivanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine. Tijekom 2014. na temelju odluke načelnika i zaključenih kupoprodajnih ugovora kupljena su tri građevinska zemljišta površine 3 802 m² za 282.625,00 kn. Zemljišta su kupljena u svrhu izgradnje sportske dvorane, tržnice i za proširenje postojećeg objekta Doma kulture.

Državni ured za reviziju predlaže ugovaranje načina podmirivanja zakupnine i troškova režija vezanih uz korištenje poslovnih prostora. Predlaže se pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata 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

Koncem 2014. Općina Lovinac je imala osam zaposlenika (pet zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu i tri dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Perušić

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Perušić kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Ličko-senjske županije. Površina Općine Perušić je 383 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 20 naselja s 2 638 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 72.087.629,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 3.129.566,00 kn ili 4,5 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 66.908.598,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 5.179.031,00 kn.

U tablici broj 30 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Perušić na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 30

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Perušić 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) | 51.250,00 | 51.250,00 | 51.250,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 61.249.902,00 | 61.236.298,00 | 61.043.790,00 |
| 3. | Druga imovina | 4.936.737,00 | 4.926.159,00 | 5.813.558,00 |
| | Ukupno | 66.237.889,00 | 66.213.707,00 | 66.908.598,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Perušić koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 24.182,00 kn, a koncem 2014. veća je za 694.891,00 kn ili 1,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 66.908.598,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 91,2 %, druga imovina s 8,7 % i zemljište s 0,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne i druge objekte (tržnica, poslovna zona, park i drugo). 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 11.649.021,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, prodaje i najma stanova te prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 1.111.398,00 kn, što čini 9,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 31 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Perušić za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 31

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

u kn

| Redni broj | Opis | 2012. | 2013. | 2014. |
|----------------|--------------------------|------------|------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 74.958,00 | 73.531,00 | 90.923,00 |
| 2. | Prodaja stanova | 0,00 | 12.721,00 | 3.500,00 |
| 3. | Najam stanova | 23.192,00 | 14.934,00 | 16.953,00 |
| 4. | Prodaja zemljišta | 20.700,00 | 0,00 | 1.000.022,00 |
| Ukupno prihodi | | 118.850,00 | 101.186,00 | 1.111.398,00 |

Općina Perušić je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 1.331.434,00 kn.

U tablici broj 32 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Perušić od 2012. do 2014.

Tablica broj 32

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Perušić 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 | 33 | 33 | 33 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 3 457 | 3 457 | 3 457 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 6 | 6 | 6 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 302 | 302 | 302 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 141 808 | 141 808 | 124 415 |

Koncem 2014., prema podacima dostavljenim u vrijeme obavljanja revizije, Općina Perušić upravlja i raspolaže s 33 poslovna prostora površine 3 457 m², šest stanova površine 302 m² i zemljištem površine 124 415 m².

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 ostaloga 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 rujnu 1994. Grad Gospić te Općine Perušić i Karlobag zaključile su sporazum o podjeli imovine (preuzimanju građevinskog zemljišta), prava i obveza. Prema sporazumu svaka lokalna jedinica preuzima zemljište po teritorijalnom načelu, odnosno zemljište unutar katastarskih općina na svome teritoriju. Uz sporazum nije priložena početna bilanca, odnosno podaci o zemljištu (katastarskim česticama i vrijednosti) koje su bile evidentirane u poslovnim knjigama bivše Općine Gospić. U poslovnim knjigama nije evidentirana pojedina imovina koja je Općini Perušić pripala sporazumom.

U vrijeme obavljanja revizije dostavljeni su podaci prema kojima Općina Perušić upravlja i raspolaže s 33 poslovna prostora površine 3 457 m², šest stanova površine 302 m² i zemljištem površine 124 415 m². U poslovnim knjigama, koncem 2014., iskazana je vrijednost zemljišta u iznosu 51.250,00 kn te građevinskih objekata u vrijednosti 61.043.790,00 kn. U okviru građevinskih objekata iskazani su poslovni objekti (poslovna zona i stočna tržnica u vrijednosti 10.574.311,00 kn), a u čiju vrijednost je uključeno i građevinsko zemljište površine 4 576 m². Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata u kojima se nalazi 19 poslovnih prostora se odnosi 5.942.253,00 kn. Za 14 poslovnih prostora, šest stanova te dio zemljišta površine 47 294 m² nije obavljena procjena vrijednosti i nisu evidentirani u poslovnim knjigama. Općina Perušić 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 jer je u poslovnim knjigama evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u visini ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Perušić kao jedinice lokalne samouprave te vrijednost nekretnina koje su stečene kupnjom i izgradnjom. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Perušić provodi aktivnosti vezane za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te identificiranje i evidentiranje općinske imovine u poslovnim knjigama prema katastarskim općinama putem izvadaka iz zemljišnih knjiga odnosno provode se postupci za utvrđivanje vlasništva sudskim putem. Koncem 2014. vodi se šest sudskih sporova vezanih uz nekretnine od čega tri sudska spora za utvrđivanje prava vlasništava na nekretninama.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

Prema navedenoj Uredbi, registar se 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 su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (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 lokalnim jedinicama. Općina Perušić nije ustrojila registar imovine.

Obavljen je popis imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014., a popisom je obuhvaćena dugotrajna imovina koja se odnosi na opremu i prijevozna sredstva, a od građevinskih objekata popisana je dio poslovnih i stambenih objekata, iz čega proizlazi da popisom nije obuhvaćena sva imovina u vlasništvu Općine Perušić. Za veći dio građevinskih objekata se od 2012. do 2014. ispravak vrijednosti nije obračunavao te vrijednost dugotrajne imovine nije točno iskazana.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi cjelokupno stanje imovine kojom Općina Perušić upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati, u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se obračunati ispravak vrijednosti dugotrajne imovine u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. 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 poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine što bi omogućilo osiguravanje podataka o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Perušić raspolaže te se 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 može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice, 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 Perušić nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom.

Općina Perušić je 2009. donijela Odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama, 2011. Odluku o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora te 2012. Odluku o davanju stanova u najam. Odlukom iz 2009. su utvrđeni uvjeti, način i postupci gospodarenja nekretninama kao što je stjecanje, otuđenje i terećenje nekretnina, način otuđenja i provođenje postupka otuđenja nekretnina, posebni uvjeti prodaje stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Općine Perušić, provođenje postupka davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta i javnih površina te ostvarenje i zasnivanje služnosti i 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 Perušić.

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 Perušić te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Perušić 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 imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Perušić je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 33 poslovna prostora površine 3 457 m², šest stanova površine 302 m² i građevinskim zemljištem površine 124 415 m². U razdoblju od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 239.412,00 kn, najma stanova u iznosu 55.079,00 kn, prodaje stanova u iznosu 16.221,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 1.020.722,00 kn. U promatranom razdoblju nije ostvarila rashode vezano uz raspolaganje (nabava, zakup odnosno najam) poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

Od ukupno 33 poslovna prostora za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi pet prostora površine 220 m², četiri prostora površine 159 m² koriste proračunski korisnici i trgovačko društvo u vlasništvu Općine Perušić, jedan prostor površine 32 m² koristi ured državne uprave, dva prostora površine 105 m² koriste udruge, pet prostora površine 454 m² dano je u zakup, dok je 16 poslovnih prostora površine 2 487 m² izvan uporabe (nisu privedeni svrsi i ne postoji interes za zakup poslovnih prostora).

Prethodnih godina četiri poslovna prostora dana su na korištenje proračunskim korisnicima i trgovačkom društvu u vlasništvu Općine Perušić, a ugovori o zakupu kojima su utvrđena međusobna prava i obveze zaključeni su s korisnicima u travnju 2015. U ugovoru zaključenom s trgovačkim društvom i jednim proračunskim korisnikom utvrđena je obveza plaćanja zakupnine i režijskih troškova, dok je s drugim proračunskom korisnikom ugovoreno korištenje prostora bez obveze plaćanja zakupnine i režijskih troškova. U revidiranom razdoblju trgovačko društvo i proračunski korisnik podmirivali su samo dio režijskih troškova. Tijelo državne uprave poslovni prostor koristi bez plaćanja zakupnine i režijskih troškova. 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.

Dva poslovna prostora, prethodnih godina, dana su na korištenje udrugama, na temelju zaključenih ugovora, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine, a režijske troškove za navedene poslovne plaća Općina Perušić. Programom javnih potreba nije obuhvaćeno davanje donacija kroz korištenje poslovnog 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 ostaloga i 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. propisani su 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, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Prihodi od zakupa poslovnih prostora tijekom 2014. ostvareni su u iznosu 90.923,00 kn. Poslovni prostori dani su u zakup nakon provedenih javnih natječaja, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora, osim za jedan poslovni prostor za koji je u natječaju, iz 2012., predviđen rok zakupa od tri godine, a ugovor o zakupu zaključen je na pet godina.

Općina Perušić je početkom 2012. imala devet stanova površine 425 m². Tijekom 2012. prodana su tri stana površine 123 m² u vrijednosti 213.872,00 kn (putem obročne otplate na rok od deset godina). Stanovi su prodani po prethodno provedenom javnom natječaju, a početne cijene stanova utvrđene su na temelju elaborata o procijenjenoj vrijednosti stanova. Uvjeti plaćanja kupoprodajne cijene nisu bili objavljeni u natječaju, a u ugovorima zaključenim s kupcima ugovorena je obročna otplata na deset godina (120 obroka). Prema odredbama Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama utvrđena je mogućnost plaćanje kupoprodajne cijene u najviše 120 obroka, a uvjeti plaćanja u obrocima moraju biti objavljeni u natječaju o prodaji nekretnina.

Koncem 2014. ima šest stanova od čega su za tri stana površine 141 m² zaključeni ugovori o najmu uz ugovorenu najamninu, a tri stana površine 161 m² su izvan uporabe (nisu privedeni svrsi i ne postoji interes za najam). Stanovi su davani u najam prema odredbama Odluke o davanju stanova u najmu i provedenih natječaja. Prihodi od najma stanova tijekom 2014. su ostvareni u iznosu 16.953,00 kn.

Koncem 2014. imala je 124 415 m² građevinskog zemljišta. Tijekom 2014. ostvarila je prihode od prodaje građevinskog zemljišta u poslovnoj zoni u iznosu 1.000.022,00 kn. Javni natječaj je objavljen u srpnju 2014. prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama i Odluke o početnoj cijeni kvadratnog metra zemljišta u poslovnoj zoni. Ugovori s dvojicom kupaca za zemljište površine 17 392 m² zaključeni su u kolovozu 2014. u vrijednosti 1.088.556,00 kn, a plaćanje je ugovoreno putem obročne otplate (tri odnosno šest obroka), dok je u natječaju bilo predviđeno plaćanje u roku 14 dana od dana zaključivanja ugovora. Jedan kupac podmirio je svoju obvezu, dok je drugom kupac za uplatu preostao još jedan obrok.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Predlaže se pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata 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 prodaji stanova postupanje u skladu s odredbama Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama te zaključivanje ugovora o prodaji građevinskog zemljišta u skladu s uvjetima utvrđenim u natječaju. 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 njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, najam, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Perušić je imala deset zaposlenika (osam u jedinstvenom upravnom odjelu i dva dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Plitvička jezera

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Plitvička jezera kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Ličko-senjske županije. Površina Općine Plitvička jezera je 539 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 41 naselje s 4 373 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 101.093.941,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 15.710.758,00 kn ili 18,4 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 78.161.438,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 22.932.503,00 kn.

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

Tablica broj 33

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Plitvička Jezera
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) | 0 | 0 | 2.364.455,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 7.039.328,00 | 70.993.212,00 | 70.750.145,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 2.144.509,00 | 1.537.902,00 | 2.560.220,00 |
| 4. | Druga imovina | 1.984.275,00 | 2.151.057,00 | 2.486.618,00 |
| | Ukupno | 11.168.112,00 | 74.682.171,00 | 78.161.438,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Plitvička Jezera koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 63.514.059,00 kn ili 568,7 %, a koncem 2014. za 3.479.267,00 kn ili 4,7 % u odnosu na 2013. Koncem 2013. vrijednost građevinskih objekata veća je za 63.953.884,00 kn u odnosu na 2012., a najznačajnije povećanje odnosi se na evidentiranje cesta primljenih od Županijske uprave za ceste u iznosu 58.358.108,00 kn.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 78.161.438,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 90,5 %, zemljište s 3,0 %, druga imovina s 3,2 % i imovina u pripremi s 3,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, poslovne i uredske objekte, i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te prijevozna sredstva, a imovina u pripremi na rekonstrukciju i dogradnju dječjeg vrtića, sanaciju odlagališta komunalnog otpada i uređenje groblja.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 38.870.153,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja imovinom (u dijelu koji se odnosi na prodaju zemljišta) ostvareni su u iznosu 432.153,00 kn, što čini 1,1 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 34 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Plitvička Jezera za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 34

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

u kn

| Redni broj | Opis | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|----------------------------|------------|-------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Prodaja poslovnih prostora | 153.000,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2. | Prodaja zemljišta | 0,00 | 0,00 | 432.153,00 |
| | Ukupno | 153.000,00 | 0,00 | 432.153,00 |

Općina Plitvička Jezera je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 585.153,00 kn.

U tablici broj 35 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta Općine Plitvička Jezera od 2012. do 2014.

Tablica broj 35

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta Općine Plitvička jezera 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 | 1 | 1 | 1 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 204 | 204 | 204 |
| II. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 0 | 0 | 48 267 |

Koncem 2014., prema podacima iz analitičke evidencije dugotrajne imovine, Općina Plitvička Jezera raspolaže s poslovnim prostorom površine 204 m² i građevinskim zemljištem površine 48 267 m².

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 ostaloga 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 Plitvička jezera na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 2.364.455,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 70.750.145,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih prostora se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 1.478.406,00 kn ili 2,1 %.

U poslovnim knjigama nisu evidentirane pojedine nekretnine. Evidentirana su ulaganja na nekretninama, nekretnine za koje je izvršena procjena vrijednosti od strane sudskog vještaka te nekretnine stečene kupnjom. Općina Plitvička jezera 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 započete su u ranijim godinama i u tijeku su. U razdoblju od 2012. do 2014. na temelju procjene sudskog vještaka, u poslovnim knjigama je evidentirano građevinsko zemljište vrijednosti 2.729.647,00 kn.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Plitvička Jezera nisu upisane hipoteke. Vodi se osam sudskih sporova vezanih za nekretnine s fizičkim osobama, vrijednost sporova iznosi 2.950.377,00 kn.

Tijekom 2014. Općina Plitvička jezera je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavila prijavu na Projekt 100. Projektom su od Republike Hrvatske zatražene dvije državne nekretnine (Aerodrom Željava i Vila izvor) koje bi se stavile u funkciju održivog razvoja šire lokalne zajednice u sklopu turističko ekološkog projekta i kojim bi se znatno proširila turistička ponuda. Odgovor navedenog ureda nije zaprimljen.

Općina Plitvička jezera je u listopadu 2014. od Republike Hrvatske zatražila na darovanje zgradu Općinskog suda i priložila svu potrebnu dokumentaciju. Zahtjev je upućen s obzirom da postoji potreba adekvatnog smještaja Centra za socijalnu skrb, Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje i drugih javnih službi. Rješavanje predmetnog zahtjeva je u tijeku.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se 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 su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (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 lokalnim jedinicama. Općina Plitvička jezera nije ustrojila registar imovine.

Obavljen je popis imovine i obveza 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 iz čega proizlazi da popisom nije obuhvaćena sva imovina u vlasništvu Općine Plitvička jezera.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi cjelokupno stanje imovine kojom Općina Plitvička jezera upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. 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 poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine što bi omogućilo osiguravanje podataka o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Plitvička jezera raspolaže te se 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 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 lokalne jedinice, 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 Plitvička jezera nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Plitvička jezera je donijela Odluku o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine i Odluku o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora. Prema odluci o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju nekretninama propisano je da Općina Plitvička jezera stječe, otuđuje, daje u zakup i drugi način s njima raspolaže na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. Za stjecanje nekretnina propisano je da ukoliko je Općina Plitvička jezera zbog posebnih razloga zainteresirana za stjecanje određene nekretnine, kupnja će se obaviti izravnom pogodbom po tržišnoj cijeni. Zamjena se prema odluci provodi putem javnog natječaja, a iznimno izravnom pogodbom (ako je Općina zainteresirana za točno određenu nekretninu), uzimajući u obzir tržišnu vrijednost nekretnina koje su predmet razmjene.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Plitvička jezera vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine Plitvička jezera.

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 Plitvička Jezera, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Plitvička jezera 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 imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Prema podacima Općine Plitvička Jezera na koncu 2014. Općina Plitvička jezera raspolaže s jednim poslovnim prostorom površine 204 m² koji je izvan uporabe i građevinskim zemljištem površine 48 267 m². Zemljište nije klasificirano prema uporabnim kategorijama (namjeni), stoga, Općina Plitvička jezera nema podatak o površini zemljišta namijenjenog za potrebe Općine (ostvarenje poslova iz njenog samoupravnog djelokruga) i zemljištu koje nije namijenjeno njenim potrebama (zemljište namijenjeno raspolaganju). Općina Plitvička Jezera je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od prodaje poslovnog prostora i građevinskog zemljišta u iznosu 585.153,00 kn.

Tijekom 2012. na temelju odluke načelnika i provedenog javnog natječaja zaključen je ugovor o kupoprodaji poslovne građevine sa zemljištem za 153.000,00 kn. Tijekom 2014. na temelju odluke općinskog vijeća i provedenog javnog natječaja zaključeno je 13 ugovora o kupoprodaji građevinskog zemljišta za 432.153,00 kn. Početna cijena za prodaju navedenih nekretnina utvrđena je na temelju procjene sudskog vještaka.

Tijekom 2014. (na temelju izrađenog elaborata o procjeni vrijednosti radi potpunog izvlaštenja, u svrhu proširenja mjesnog groblja) zaključena su dva ugovora o kupnji građevinskog zemljišta vrijednosti 217.039,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu građevinskog zemljišta prema prostorno-planskoj dokumentaciji kako bi se odredilo zemljište koje je namijenjeno potrebama Općine Plitvička jezera, a kojima se može raspolagati. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzimati aktivnosti za stavljanje istih u funkciju (davanje u zakup, najam, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Plitvička Jezera je imala 15 zaposlenika (13 zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu i dva dužnosnika, a jedan dužnosnik je volonter). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Udbina

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Udbina kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Ličko senjske županije. Površina Općine Udbina je 683 km². Pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 26 naselja s 1 874 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 31.132.972,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 15.186.398,00 kn ili 32,8 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 28.044.017,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.088.955,00 kn.

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

Tablica broj 36

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

u kn

| Redni broj | Dugotrajna imovina | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Prirodna bogatstva (zemljište) | 600.796,00 | 600.796,00 | 826.118,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 35.886.718,00 | 41.708.076,00 | 24.073.910,00 |
| 3. | Druga imovina | 1.751.860,00 | 1.634.659,00 | 3.143.989,00 |
| | Ukupno | 38.239.374,00 | 43.943.531,00 | 28.044.017,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Udbina koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 5.704.157,00 kn ili 14,9 %, a koncem 2014. manja je za 15.899.514,00 kn ili 36,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 28.044.017,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 85,8 %, zemljište s 2,9 % te druga imovina s 11,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, stambene i uredske objekte, poslovne prostore i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te prijevozna sredstva.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 6.939.895,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje i zakupa poslovnih prostora i zemljišta) ostvareni su u iznosu 232.663,00 kn, što čini 3,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 37

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

u kn

| Redni broj | Opis | 2012. | 2013. | 2014. |
|----------------|----------------------------|-----------|-----------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Prodaja poslovnih prostora | 0,00 | 0,00 | 113.640,00 |
| 2. | Zakup poslovnih prostora | 67.532,00 | 49.672,00 | 54.046,00 |
| 3. | Prodaja zemljišta | 0,00 | 0,00 | 64.977,00 |
| Ukupno prihodi | | 67.532,00 | 49.672,00 | 232.663,00 |

Općina Udbina je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 349.867,00 kn.

U tablici broj 38 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Udbina od 2012. do 2014.

Tablica broj 38

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Udbina 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 | 17 | 17 | 17 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 2 676 | 2 676 | 2 676 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 2 | 2 | 2 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 142 | 142 | 142 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 462 574 | 503 017 | 503 017 |

Koncem 2014., prema podacima iz analitičke evidencije dugotrajne imovine, Općina Udbina upravlja i raspolaže s 17 poslovnih prostora površine 2 676 m², dva stana površine 142 m² i zemljištem površine 503 017 m².

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 ostaloga 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 Udbina na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskog zemljišta u iznosu 826.118,00 kn te građevinskih objekata (infrastrukturni objekti, uredski, stambeni i drugi građevinski objekti) u iznosu 24.073.910,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih prostora se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 718.257,00 kn ili 3,0 %.

U poslovnim knjigama evidentirane su nekretnine za koje je izvršena procjena vrijednosti od strane sudskog vještaka, nekretnine stečene darovanjem, nekretnine koje je Općina Udbina izgradila u proteklom razdoblju te ulaganja na nekretninama. U razdoblju od 2012. do 2014. izvršena je procjena vrijednosti nekretnina od strane sudskog vještaka. Procijenjene su stambene i poslovne građevine vrijednosti 739.082,00 kn te građevinsko zemljište vrijednosti 288.630,00 kn. U poslovnim knjigama nisu evidentirane zgrada Općine Udbina te zgrada Kulturno informativnog centra koje su u vlasništvu Općine Udbina. Za navedene nekretnine nije utvrđena vrijednost. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Općina Udbina ima sačinjene interne popise imovine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama te provodi aktivnosti vezane uz identificiranje i evidentiranje općinske imovine prema katastarskim općinama putem izvadaka iz zemljišnih knjiga, izrada geodetskih elaborata i procjena nekretnina od strane sudskog vještaka, a u budućem razdoblju planira se izrada plana aktivnosti za procjenu nekretnina s troškovima i izvorima financiranja te osnivanje povjerenstva za procjenu imovine.

Na temelju odluke Vlade iz 2008. godine zaključen je ugovor o osnivanju prava građenja na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu sanacije i nastavka radova do konačnog zatvaranja odlagališta komunalnog otpada. Ugovorena naknada za pravo građenja je 11.669,00 kn godišnje. U razdoblju od 2003. do 2014. Općina Udbina je na temelju zaključenih ugovora o darovanju od Republike Hrvatske dobila u svoje vlasništvo nekretnine u vrijednosti 4.467.731,00 kn.

Tijekom 2013. upućen je zahtjev Republici Hrvatskoj za darovanje nekretnina radi nastavka izgradnje gospodarske zone Podudbina ili za osnivanje prava gradnje na tom zemljištu te zahtjev za osnivanje prava služnosti za izgradnju vodovoda u okviru sanacije deponije komunalnog otpada. Do vremena obavljanja revizije nije dobiven odgovor na upućene zahtjeve.

Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine Hrvatske banke za obnovu i razvitak i Ugovora o kreditu (za rekonstrukciju cjevovoda) u iznosu 949.650,00 kn, uknjiženo je pravo zaloga na nekretninama u vlasništvu Općine Udbina. Ne vode se sudski sporovi vezani za nekretnine.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se 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 su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (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 lokalnim jedinicama. Općina Udbina nije ustrojila registar imovine.

Obavljen je popis imovine i obveza 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 iz čega proizlazi da popisom nije obuhvaćena sva imovina u vlasništvu Općine Udbina.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi cjelokupno stanje imovine kojom Općina Udbina upravlja i raspoložuje ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. 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 poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine što bi omogućilo osiguravanje podataka o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Udbina raspoložuje te se 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 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 lokalne jedinice, 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 Udbina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Udbina je 2007. donijela odluku o zakupu poslovnog prostora te izmjene i dopune odluke u 2014., a 2013. odluku o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine. Prema odluci o raspolaganju nekretninama raspolaganjem se smatra prodaja, zamjena, darovanje, zakup ili najam nekretnine, osnivanje prava građenja, prava služnosti i druga stvarna prava, a postupci se provode javnim natječajem i po tržišnoj cijeni.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Udbina vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine Udbina.

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 Udbina, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Udbina 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 imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Prema podacima Općine Udbina na koncu 2014. Općina Udbina raspolaže s 17 poslovnih prostora ukupne površine 2 676 m², od čega za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi dva prostora površine 766 m², dva prostora površine 1 275 m² koriste proračunski korisnici, jedan površine 13 m² koriste drugi subjekti, dva poslovna prostora površine 126 m² povremeno (nekoliko sati mjesečno) koriste političke stranke, dva prostora površine 105 m² udruge, šest poslovnih prostora površine 312 m² dano je u zakup s ugovorenim zakupninom dok su dva poslovna prostora površine 79 m² izvan uporabe.

Za poslovne prostore koje koriste trgovačko društvo u vlasništvu Općine Udbina (Hidrokom d.o.o., Udbina) i proračunski korisnik (Centar za pomoć u kući) zaključen je ugovor, odnosno donesena je Odluka o davanju na korištenje poslovnih prostora i opreme. Poslovni prostor površine 13 m² koristi Poljoprivredna savjetodavna služba jedan dan u tjednu bez zaključenog ugovora dok političke stranke koriste povremeno dva poslovna prostora (nekoliko sati mjesečno) i za korištenje se donosi pojedinačna odluka. Poslovni prostori dani su na korištenje bez plaćanja zakupnine i režijskih troškova.

U zakupu su 2012. bila četiri poslovna prostora ukupne površine 238 m², a u 2013. i 2014. šest prostora površine 312 m². U 2014. prihodi od zakupa poslovnog prostora ostvareni su u iznosu 54.046,00 kn na temelju ugovora o zakupu. Poslovni prostori su davani u zakup uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i interne Odluke o zakupu poslovnog prostora te na temelju odluke načelnika. U razdoblju od 2012. do 2014. izvršena su ulaganja u poslovne prostore i povećana im je vrijednost za 187.104,00 kn.

Koncem 2014. raspolaže s dva stana od čega jedan stan površine 49 m² koristi zaštićeni najmoprimac dok jedan stan površine 93 m² nije u upotrebi.

Općina Udbina je koncem 2014. imala 503 017 m² zemljišta. Zemljište je namijenjeno potrebama općine.

Tijekom 2014. na temelju odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Udbina zaključeno je šest ugovora o prodaji građevinskih zemljišta i dva ugovora o prodaji poslovnih objekata s pripadajućim zemljištem u vrijednosti 413.055,00 kn. S obzirom da je ugovorena obročna otpлата, tijekom 2014. Općina Udbina je ostvarila prihode u iznosu 178.617,00 kn (u poslovnim knjigama vrijednost imovine biti će smanjena uplatom ugovorene kupoprodajne cijene). Zemljišta su prodana u svrhu individualne stambene izgradnje i za proizvodno uslužnu djelatnost.

Državni ured za reviziju predlaže ugovaranje načina podmirivanja zakupnine i troškova režija vezanih uz korištenje poslovnih prostora. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzimati aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, najam, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Udbina je imala deset zaposlenika (sedam zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu, tri dužnosnika i jednu osobu na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlaсти i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Vrhovine

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Vrhovine kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Ličko-senjske županije. Površina Općine Vrhovine je 222 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i a obuhvaća sedam naselja s 1 381 stanovnikom.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 44.938.701,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 33.017.223,00 kn ili 42,4 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 43.272.110,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.666.591,00 kn.

U tablici broj 39 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Vrhovine na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 39

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vrhovine 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) | 7.357.135,00 | 7.704.049,00 | 7.943.809,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 35.548.649,00 | 33.780.761,00 | 32.280.307,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 31.804.729,00 | 32.289.705,00 | 864.559,00 |
| 4. | Druga imovina | 2.669.137,00 | 2.219.626,00 | 2.183.435,00 |
| | Ukupno | 77.379.650,00 | 75.994.141,00 | 43.272.110,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vrhovine koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.385.509,00 kn ili 1,8 %, a koncem 2014. za 32.722.031,00 kn ili 43,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 43.272.110,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 74,6 %, zemljište s 18,4 %, druga imovina s 5,0 % i imovina u pripremi s 2,0 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene i poslovne objekte, infrastrukturne i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu. Imovina u pripremi koncem 2014. iskazana je u iznosu 864.559,00 kn i najznačajnijem dijelu se odnosi na ulaganja u sportsko rekreacijski centar u iznosu 860.621,00 kn. U odnosu na 2013. imovina u pripremi je smanjena jer su vodne građevine u vrijednosti 33.284.272,00 kn prenesene, bez naknade, trgovačkim društvima u vlasništvu Općine Vrhovine za javnu vodoopskrbu i odvodnju.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 3.705.442,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja stanovima (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje i najma stanova) ostvareni su u iznosu 32.963,00 kn, što čini 0,9 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 40 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja stanovima Općine Vrhovine za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 40

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja
stanovima Općine Vrhovine za 2012., 2013. i 2014.

u kn

| Redni broj | Opis | 2012. | 2013. | 2014. |
|----------------|-----------------|-----------|-----------|-------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Prodaja stanova | 12.212,00 | 14.403,00 | 0,00 |
| 2. | Najam stanova | 5.033,00 | 1.315,00 | 0,00 |
| Ukupno prihodi | | 17.245,00 | 15.718,00 | 0,00 |

Općina Vrhovine je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja stanovima u iznosu 32.963,00 kn.

U tablici broj 41 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Vrhovine od 2012. do 2014.

Tablica broj 41

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta
Općine Vrhovine 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 | 6 | 6 | 6 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 3 469 | 3 469 | 3 469 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 12 | 11 | 4 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 637 | 581 | 157 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 27 453 | 27 453 | 28 845 |

Koncem 2014., prema podacima iz poslovnih knjiga, Općina Vrhovine upravlja i raspolaže sa šest poslovnih prostora površine 3 469 m², četiri stana površine 157 m² i zemljištem površine 28 845 m².

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 ostaloga 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 Vrhovine koncem 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 7.943.809,00 kn te građevinskih objekata (stambeni i poslovni objekti, infrastrukturni i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 32.280.307,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih prostora i stanova se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 4.108.646,00 kn ili 12,7 %. Evidentirano zemljište se odnosi na građevinsko zemljište površine 28 845 m² u vrijednosti 2.876.427,00 kn, poljoprivredno zemljište površine 2 407 094 m² u vrijednosti 1.338.670,00 kn, te groblja površine 78 671 m² u vrijednosti 3.728.712,00 kn.

U ožujku 1994. Grad Otočac te općine Brinje i Vrhovine zaključili su sporazum o utvrđivanju granica novoosnovanih općina. Prema sporazumu svaka lokalna jedinica preuzima zemljište po teritorijalnom načelu, odnosno zemljište unutar katastarskih općina na svome području. Stanovi, poslovni prostori i ostali građevinski objekti te komunalna infrastruktura pripadaju gradu, odnosno općini na čijem se području nalaze. Uz sporazum nije priložena početna bilanca, odnosno podaci o vrijednosti imovine koja je bila evidentirana u poslovnim knjigama bivše Općine Otočac. U poslovnim knjigama nije evidentirana pojedina imovina koja je Općini Vrhovine pripala sporazumom.

Općina Vrhovine ne raspolaže cjelovitim podacima o imovini jer je u poslovnim knjigama evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u visini ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Vrhovine kao jedinice lokalne samouprave te vrijednost nekretnina koje su stečene kupnjom i izgradnjom. Stanje zemljišta evidentirano u poslovnim knjigama nije usklađeno sa stanjem upisanim u zemljišnim knjigama i katastru zbog kontinuiranog procesa prijenosa poljoprivrednog zemljišta u vlasništvo Republike Hrvatske odnosno usklađivanja s prostorno planskom dokumentacijom. Također, za dio cesta nisu riješeni imovinsko pravni odnosi, a stanje nerazvrstanih cesta nije istovjetno katastarskim česticama navedenim u katastarskom planu, te upis u zemljišne knjige nije moguć bez prethodne geodetske izmjere izvedenog stanja cesta, izrade geodetskog elaborata i ucrtavanja stvarnog stanja u katastarskom planu. U tijeku su aktivnosti vezane za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, identificiranja i evidentiranja općinske imovine u poslovnim knjigama prema katastarskim općinama putem izvadaka iz zemljišnih knjiga kao i razgraničenja građevinskog od drugih zemljišta usporedbom s prostorno planskom dokumentacijom.

Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavljeni su tijekom 2012. zahtjevi za darovanje nekretnina koje su u naravi groblja u dva mjesna odbora te tijekom 2014. zahtjev za pravo građenja na nekretnini (društveni dom Rudopolje s pripadajućim zemljištem) u svrhu izgradnje hostela. Zahtjevi su u postupku rješavanja.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

Prema navedenoj Uredbi, registar se 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 su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (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 lokalnim jedinicama. Općina Vrhovine nije ustrojila registar imovine.

Obavljen je popis imovine i obveza 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 iz čega proizlazi da popisom nije obuhvaćena sva imovina u vlasništvu Općine Vrhovine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi cjelokupno stanje imovine kojom Općina Vrhovine upravlja i raspoložuje ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. 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 poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine što bi omogućilo osiguravanje podataka o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Vrhovine raspoložuje te se 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 može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice, 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 Vrhovine nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom.

Općina Vrhovine je 2010. donijela Odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama kojom je utvrđeno stjecanje, raspolaganje i upravljanje nekretninama, način otuđenja i provođenje postupka otuđenja nekretnina, prodaja stanova i poslovnih prostora, ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama te korištenje sredstava ostvarena raspolaganjem i upravljanjem nekretninama.

Interni akti i pojedinačne odluke vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine Vrhovine.

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 Vrhovine te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Vrhovine 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 imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Vrhovine je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa šest poslovnih prostora površine 3 469 m², četiri stana površine 157 m² i građevinskim zemljištem površine 28 450 m². Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od najma stanova u iznosu 6.380,00 kn i od prodaje stanova (prethodnih godina) putem obročne otplate u iznosu 26.615,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi u iznosu 165.994,00 kn koji se odnose na povrat sredstava kupcu (putem obročne otplate) zbog raskida kupoprodajnog ugovora za zemljište u vrijednosti 239.760,00 kn.

Koncem 2014. Općina Vrhovine je imala šest poslovnih prostora ukupne površine 3 469 m², od čega za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi četiri prostora površine 2 412 m², dok je za dva poslovna prostora površine 1 057 m² (društveni domovi izvan upotrebe) izrađena projektna dokumentacija za uređenje turističkih objekata.

Općina Vrhovine je početkom 2012. imala 12 stanova površine 637 m², a tijekom 2013. i 2014. iz poslovnih knjiga je isknjiženo osam stanova. Šest stanova površine 373 m² darovano je Republici Hrvatskoj u svrhu stambenog zbrinjavanja na području od posebne državne skrbi dok su dva stana površine 107 m², prodana prethodnih godina putem obročne otplate te isknjižena iz poslovnih knjiga nakon uplate ugovorenog iznosa.

Koncem 2014. Općina Vrhovine ima četiri stana od čega je jedan prenesen u vlasništvo Republike Hrvatske na temelju Uredbe o darovanju stanova i kuća u vlasništvu Republike Hrvatske na područjima od posebne državne skrbi hrvatskim braniteljima te članovima obitelji poginulih, zatočenih ili nestalih hrvatskih branitelja iz domovinskog rata i Zaključkom načelnika iz 2009.

Za navedeni stan ne naplaćuje se najamnina, do vremena obavljanja revizije nije zaključen ugovor o darovanju, a Republika Hrvatska nije preuzela i prenijela stan u svoje vlasništvo. Općina Vrhovine je od korisnika stana u revidiranom razdoblju putem ovrhe naplatila svoja potraživanja za najmninu i pričuvu (iz prethodnih godina) s pripadajućom kamatom u iznosu 20.749,00 kn (od čega se na najmninu odnosi 3.158,00 kn).

Tri stana su dana u najam socijalno ugroženim obiteljima. Prihodi od najma stanova tijekom 2012. i 2013. su ostvareni u iznosu 6.348,00 kn, a Općina Vrhovine tijekom 2014. za navedene stanove nije ispostavljala račune za najam. Za navedene stanove u tijeku je poduzimanje aktivnosti za rješavanje podmirivanja troškova stanovanja tako da bi se, tijekom 2015., korisnicima socijalne skrbi doznačila sredstva na temelju Odluke o visini jednokratne pomoći i podmirenju troškova stanovanja.

Općina Vrhovine je koncem 2012. imala 27 453 m² građevinskog zemljišta. Tijekom 2013. radi rješavanja legalizacije zgrade osnovne škole, sportske dvorane i igrališta Općina Vrhovine s fizičkom osobom je zamijenila zemljište te je u poslovnim knjigama tijekom 2014. evidentirala povećanje građevinskog zemljišta za 1 392 m².

Rashodi u iznosu 165.994,00 kn, ostvareni tijekom 2013. i 2014., se odnose na povrat sredstava kupcu (putem obročne otplate) zbog raskida kupoprodajnog ugovora iz 2008. za zemljište površine 3 996 m² u vrijednosti 239.760,00 kn, a koje je u vlasništvu Republike Hrvatske.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti radnje za realizaciju odluke o darovanju stana, zaključenje ugovora o darovanju i prijenos stana u vlasništvo Republike Hrvatske.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Vrhovine je imala jedanaest zaposlenika i to dva zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu (jedan obavlja poslove skraćeno radno vrijeme), jednog dužnosnika, šest povremeno zaposlenih na provođenju programa pomoći u kući i javnih radova te dvije osobe na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama u lokalnim jedinicama na području Ličko-senjske 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 provedenih postupaka revizije i utvrđenih činjenica, Državni ured za reviziju primjenom utvrđenih kriterija, ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje nekretninama Grada Gospića i Grada Senja učinkovito, dok je u svim ostalim lokalnim jedinicama na području Ličko-senjske županije djelomično učinkovito.

Državni ured za reviziju je lokalnim jedinicama na području Ličko-senjske 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 te za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama.
- U poslovnim knjigama evidentirati te u 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.
- 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).
- Programski povezati analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima s registrom imovine kako se istovrsni podaci ne bi višestruko unosili.
- Donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom, kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokale jedinice, te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.
- 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 nekretnina 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 lokalne jedinice i drugo). Za nekretnine za koje ne postoji interes za njihovo stavljanje u funkciju potrebno je kontinuirano oglašavati natječaj za raspolaganje nekretninama na mrežnim stranicama ili oglasnoj ploči lokalne jedinice.
- Pri prodaji stanova postupati u skladu s aktima lokalne jedinice te zaključivati ugovore o prodaji građevinskog zemljišta u skladu s uvjetima utvrđenim u natječaju.
- Davati poslovne prostore u zakup te zaključivati ugovore o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i aktima lokalne jedinice. Utvrditi jednaka pravila postupanja (kriterije) pri davanju poslovnih prostora na korištenje. 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.
- Poduzeti aktivnosti za izvršenje ugovornih obaveza (naplata potraživanja i podmirenje troškova režija).
- Unutarnjim revizijama obuhvatiti aktivnosti vezane uz područja upravljanja i raspolaganja nekretninama.

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 Ličko-senjske 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 okolnosti u kojima su propusti i nepravilnosti učinjeni, te razloge zbog kojih upravljanje i raspolaganje nekretninama nije dovoljno učinkovito.

Lokalne jedinice navode da će postupiti prema danim preporukama Državnog ureda za reviziju. Grad Otočac u očitovanju navodi da je u postupku nabave računalnog programa za vođenje registra imovine te edukacija zaposlenika za vođenje registra, a da je za znatan dio imovine pribavljena dokumentacija (vlasnički i posjedovni listovi te preslike planova) i podaci koji će se unositi u registar imovine. Općina Vrhovine navodi da je tijekom 2015. Sastavljeno izvješće o gospodarenju nekretninama za četverogodišnje razdoblje (od 2011. do 2014.) te da je donesen plan upravljanja i raspolaganja imovinom za 2015. (u izradi je plan za 2016.). Internim aktima donesenim tijekom 2015. detaljnije je uredila postupke i pravila postupanja vezana za upravljanje i raspolaganje imovinom (građevinsko i poljoprivredno zemljište te stanovi u vlasništvu Općine Vrhovine) kao i ostvarivanje prava iz socijalne skrbi. Ličko-senjska županija vezano uz korištenje poslovnih prostora koje koriste županijski proračunski korisnici (Dom zdravlja Otočac i Dom za starije i nemoćne osobe Ličko-senjske županije) za obavljanje svoje redovne djelatnosti navodi da postoji mogućnost prijenosa vlasništva s Ličko-senjske županije na proračunske korisnike i to sve u interesu općeg, gospodarskog, socijalnog i zdravstvenog napretka građana Ličko-senjske županije. Grad Novalja vezano uz dodjelu poslovnih prostora na korištenje udrugama bez prethodno provedenog javnog natječaja, navodi da je pripremljen Program javnih potreba u području djelovanja udruga Grada Novalje za 2016. kojim je, osim sredstava za financijsku podršku, predviđena i nefinancijska podrška udrugama u pravima, pokretninama i nekretninama koja će se ostvariti putem natječaja.

Prilog 1

Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama
na području Ličko-senjske 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. | Ličko-senjska županija | 50 927 | 69 | 0 | 3 | 0 | 72 |
| 2. | Grad Gospić | 12 745 | 53 | 0 | 3 | 29 | 85 |
| 3. | Grad Novalja | 3 663 | 29 | 0 | 1 | 0 | 30 |
| 4. | Grad Otočac | 9 778 | 24 | 0 | 2 | 10 | 36 |
| 5. | Grad Senj | 7 182 | 26 | 0 | 2 | 5 | 33 |
| 6. | Općina Brinje | 3 256 | 8 | 0 | 1 | 1 | 10 |
| 7. | Općina Donji Lapac | 2 113 | 8 | 0 | 2 | 2 | 12 |
| 8. | Općina Karlobag | 917 | 10 | 0 | 1 | 0 | 11 |
| 9. | Općina Lovinac | 1 007 | 5 | 0 | 3 | 0 | 8 |
| 10. | Općina Perušić | 2 638 | 8 | 0 | 2 | 0 | 10 |
| 11. | Općina Plitvička Jezera | 4 373 | 13 | 0 | 2 | 0 | 15 |
| 12. | Općina Udbina | 1 874 | 7 | 0 | 3 | 1 | 11 |
| 13. | Općina Vrhovine | 1 381 | 2 | 0 | 1 | 8 | 11 |
| UKUPNO | | | 262 | 0 | 26 | 56 | 344 |

* 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

Prilog 2

Broj i površina poslovnih prostora prema korisnicima,
po lokalnim jedinicama na području Ličko-senjske 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 zakupnine | | 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. | Ličko-senjska županija | 2 | 1 978 | 4 | 4 284 | 2 | 514 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. | Grad Gospić | 3 | 488 | 8 | 3 837 | 3 | 196 | 13 | 1 232 | 2 | 30 | 0 | 0 | 3 | 139 |
| 3. | Grad Novalja | 8 | 1 258 | 4 | 1 289 | 13 | 2 117 | 6 | 740 | 8 | 723 | 0 | 0 | 5 | 853 |
| 4. | Grad Otočac | 1 | 589 | 3 | 928 | 5 | 2 115 | 4 | 224 | 3 | 1 311 | 0 | 0 | 7 | 469 |
| 5. | Grad Senj | 1 | 646 | 2 | 377 | 3 | 578 | 17 | 1 193 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 867 |
| 6. | Općina Brinje | 2 | 126 | 2 | 75 | 2 | 53 | 5 | 280 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 585 |
| 7. | Općina Donji Lapac | 1 | 1 284 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 1 231 | 1 | 1 488 | 0 | 0 | 3 | 3 351 |
| 8. | Općina Karlobag | 1 | 450 | 2 | 192 | 0 | 0 | 3 | 505 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 405 |
| 9. | Općina Lovinac | 1 | 200 | 1 | 40 | 2 | 40 | 0 | 0 | 2 | 250 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10. | Općina Perušić | 5 | 220 | 4 | 159 | 1 | 32 | 5 | 454 | 2 | 105 | 0 | 0 | 16 | 2 487 |
| 11. | Općina Plitvička Jezera | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 204 |
| 12. | Općina Udbina | 2 | 766 | 2 | 1 275 | 1 | 13 | 6 | 312 | 4 | 231 | 0 | 0 | 2 | 79 |
| 13. | Općina Vrhovine | 4 | 2 412 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 057 |
| | UKUPNO | 31 | 10 417 | 32 | 12 456 | 32 | 5 658 | 63 | 6 171 | 22 | 4 138 | 0 | 0 | 50 | 10 496 |

Prilog 3

Broj i površina stanova prema korisnicima,
po lokalnim jedinicama na području Ličko-senjske 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. | Ličko-senjska županija | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. | Grad Gospić | 0 | 0 | 5 | 200 | 40 | 2 020 | 0 | 0 | 5 | 238 |
| 3. | Grad Novalja | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. | Grad Otočac | 0 | 0 | 2 | 75 | 4 | 200 | 2 | 98 | 2 | 98 |
| 5. | Grad Senj | 33 | 1 470 | 0 | 0 | 14 | 623 | 0 | 0 | 3 | 57 |
| 6. | Općina Brinje | 1 | 53 | 1 | 52 | 1 | 59 | 0 | 0 | 10 | 618 |
| 7. | Općina Donji Lapac | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8. | Općina Karlobag | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9. | Općina Lovinac | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10. | Općina Perušić | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 141 | 0 | 0 | 3 | 161 |
| 11. | Općina Plitvička Jezera | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 12. | Općina Udbina | 1 | 49 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 93 |
| 13. | Općina Vrhovine | 3 | 103 | 0 | 0 | 1 | 54 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | UKUPNO | 38 | 1 675 | 8 | 327 | 63 | 3 097 | 2 | 98 | 24 | 1 265 |